7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2016-2427 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco (1.ª parte).*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 18 de diciembre de 2015, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Polanco, posponiendo su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la remisión de un texto refundido.

El texto refundido remitido por el Ayuntamiento en fecha 25 de febrero de 2016, consta de los siguientes documentos:

Volumen 01.- Memoria.

Volumen 02.- Fichas de desarrollo.

Volumen 03.- Planos.

Volumen 04.- Normativa.

Volumen 05.- Estudio Económico-Financiero.

Volumen 06.- Catálogo.

Volumen 07.- ISA actualizado.

Volumen 08.- Memoria de participación.

Volumen 09.- Estudio de inundabilidad.

Volumen 10.- Programa de seguimiento ambiental.

Volumen 11.- Resumen ejecutivo.

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

Volumen 01.- Memoria.

Volumen 02.- Fichas de desarrollo.

CVE-2016-2427

Volumen 03.- Planos:

Plano 010. Clasificación.

Plano 011. Clasificación y Categorización.

Plano 020. Estructura.

Plano 030. Clasificación y riesgos.

Plano 040. Ordenación.

Plano 050. Gestión.

Plano 061. Detallada UAS Mar.

Plano 062. Detallada UAS Polanco.

Plano 062. Detallada UAS Requejada.

Plano 062. Detallada UAS Rumoroso.

Plano 070. Detallada Urbanizables.

Plano 080. Detallada actuaciones aisladas.

Volumen 04.- Normativa.

Volumen 05.- Estudio Económico-Financiero.

Volumen 06.- Catálogo.

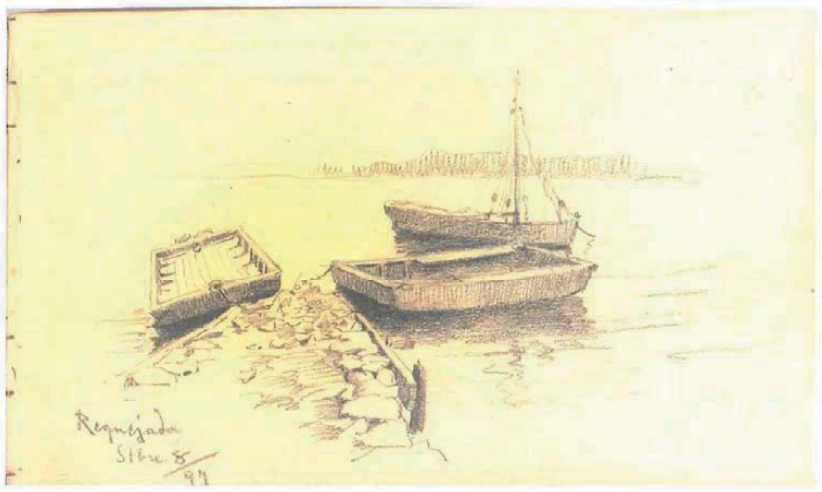
Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 16 de marzo de 2016.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

J. Emilio Misas Martínez.

CVE-2016-2427



C1, M 7 *Requejada*

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: *"Requejada"* Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-2427

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

ANEXO VOLUMEN 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA E IMPLANTACIÓN SERVICIOS O.D.

VOLUMEN 2. FICHAS DE DESARROLLO

VOLUMEN 3. PLANOS

VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

VOLUMEN 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILDIAD ECONÓMICA

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

CVE-2016-2427

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN 7

2. OBJETO Y ANTECEDENTES 8

2.1. Objeto 8

2.2. Antecedentes 8

3. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO 12

3.1. Situación en la provincia 12

3.2. Estructura municipal 14

3.3. Encuadre histórico 15

4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO 17

4.1. Análisis demográfico 17

4.1.1. Evolución histórica de la población 17

4.1.2. Padrón municipal 20

4.1.3. Estructura demográfica 23

4.1.4. Origen de la población 24

4.1.5. Niveles de instrucción 25

4.2. Economía 26

4.2.1. Distribución de la población activa 26

4.2.2. Análisis de los sectores productivos 27

4.3. Vivienda 30

4.3.1. Núcleos de población 30

4.3.2. Situación actual de la vivienda 32

4.3.3. Antigüedad de la vivienda 34

4.3.4. Distribución de la población. Hogares 34

4.3.5. Situación del parque residencial 36

4.3.6. Vivienda con algún régimen de protección 36

4.4. Dotaciones 37

5. MEDIO AMBIENTE 39

5.1. Medio físico 39

5.1.1. Climatología 39

5.1.2. Contaminación acústica 40

5.1.3. Geología y geotecnia 40

CVE-2016-2427

5.1.4. Orografía y pendientes 42
5.1.5. Hidrogeología 42
5.1.6. Hidrología 42
5.1.7. Capacidad agrológica de los suelos 43

5.2. Medio Biológico 44
5.2.1. Principales comunidades vegetales 44
5.2.2. Hábitats de interés comunitario 45
5.2.3. Fauna municipal 46
5.2.4. Recursos naturalísticos valiosos 46

5.3. Paisaje 48

5.4. Análisis de riesgos naturales 48
5.4.1. Inundabilidad e interacciones con el sistema hidrológico 50
5.4.2. Riesgos derivados de la explotación minera 51
5.4.3. Riesgos geomorfológicos 52
5.4.4. Contaminación de suelos y acuíferos 53

6. PLANEAMIENTO 54

6.1. Normas Subsidiarias 1989 (NNSS 89) 54

6.2. Normas Subsidiarias 2002 (NNSS 02) 55

6.3. Planeamiento de los municipios colindantes 57

6.4. Patrimonio cultural (histórico y arqueológico) 58

6.5. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral 60

6.6. Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria 61

7. INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y SERVICIOS URBANOS 63

7.1. Carreteras 63
7.1.1. Carreteras y autovía estatales 63
7.1.2. Carreteras autonómicas 63
7.1.3. Carreteras municipales 63

7.2. Ferrocarril 63

7.3. Servicios urbanos 64
7.3.1. Abastecimiento de agua 64
7.3.2. Saneamiento 64
7.3.3. Suministro de electricidad 65
7.3.4. Alumbrado público 66

CVE-2016-2427

7.3.5. Telecomunicaciones 66
7.3.6. Gas 66
7.3.7. Red viaria urbana 66
7.3.8. Residuos Sólidos 67

8. MODELO URBANO DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO 68

8.1. Marco legal y legislación sectorial con incidencia en el territorio 68
8.1.1. Ley del Suelo de Cantabria 69
8.1.2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 70
8.1.3. Ley, de carácter estatal, 9/2006, de 28 de abril, sobre *Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*; y posterior Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación Ambiental,* desde el 12 de diciembre de 2013..... 71
8.1.4. Plan de Ordenación del Litoral -POL- 71
8.1.5. Normas Urbanísticas Regionales -NUR-..... 72
8.1.6. Otra legislación sectorial con incidencia en el territorio..... 72

8.2. Cartografía municipal 85

8.3. Modelo de Ordenación 85
8.3.1. Situación existente 85
8.3.2. Directrices para la elaboración del nuevo planeamiento..... 87

8.4. La futura estructura orgánica del territorio 95
8.4.1. Descripción de la propuesta 95
8.4.2. Adecuación al planeamiento supramunicipal 98

9. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO..... 102

9.1. Categorías del Suelo Urbano..... 103
9.1.1. Tipología de los núcleos 105

CVE-2016-2427

9.2. Categorización del Suelo Urbanizable 112

9.3. Categorización del Suelo Rústico 115

10. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO 122

10.1. Población y vivienda. Previsiones de crecimiento 122

10.2. Justificación de la aplicación del art.50 del POL 125

10.3. Sistemas Generales 125

10.3.1. Modelo de red viaria y ferroviaria 125

10.3.2. Los itinerarios peatonales y la red de articulación urbana 129

10.4. Consideraciones comunes a los Sistemas Generales 129

10.4.1. *Zonas de Espacios Libres* 130

10.4.2. *Equipamientos* 131

10.5. Sistema de Zonas de Espacios Libres de carácter general (ZELG) 131

10.6. Sistema de Equipamientos de carácter general (EQG) 133

10.7. Sistema de Servicios Urbanos 136

10.7.1. Abastecimiento de agua 137

10.7.2. Saneamiento 140

10.7.3. Suministro eléctrico 143

10.7.4. Alumbrado público 145

10.7.5. Gas 145

10.7.6. Red viaria urbana 146

10.7.7. Aparcamientos previstos 146

10.7.8. Sistema de gestión de residuos urbanos 146

11. CALIFICACIÓN DEL SUELO 149

11.1. Descripción general 150

11.2. Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo 151

11.2.1. Identificación de su delimitación y superficie 151

11.2.2. Calificación del suelo 151

11.2.3. Delimitación de los EQ y ZEL del planeamiento anulado 152

11.2.4. Delimitación de EQ y ZEL del Sistema Local 154

11.2.5. Trazado y características de las redes de comunicaciones 157

11.2.6. Alineaciones, rasantes y plazas de aparcamientos públicas 157

CVE-2016-2427

12. GESTIÓN DEL PLAN 159

12.1. Gestión del Suelo Urbano 160

12.1.1. Suelo Urbano Consolidado (UC) 160

12.1.2. Suelo Urbano de Núcleo Tradicional (NT) 161

12.1.3. Áreas Específicas (AE) 161

12.1.4. Suelo Urbano No Consolidado (UNC) 161

12.2. Gestión del Suelo Urbanizable 165

12.3. Gestión del Suelo Rústico 169

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Variación poblacional por núcleos (hab.). Fuente Censo de población y viviendas. INE 19
Tabla 2. Población según lugar de nacimiento en el periodo 2005-2011. 23
Tabla 3. Población inmigrante en el municipio (hab.). Censo de población y viviendas. INE 23
Tabla 4. Población municipal y cántabra por lugar de nacimiento (hab. y porcentaje). Fuente Censo de población y viviendas. INE a 1 de enero de 2011. Elaboración propia 25
Tabla 5. Análisis de las viviendas familiares según año (nº viviendas). 32
Tabla 6. Licencias 1ª ocupación concedidas. Fuente D.G.U. y de Arquitectura y Vivienda. 32
Tabla 7. Análisis de las viviendas familiares según año (nº viviendas) en municipios limítrofes. 33
Tabla 8. Edad de las viviendas familiares según década de construcción. 34
Tabla 9. Tamaño del hogar. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001 35
Tabla 10. Régimen de tenencia de la vivienda principal. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001 35
Tabla 11. Tipología de los edificios. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001 36
Tabla 12. Estado de los edificios en función de su tipología. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001 36
Tabla 13. Puntos de máxima altitud del Municipio de Polanco 42
Tabla 14. Clasificación de Polanco debido a su vulnerabilidad especifica. Fuente: Cuadro 22 TRANSCANT 49
Tabla 15. Clasificación de Polanco debido a su riesgo. Fuente: Cuadro 23 TRANSCANT 50
Tabla 16. Edificios y espacios catalogados 60
Tabla 17. Características principales de las sendas propuestas por el Plan de Movilidad Ciclista 62
Tabla 18. Clasificación de los barrios según las NUR 106
Tabla 19. Morfología y tipología de los núcleos existentes 107
Tabla 20. Parámetros de ordenación dominantes de los núcleos preexistentes 107
Tabla 21. Datos urbanísticos según Catastro del Bº de Mijares de Rumoroso 109
Tabla 22. Datos urbanísticos según Catastro del Bº Tremeo de Rumoroso 109
Tabla 23. Datos urbanísticos según Catastro del Bº Soña-Oeste 109
Tabla 24. Datos urbanísticos según Catastro del Bº San Roque de Posadillo 110
Tabla 25. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-norte de Posadillo 110
Tabla 26. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-centro de Posadillo 110
Tabla 27. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-sur de Posadillo 110
Tabla 28. Características de los Núcleos Tradicionales 111
Tabla 29. Cuantificación de la propuesta (ha y %) 120
Tabla 30. Relación de clasificaciones y calificaciones entre PGOU y POL 121
Tabla 31. Estimación de vivienda y población hasta el año horizonte 122
Tabla 32. Capacidad edificatoria del Suelo Urbano vacante residencial 123
Tabla 33. Capacidad edificatoria del Suelo Urbano vacante residencial nuevo tras ADef 123
Tabla 34. Viviendas realizadas de ene12 a jun13 en el Suelo Urbano vacante 124
Tabla 35. Capacidad en nº de viviendas y habitantes: Suelo Urbano Consolidado vacante, NT, Urbano No Consolidado, Urbanizable y PESR 124
Tabla 36. Zonas de Espacios Libres del Sistema General computables 133

CVE-2016-2427

Tabla 37. Cumplimiento de ratios de ZEL del Sistema General 133
Tabla 38. Equipamientos de carácter general 135
Tabla 39. Cumplimiento de ratios de Equipamientos del Sistema General 136
Tabla 40. Dotaciones de Servicio. Elaboración propia 137
Tabla 41. Estimación de capacidad de almacenamiento de recursos hídricos 140
Tabla 42. Estimación porcentajes del aumento de escorrentía producido por los desarrollos del PGOU 143
Tabla 43. Obtención de los EQ y ZEL propuestos en las NNSS-02 153
Tabla 44. Zonas de Espacios Libres del Sistema Local 156
Tabla 45. Zonas de Espacios Libres privados 156
Tabla 46. Equipamientos del Sistema Local 157
Tabla 47. Equipamientos privados 157
Tabla 48. Coeficientes de ponderación entre usos 159
Tabla 49. Actuaciones Aisladas (AA) 160
Tabla 50. Áreas Específicas (AE) 161
Tabla 51. Ámbitos de Equidistribución en el Suelo UNC 162
Tabla 52. Principales características y cesiones de las Unidades de Actuación 164
Tabla 53. Justificación de edificabilidad según Ley de Costas, antes del ajuste 166
Tabla 54. Justificación de edificabilidad según Ley de Costas una vez ajustada 167
Tabla 55. Principales características y cesiones de los Urbanizables 168

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución de la población en los últimos años en el municipio de Polanco. 17
Figura 2. Evolución poblacional en últimos años en municipios limítrofes con Polanco. 18
Figura 3. Variación poblacional por núcleos (hab.) 20
Figura 4. Pirámide de población a partir de datos relativos al año 2008. 21
Figura 5. Recorrido del GRL-41 61
Figura 6. Trazados de B008 y S047 del Plan de Movilidad Ciclista por Polanco 62
Figura 7. Descripción de la propuesta 96
Figura 8. Esquema de localización de los posibles crecimientos 97
Figura 9. Esquema de Suelo Urbano 103
Figura 10. Localización del Suelo Urbanizable 112
Figura 11. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica y Ribera 116
Figura 12. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística y Forestal 117
Figura 13. Localización del Rústico de Especial Protección por Riesgo de Inundabilidad y Agropecuaria 118
Figura 14. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección DMPT e Infraestructuras 119
Figura 15. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección por Minería y el de Protección Ordinaria 119
Figura 16. Plano de la red de la extinta FEVE, ahora ADIF, en que está incluido Polanco 128

CVE-2016-2427

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN

El planeamiento vigente en el municipio de Polanco son unas Normas Subsidiarias -en adelante NNSS 89- aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo –CRU- el 3 de noviembre de 1988 –BOC de 19 de enero de 1989-. Este planeamiento entra de nuevo en vigor debido a la anulación por sentencia firme del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2011, recaída en el recurso de casación nº225/2006, y publicada en el BOC el 11 de noviembre de 2011 (TSJC 820/03) de la Revisión de las citadas NNSS aprobada definitivamente por la CRU en sesión del 11 de octubre de 2002 –BOC de 31 de diciembre de 2002-, no adaptadas a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria -en adelante LOTRUSCa-. Esta ley en su Disposición Transitoria primera, apartado 3, fija un plazo de cuatro años para la adaptación de los Planes Generales a las determinaciones de la Ley, plazo ampliamente superado.

También la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral -en adelante POL-, conlleva una adaptación del planeamiento municipal a sus determinaciones. En su Disposición Transitoria segunda, apartado primero, se establece un plazo de un año para el comienzo de adaptación del planeamiento, es decir, 2005.

CVE-2016-2427

2. OBJETO Y ANTECEDENTES

2.1. Objeto

El Plan General de Ordenación Urbana -en adelante PGOU- es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal conforme establece la LOTRUSCa y tiene como objeto regular la clasificación y régimen del suelo, la ejecución del planeamiento, la urbanización, la edificación y uso de los terrenos, la disciplina urbanística, los distintos instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la organización administrativa que sirve de soporte a las políticas económica y medioambiental del municipio. Con el mismo se contribuirá a "*resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana"*. La Aprobación Definitiva del PGOU sustituirá a las vigentes NNSS.

El objeto de la redacción es:

- Adaptación del planeamiento urbanístico a la LOTRUSCa.
- Adaptación al resto de leyes urbanísticas y de medio ambiente.

2.2. Antecedentes

El 19 de enero de 1989 se publica en el Boletín Oficial de Cantabria –BOC- la aprobación de las Normas Subsidiarias –en adelante NNSS 89-. El Ayuntamiento acometió posteriormente su Revisión, que aprobó inicialmente en Pleno en mayo de 2000 y provisionalmente en Pleno el 8 de junio de 2001. Mientras se tramitaba la misma, en Cantabria se aprueban dos nuevas leyes que afectan al planeamiento y varían el marco legal urbanístico. En junio de 2001 se aprueba la LOTRUSCa y el 24 de julio la Ley de Cantabria 5/2002, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del Litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

La LOTRUSCa dispone que: *"Los Planes (…) en tramitación que no hubieran sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de ésta Ley deberán adaptarse en sus contenidos y determinaciones, pero podrán continuar su tramitación conforme al procedimiento establecido en la legislación anterior"* (Disposición Transitoria Cuarta). La Ley entró en vigor al día siguiente a su publicación, que se hizo en el BOC del 4 de julio de 2001. Por tanto la Revisión de las NNSS

CVE-2016-2427

de Polanco no quedaba incluida y, en consecuencia, podía aprobarse definitivamente sin adaptación.

Pero en la Ley de Cantabria 5/2002, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del Litoral,…, se establece: *"Hasta tanto se produzca la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Litoral a que se refiere la disposición adicional 4ª de la LOTRUSCa y, en todo caso, durante el plazo máximo de un año, en los Suelos Urbanizables sin Plan Parcial aprobado especificados en el apartado 2 de este art, se adoptan las siguientes medidas cautelares: a) quedan suspendidas todas las licencias de construcción de obras mayores de edificaciones destinadas a residencia o habitación; y b) queda suspendida la aprobación definitiva de Planes Parciales."* (Art.1 de la Ley de Cantabria 5/2002). En el apartado 2 del art.1 de la Ley, se incluye como Suelos Urbanizables comprendidos en el ámbito de protección, del municipio de Polanco, al sector nº4 de Suelo Urbanizable.

Por ello la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS se produce, con la salvedad del sector nº4, tras un proceso de aprobación complejo, en que se somete por dos veces a tramitación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y el Urbanismo –CROTU- (12 de febrero y 17 de julio de 2002) que exigió la introducción de determinados cambios. Se aprobaron definitivamente, el 11 de octubre de 2002, mediante acuerdo publicado en el BOC de 31 de diciembre de 2002. En adelante el documento se citará como NNSS-02.

La LOTRUSCa, dispone que: *"Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley,…"* (Disposición Transitoria Primera).

Tras la aprobación definitiva de las NNSS, se presentaron al menos dos recursos, con sus respectivas sentencias. La Sentencia 218/05 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria *"…declarando la disconformidad a Derecho de la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de las parcelas* –dos parcelas privadas-*, desestimándose la pretensión de que las mismas sean clasificadas como Suelo Urbano;"* y anulando el acto administrativo en este extremo; y la Sentencia 507/05 a favor de ARCA, considerando que las diferencias entre el documento aprobado definitivamente -introducidas por exigencias de la administración- y del documento aprobado provisionalmente, respecto del inicial, son sustanciales y debe volverse a una fase de información pública.

Las NNSS-89 entran de nuevo en vigor debido a la anulación por sentencia firme del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2011, recaída en el recurso de casación nº225/2006, y publicada en el BOC el 11 de noviembre de 2011 (TSJC 820/03) de la Revisión de las citadas NNSS aprobada definitivamente por la CRU en sesión del 11 de octubre de 2002 –BOC de 31 de diciembre de 2002-, no adaptadas a la LOTRUSCa.

CVE-2016-2427

Previamente, el 1 de junio de 2006 el Ayuntamiento de Polanco contrata a la empresa PROES Consultores, S.A., los trabajos de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU del municipio, a consecuencia de la adjudicación en una convocatoria de concurso público.

El 22 de agosto de 2006 con la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y el anuncio en El Diario Montañés, se inició el periodo de exposición pública del documento de los Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas -en adelante PIOB- del PGOU tal como establece el art. 67.1 de LOTRUSCa En este caso la duración fue de 30 días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín, del 22 de agosto al 27 de setiembre en el Centro de Mayores.

Antes de producirse la Aprobación Inicial del documento se aprobaron dos leyes de carácter ambiental: la estatal *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente*, y la *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado* –CAI-. Estas leyes modificaron la tramitación de la evaluación ambiental de los planes generales. La ley cántabra establece: *"Los avances del planeamiento urbanístico general serán sometidos al procedimiento de evaluación previsto…con las particularidades siguientes:*

- El Informe de Sostenibilidad Ambiental –ISA- se elaborará con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan sobre la base de los presupuestos y orientaciones conocidos de este. Dicho Informe se someterá a la consideración de la autoridad ambiental de la Administración autonómica a efectos de que en el plazo de dos meses formule cuantas observaciones y sugerencias considere pertinentes desde la perspectiva de sus competencias. El citado Informe, junto con las observaciones y sugerencias formuladas, se incorporará a la documentación del plan que se someta a la exposición pública previa contemplada en la legislación urbanística de Cantabria."

Por ello se volvió a exponer al público un nuevo PIOB, para acompañar el Informe de Sostenibilidad Ambiental Previo –ISAp-. Se adjuntó además en esa información pública el Estudio de Inundabilidad realizado y la Memoria de Participación Pública habida hasta el momento. El 14 de abril de 2008 se publicó tanto en el BOC como en El Diario Montañés, el anuncio del comienzo de la nueva exposición pública. Esta exposición, tal y como señala la Ley, tuvo una duración de un mes, del 15 de abril al 15 de mayo, y se realizó nuevamente en el Centro de Mayores.

Al haber realizado la Información Pública del ISAp sin las *Observaciones y Sugerencias* tal y como establece la legislación, se volvió a exponer de forma pública el PIOB junto con los documentos presentados en la de abril. El 27 de noviembre de 2008 se publicó tanto en el BOC como en El Diario Montañés, el anuncio del comienzo de la nueva exposición pública. Esta

CVE-2016-2427

exposición, tal y como señala la Ley, tuvo también una duración de un mes. Desde el 28 de diciembre de 2008 se realizó, en el Centro de Mayores.

La CROTU emitió el Informe de Impacto Territorial el 1 de julio de 2009.

En julio de 2009 el Ayuntamiento envía a las administraciones y organismos establecidos, el documento para Aprobación Inicial a fin de recabar los preceptivos Informes Previos señalados por la legislación. Una vez recibidos estos informes y según lo dispuesto en los arts.68.2 de la LOTRUSCa y 26 de la CAI, y de conformidad con el Acuerdo de Aprobación Inicial del PGOU adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 20 de enero de 2010, el Ayuntamiento *somete a Información Pública junto con el pertinente documento ambiental* -el ISA- por el plazo de 45 días hábiles, a contar desde el siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOC, el 8 de febrero, en que también se publica en El Diario Montañés, y da comienzo la Información Pública. Del 9 de febrero al 9 de abril estuvo expuesto el documento aprobado inicialmente.

El Ayuntamiento trasladó a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística –DGOTyEAU- la documentación correspondiente: el denominado Texto Refundido tras la Aprobación Inicial, el ISA definitivo y el Documento de toma en consideración del resultado de la exposición pública, para la emisión de la Memoria Ambiental.

En cumplimiento de lo dispuesto en los arts.3 y 12 de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente*, y 5 y 26 de la CAI, se formuló la Memoria Ambiental, publicando la resolución en el BOC de 10 de mayo de 2011. Condiciona la Aprobación Definitiva del PGOU a la *renuncia al desarrollo de los sectores Urbanizables URB-4, 10 y 11.* El Ayuntamiento asume esa condición y renuncia a los sectores Urbanizables reclasificando los terrenos como Rústicos. Se considera que estas modificaciones son sustanciales y se decide volver a exponer al público el nuevo documento.

Antes de realizar esa exposición el Ayuntamiento tras diversas reuniones de trabajo, recibe el 2 de marzo de 2012 un *Informe Técnico Previo a la Aprobación Provisional del PGOU* del Director General de Urbanismo, en el que se recogen diversas cuestiones de calado, cuyas modificaciones también son sustanciales.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se redacta el presente documento, revisado y con el conocimiento de la DGU y la DGOTyEAU, para realizar una nueva Aprobación con Información Pública.

CVE-2016-2427

3. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

3.1. Situación en la provincia

El municipio de Polanco está en la provincia de Cantabria, constituida como comunidad autónoma española, situada en la cornisa cantábrica, en el norte de la Península Ibérica. Posee un clima oceánico húmedo y de temperaturas moderadas, fuertemente influenciado por los vientos del océano Atlántico que chocan contra las montañas.

Frente a la extensión regional de 5.252'61 Km^2, Polanco representa un 0'34% del total con una superficie de 18 km^2. Se trata de un pequeño término ubicado en la segunda línea costera.

Ilustración 1. Situación en la provincia

Cantabria cuenta con una población de 593.861 habitantes según los datos extraídos del INE a 1 de enero de 2012. La población de Cantabria se distribuye de forma desigual, al concentrarse más del 70% de sus habitantes en el 10% de la superficie provincial, dando lugar así a zonas con muy diferentes densidades. Polanco en esa fecha contaba con 5.486 habitantes.

CVE-2016-2427

En este contexto Polanco tiene una densidad de 304'78 hab./km^2 frente a los 5.134'20 hab./km^2 de la capital provincial o los 2'80 hab./km^2 del municipio de Polaciones, que representan respectivamente la mayor y menor de las densidades que nos podemos encontrar en la comunidad.

El modo de asentamiento más presente en la provincia responde en términos generales a un modelo diseminado basado en pequeños núcleos y barrios. Este fenómeno es mucho más notable en la zona oriental de la provincia y en la franja litoral. Debido primeramente a la industrialización y seguidamente al turismo, la disposición del espacio urbano de Cantabria se establece de forma significativa a lo largo de la costa, y se define por la presencia de una ciudad de tamaño medio en el contexto nacional como es Santander, otra ciudad menos densa como es Torrelavega, y una serie de núcleos en los que se concentra el 66'43% de la población que oscilan entre los 10.000 y los 25.000 habitantes.

La zona costera de la comunidad es la que mayor presión demográfica soporta, y más concretamente, el espacio principalmente afectado por este hecho es el denominado eje Santander–Torrelavega, área configurada a su vez por la importancia que adquieren los espacios industriales, químicos y metalúrgicos, así como los servicios y el comercio. En este área se localiza el municipio de Polanco.

Está situado a 43º 23' de Latitud Norte y a 0º 21' de Longitud Oeste. El término municipal de Polanco se enmarca dentro de la comarca del Besaya, que tiene como límite norte la Sierra del Escudo de Cabuérniga y como límite sur la sierra del Escudo. La capital de la comarca es Torrelavega. Esta comarca se extiende a lo largo del río Besaya, que funciona como eje articulador o corredor por el que circulan las principales vías de comunicación. La comarca posee un marcado carácter industrial y de ahí que se pueda hablar claramente de un Polanco a un lado de la Autovía destinado prácticamente de forma exclusiva a la industria, y otro, localizado al sur de la autovía donde se localiza la población.

Localizado en la costa occidental de dicha región, en la desembocadura del propio Río Besaya. Polanco limita al norte con el municipio de Miengo, al oeste con Santillana del Mar y Suances, al sur con Torrelavega y al este con Piélagos.

El municipio está encajado entre la primera terraza del río Saja, que marca el límite Norte y Noroeste y una línea de crestas de pequeñas alturas que le cierra por el Sur y el Sureste. El relieve del territorio municipal es suave y alomado.

CVE-2016-2427

3.2. Estructura municipal

Polanco es uno de los 102 municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Se encuentra localizado a casi 7 Km. de Torrelavega y a unos 22 Km. de Santander.

Está integrado por 8 entidades de población según los datos del INE, Barrio Obrero, Mar, Polanco, Posadillo, Requejada, Rinconeda, Rumoroso y Soña.

La página electrónica del Ayuntamiento informa de los barrios que forman los núcleos. Ni SOÑA ni BARRIO OBRERO contarían con este tipo de subdivisión. Los diferentes barrios por núcleos son:

- MAR: Rolisas, Mar, Campón, Ventorro, Mies del Valle, La Cantera
- RINCONEDA: Quintana, Rinconeda, El Cueto, Sebrán, La Ermita, Cantarranas, La Cadena, San Salvador y El Salto
- POLANCO: Cuesta Quintana, La Iglesia, Hondal, La Cochera, Cumbrales, Menocal, Piñal, Pozo, La Llosa y El Riego
- POSADILLO: La Hilera, El Molino, Palacio, San Roque
- REQUEJADA: San José, Casucas, La Fuente, Alcantarillas Altas, Alegría, Las Viñas, Estación, La Gerra y Carretera General
- RUMOROSO: San Pedro, Iglesia, Rodil, Rosales, Escuelas, Pedroa, La Venta, El Pozo, Tremeo

CVE-2016-2427

3.3. Encuadre histórico

Se utilizan fundamentalmente las informaciones referidas a Polanco en el portal turístico de Cantabria y en de la página electrónica del propio Ayuntamiento.

En el municipio no hay yacimientos prehistóricos destacables, pero su proximidad geográfica a lugares arqueológicamente importantes le convierte "a priori" en zona óptima de prospección.

En las terrazas del río Besaya, las obras de construcción de la autovía Santander-Torrelavega pusieron al descubierto un yacimiento al aire libre que proporcionó restos identificados como hendedores, lascas y núcleos líticos, que indican una presencia muy antigua en la zona. Este yacimiento es el conocido como El Hondal.

Las fuentes clásicas situarían en este territorio a la gens cántabra de los Blendios, hasta la llegada de las legiones romanas. Dicha tribu ocupó durante la época de las Guerras Cántabras, lo que hoy es el valle del Besaya. Esta tribu intentó cambiar la historia en su lucha contra los romanos, bajo el mando de su temible caudillo Numa y de los augurios de la pitonisa Selenia. Su nombre coincide con el nombre de lo que ahora es el puerto de Suances, que en aquel tiempo era llamado *Portus Blendium*. Posiblemente, pasaría por el municipio de Polanco una de las vías que venían desde las explotaciones mineras romanas de Peña Cabarga.

En tiempos romanos, atravesaba el municipio la vía Agripa, que transcurría desde *Portus Amanum* (Castro Urdiales) hasta *Portus Vereasueca* (San Vicente de la Barquera, en la zona de los Orgenomescos). La calzada romana transcurría de norte a sur, saliendo en dirección al actual el núcleo de Barreda (Torrelavega), donde giraba en dirección a *Portus Blendium* (Suances), puerto de exportación de los minerales explotados en la zona del Besaya. La vía fue utilizada en la Edad Media por los peregrinos que se dirigirán a Santiago de Compostela por el Camino de la Costa.

El Valle de Polanco se incluirá, durante la Edad Media, en la organización territorial de la Merindad de las Asturias de Santillana (*Meryndat de Asturias de Santa Yllana*). Esta división administrativa estaba situada al norte de la cordillera cántabra y se extendía casi en su totalidad por la actual Cantabria incluyendo el concejo de Peñamellera Baja en el principado de Asturias. Santa Yllana era considera su capital. En la Alta Edad Media formaba parte del antiguo 'Honor de Miengo', uno de los distritos que integraba la Merindad de las Asturias de Santillana, cuyo sobrenombre significaba que dicho territorio había sido entregado por el rey a algún señor para que se encargara en su nombre de la administración pública.

Las primeras menciones documentales a los lugares del municipio datan del siglo XI (1026 y 1056) y se refieren a su dependencia del señorío monacal de Santillana.

CVE-2016-2427

Con la consolidación del poder señorial nobiliar, en el siglo XIV, y el debilitamiento de los monasterios, todo el territorio pasó bajo la jurisdicción de la casa de la Vega, a pesar de la condición de behetría de sus pobladores. La implantación del régimen señorial causó un gran malestar entre las gentes de la 'Honor de Miengo', que llegaron incluso a recurrir a la Justicia Real para reclamar su condición de tierras realengas.

Durante el barroco la zona conoció un gran desarrollo económico. Sin embargo, pasó a poder señorial del marqués de Santillana. Quedó en esta familia, consignándose en el informe de Floridablanca (1785) que aún existía tal dependencia señorial, ya que el Duque del Infantado era quien nombraba el alcalde. Durante los siglos XVII y XVIII, cobró importancia el puerto de Requejada, pues por ahí se exportaba el trigo de Castilla y se importaba hierro.

Sin embargo, políticamente no se produjo la independencia administrativa deseada, ya que el informe de Floridablanca (1785) dice que el duque del Infantado aún nombraba alcalde en el señorío.

La independencia administrativa de Polanco llega con la primera Constitución Española aprobada por las Cortes de Cádiz. El 23 de mayo de 1812 se decreta que la antigua jurisdicción del Mayordomado de la Vega y Honor de Miengo se transforme en los municipios constitucionales de Polanco, Torrelavega, Viérnoles y Miengo. Por diversos avatares políticos, la constitución formal del Ayuntamiento de Polanco se retrasa hasta el 23 de julio de 1835, fecha en la que se decreta la división provincial en 13 partidos judiciales y 110 ayuntamientos, entre los que se encuentra el de Polanco.

Su economía hasta principios del S.XX se basaba en la ganadería y el campo, pero con la llegada de la empresa belga Solvay, empezó a explotar sus recursos naturales, aprovechando la riqueza de su suelo. En 1939 abrió la fábrica Sniace que, aunque localizada en Torrelavega, también demandaba empleados del municipio.

CVE-2016-2427

4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

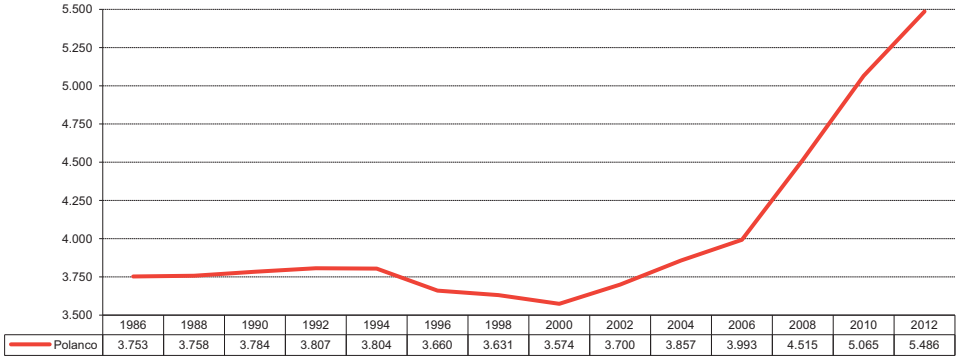
4.1. Análisis demográfico

Polanco tiene una población de 5.486 habitantes según el INE a 1 de enero de 2012. En 1991 tenía 3.806 hab. En estos 21 años se ha producido un incremento de población de 1.680 hab. lo que supone una media de 80 hab/año, un crecimiento medio de 2'1% anual.

4.1.1. Evolución histórica de la población

La evolución demográfica que ha tenido Polanco ha sido irregular. En el último siglo se ha más que triplicado la población, pasando de poco más de 1.000 habitantes al inicio de siglo hasta casi los 3.600 habitantes del año 2000. La tendencia de crecimiento fue siempre en aumento hasta la entrada en los años ochenta donde se aprecia un descenso que situaba a la población en cifras cercanas a los años setenta. Esta situación fue compartida por municipios limítrofes como Suances que sufrieron un retroceso poblacional similar. En cambio Torrelavega incrementó notablemente la población en este mismo periodo en una cifra próxima a los 4.000 habitantes.

A partir del año 2000 comienza un brusco cambio en la tendencia municipal. En apenas 4 años Polanco recupera su máxima población. Pero la tendencia no sólo no se estanca, si no que continúa hasta el año 2012 alcanzando cada año un nuevo valor máximo histórico.



	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Polanco	3.753	3.758	3.784	3.807	3.804	3.660	3.631	3.574	3.700	3.857	3.993	4.515	5.065	5.486

Figura 1. Evolución de la población en los últimos años en el municipio de Polanco.
Fuente Censo de población y viviendas. INE

CVE-2016-2427

De los municipios localizados en la Autovía entre Santander-Torrelavega presenta el 6º mayor crecimiento poblacional en el periodo de estudio (1986-2012) con un 46'18% (1.733 habitantes). Si se analiza únicamente el periodo comprendido entre el año 2000 y la actualidad el crecimiento pasa a ser el 3º (53'50% y 1.912 habitantes). En ambos casos los municipios que decrecen son Santander y Torrelavega. Con esto se ratifica que con la puesta en marcha de la Autovía los municipios limítrofes de las grandes concentraciones han aumentado sus habitantes.

Del entorno el municipio con mayor crecimiento ha sido Santa Cruz de Bezana que ha pasado de los 4.003 habitantes de 1988 a los 12.154 de 2012 (incremento poblacional del 203'62%). Seguido, aunque a mucha distancia, encontramos a Piélagos (154'23%) y Camargo (65'67%).

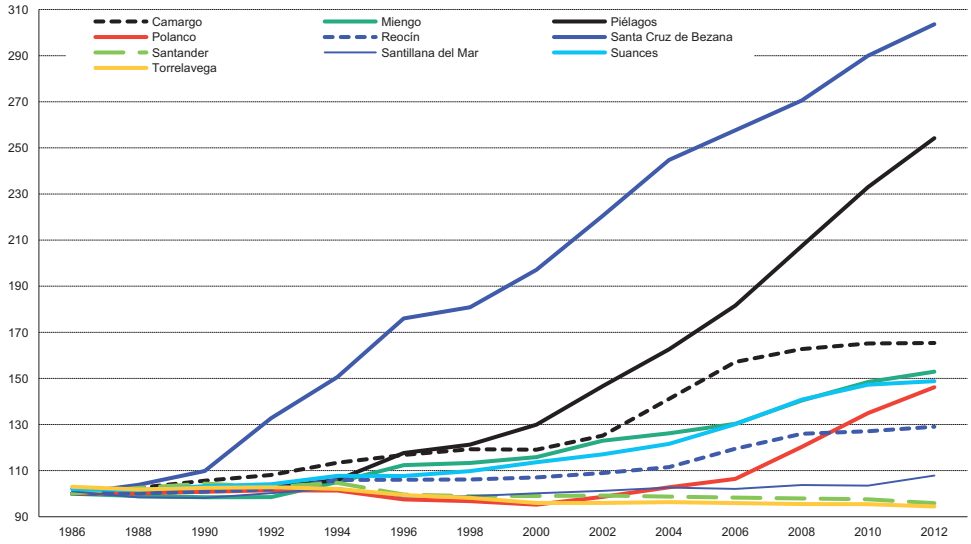


Figura 2. Evolución poblacional en últimos años en municipios limítrofes con Polanco.
Fuente Censo de población y viviendas. INE.

La variación de habitantes entre 2000 y 2012, tiene un incremento del 53%. Por entidades poblacionales y según los datos del INE, todos los núcleos, salvo el **Barrio Obrero** que decrece un 15%, tienen un importante crecimiento. Destaca el núcleo de **Rumoroso** que casi duplica la población, un 94%. **Requejada** vuelve a tener el mayor número de habitantes tras el periodo 2007-2009 en que lo superó **Rinconeda**.

Se puede determinar el año 2005 como un punto de inflexión en cuanto al crecimiento. Analizando las tendencias poblacionales de cada núcleo se observa:

CVE-2016-2427

- **Soña** y **Barrio Obrero** se mantienen a lo largo del periodo de estudio como los núcleos con menor población. Los sentidos contrarios de las tendencias desde 2005-07, en que Soña crece y Bº Obrero decrece, hacen que este último sea el menos habitado.
- **Mar** incrementa la población en un 74%. Presentando el segundo mayor crecimiento por núcleos. El crecimiento es constante y se acentúa especialmente en 2006 y 2008.
- El núcleo de **Polanco** crece de manera muy significativa a partir de 2007, incrementando su población en un 48%.
- **Posadillo** presenta un crecimiento estable.
- **Requejada** presenta un crecimiento en alza hasta 2004. Tras 3 años de estancamiento poblacional vuelve el crecimiento a partir de 2007.
- **Rinconeda** no sufre variaciones notables hasta el año 2004, en el que su índice de crecimiento empieza a aumentar.
- **Rumoroso** es el núcleo con mayor crecimiento, incrementando su población en un 94% en el tiempo de estudio.

Unidad Poblacional	Año													Variación población	
	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Hab.	%
Bº Obrero	139	139	137	145	142	147	143	131	115	121	113	124	118	21	-15
Rumoroso	398	408	442	465	477	478	544	609	633	676	721	754	772	374	94
Soña	92	96	98	99	98	106	100	97	110	114	122	123	134	42	46
Posadillo	321	323	326	326	325	337	330	335	339	345	363	361	357	36	11
Polanco	678	670	672	649	659	660	647	666	784	803	889	964	1.004	326	48
Mar	328	342	352	371	383	382	397	449	458	529	542	556	572	244	74
Requejada	848	871	890	923	943	921	922	945	1.027	1.120	1.219	1.264	1.343	495	58
Rinconeda	770	773	783	791	830	879	910	992	1.049	1.056	1.096	1.137	1.186	416	54
TOTAL	3.574	3.622	3.700	3.769	3.857	3.910	3.993	4.224	4.515	4.764	5.065	5.283	5.486	1.912	53

Tabla 1. Variación poblacional por núcleos (hab.). Fuente Censo de población y viviendas. INE

Entre los datos totales incluidos en la tabla anterior y desglosada por el INE, se observan algunas singularidades:

- No existen núcleos diseminados para el INE.
- El único núcleo con descenso es el **Barrio Obrero**, en un 15%. El resto crece.

CVE-2016-2427

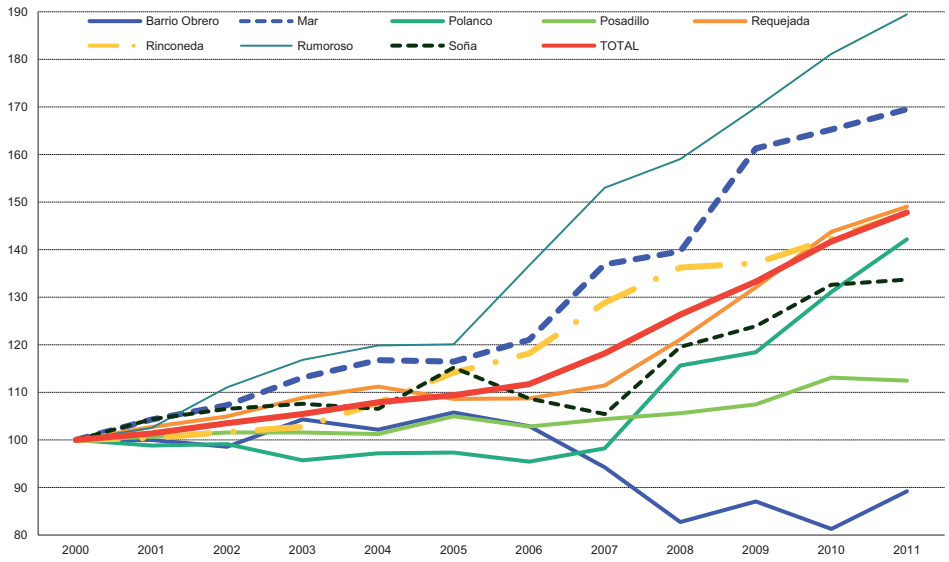


Figura 3. Variación poblacional por núcleos (hab.)
Fuente Censo de población y viviendas. INE

4.1.2. Padrón municipal

El análisis de la población en función de ambos factores, edad y sexo, resulta muy importante en cuestiones de planificación futura. Las pirámides de población muestran como se estructura una sociedad, y por tanto, permite conocer hacia donde se encamina.

Se trata de una pirámide adulta, donde la población adulta (entre 20 y 64 años) es mayoría con un 65%. Por otro lado la población infantil y anciana es similar (18% frente al 17% de la población respectivamente). Por género también es una pirámide equilibrada, donde en cada rango de edad apenas existen diferencias porcentuales entre ambos sexos, salvo a partir de los 70 años en el que son más mujeres que hombres y en el periodo entre 10 y 14 años hay 10 chicos por cada 6 chicas. También destacar que los altos índices de población inferior a cinco años.

CVE-2016-2427

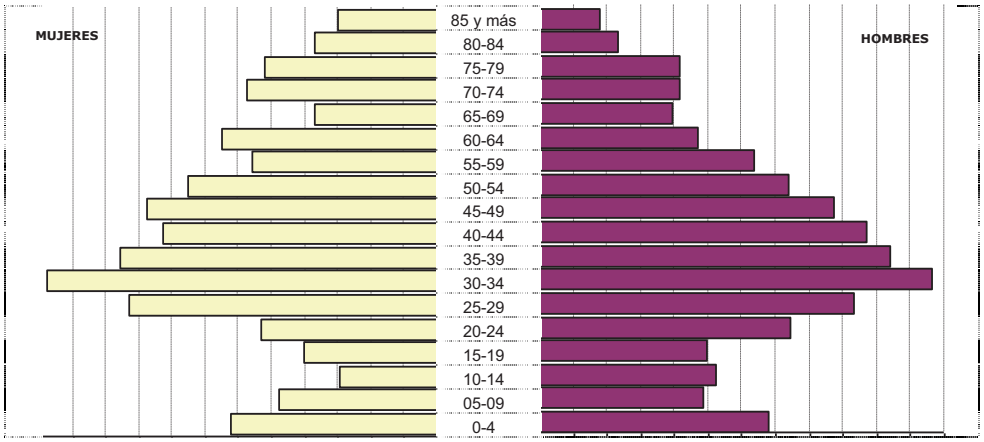


Figura 4. Pirámide de población a partir de datos relativos al año 2008.
Fuente Censo de población y viviendas. ICANE.

4.1.2.1. Dinámica demográfica

La dinámica demográfica de un espacio viene determinada por los valores que alcanzan su tasa bruta de natalidad (T.B.N.) y la de mortalidad (T.B.M.), así como el crecimiento migratorio.

La primera de ellas indica el número de personas nacidas durante un año determinado y para una población determinada, por cada mil habitantes. Y por el contrario, la segunda indica el número de defunciones de una población por cada mil habitantes. A partir de estos mismos datos se obtiene la Tasa de Crecimiento Vegetativo (T.C.V.), que es la diferencia entre los nacimientos y las defunciones.

Tomando datos del ICANE (a partir de explotación de microdatos del Movimiento Natural de Población (2001-2006) del INE), se presentan los datos correspondientes a la dinámica poblacional en el municipio de Polanco.

$$T.B.N. = \frac{Nacidos vivos}{Población} * 1.000 = \frac{44}{3.993} * 1000 = 11'02\ ‰ \text{ y}$$

$$T.B.M. = \frac{Defunciones}{Población} * 1.000 = \frac{49}{3.993} * 1000 = 12'27\ ‰$$

De este modo se obtiene:

CVE-2016-2427

$$T.C.V. = \frac{Nacidos vivos - Defunciones}{Población} * 1.000 = \frac{-5}{3.993} * 1000 = -1'25\,‰$$

Tanto las tasa de natalidad como de mortalidad municipales son bajas al encontrase ambas por debajo del 15‰. Por su parte, al ser la tasa de mortalidad superior a la natalidad obtenemos crecimiento vegetativo negativo.

4.1.2.2. Natalidad y fecundidad

Para completar los datos anteriores es importante relacionar el término de natalidad con el de fecundidad, puesto que el primero sólo nos indica el número de nacimientos respecto a la población total, mientras el segundo aporta información sobre la natalidad en el colectivo de mujeres en edad de tener hijos (15-49 años).

$$T.B.F. = \frac{Nacimientos}{49NF15} * 1.000 = \frac{44}{1.143} * 1000 = 38'49\,‰$$

Se trata de valores bajos, propios de los países desarrollados, aunque no dejan de ser una media de los valores obtenidos para todas las mujeres en edad fértil, por lo que hay que tener en cuenta que los valores más altos de tasa general de fecundidad se obtienen para aquellas mujeres entre 25-29 años.

4.1.2.3. Migraciones

Las migraciones constituyen un fenómeno demográfico sumamente complejo que responde a causas diversas y muy difíciles de determinar y por lo general, a la inquietud de los seres humanos de buscar siempre un mejor lugar para vivir. Las principales motivaciones para llevar a cabo un cambio de residencia, excluyendo las causas políticas, bélicas y catastróficas que a nivel internacional son las principales, son a nivel municipal las socioeconómicas, las familiares y las culturales.

En la escala que se está trabajando la causa cultural se puede simplificar en la búsqueda de una mejor calidad de vida y de un entorno con mejores servicios y dotaciones. Las posibilidades educativas son muy importantes a la hora de decidir las migraciones de un lugar a otro, hasta el punto que, en el éxodo rural, este factor es a menudo determinante, ya que los que emigran del medio rural al urbano suelen ser adultos jóvenes, que son los que tienen mayores probabilidades de tener hijos pequeños. Importantes son también las causas socioeconómicas. La mayor parte de los que emigran lo hacen por motivos económicos, buscando un mejor nivel de vida. También se señalan las causas familiares, ya que los vínculos familiares también resultan un factor importante en la decisión de emigrar.

CVE-2016-2427

En la dinámica de una población también influye el saldo migratorio que ésta presente. En el caso de Polanco, y según los últimos datos publicados en el INE bajo el epígrafe de *Población por sexo, municipios y relación lugar de nacimiento y de residencia* para los años comprendidos entre 2005 y 2011, este es siempre positivo. Como se muestra en la tabla desde el año 2005 se registra una entrada, aunque desigual, de población extranjera en el municipio. Considerablemente superior fue la sufrida en 2008.

Año	Población	España	Misma CC.AA.	Otro municipio
2005	3.910	3.826	3.525	2.643
2006	3.993	3.879	3.557	2.671
2007	4.224	4.084	3.726	2.819
2008	4.515	4.331	3.931	2.997
2009	4.764	4.565	4.124	3.153
2010	5.065	4.849	4.357	3.352
2011	5.283	5.051	4.533	3.492

Tabla 2. Población según lugar de nacimiento en el periodo 2005-2011. Fuente Censo de población y viviendas. ICANE

	Total	Población extranjera	% Población extranjera	Variación año anterior (hab)
2005	3.910	84	2'15%	-
2006	3.993	114	2'85%	30
2007	4.224	140	3'31%	26
2008	4.515	184	4'08%	44
2009	4.764	199	4'18%	15
2010	5.065	216	4'26%	17
2011	5.283	232	4'39%	16

Tabla 3. Población inmigrante en el municipio (hab.). Censo de población y viviendas. INE

4.1.3. Estructura demográfica

Son los factores de natalidad y mortalidad, fundamentalmente, y las migraciones las encargadas de modelar la estructura demográfica de una población. La natalidad, de este modo, se configura como el principal factor determinante de la estructura demográfica, ya que no sólo caracteriza la estructura en un momento determinado, sino que además condiciona sus características futuras por su importancia en el proceso de envejecimiento de la población. Tras este factor nos encontramos la mortalidad y el saldo migratorio, entendiendo como tal, un reflejo de las diferencias socioeconómicas de los territorios.

Es importante determinar los Índices de juventud (I.J.) y vejez (I.V.), que nos indica cuántos jóvenes o ancianos hay con respecto a la población total. En una población bien estructurada en índice de juventud debe estar algo por encima del 33% y el índice de vejez algo por debajo de 33%. Con los datos municipales del año 2007 proporcionados por el ICANE, obtenemos:

CVE-2016-2427

$$I.J. = \frac{Poblaciónjoven}{Población} * 100 = \frac{536}{4.224} * 100 = 12'69\%$$

$$I.V. = \frac{Poblaciónvieja}{Población} * 100 = \frac{752}{4.224} * 100 = 17'80\%$$

Para estos cálculos se considera como población joven aquellos menores de 16 años y como población vieja a los mayores de 65 años. Así, el índice de envejecimiento (I.E.) es la relación entre la población mayor de 64 años y la población menor de 16 años.

$$I.E. = \frac{Poblaciónvieja}{Poblaciónjoven} * 100 = \frac{752}{536} * 100 = 140'29\%$$

Se considera como Índice de dependencia (I.D.) la carga que para la población activa representa una fracción o la totalidad de la población inactiva. De una forma convencional se toma la relación de la población mayor de 64 años y los menores de 15 años respecto al grupo comprendido entre ambas edades. También se puede determinar el Índice de Dependencia Juvenil (I.D.J.) y el Índice de Dependencia de Viejos (I.D.V.). Nuevamente para el año 2007, los datos del ICANE muestran lo siguiente:

$$I.D. = \frac{Poblaciónjoven + Poblaciónvieja}{Poblaciónadulta} * 100 = \frac{1.288}{2.936} * 100 = 43'87\%$$

$$I.D.J. = \frac{Poblaciónjoven}{Poblaciónadulta} * 100 = \frac{536}{2.936} * 100 = 18'26\%$$

$$I.D.V. = \frac{Poblaciónvieja}{Poblaciónadulta} * 100 = \frac{752}{2.936} * 100 = 25'61\%$$

Por último la sex ratio indica la relación entre el número de hombres y el número de mujeres. Normalmente las mujeres son poco más del 50% de la población. Una población con más del 50% de hombres se dice que tiene un alto índice de masculinidad. Una población con más del 55% de mujeres tiene un alto índice de feminidad. De este modo, Polanco presenta un equilibrio en su sex ratio al tener un 50’32% de hombres y un 49’68% de mujeres según datos del ICANE para el año 2008.

4.1.4. Origen de la población

La composición de la población municipal atendiendo al origen de sus habitantes, según el Censo de Población de 2011, queda reflejada en el cuadro que sigue, junto con la cántabra.

CVE-2016-2427

En el municipio de Polanco en el año 2011 un 4'39% de la población residente es extranjera. Dato bastante inferior al presentado en la totalidad de la comunidad, donde se alcanza una media del 8'56%.

Dentro del origen de la población no extranjera la mayoría son cántabros, representando el 85'8% de la población total. Un 19'7% es además nacido en Polanco.

	Población	España	Misma CC.AA.	Mismo municipio	Otro municipio	Otra CC.AA.	Extranjero
Polanco	5.283	5.501	4.533	1.041	3.492	518	232
		95'61%	85'80%	19'70%	66'10%	9'81%	4'39%
Cantabria	593.121	542.353	444.818	242.738	202.080	97.535	50.768
		91'44%	75'00%	40'93%	34'07%	16'44%	8'56%

Tabla 4. Población municipal y cántabra por lugar de nacimiento (hab. y porcentaje). Fuente Censo de población y viviendas. INE a 1 de enero de 2011. Elaboración propia

4.1.5. Niveles de instrucción

Si bien las aptitudes naturales de los trabajadores siguen siendo importantes, la evolución económica y tecnológica hace que la mayor parte de la capacidad se deba adquirir actualmente no sólo a través de la educación inicial y la formación, sino cada vez más a través de la educación adulta y la empresa o la formación laboral individual, dentro de la perspectiva de un aprendizaje a lo largo de toda la vida y la gestión profesional. Las estadísticas sobre los niveles de instrucción siguen siendo en la actualidad los mejores indicadores de los niveles de preparación de la fuerza de trabajo.

Los niveles de instrucción establecidos para el caso de Polanco según datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 son los siguientes:

- Analfabetos (0'18%).
- Sin estudios (2'99%).
- 1er grado (22'97%): Estudios Primarios o cinco cursos aprobados de Educación General Básica (EGB.) o equivalentes.
- 2º grado (66'31%): 1er Ciclo: Bachiller Elemental, graduado escolar, EGB completa o equivalentes y 2º Ciclo: Formación Profesional (FP) primer grado, oficialía industrial, FP. 2º grado, maestría industrial, bachiller superior, Bachiller Unificado Polivalente (BUP).
- 3er grado (7'55%): 1er Ciclo: Arquitecto o ingeniero técnico, diplomados de escuelas técnicas superiores, escuelas universitarias y facultades universitarias; 2º Ciclo: Arquitecto o ingeniero superior, licenciado universitario y de 3er Ciclo que serían el Doctorado, titulaciones de postgrado o especialización para licenciados.

CVE-2016-2427

4.2. Economía

Se realiza una descripción de la actual situación económica del municipio, reflejando las principales características locales desde el punto de vista de la estructura económica.

Con este fin se realiza un análisis de los principales apartados en los que se puede desglosar la economía de toda sociedad, brindando los datos más valiosos.

4.2.1. Distribución de la población activa

Por lo que se refiere a la evolución del mercado de trabajo por sectores, el hecho más destacable en Cantabria es la constante y progresiva pérdida de peso de la agricultura, siendo las actividades terciarias, los servicios, quienes concentran a un mayor porcentaje de población ocupada sobre el total.

El caso de Polanco no es distinto. La mayor parte de la población en el año 2001 trabajaba en la rama de servicios (52%) y en el sector industrial (28%). El resto de la población se dedica a actividades relacionadas con la construcción (17%) o actividades relacionadas con la agricultura, ganadería y pesca (3%).

La situación profesional de los ocupados de 16 años o más según datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 el 59% de los habitantes de Polanco eran trabajadores por cuenta ajena con carácter fijo o indefinido mientras que el 26% eran trabajadores por cuenta ajena con carácter eventual o temporal. El 8% era empresario o profesional que no emplea personal y el 6% restante empresarios que empleaban personal.

En Polanco la distribución de los empleos era la siguiente:

- 47 Agricultura, ganadería, caza y silvicultura
- 2 Pesca
- 14 Industrias extractivas
- 373 Industria manufacturera
- 6 Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua
- 242 Construcción
- 216 Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico
- 87 Hostelería
- 83 Transporte, almacenamiento y comunicaciones
- 26 Intermediación financiera

CVE-2016-2427

- 73 Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales
- 46 Educación
- 68 Actividades sanitarias y veterinarias; asistencia social
- 37 Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales
- 17 Actividades de los hogares

4.2.2. Análisis de los sectores productivos

4.2.2.1. Sector de actividad primario

El territorio cántabro se caracteriza por estar afectado por pendientes que pocas veces dejan lugar a lo llano y muchas a lo escarpado. Ejemplo claro de esto puede ser el caso de Polanco donde cerca del 27% del territorio cuenta con pendientes superiores al 20%, no recomendada para la agricultura según el modelo USDA. Este hecho junto con otros más relacionados con la coyuntura económica española y europea ha propiciado una vocación casi únicamente ganadera en la región.

Sobre este medio tan condicionado se sitúan las explotaciones agrarias, de las que una gran cantidad todavía no han sido renovadas y se sitúan en el ámbito del minifundio. La mayoría de estas explotaciones son regentadas por empresarios que tienen edades avanzadas y en general el reemplazo generacional no está asegurado, por lo que cabe esperar que en un futuro más o menos próximo tiendan a desaparecer.

El municipio de Polanco se encuentra en la denominada Comarca 1 o Costera. Según los últimos datos extraídos del ICANE y actualizados a junio de 2005, el municipio cuenta con un total de 366 explotaciones distribuidas en 1.242’10 ha. y 1.551 parcelas. La superficie agrícola utilizada (SAU) es de 786’17 ha. Ninguna de ellas se encuentra en zonas desfavorecidas o de montaña según la misma fuente.

Las explotaciones agrarias de Polanco suponen una superficie importante. El 89% de estas tiene una superficie inferior a las 10 ha, representando las inferiores a 1 ha. el 63% de la totalidad de las explotaciones. El 26% del total de las explotaciones tiene una extensión comprendida entre 0’2 ha y 0’5 ha. Tan sólo una de las explotaciones (0’3%) responde a parcelas superiores a 100 ha.

Según la Orientación Técnico Económica de las explotaciones agrarias municipales el 89% tienen una finalidad herbívora, y principalmente de carácter ovino y caprino (69% del total). El

CVE-2016-2427

resto de las explotaciones tienen como principales orientaciones cultivos leñosos (3%), ganadería mixta (2%) y sin especificar (2%).

Las tierras labradas municipales en junio de 2005 según datos del ICANE eran 16'59 ha, representando 2'11% en relación con la superficie agrícola utilizada. Los huertos familiares, por su parte, ocupaban una superficie de 1'91 ha.

En Cantabria predominan las explotaciones de tamaño medio y la especialización hacia el ganado de leche, con vacas frisonas. La especialización productiva autonómica es muy acusada, la del ganado vacuno de leche, que supone más de 75% de la producción agraria. También hay productos hortícolas cultivados en invernadero o en explotaciones a tiempo parcial, pero su producción es muy marginal. La ganadería de carne es minoritaria, aunque debe tenerse en consideración.

Del total de las cabezas ganaderas municipales el 45% son vacunas (73% lecheras), el 50% bovinos y resto ovinos. La cuota lechera municipal ha caído en el periodo 2000-2006 en 26.802 kg. y han desaparecido el 38% de las explotaciones dedicadas a tal fin, quedando en la actualidad tan sólo 15 explotaciones dedicadas a tal fin.

Antes de la entrada en la Unión Europea las cabezas de ganado equino en Cántabria aumentaron considerablemente -13.000 cabezas entre 1950 y 1986- pasando a disminuir bruscamente tras la entrada en la Comunidad -casi 1.000 cabezas-. En la actualidad Polanco tiene un total de 93 cabezas equinas, un 0'38% del total de la comunidad cántabra.

4.2.2.2. Sector de actividad industrial y productiva

Cantabria es una región esencialmente industrial ya que la mayoría de los capitales, empleos y mercancías, tiene que ver directa o indirectamente con el sector. De tradición histórica, despegó definitivamente en la segunda mitad del siglo XX. Se caracteriza por estar dominada por grandes grupos empresariales que han fomentado la aparición de pequeñas y medianas empresas subsidiarias. Podemos diferenciar entre tres grandes tipos: la siderurgia, la química y la agroalimentaria. Estas industrias se localizan principalmente en el eje Santander-Torrelavega, en los Corrales de Buelna y en el municipio de Reinosa.

La actividad económica de Polanco se encuentra absolutamente determinada por su inserción en una unidad económica superior: la comarca de Torrelavega, lugar en que se emplaza la mercantil Solvay y Cía.

CVE-2016-2427

Esta empresa realiza una explotación minera en el espacio físico municipal, extracción de sal, y tiene instalada su factoría transformadora en el límite físico que delimita los municipios de Torrelavega y Polanco.

La actividad industrial a nivel municipal es importante tal y como se describe en el Directorio de Empresas y Establecimientos del ICANE con datos de 2006 y depurados en mayo de 2008. Polanco según esta fuente cuenta con 90 empresas. El mayor peso industrial lo tienen aquellas dedicadas a la *fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo* con un 23% del total. Además tienen especial peso las *industrias de la construcción de maquinaria y equipo mecánico* (13%), la *fabricación de otros productos minerales no metálicos* (11%) y la *industria de la madera y del corcho, excepto muebles; cestería y espartería* (10%).

4.2.2.3. Sector terciario

El sector terciario es, como en la gran parte de las economías desarrolladas, el que más contribuye al PIB y el que más empleos produce. El carácter fuertemente urbano de esta actividad hace que la mayoría del sector se localice en Santander. Destaca a nivel autonómico el comercio, de gran tradición en Cantabria, y esencial para poner en el mercado los productos de la industria cántabra. Así mismo también adquiere una relevancia especial el sector financiero, dominado por el Banco de Santander (BSCH).

El turismo es uno de los sectores más dinámicos de Cantabria, y de más tradición. El turismo cántabro despega a partir de los años 60 y se concentra en la costa y en menor medida en la montaña de Picos de Europa, aunque Polanco en este aspecto no se ha visto beneficiado. Opuesto al turismo que exclusivamente busca sol y playa, el turismo cántabro busca también cultura, naturaleza y balnearios. Es un sector muy bien estructurado con todo tipo de alojamientos: hoteles, camping, casas de huéspedes y casas rurales, que en los últimos tiempos están proliferando tanto por el interior como por la costa. El cántabro es principalmente un turismo nacional.

En cuanto al sector terciario, su desarrollo responde a un territorio suburbano, si bien existen numerosas empresas de transporte de mercancías por carretera o de comercio mayorista.

Polanco cuenta con 76 plazas de alojamiento turístico según datos del ICANE actualizados a 2008. Esto representaría el 0'11% de la comunidad. Todas ellas pertenecerían al sector hotelero, donde se incluyen también los hostales, posadas y pensiones. El Ayuntamiento de Polanco cuenta con cinco edificaciones dedicadas a tal fin, con un total de 39 habitaciones. La misma fuente revela la existencia de 7 restaurantes y 12 bares o pubs.

CVE-2016-2427

El decaimiento del sector primario como fuente económica motiva la necesidad de adoptar un modelo territorial que posibilite la implantación de actividades económicas alternativas, que constituyan una suplantación de las explotaciones ganaderas, cada vez menos demandantes de empleo.

4.3. Vivienda

Se refleja la situación de la vivienda en el municipio y su evolución durante los últimos años. Se analizan los últimos datos disponibles, desde la composición de los hogares o familias, la antigüedad y tipologías de parque residencial, pasando por el tipo de ocupación, sin olvidarnos de la vivienda protegida.

Se realiza un análisis de la situación, sin olvidar los municipios colindantes que se encuentran en el área de influencia de Polanco, para poder determinar las necesidades del municipio, en cuanto a vivienda se refiere, para un futuro próximo.

4.3.1. Núcleos de población

De este a oeste y tomando la Autovía como elemento disgregador del territorio se describen cada uno de los núcleos que conforman Polanco a continuación.

El núcleo de **Mar** tiene carácter rural y de residencia unifamiliar, ofrece un núcleo compacto aunque de pequeña entidad, en torno a la estación de FEVE y a la carretera CA-322, extendiéndose en dirección oeste hasta su enlace con la CA-322, y desde ésta en dirección sur hasta la N-611 (regato de las Anguilas).

En esta zona, en el barrio de Rolisas, se ha consolidado un núcleo industrial con naves de grandes dimensiones (Talleres Nueva Castilla) y otras a lo largo de la N-611 hasta la rotonda de acceso a la autovía, donde se une con la zona industrial de Requejada.

El núcleo de **Requejada** presenta una zona compacta con varios bloques de uso residencial formados por planta baja más tres alturas en el lado Norte de la N-611, barrio de la Carretera General, frente al Colegio Público Pérez Galdós y la Iglesia, extendiéndose a lo largo de la carretera en ambos sentidos. Al Oeste, hasta el Barrio Obrero, muestra una mezcla desordenada de viviendas unifamiliares y naves industriales. Al este, hasta Mar, con alguna vivienda unifamiliar alternando con naves industriales. En el lado sur, y en las proximidades de la Iglesia, se han construido algunos bloques y se ha consolidado el polígono industrial de la Mies, con más de 20 naves. Requejada es, junto a Polanco, donde se sitúan los principales Equipamientos municipales.

CVE-2016-2427

A ese lado de la Autovía está también **Barrio Obrero**. Presenta una estructura urbana mixta: la parte de viviendas construidas por Solvay responde a un esquema ordenador con viales rectos y ortogonales, mientras que la otra zona se ha creado por yuxtaposición de edificaciones, con viales sin salida y aspecto desordenado. Se extiende hasta **Rinconeda** sin solución de continuidad.

Al sur de la autovía los núcleos aparecen ubicados en el área de la citada infraestructura y en las laderas y altos de menor cota, quedando la parte más elevada y meridional del territorio para usos eminentemente agropecuarios y forestales.

La porción de suelo ocupada por los núcleos es, en esta zona, muy reducida, localizándose a lo largo de las principales vías de comunicación, con estructura bastante compacta a pesar de su linealidad.

El núcleo de **Soña** se encuentra en el cruce de las carreteras CM-54/24 con la CM-54/02 (que se dirige hacia Piélagos). Se trata de un pequeño núcleo similar en su tipología de vivienda y estructura al de **Rumoroso**. Su forma compacta se prolonga linealmente hasta este otro núcleo, donde al norte se sitúa el Barrio de Mijares.

Polanco es el núcleo central y más importante, con una zona compacta en el cruce de las carreteras CA-330 y CM-54/24, prologándose a lo largo de ellas y de la CM-54/16 hasta el barrio de Quintana, enlazando a continuación con **Rinconeda**.

Rinconeda queda al sur del Barrio Obrero y se extiende hasta **Posadillo** a lo largo de la carretera CA-329. Ambos poseen una zona de asentamiento compacta que se va diluyendo en viviendas aisladas a los flancos de la carretera. Antes de salir del municipio por el sur hacia Torrelavega, y desvinculado de la trama, hay 3 caseríos que constituyen el barrio de La Hilera, que presenta un carácter más disperso.

Las obsoletas NNSS89 vigentes por la anulación de las de 2002, no recogen como Urbanos los siguientes barrios existentes de los núcleos de:

Posadillo:	Bº SAN ROQUE y
	Bº LA HILERA
Rumoroso:	Bº de SAN PEDRO
	Bº MIJARES
	Bº TREMEO
Soña:	Al norte de la CM-54/24 entre SOÑA y el Bº de EL POZO de Polanco y al Oeste de la CM-54/03

CVE-2016-2427

4.3.2. Situación actual de la vivienda

El último Censo de Población y Viviendas publicado es el Provisional del 2011. Es la fuente más actualizada para elaborar la información relativa a este apartado y poder compararla con los municipios colindantes. Sólo se cuenta con 3 censos que hagan referencia a este aspecto 1991, 2001 y 2011. Se analiza siguiendo la trayectoria del parque de viviendas de las últimas décadas. Se estudia su situación actual, tomando en consideración aspectos como la estructura por régimen de tenencia, grado de ocupación, principales características de los edificios destinados a viviendas, estado de los inmuebles, etc.,….

Vivienda y hogar son expresiones interrelacionados. No se puede tener una visión completa de la situación de la primera o del parque residencial sin conocer cómo se estructuran los hogares, y la forma en que se distribuye la población a la hora de ocupar las viviendas.

Los datos del INE son:

Viviendas Año	Total	Variación década	*Principales*	Variación década	No *principales*					
					Total	Variación	*Secundarias*	Variación	*Vacías*	Variación
2011	2.926	(1.410)	2.078	(849)	848	(561)	155	(96)	693	(467)
2001	1.516	(222)	1.229	(149)	287	(73)	59	(13)	226	(64)
1991	1.294		1.080		214		46		162	

Tabla 5. Análisis de las viviendas familiares según año (nº viviendas).
Fuente INE. Censos de Población y Vivienda 1991, 2001 y 2011. Elaboración propia.

Se entiende por vivienda *principal* aquella utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual. Su número se ha incrementado en 849, un aumento del 69% respecto a 2001. Las *secundarias* han crecido porcentualmente más, 163%, 96 unidades. Y las *vacías* han tenido el mayor crecimiento proporcional al pasar de 226 a 693, un 207%.

Del último censo disponible el 71% de las viviendas son *principales* y el 29% no, *secundarias* o *vacías*.

El Informe Técnico previo a la Aprobación Provisional emitido por la DGU con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 2 de marzo de 2012 y anterior a la publicación de los datos provisionales del Censo de 2011 por el INE, actualiza la cifra del 2001 con el incremento de viviendas construidas entre esa fecha y el año 2010 utilizando el nº de licencias de 1ª ocupación concedidas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Supone 1.283 viviendas nuevas:

Años	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Viviendas	21	28	9	56	109	191	254	169	406	40

Tabla 6. Licencias 1ª ocupación concedidas. Fuente D.G.U. y de Arquitectura y Vivienda.

El Ayuntamiento ha facilitado el nº de licencias de 1ª ocupación concedidas en 2011 que fueron 29.

CVE-2016-2427

Las viviendas existentes en los Barrios no recogidos en las NNSS-89 vigentes, con condiciones de Suelo Urbano según el informe de la DGU, son a junio de 2013:

Posadillo: Bº SAN ROQUE: 12

Bº LA HILERA: en 3 núcleos no continuos, de norte a sur: 5 + 4 + 3 = 12

Rumoroso: Bº de SAN PEDRO: en 2 no continuos, de oeste a este: 86 + 145 = 231

Bº MIJARES: 34

Bº TREMEO: 5

Soña: Al norte de la CM-54/24 entre SOÑA y el Bº de EL POZO de Polanco y al Oeste de la CM-54/03: 11

En la tabla se analiza la situación de Polanco con la vivida por los municipios limítrofes, al no contar con estos datos para el año 2011 salvo en municipios con más de 50.000 habitantes se evaluarán los datos únicamente de 2001 y 1991.

		Total	Viviendas principales	Viviendas no principales				Vivienda colectiva
			Total	Total	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Otras	Total
Año 2001	Miengo	2.173	1.290	882	462	414	6	1
	Piélagos	5.235	4.170	1.053	387	664	2	12
	Polanco	1.518	1.229	287	59	226	2	2
	Santillana del Mar	1.432	1.169	260	97	163	0	3
	Suances	4.064	2.213	1.850	918	834	98	1
	Torrelavega	23.601	18.939	4.655	749	3.798	108	7
Año 1991	Miengo	1.274	829	443	358	85	0	s.d.
	Piélagos	3.365	2.554	810	222	581	7	s.d.
	Polanco	1.294	1.080	214	46	162	6	s.d.
	Santillana del Mar	1.236	1.003	233	24	209	0	s.d.
	Suances	3.329	1.706	1.618	1.472	145	1	s.d.
	Torrelavega	20.674	17.521	3.145	621	2.471	53	s.d.

Tabla 7. Análisis de las viviendas familiares según año (nº viviendas) en municipios limítrofes.
Fuente INE. Censos de Población y Vivienda 1991 y 2001

La vivienda principal se incrementa en todos los municipios analizados. Polanco sería el quinto municipio en crecimiento por delante de Torrelavega. Su crecimiento se sitúa cerca del 14%, 6 puntos por encima de Torrelavega y 49 por debajo del municipio que más ha crecido en este campo que ha sido Piélagos.

Por su parte, en el caso de las viviendas secundarias en todos los municipios se ha incrementado el número salvo en Suances que ha descendido un 38%. Polanco ha sufrido el tercer mayor incremento en el uso de este tipo de residencia con un 17%. Este está muy lejos del acontecido en Santillana del Mar, donde el aumento ha significado triplicar este tipo de viviendas.

Analizando la vivienda vacía destaca el importante aumento vivido en Suances y Miengo, donde se ha quintuplicado y cuadriplicado respectivamente este tipo de viviendas en 10 años.

CVE-2016-2427

Santillana del Mar, es el único municipio que ha disminuido en este campo, pasando de 209 a 163 (-22%). Polanco ha visto incrementado su parque de vivienda vacía en un 36%.

4.3.3. Antigüedad de la vivienda

Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2001, actualizados con los proporcionados por la D.G. de Urbanismo y de Arquitectura, el 9% de los edificios destinados a vivienda en el término municipal fueron construidos antes de 1900 y el 22% del total antes de 1950. Un 46% de las viviendas fueron construidas entre 2001 y 2011 como se puede ver en la tabla.

Edad de la vivienda	Nº de viviendas	%respecto total
Antes de 1900	245	9%
1900-1920	116	4%
1921-1940	101	4%
1941-1950	162	6%
1951-1960	236	8%
1961-1970	134	5%
1971-1980	224	8%
1981-1990	74	3%
1991-2001	218	8%
No aplicable	4	0'1%
2001-2011	1.283	46%
Total	**2.797**	**100%**

Tabla 8. Edad de las viviendas familiares según década de construcción.
Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001 y D.G. de Urbanismo y de Arquitectura. Elaboración propia

4.3.4. Distribución de la población. Hogares

El hogar familiar enmarca una gran parte de las actividades de los individuos. En este contexto se adoptan importantes decisiones y maneras de relacionarse. Por ello no es extraño que las personas mantengan preferencias condicionadas por un entorno familiar concreto. De este modo parece conveniente realizar un breve estudio sobre la distribución del número de personas en los hogares de Polanco. En este caso sólo se consideran como hogares las viviendas principales.

El tamaño medio de los hogares del área de estudio se sitúa en 3'05 miembros, un tamaño similar al que se registra en el conjunto del país y que refleja las nuevas pautas de convivencia de la población española. Según datos publicados por el Instituto de Política Familiar (IPF) *"Uno de cada cinco hogares españoles son actualmente solitarios y, si la evolución sigue al mismo ritmo, para el año 2011 un hogar de cada cuatro se caracterizará por esta peculiar situación o por no tener una estructura sólida"*.

Respecto a los datos proporcionados por el Censo de Población y Vivienda 2001 se obtiene la siguiente tabla para las 1.227 viviendas existentes en aquel momento.

CVE-2016-2427

Personas por hogar	Nº de viviendas	% respecto total
1 persona	178	15%
2 personas	321	26%
3 personas	281	23%
4 personas	258	21%
5 personas	113	9%
6 personas	53	4%
7 personas	18	1%
8 personas	5	0'4%
Total viviendas principales	**1.226**	**100%**

Tabla 9. Tamaño del hogar. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001

El mayor grupo queda representado por las viviendas en las que residen dos personas (26%). Con valores muy próximos encontramos aquellas en las que residen 3 (23%) o 4 (21%). Tan sólo un 15% de las viviendas son unipersonales.

Por su parte la superficie útil de vivienda por habitante en Polanco se sitúa en 34'09 m^2 frente a los 31'39 m^2 que se produce en la comunidad.

Esta decisión de ser propietario de una vivienda es importante dado que suele considerarse a la vivienda como el bien de consumo y de inversión fundamental de la mayor parte de los hogares. Así, una proporción muy importante de la renta disponible de una familia se destina a gastos relacionados con la vivienda, además de ser la vivienda (para aquellos hogares que la disfrutan en propiedad) el activo más importante de la riqueza del hogar. De hecho, la propiedad como régimen de tenencia es mayoritario en toda Europa en los últimos tiempos. Las recientes políticas de vivienda de los distintos países han ido enfocadas a premiar esta situación. Polanco no muestra un planteamiento distinto y el régimen de tenencia según datos del Censo de Población y Vivienda 2001 se muestra en la tabla adjunta.

Régimen de tenencia	Número de viviendas	Porcentaje respecto total
En propiedad por compra, totalmente pagada	760	62%
En propiedad por compra, con pagos pendientes	211	17%
En propiedad por herencia o donación	106	9%
En alquiler	56	5%
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	40	3%
Otra forma	53	4%
Total viviendas principales	1.226	

Tabla 10. Régimen de tenencia de la vivienda principal. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001

El porcentaje de tenencia en propiedad sobrepasa sobradamente la mitad de las residencias (62%) y si se le suma aquellas que están pendientes de algún pago para ser propietarios (17%) y las heredadas o donadas (9%) prácticamente nueve de cada diez viviendas municipales en

CVE-2016-2427

unos años pasarían a estar en régimen de propiedad. Tan sólo un 5% de las viviendas existentes se encontraban en alquiler.

4.3.5. Situación del parque residencial

La demanda de residencia en este tipo de municipios representa una alternativa a vivir a las afueras de la ciudad o del pueblo, en una vivienda unifamiliar sin vinculaciones productivas rústicas de ningún tipo. La mayor parte de los edificios que podemos encontrarnos son de vivienda unifamiliar exclusivamente (81%) como podemos ver en la tabla siguiente:

Tipología del edificio	Número de viviendas	Porcentaje respecto total
Edificio sólo con una vivienda familiar	827	81%
Edificio sólo con varias viviendas familiares	159	16%
Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	34	3%
Edificios principalmente con vivienda colectiva: convento, cuartel, prisión...	1	0'1%
Edificios principalmente con vivienda colectiva: instituciones de enseñanza, internados de enseñanzas medias, academias militares...	1	0'1%
Total viviendas	**1.022**	

Tabla 11. Tipología de los edificios. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001

En cuanto al estudio del estado de conservación de la edificación se presenta la tabla siguiente. En ella se compara la tipología de la edificación y su estado de conservación. Según los datos del Censo de Población y Vivienda 2001 todos los edificios considerados en mal estado responden a edificios con sólo una vivienda. Del mismo modo la mayoría de los considerados en estado deficiente pertenecen a este grupo.

	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	TOTAL
Edificio sólo con una vivienda familiar	11	12	62	937	1.022
Edificio sólo con varias viviendas familiares	10	9	48	760	827
Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	1	2	12	144	159
Edificios principalmente con vivienda colectiva: convento, cuartel, prisión...	0	1	2	31	34
Edificios principalmente con vivienda colectiva: instituciones de enseñanza, internados de enseñanzas medias, academias militares...	0	0	0	1	1
Total viviendas	**22**	**24**	**124**	**1.873**	**2.043**

Tabla 12. Estado de los edificios en función de su tipología. Fuente INE. Censo de Población y Vivienda 2001

4.3.6. Vivienda con algún régimen de protección

Para los colectivos con ingresos inferiores a la media, se viene impulsando las viviendas con algún régimen de protección, dirigidas a los más desfavorecidos como son las personas con bajo poder adquisitivo y/o que necesitan atenciones especiales.

CVE-2016-2427

Las características fundamentales de este tipo de viviendas vienen dadas por tener un precio tasado y las ayudas económicas que se conceden para su obtención.

4.4. Dotaciones

El concepto de dotación dentro del campo urbanístico abarca los usos y espacios necesarios, imprescindibles o complementarios, a las actividades urbanas residencial y productiva. De este modo denominamos dotaciones a todo aquel soporte destinado a la prestación de servicios a una comunidad.

El PGOU clasifica las mismas en torno a dos grandes grupos. El primero de ellos es la denominada Zona de Espacios Libres (ZEL), y los denominados Equipamientos o (EQ).

Se entiende por ZEL al conjunto de espacios que junto al viario conforman el sistema de espacios de dominio y uso público. Se reconoce por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, la comunicación o el ocio. La finalidad que persiguen es el bienestar ambiental, el reposo y el esparcimiento de los habitantes del municipio, así como reducir la densidad y optimizar las condiciones medioambientales y estéticas de cada uno de los distintos núcleos. Se puede diferenciar entre:

- **Parques** son aquellos ZEL que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como Equipamientos públicos de interés social. Son las grandes zonas libres que rematan los distintos núcleos.
- **Jardín o plaza** responden a zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano; estas áreas pueden integrar actividades deportivas al aire libre y Equipamientos socio culturales de pequeñas dimensiones. Engloban tanto zonas verdes como plazas, paseos, áreas de estancia o de juego, potenciando que su urbanización presente ajardinamiento y arbolado, y que sea practicable para la población. Corresponden con la mayoría de los espacios libres que podemos encontrar en los distintos núcleos.

El otro gran grupo lo forman los EQ. Estos se pueden entender como los espacios y usos necesarios para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de estar garantizada. Los mismos los podemos dividir en varios grupos con la finalidad de regular mejor sus condiciones generales de uso. Desde este PGOU se plantean una serie de categorías que responden a distintos usos:

- **Deportivo (EQ_D)** comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas (exclusiva o predominantemente) a la práctica y fomento del deporte, no incluyendo los

CVE-2016-2427

espacios libres adecuados a tal fin. Tales son la bolera, el polideportivo o las pistas deportivas de Mar.

- **Educativo (EQ_E)** comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente. Destacan el Colegio Público Pérez Galdos y el Edificio de Escuelas de Rumoroso.
- **Interés público o social (EQ_I)** engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos. También es soporte de actividades culturales así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa. Por último se incluyen servicios destinados a la atención a los ciudadanos de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.
- **Religiosos (EQ_R)** comprende los centros de culto de cualquiera de las confesiones.
- **Sanitario (EQ_S)** comprende aquellas dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

CVE-2016-2427

5. MEDIO AMBIENTE

La información relativa al medio ambiente del municipio de Polanco que se recoge en la presente Memoria de Información, se desarrolla en tres apartados. Los dos primeros son el Medio Físico y el Medio Biológico. Finalmente se concluye con una descripción de los potenciales riesgos naturales presentes en el término municipal. El contenido presentado a continuación es un resumen de la información ambiental contenida en el ISA que constituye otro volumen del PGOU.

5.1. Medio físico

A continuación se aborda la caracterización del territorio desde el punto de vista ambiental del medio físico, prestándose especial atención a aquellos aspectos relevantes para la redacción de un PGOU. Esta descripción incluirá el análisis del clima del municipio, contaminación acústica, geología y geotecnia de los materiales como elementos principales que configuran las condiciones constructivas de los terrenos. Además se analizará la orografía, las pendientes y la hidrología superficial.

5.1.1. Climatología

El municipio de Polanco se encuentra integrado en la vertiente norte de Cantabria, que presenta un clima oceánico o atlántico, caracterizado por disponer de un régimen de temperaturas suaves y templadas, con una limitada oscilación térmica, y por una abundancia de lluvias repartidas a lo largo de todo el año, con máximos en invierno y un máximo secundario en primavera.

Los vientos dominantes traen masas de aire húmedas, ya sean estas polares o tropicales, lo que, como consecuencia del efecto barrera que ofrece la cordillera Cantábrica, se traduce en la existencia de un fuerte gradiente entre norte y sur de la citada cordillera. Pasada la línea de cumbres hacia el valle del Ebro, el Efecto Foehn hace que el clima sea más seco y con mayores contrastes térmicos.

La temperatura media del mes más frío (febrero) está en torno a los 4'30ºC, siendo la media de agosto, el mes más cálido, de 24ºC; las precipitaciones totales anuales superan los 1.300 mm. El periodo frío o de heladas es de cuatro meses, mientras que no existe periodo cálido.

CVE-2016-2427

5.1.2. Contaminación acústica

El ruido es una de las principales causas de pérdida de calidad de vida en la mayoría de las ciudades. Habitualmente las principales fuentes de ruido en la ciudad son el tráfico rodado y los establecimientos de ocio nocturno, aunque a ellos se pueden sumar otras fuentes puntuales como obras, vehículos de emergencias, alarmas, etc.

Para la elaboración del PGOU se ha realizado una zonificación acústica del municipio en áreas acústicas de acuerdo a las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla esta ley, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Según lo previsto en el artículo 5.5 del Real Decreto 1367/2007 y debido a que no existe un estudio acústico municipal específico, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona. En Polanco se distinguen 3 tipos de áreas acústicas. La primera responde a los núcleos del municipio (tipo A. Sectores del territorio de uso residencial), la segunda correspondiente con la zona industrial (tipo B. Sectores de territorio de uso industrial), y por último la coincidente con las grandes vías de comunicación (tipo F. Sectores de los territorios afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros Equipamientos públicos).

5.1.3. Geología y geotecnia

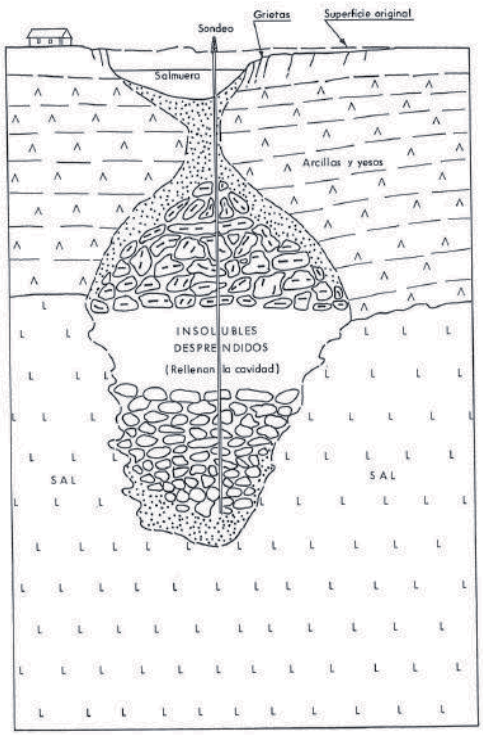
Se realiza una descripción de la geología y geotecnia municipal con el objeto de detectar los principales aspectos de carácter geotécnico o zonas de riesgo que tienen interés a la hora de plantear las nuevas determinaciones del plan y resaltar la necesidad de llevar a cabo medidas tendentes a su correcto y seguro desarrollo.

5.1.3.1. Geología

El municipio de Polanco presenta una serie de áreas en las que se pueden diferenciar claramente riesgos para las edificaciones, y que son resultado de la geología más o menos compleja de la zona y de los problemas geotécnicos generados por las explotaciones mineras de la empresa SOLVAY QUIMICA.

Debido al marcado carácter plástico de los materiales salinos y al continuo proceso erosivo generado en el interior de los pozos de extracción de sales, se produce el desmoronamiento de los materiales suprayacentes de la explotación.

CVE-2016-2427



Las denominadas "vigas de sal" son erosionadas en su base, produciéndose una falta de sustentación de la carga litostática y consecuente hundimiento de la superficie. Debido a los esfuerzos traccionales generados por el hundimiento, se forman grietas de tracción de dimensiones centimétricas a métricas con disposición concéntrica a las cámaras de explotación, pudiendo estas llegar a afectar a construcciones próximas**.** A continuación se observa un esquema del proceso de subsidencia.

Ilustración 2. Vigas de sal

5.1.3.2. Geotecnia

El territorio de Polanco se sitúa en una zona en la que afloran sedimentos del Triásico, pertenecientes al Keuper, que siempre se presentan en forma diapírica, los afloramientos del Jurásico están siempre en relación con los diapiros anteriores. También se encuentran materiales del Wealdense, Aptiense y Albiense.

El Cretácico superior está bien representado, pudiéndose reconocer sedimentos del Cenomaniense, Turoniense, Coniaciense, más o menos afectados por lagunas estratigráficas, así como otro del Campaniense, Santoniense y Maestriehtiense. El Paleoceno y el Eoceno afloran exclusivamente en el extremo noroiental de la región. El Cuaternario aparece con reducida extensión a través de materiales heterogéneos en cuanto a su génesis y naturaleza.

La disposición tectónica de la zona es relativamente sencilla, predominando las estructuras de plegamiento de dirección Oeste-Suroeste y Este-Noreste, entre las que destacan el sinclinal de Santillana-San Román y los diapiros injectados a favor de grandes fallas, como el de Polanco,

CVE-2016-2427

que a su vez provocan la aparición de redes de fracturación intensas en los alrededores de los mismos.

5.1.4. Orografía y pendientes

El municipio de Polanco está encajado entre la primera terraza del río Saja, que marca el límite Norte y Noroeste y una línea de crestas de pequeñas alturas que le cierra por el Sur y el Sureste. El relieve del territorio municipal es suave y alomado.

Pico Sisos	227 m
Pico Cobos	185 m
Alto del Unqueral	180 m

Tabla 13. Puntos de máxima altitud del Municipio de Polanco

5.1.5. Hidrogeología

La zona de estudio está afectada por dos unidades hidrogeológicas: la unidad 01.15 "Santillana – San Vicente de la Barquera", al Norte del municipio, y la unidad 01.11 "Santander – Camargo", al este del mismo. La primera de ellas, además, incluye el subsistema acuífero de Comillas (4.b), cuya influencia se deja notar en la zona.

El sistema acuífero de la zona de estudio consiste en una serie fundamentalmente calcárea y dolomítica con características hidrogeológicas muy variables, dependiendo del grado de fisuración y karstificación, aunque por lo general, buenas. Se trata, pues, de un acuífero multicapa, en gran parte confinado, cuya recarga tiene lugar sobre todo a partir del agua de lluvia y secundariamente por infiltración del agua de escorrentía de los materiales impermeables circundantes.

5.1.6. Hidrología

El término municipal de Polanco se encuentra limitado por los ríos Besaya y Pas ambos pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. El río Saja sirve de límite al término municipal al Noroeste y en él desembocan los tres cauces principales del municipio.

Estos tres cauces son el río Cabo, arroyo de la Fuente del Valle y el arroyo de la Fuente del Valle-Arroyo de Briñas.

La red fluvial más desarrollada, es la del río Cabo perteneciendo gran parte de su cuenca al término municipal de Torrelavega. El principal afluente del río Cabo, el arroyo de la Secada, se encuentra contenido completamente en el término municipal de Polanco.

CVE-2016-2427

Aguas abajo del río Saja se Encuentra el arroyo de la Fuente del Valle y al final el arroyo de la Fuente del Valle-Arroyo de Briñas. La unión del arroyo de la Fuente del Valle-Arroyo de Briñas con el río Saja se sitúa aproximadamente a 10km al sur de la desembocadura con el mar.

En este apartado, además, merece destacarse el Pozo Tremeo, en Rumoroso, único lago natural de la comarca y uno de los pocos que se localizan en la franja litoral y postlitoral de todo la cornisa cantábrica. Este lago es alimentado con los arroyos y fuentes de la zona, y en el nace el Río Salín. La composición de sus aguas, que aumentan en salinidad al descender en profundidad, es un caso único en Cantabria.

5.1.7. Capacidad agrológica de los suelos

El suelo es un recurso no renovable desde la escala cronológica humana, lo que, sumado al hecho de que constituye la base para el desarrollo de la mayoría de las actividades humanas de producción primaria, hace que resulte de enorme importancia su conservación.

El concepto de capacidad agrológica resume, fundamentalmente, dos aspectos de un terreno: su capacidad de producción agraria del suelo, y el riesgo de pérdida o deterioro de tal capacidad en función del sistema de explotación al que sea sometido. Esta capacidad es tanto mayor cuanto más amplia es la gama de producciones posibles y mayores los rendimientos que las producciones proporcionan, lo que depende de un conjunto de caracteres climáticos, fisiográficos y edáficos.

Aquellos suelos de altas capacidades agrológicas constituyen un innegable recurso, tanto respecto del punto de vista de la máxima intensidad de explotación agropecuaria, como desde, en relación con ésta, el valor agropaisajístico que la existencia y desarrollo de explotaciones agropecuarias modernas, rentables y sostenibles, confiere al paisaje y al territorio.

Las tierras de alto valor agrícola son las definidas como A y B en la clasificación de la ONU para la Agricultura y la Alimentación (FAO) de capacidad de usos del suelo y que son las clases Muy Alta y Alta definidas en la Zonificación Agroecológica, ZAE, de Cantabria.

Los suelos con una capacidad agrológica muy alta y alta se distribuyen en la zona central del municipio, en las cercanías de los núcleos urbanos extendiéndose hacia el sur hasta Posadillo y en el norte en las cercanías de Mar, mientras que aquellos que presentan una capacidad menor se localizan en el este del municipio. Este hecho se debe a la coincidencia de estas áreas con la zona donde las pendientes aumentan registrándose puntos donde se alcanzan pendientes superiores al 20%. En estos terrenos las tasas de erosión serán mayores y los suelos presentarán una menor fertilidad debido a la pérdida de la capa vegetal superior.

CVE-2016-2427

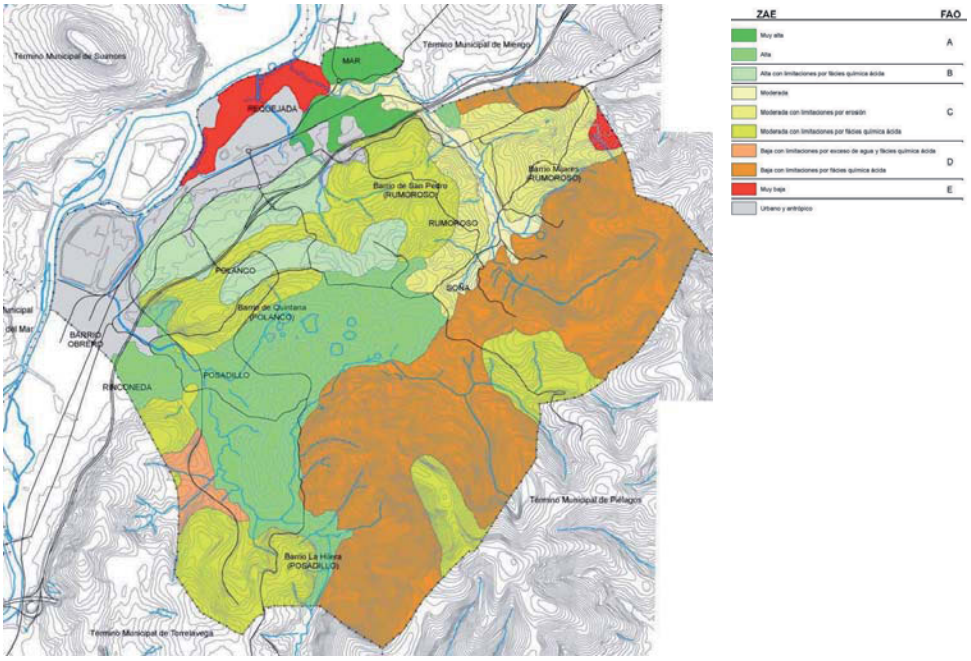


Ilustración 3. Capacidad Agrológica del suelo. Fuente Dirección General de Medio Ambiente

5.2. Medio Biológico

Se estudian las principales características naturales: comunidades vegetales y faunística y los espacios de interés ambiental presentes. Además se realiza un apartado específico de paisaje.

5.2.1. Principales comunidades vegetales

Se analizan la vegetación potencial del municipio, haciendo hincapié posteriormente en aquellas que se encuentran verdaderamente en la zona; y la localización de las comunidades vegetales de mayor valor de conservación, propuestos por la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como hábitats de interés, e inventariados por el Ministerio de Medio Ambiente.

CVE-2016-2427

A. Vegetación potencial

El municipio de Polanco se enmarca, desde un punto de vista bioclimatológico, dentro de la Región Eurosiberiana, Superprovincia Atlántica, Provincia Cantabroatlántica, Subprovincia Cántabro-Euskalduna, Sector Cántabro-Euskaldún, Subsector Santanderino-Vizcaíno.

En el Sector Cántabro-Euskaldún quedan comprendidas las áreas más llanas y productivas, al igual que la mayoría de las zonas habitadas, siendo características las cabezas de serie, o etapas maduras de las sinasociaciones o sigmetum, que presentan una estructura boscosa en la que preponderan los árboles caducifolios. En el caso de Polanco, la serie dominante en este piso es la serie climática colina ombrófila santanderino-vizcaina silicícola del carbayo conocida como **Hyperico pulchri-Querceto roboris S.**

En las zonas en que se ha empleado el fuego y el pastoreo para crear pastos aparecen primero los pastizales duros de **Brachipodium rupestre** (*Mesobromion: Seseli cantabrici-Brachypodietum rupestre*) y, más tarde, en los suelos más degradados y acidificados, los brezales. Por su parte, los bosques ribereños la vegetación potencial corresponde a la serie edafohigrófila termo-colina cantabro-euskalduna del aliso **Hyperico androsaemi-Alneto glutinosae S.**

B. Vegetación existente

Por su clima atlántico, templado y lluvioso, la formación característica de la zona son diferentes variedades de bosque caducifolio. La acción antrópica ha ido transformando profundamente toda la zona desde tiempos prehistóricos, si bien sus efectos han sido más acusados durante los últimos 100 años. La mayoría de las zonas con poca pendiente y las más cercanas a los asentamientos humanos han sido aprovechadas para pastos, cultivos y árboles frutales, mientras que las zonas algo más elevadas o abruptas están ocupadas por repoblaciones de especies de crecimiento rápido, como el Eucalipto (*Eucalyptus globulus*), fundamentalmente en la parte oriental del término.

Todavía se encuentran diversos bosquetes de especies autóctonas, tanto relictuales de otras épocas, como de recolonización por parte de aquellas frente a los monocultivos de especies exóticas.

El Ayuntamiento cuenta con un inventario de bosques y especies autóctonas del municipio.

5.2.2. Hábitats de interés comunitario

La Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria, informa que en febrero de 2015 *"en el*

CVE-2016-2427

municipio ***no han sido identificados tipos de hábitats de interés comunitario de carácter prioritario****, incluidos en el Anejo I de la Directiva Hábitats."*

.Según la cartografía del Ministerio de medio Ambiente y Medio Rural y Marino existe al norte del término municipal un área donde se encuentra el hábitat de interés comunitario 1140 *"Llanos fangosos o arenosos que no están cubiertos de agua cuando hay marea baja".* Se trata de fondos emergidos durante la marea baja que pueden formar parte de los tipos de hábitat 1130 y 1160 o aparecer en costas abiertas.

El hábitat puede consistir en fondos arenosos, arenoso-limosos o limosos. Los primeros son sustratos móviles propios de costas abiertas y batidas por las olas. Los segundos, y sobre todo los terceros, quedan relegados a porciones protegidas de la costa, en las que el sustrato se estabiliza, pudiendo haber aporte de limos continentales (estuarios). En costas limosas, suele tapizar este medio una banda de Nanozostera noltii situada entre las praderas más profundas de Zostera marítima, o de otras fanerógamas, y las formaciones intermareales de Spartina. En otras circunstancias la cobertura vegetal se reduce, hasta desaparecer, en las costas más batidas por las olas.

5.2.3. Fauna municipal

La comunidad faunística observada en el municipio de Polanco se corresponde con la propia del bosque húmedo atlántico, si bien adaptada a un entorno más o menos antropizado, sobre todo en la mitad occidental del término municipal, y con la aparición esporádica de ejemplares de distintas especies procedentes del áreas adyacentes menos afectadas por la actividad y la presencia humanas. No se ha constatado la existencia de especies endémicas o protegidas.

5.2.4. Recursos naturalísticos valiosos

Para la realización del PGOU se identifican, describen y se aporta cartografía, de los recursos naturalísticos valiosos del entorno. Se determinan las áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección. Se tienen especialmente en cuenta los espacios protegidos por la legislación vigente o que constituyan hábitats prioritarios o áreas de distribución de especies de fauna o flora de especial interés a la hora de llevar a cabo la ordenación municipal. Asimismo se valora su estado de conservación actual.

5.2.4.1. Espacios naturales protegidos: Red Natura 2000, Red de Espacios Naturales Protegidos nacionales, Lugares de Interés Comunitario

La Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria, informa en febrero de 2015 que *"en el*

CVE-2016-2427

municipio ***no existe ningún Espacio Natural Protegido"****.* No existe espacio protegido a nivel nacional, regional o local, que puedan verse afectado por la puesta en funcionamiento del PGOU. De igual forma, no existen espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 que ocupen suelo municipal.

5.2.4.2. Montes de Utilidad Pública –MUP-

No existe a febrero de 2015 ningún Monte Catalogado de Utilidad Pública.

5.2.4.3. Zonas de especial interés

Se diferencian cuatro zonas especialmente dotadas por su singularidad e interés:

- **El Pozo Tremeo y alrededores**. Se trata de un pequeño lago natural situado en Rumoroso en el cual todavía se conservan algunas manchas de aliseda cantábrica y de robledal-fresneda mesofítica, además de algunos puntos con encinar cantábrico. También se encuentran suelos pobres en nutrientes, muy adecuados al robledal acidófilo. Además tiene interés geomorfológico, debido a la escasa representación de estas formaciones en Cantabria. Este lago es alimentado con los arroyos y fuentes de la zona, y en el nace el Río Salín. La composición de sus aguas, que aumentan en salinidad al descender en profundidad, es un caso único en Cantabria.

  Por encima de las lagunas marginales se observa un sotobosque de avellanos con robles, castaño y sauces entre otros que se va prolongando hacia el sur. Se trata de una zona que puede albergar prácticamente a toda la flora típica de los bosques atlánticos.

  Este paraje junto al Pozo Tremeo es uno de los pocos que cuenta con algo de flora autóctona en el término municipal encontrándose en buen estado de conservación.

  En el año 2011 se plantea desde la Dirección General de Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad del Gobierno de Cantabria declararlo como Área Natural de Especial Interés. En su estado de tramitación, el PGOU recoge la delimitación propuesta en el Proyecto de Decreto, 2ª Información Pública de agosto de 2013, y le otorga la mayor protección posible dado sus valores naturales.

- **Arroyo del Monte y Fuente de la Tejera**. Constituye una de las mayores masas de bosque autóctono de la comarca, pudiéndose dividir en 3 zonas:
  a) El tramo norte, junto a la cabecera del arroyo, a lo largo del cual desarrolla aliseda cantábrica (bosque de ribera), y con abundancia de robledal acidófilo.

CVE-2016-2427

b) El tramo central, aguas abajo del puente de la carretera de Soña al santuario de la Virgen de Valencia. Se caracteriza por la recolonización del terreno por parte del robledal y por la presencia de un eucalipto, que es el árbol más grande del municipio.

c) El tramo más bajo del bosque se extiende entre la margen izquierda del arroyo y los montes limítrofes con el término municipal de Piélagos., al igual que por la vaguada y las laderas inmediatamente hacia el sur de la Fuente de La Tejera. Esta zona está compuesta por robles, abedules, castaños y sauces, fundamentalmente.

- **Vega aluvial de Posadillo**. Comprende el tramo final del Arroyo del Monte hasta su confluencia con el Río Cabo. Se trata de una vega de sedimentación en la que aún se encuentran restos de robledal-fresneda mesofítica e indicios de aliseda-sauceda cantábrica. Las especies más significativas son los fresnos y los sauces blancos y cenizos, conviviendo con chopos y robles de repoblación.
- **Cabecera del Regato de La Fuente del Valle**. En esta zona, lo que destaca son las masas arbóreas que marcan los deslindes de fincas, relictos del robledal-fresneda que antaño ocupaba el fondo del valle.

5.3. Paisaje

Las vistas son disfrutadas por aquellos núcleos que se han ubicado a una mayor altitud (Polanco, Barrio de San Pedro, Barrio Mijares, Posadillo y Barrio La Hilera). Del mismo modo ellos son observados por el resto de los puntos del territorio.

En las llanuras intermedias se localizan los pueblos de Rumoroso, Soña y Rinconeda. Su principal paisaje son las laderas y los montes que los dominan. Los núcleos de Mar y Requejada vuelcan sus vistas hacia la ría del Saja-Besaya.

Como elementos paisajísticos a destacar encontramos por un lado el monte de Suances, que se vislumbra desde prácticamente la totalidad del término, y la laguna natural del Pozo-Tremeo y su entorno. Por su singularidad y potencial paisajístico no debemos olvidarnos de las lagunas que se han formado al rellenarse de agua los pozos abandonados de la minería.

5.4. Análisis de riesgos naturales

El art.21 de la Ley 1/2007, de 1 de marzo, de *Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria* establece que el PGOU deberá tener en cuenta el Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de la clasificación y usos del suelo.

CVE-2016-2427

En el art.3.1 del Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el *Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT)* se clasifican los riesgos en *naturales, antrópicos y tecnológicos*, enumerando por razón de su origen los que pertenecen a cada una de las tres categorías, si bien es preciso reconocer que en otros reglamentos se utilizan denominaciones o especificaciones distintas:

"Los riesgos se pueden clasificar, según su origen, en tres tipos:

- Naturales: Aquellos cuyo desencadenante no está directamente provocado por la presencia o actividad del hombre, sino por factores geológicos y climáticos.
- Antrópicos: Aquellos que están provocados por las acciones o actividades humanas.
- Tecnológicos: Riesgos antrópicos que son derivados del desarrollo tecnológico y de la aplicación y uso significativo de tecnologías."

A continuación el Decreto identifica una serie de riesgos dentro de las categorías, que tras un Análisis sintetiza en los 7 Mapas de Riesgo siguientes

- Riesgo de Inundaciones.
- Riesgo de Nevadas.
- Puertos de Montaña.
- Riesgo de Incendios Forestales.
- Riesgo de Accidente Industrial.
- Riesgo de Accidente de Mercancías Peligrosas por Carreteras.
- Riesgo de Accidente de Mercancías Peligrosas por Ferrocarril.

Del examen de los Mapas, la DGOTyEAU deduce –informe de 5 de abril de 2010- que Polanco se encuentra en el ámbito de municipios con Riesgo de Accidente Industrial (Plano 5) y de Riesgo de Accidentes de Mercancías Peligrosas por carretera (Plano 6).

En consecuencia se consulta el Decreto 17/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el *Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y ferrocarril (TRANSCANT)* y se extraen los siguientes datos.

POLANCO dentro de los límites medio-bajo (29%).

Elementos vulnerables	Elementos singulares	Indicador agregado	Vulnerabilidad
BAJO	BAJO	BAJO	BAJO

Tabla 14. Clasificación de Polanco debido a su vulnerabilidad especifica. Fuente: Cuadro 22 TRANSCANT

CVE-2016-2427

Tramos	Vulnerabilidad	Riesgo
MEDIO-ALTO	BAJO	MEDIO-BAJO

Tabla 15. Clasificación de Polanco debido a su riesgo. Fuente: Cuadro 23 TRANSCANT

No obstante, la DGOTyEAU recomienda que, "*aunque aparecen valores genéricos bajos, se debe tener en cuenta para aspectos específicos la normativa autonómica del Decreto 51/2009, de 25 de junio, por el que se regula la elaboración, implantación y registro de los Planes de Autoprotección y de las Medidas de Prevención y Evacuación, en particular el catálogo de actividades de su anexo I, que incluye, entre otras actividades, las instalaciones de transformación de energía eléctrica de tensión igual o superior a 55 KV.*"

Después de analizar las características físicas de Polanco en apartados anteriores se ha llegado a la conclusión de que los principales factores de riesgo que pueden acontecer en el municipio son los relacionados con la Inundabilidad, la Geomorfología del terreno y, con menor entidad, el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas tal y como se describe en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estos riegos han de ser tenidos en cuenta a la hora de tomar decisiones con respecto a la ordenación de este espacio.

5.4.1. Inundabilidad e interacciones con el sistema hidrológico

Las principales conclusiones del Estudio de Inundabilidad afectan a las siguientes zonas:

- **Río Cabo:** La parte de aguas arriba del río no muestra problemas importantes. La zona es muy rural y el río sigue el curso natural. En la parte más urbana de aguas abajo, aparecen zonas de inundaciones importantes.
- **Arroyo de la Fuente del Valle:** Se pueden localizar tres zonas de inundaciones. Se producen respectivamente por el río Saja, aguas arriba del puente que cruza la vía del ferrocarril y por último, aguas arriba del puente de la autovía.
- **Arroyo de la Fuente del Valle-Arroyo de Briñas.** Esta zona muestra dos problemas de inundaciones: la parte aguas abajo por influencia del río Saja (terrenos agrestes de expansión del río) y en el puente de la Autovía.
- **Zona central sin río de tamaño suficiente.** La zona norte de la vía del ferrocarril esta directamente influenciada por las inundaciones del río Saja. El modelado realizado ha mostrado inundaciones en el Puerto de Requejada y en la parte que continúa a la vía del ferrocarril.

En la zona que se sitúa entre la vía y la autovía, la urbanización es bastante importante. Allí, el agua circula por la red de drenaje público. No existen terrenos con inundaciones excepto sihubiera un problema puntual en el funcionamiento de la red local (tubería demasiado pequeña,...)

CVE-2016-2427

Al sur de la Autovía, la zona es muy rural y el pendiente es significativa. La autovía actúa como una presa, el agua baja por escorrentía por el terreno hasta los puntos de cruzamiento de la autovía. En esta zona podemos considerar que no hay zonas de inundación, excepto si hay algún problema particular con la autovía (Barrera de vegetación en la tubería,...).

Derivado de las consecuencias del Estudio en el planteamiento PGOU se crea una calificación de **Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgo de Inundabilidad**. Con el Estudio de Inundabilidad, se justifica que las zonas urbanizables en las cuales se pretende edificar, no están afectada por riesgos de inundación bajo una avenida de T500.

5.4.2. Riesgos derivados de la explotación minera

La obtención salmuera por parte de la Empresa SOLVAY se realiza desde 1907 en el término municipal. El método de extracción consiste en la disolución en profundidad de los paquetes salinos de halita (CINa) existentes en la formación geológica triásica del Keuper, la cual se configura en superficie como una estructura anticlinal que constituye el denominado *"diapiro de Polanco"* por su proximidad al núcleo urbano del mismo nombre.

Este método de explotación, que a lo largo del tiempo ha sido sustancialmente modificado por la empresa como consecuencia de la aplicación de nuevas tecnologías, conlleva la creación en el subsuelo de una cavidad, de dimensiones variables, cuya geometría progresa hacia la superficie conforme se va procediendo a la disolución de la sal yacente al techo de la misma.

Como consecuencia de diferentes y complejos procesos físicos, entre los que se destacan los asociados a las diferencias de presiones en el entorno e interior de la cámara creada, el techo de la misma puede llegar a sufrir tal grado de solicitación de tensiones de deformación que no es capaz de aguantar, lo que lleva a su rotura.

La continúa degradación por rotura del techo de la cámara y su progresivo camino hacia la superficie trae, como consecuencia final del proceso general de subsidencia, que en la misma se produzca el "colapso" de los terrenos circundantes al sondeo (o sondeos).

Con el fin de de estudiar y analizar los efectos de subsidencia, así como para proceder a una delimitación de áreas según niveles de riesgo y al establecimiento de limitaciones de usos de su territorio, el Centro de Investigación del Medio Ambiente de la Diputación Regional de Cantabria y el Instituto Tecnológico Geominero de España procedieron, con fecha 30 de octubre de 1998, a la firma de un Convenio Especifico de Asistencia Técnica para la realización de la *"Investigación sobre riesgos geológicos derivados de la explotación de salmueras en el Término Municipal de Polanco. Cantabria"*. En las conclusiones del mismo nos basamos para realizar este

CVE-2016-2427

apartado. Derivado de las consecuencias de esta investigación el PGOU crea la clasificación de **Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgo Minero**.

5.4.3. Riesgos geomorfológicos

Es conveniente diferenciar entre riesgo natural y riesgo inducido, concepto en el que la acción antropogénica, al interactuar sobre una determinada unidad morfológica, determina un cambio en la naturaleza de la dinámica de la misma, es decir, que el impacto de dicha acción desestabiliza los elementos configuradores de la geomorfología. Estos riesgos son:

- Riesgo de erosión: Las áreas localizadas en cauces o proximidades de los mismos son los sectores en los que se manifiesta de forma más evidente la peligrosidad propia de estas litofacies. Por otra parte estas unidades morfológicas son vulnerables a ciertas intervenciones antrópicas que son desencadenantes o aceleradoras de estos procesos erosivos.

  Existe también riesgo de erosión en las zonas de rocas blandas con escasa coherencia unida a pendientes acusadas o taludes de cauces. Esta conjunción de características se encuentra en la margen derecha del río Saja, en la zona central y oriental del municipio.

- Riesgos de desprendimientos: Este tipo de riesgos guardan estrecha relación con la localización de fallas, es decir de formas de tectónica de fractura en cobertura sedimentaria. Este tipo de litología de terreno vulnerable al desprendimiento se encuentra en la zona sur de la margen derecha del Saja.

- Riesgos de deslizamientos: El comportamiento plástico de algunos materiales cuando presentan un elevado contenido en agua, pueden experimentar movimientos de reptación, deslizamientos rotacionales, e incluso, auténticas coladas de fango. Se localizan frecuentemente en sectores donde es importante la remoción basal, es decir, en taludes o márgenes de cursos fluviales encajados en dichos materiales; siendo igualmente decisiva la existencia de acusadas pendientes en las laderas.

  En Polanco están repartidos por toda la margen derecha del río Saja en forma de teselas muy numerosas de escasa extensión en el área nororiental y adquiriendo mayor tamaño y menor número en el área más septentrional del municipio, coincidiendo con los terrenos donde se registran pendientes superiores al 20%.

- Subsidencias en zonas de explotación de salmuera: Debido al marcado carácter plástico de los materiales salinos y al continuo proceso erosivo generado en el interior de los pozos de extracción de sales, se produce el desmoronamiento de los materiales suprayacentes de la explotación.

  Los esfuerzos traccionales generados por el hundimiento, provocan la formación de grietas de tracción de dimensiones centimétricas a métricas con disposición concéntrica a las

CVE-2016-2427

cámaras de explotación, pudiendo estas llegar a afectar a construcciones próximas. Este riesgo se localiza al norte del Barrio Obrero.

- Riesgos kársticos: Los procesos kársticos son responsables de la meteorización química de las rocas calcáreas al disolver el carbonato cálcico contenido en las mismas. Se ven favorecidos por la presencia de agua ligeramente acidificada, como cuando ésta se infiltra en el suelo, y la existencia de fisuras en la roca.

El principal riesgo asociado a este tipo de procesos es la existencia de cavidades subterráneas sin cartografiar en puntos donde se pretende llevar a cabo algún tipo de construcción, ya que se puede producir un hundimiento debido al colapso del techo de la cavidad. En el municipio este tipo de riesgos se localiza exclusivamente al este de Rumoroso lugar donde aparecen calizas junto con arenas y limos.

5.4.4. Contaminación de suelos y acuíferos

Los terrenos con mayor permeabilidad y porosidad son los más vulnerables a la contaminación hídrica cuyo origen puede ser urbano, industrial o agrícola.

La contaminación de origen urbano suele deberse principalmente a vertidos accidentales de aceites y combustibles procedentes de vehículos de particulares o a vertidos incontrolados de aguas residuales debidos a fallos en las infraestructuras de saneamiento, depósitos, aljibes y conducciones.

La contaminación industrial tiene su origen en los vertidos accidentales de combustibles y aceites procedentes de maquinaria. El grado de afectación aumenta al aproximarnos a Torrelavega, donde se localizan un mayor número de instalaciones industriales.

La contaminación de origen agrícola tendría principio en posibles vertidos de purinas y otros excrementos originarios de las explotaciones agropecuarias. También puede ser un importante factor contaminante de las aguas el empleo de fertilizantes, tanto de origen natural como químico, que podrían percolar a los acuíferos o, por escorrentía, terminando en las corrientes de agua existentes generando procesos de eutrofización reduciendo la calidad de éstas.

Los terrenos que presentan mayor riesgo de contaminación son los localizados en la parte occidental municipal, en la margen izquierda del río Saja, ya que son los que presentan una permeabilidad y una porosidad muy elevadas al ser materiales de aluvión. Esta zona abarca la mayoría de los núcleos urbanos del municipio, por lo que el riesgo de contaminación hídrica de origen urbano es el que tiene mayor probabilidad de ocurrencia.

CVE-2016-2427

6. PLANEAMIENTO

6.1. Normas Subsidiarias 1989 (NNSS 89)

El planeamiento vigente en el municipio son las NNSS 89 aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo –CRU- el 3 noviembre 1988 –BOC 19 enero 1989-. Este planeamiento entró de nuevo en vigor debido a la anulación por sentencia firme del Tribunal Supremo de 14 febrero 2011, recaída en el recurso de casación nº225/2006, y publicada en el BOC de 11 noviembre 2011 (TSJC 820/03) de la Revisión de las citadas NNSS aprobada definitivamente por la CRU en sesión de 11 octubre 2002 –BOC de 31 diciembre 2002-, no adaptadas a la LOTRUSCa.

La sentencia se produjo después de la 2ª exposición pública tras la Aprobación Inicial del llamado *Texto Refundido tras la Aprobación Inicial*. Concluye que al revisarse las NNSS-89 se introdujeron cambios sustanciales en el planeamiento sin someterlos al trámite de exposición pública y, por tanto, sin permitir que los ciudadanos pudieran presentar alegaciones.

Estas Normas definen el **Suelo Urbano** como *"el que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes"*. La ordenación prevista es de aplicación directa en general y a través de Estudios de Detalle en varios sectores. Se establecen 6 ordenanzas: *Suelo Urbano de edificación Unifamiliar aislada o adosada (SU-1), Suelo Urbano de edificación colectiva de baja densidad (SU-2), Suelo Urbano de densidad media (SU-3), Urbano Industrial-Industria aislada (UI-1), Urbano Industrial-Parcelación industrial (UI-2)* y *Urbano Industrial-Industria aislada con residencia (UI-3)*.

El Suelo Urbano clasificado ha sido apreciablemente superado por la realidad y no refleja la cuantía del Suelo Urbano existente.

El **Suelo Urbanizable** se estructura *"a través de sectores de planeamiento"* que se desarrollarán por medio de Planes Parciales. A tal fin se determinan 5. En 2 –núcleos de Requejada y Polanco- el uso predominante es el residencial de vivienda colectiva con compatibilidad para locales comerciales, oficinas, Equipamientos, servicios públicos e industrias de 1ª categoría; y 3 son industriales –Requejada Puerto y Mar Rolisas- como los Urbanos industriales, y "El Chausal", Bº de La Venta de Mar, industrial con convivencia residencial.

De los sectores planteados hay uno con una gran afección ambiental que es el gran Industrial planteado en la ribera de la Ría, que el POL ha dejado irrealizable y que sectorialmente no es

CVE-2016-2427

admisible. Los residenciales y el industrial de Rolisas son ya Suelos Urbanos en consolidación, y el mixto en menor grado y sólo como industrial.

El **Suelo No Urbanizable** se diferencia en 3 grados o subclases. Se establecen:

- NU-1: *Zona con tolerancia de Edificación* que comprende las áreas de interés agrícola
- NU-2. PROTEGIDO MINERO, *Zona de reserva minera* que son las áreas de interés por explotación de los yacimientos de sal y
- NU-3. PROTEGIDO FORESTAL-GANADERO, que comprende las áreas de interés ganadero y forestal.

No suponen protecciones ambientales, limitándose a regular los usos y las edificaciones que se pueden implantar. Deben modificarse por no ser adecuados a las definiciones introducidas por la LOTRUSCa. Ambientalmente se consideran afecciones inadmisibles:

- no contempla los requerimientos sectoriales
- el Minero situado en la ribera de la Ría al norte de las instalaciones de Solvay
- la no consideración de los suelos ecológicos existentes
- la no consideración del riesgo por inundabilidad

En resumen en todos los casos resultan unas NNSS obsoletas para el marco ambiental y urbanístico actual.

6.2. Normas Subsidiarias 2002 (NNSS 02)

Las NNSS-02 fueron tomadas como referencia, por planeamiento vigente, desde el inicio de la redacción de este PGOU en 2006 y en su tramitación. Planteaban la consolidación y el crecimiento de los núcleos existentes y establecían 3 tipos de suelo.

El **Suelo Urbano** comprendía el reconocido por las NNSS 89 y su ampliación. La ampliación se realizó "*en base al principio de la fuerza de lo fáctico atendiendo a la realidad física del suelo, de su grado de consolidación y sus infraestructuras de servicio*". También se incorporaba parte del suelo clasificado como Urbanizable en las NNSS 89.

La ampliación del Suelo Urbano no sólo *consistió en la incorporación del ya transformado por la urbanización y el ya edificado,* sino que además se completaron las tramas urbanas, por lo que todo el Suelo Urbano está incluido en 24 Áreas de Reparto (AR), que las NNSS las definía como *los ámbitos delimitados de superficie de suelo para el que el planeamiento fija un aprovechamiento tipo determinado, de tal forma que el contenido del derecho de propiedad consiste en el aprovechamiento tipo materializable por el propietario. Constituye una técnica que pretende dotar de eficacia al principio de justa distribución de beneficios y cargas entre los*

CVE-2016-2427

propietarios afectados por la acción urbanística. Las distintas áreas cumplen las siguientes premisas:

- Cada Área de Reparto comprende viario, suelos dotacionales y suelos lucrativos pertenecientes a una única ordenanza de zona.
- El uso y tipología dominante en cada zona asignados a usos lucrativos se identifica con el uso y la tipología característicos de cada área de reparto.
- Como consecuencia de lo anterior, los coeficientes de ponderación relativa, en todos los casos, se iguala a la unidad.

Se clasificó como Suelo Apto para Urbanizar, actual **Suelo Urbanizable (A),** todo el procedente de las NNSS que se estaban revisando y no había sido incorporado al Suelo Urbano, y *aquellos terrenos que no se consideraban susceptibles de algún régimen de protección o no merecen ser clasificados como Suelo Urbano*. De este modo se delimitaban 16 ámbitos a ordenar mediante Plan Parcial: 13 con usos residenciales de baja densidad (0'4 m^2/m^2 de aprovechamiento) y los 3 restantes para actividades productivas. Se designaban mediante la letra A y un número, 1 al 16. Antes de la anulación sólo se desarrolló el A-1 y estaban iniciados los A-4, 11 y 14, que han quedado sin marco legal.

El resto del suelo corresponde al **Suelo No Urbanizable (NU).** Como tal se clasifica el que por reunir determinados valores debía quedar sometido a un determinado régimen de protección y aquel que por su emplazamiento debía ser destinado para la protección del dominio público.

Se establecían 4 categorías:

- **No Urbanizable de Especial Protección (NU_EP).** Elementos de especial valor natural o artificial. Se distinguen 2 grados: NU_EP1 permitía los usos agrícolas, forestales y ganaderos, sin edificación. En el NU_EP2 se preservaba el valor mineral y se permite la edificación si los usos son mineros extractivos o de recuperación medio ambiental.
- **No Urbanizable Genérico (NU_PG):** Preservados de desarrollo urbano pero sin valor singular. Podían implantarse actividades agrícolas y/o ganaderas. También se permitían los residenciales de vivienda unifamiliar aislada, los de utilidad pública que hayan de emplazarse en medio rural, y aquellos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- **No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (NU_PI):** Afectados por la protección o afección de infraestructuras de carácter general. Como usos permitidos se establecían los usos agrícolas y ganaderos sin edificación, los de utilidad pública o los vinculados a la ejecución del entretenimiento y servicio de las infraestructuras que protegen y sus ampliaciones.

CVE-2016-2427

- **No Urbanizable de Núcleo Rural (NU_NR):** Suelos no aptos para considerarse Urbanos o Urbanizables pero que podían estar destinados a acoger formas tradicionales de asentamiento. Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada y los de interés público que hayan de ubicarse en medio rural. Como usos autorizables podrían establecerse los destinados a explotaciones agrícolas y las posadas en casa de labranza. Eran los barrios de de Mijares (Rumoroso) y La Hilera (Posadillo).

El mayor crecimiento previsto por las NNSS se localizaba en el núcleo de Polanco. Prácticamente se unía al de Soña, considerando también sus crecimientos.

Los núcleos de Rinconeda y Rumoroso, no tendrían ya suelo sobre el que realizar sus crecimientos al encontrarse en su entorno con Suelos No Urbanizables de distintas protecciones. El núcleo de Mar planteaba su crecimiento en torno a las carreteras CA-332 y CA-232. El núcleo de Requejada tenía su desarrollo en 2 Suelos Urbanizables Productivos.

6.3. Planeamiento de los municipios colindantes

Se detalla y describe cada uno de ellos, de norte a sur y de oeste a este:

- Miengo: Linda por el norte en unos 2'5 km. En su parte central y en aproximadamente 1 km. coincide con el trazado de la autovía A-67. Tiene vigente unas NNSS tipo B –con Suelo Apto de Urbanizar- aprobadas por la CRU el 1 de junio de 1987. Desde 2006 se encuentra en elaboración un nuevo PGOU (Exposición pública de PIOB, ISA previo e Informe de Observaciones y Sugerencias al anterior, BOC 158 de 17 de Agosto 2010). Todos los terrenos colindantes con Polanco aparecen clasificados como Suelo No Urbanizable con Protección Agropecuaria. Polanco en la zona colindante con este municipio plantea una ordenación acorde con el POL, proponiendo un urbanizable de características tradicionales tal y como se permite en la citada Ley.
- Piélagos: Colindante por el este es el municipio con mayor linde con Polanco en unos 6 km. En la mayoría de los casos cimas y cumbreras con bosque. En un pasado no muy lejano el pueblo y la zona de Rumoroso, pertenecía a ese término. Cuenta con PGOU vigente desde 1993 y se encuentra en revisión del mismo (Nuevo periodo de información pública del PIOB, ISAp e Informe de Observaciones y Sugerencias al anterior, BOC 165 de 26 de Agosto 2010). La zona colindante de dicho municipio cuenta con una protección genérica que es de grado menor al planteado en el municipio.
- Torrelavega: Linda por el Suroeste y presenta diferentes situaciones: entre la ría-río y la autovía con suelo urbano consolidado, de carácter industrial de río a vía férrea, y residencial entre ferrocarril y autovía, que es el conocido Barrio Obrero; y a partir de la autovía y hacia el este en cumbreras y laderas de monte. Tiene vigente PGOU desde 1986 y actualmente

CVE-2016-2427

está en revisión (Exposición pública de PIOB, ISA previo e Informe de Observaciones y Sugerencias al anterior, BOC 136 de 16 de Julio 2009). Los suelos aparecen clasificados desde el río hacia el este de la siguiente manera: Suelo Urbano en la zona citada; la autovía aparece nominado como Sistema General de viario existente; de allí en 1 km. Suelo Urbanizable Residual; de allí como en otro kilómetro Suelo Rústico con Protección Ordinaria; en unos 900 m. y hasta la carretera CA-330, como Sistema General de Equipamiento, parte Existente y parte Propuesto; de la CA-330 hasta el río Cabo, como Suelo Rústico con Protección Ordinaria; y hasta el linde con Piélagos, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.

- Santillana del Mar: Sólo es colindante en un tramo de unos 200 metros del río Saja-Besaya. Tiene PGOU desde 2004. En este caso nos remitimos a las directrices marcadas por el POL.
- Suances: El linde es coincidente con la ría que forma en su desembocadura el río Saja-Besaya y tiene una longitud de unos 3'4 km. El municipio cuenta con PGOU desde 1991 y está en revisión y está en revisión (Exposición pública de PIOB, ISA previo e Informe de Observaciones y Sugerencias al anterior, BOC 62 de 31 de marzo 2009). Nuevamente nos remitimos a las directrices marcadas en el POL.

Hay que señalar que la entrada en vigor del POL condiciona en mayor medida que el propio planeamiento municipal el ordenamiento de todos los términos, Polanco y colindantes por estar incluidos dentro del ámbito del POL, sobre todo en lo que supone de sus obligadas adaptaciones municipales al nuevo marco legal-territorial.

6.4. Patrimonio cultural (histórico y arqueológico)

El **Camino de Santiago**, Bien de Interés Cultural, en su variante **de la costa**, atraviesa el municipio de Polanco de nordeste a noroeste según la descripción de su trazado incluida en la Resolución publicada en el BOC de 10 de setiembre de 2013, literal en las páginas 6 y 7, y gráfica en las 61 a 63:

"…hasta llegar a la altura de la autovía A-67. Allí, gira a la izquierda por una pequeña pista que se dirige en dirección Suroeste de nuevo hacia la antigua carretera N-611, por la que discurre unos 50 m. hacia el Oeste. A continuación, gira a la derecha y por una pista cruza por un puente sobre la autovía A-67 y las vías del ferrocarril para llegar a las afueras de la localidad de Mar (Polanco).

El camino continúa en dirección noroeste hacia las naves del polígono de Cudón (Miengo). Antiguamente, existía la posibilidad de cruzar el río Saja-Besaya en el paraje conocido como "El Barco", en Cudón, donde para pasar viajeros y peregrinos al otro lado del río, se utilizaba una

CVE-2016-2427

barcaza hasta la "Barquería de Santo Domingo", creada en el siglo XI, en el pueblo de Cortiguera.

Tras atravesar la carretera CA-232, el camino se dirige entre las naves del polígono, en dirección oeste, hacia una ancha pista que discurre paralela a las infraestructuras hidráulicas de la empresa de Solvay. Al llegar a las mismas, gira a la izquierda para dirigirse hacia el Sur hasta la estación de Requejada y, utilizando el puente peatonal de la estación, cruza nuevamente las vías del tren.

A la salida de la estación, el camino se dirige hacia el sureste para alcanzar la antigua carretera N-611 y girar hacia la derecha en dirección a la localidad de Barreda (Torrelavega)."

La Resolución citada Delimita su Entorno de Protección en la pág.8: "se establece en 30 m. a cada lado, desde el eje del camino descrito; excepto en zona urbana, que será de 3 m. a cada lado."

El servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad Autónoma de Cantabria, facilitó sus datos aportando la existencia de 4 yacimientos: 2 asentamientos, 1 cementerio y una cueva con vestigios de pinturas:

- "Ref 054.001: Asentamiento al aire libre El Hondal o Regato de las Anguilas localizado en Requejada, más concretamente en la variante nº 17 de la autovía Torrelavega-Santander. Es un yacimiento al aire libre que ocupa una terraza del Saja-Besaya ubicada a +25 m sobre el cauce actual (T-3). Fue descubierto en 1984 por miembros del C.A.E.A.P. durante las obras de construcción de la autovía Torrelavega-Santander. R. Montes practicó un sondeo en 1995. El periodo general al que pertenece es Paleolítico Inferior, Calcolítico. Presenta un solo nivel arqueológico, un paleocanal del tramo final de los ríos Saja·Besaya dispuesto sobre la terraza de cantos rodados T-3 (Pleistoceno Superior inicial) de la cuenca del Besaya. Por encima, existe un suelo holoceno con indicios de yacimiento calcolítico.
- Ref 054.002: La Cueva, de carácter funerario, ubicada en Mar se descubrió a finales de los 90 –S.XX- por E. Pereda, quien practicó una prospección superficial. Su periocidad general no está confirmada, aunque existen indicios de que pertenezca a la Prehistoria reciente. Sumidero fósil, con una boca parcialmente destruida por obras urbanísticas, que actualmente mide 1'5 m. de ancho y 2 m. de alto. Da acceso a una galería llana, de 1'2 m de ancho, que luego se bifurca. Hacia la derecha se abre una sala de 1'8 m. de ancho y 6'5 m. de largo. De frente se desarrolla una galería cuyo fondo se ha desplomado, de 1 m. de ancho y 18 m. de largo. En su interior se encontraron marcas negras carbonosas, restos humanos y de otros mamíferos.
- Ref 054.003: Asentamiento al aire libre en Polanco.
- Ref 054.004: Cementerio en San Pedro de Polanco.

CVE-2016-2427

Hay además una serie de bienes, edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales protegidos por el Catálogo de las anuladas NNSS-02, localizados en los distintos núcleos. Entre ellos se encuentran elementos de diversa índole como edificios de vivienda, iglesias, ermitas y un paraje natural.

El paraje natural es el entorno de la laguna del Pozo-Tremeo. Se trata de un espacio de unas 9 hectáreas que alberga el único lago totalmente natural que existe en la comarca del Besaya.

En la tabla una relación de todos los elementos catalogados por las NNSS-02 junto con su nivel de protección que se les asignaba.

Código	Edificios y espacios catalogados	Nivel de protección
EC-1	Edificio de vivienda en Mar	Estructural
EC-2	Capilla de San Miguel y Casa de Cultura en Mar	Ambiental
EC-3	Ermita de San Pedro	Integral
EC-4	Edificio de Escuelas de Rumoroso	Integral
EC-5	Ermita de Santiago y edificaciones anejas	Integral
EC-6	Iglesia de San Andrés	Integral
EC-7	Ermita de San Elías	Ambiental
EC-8	Iglesia de San Pedro Ad Vincula	Integral
EC-9	Casa Consistorial	Estructural
EC-10	Casa de Cultura	Estructural
EC-11	Edificio usos públicos	Integral
EC-12	Casa de Pereda	Integral
EC-13	Iglesia de San José	Estructural
EC-14	Iglesia de San Roque	Estructural
EC-15	Edificio de vivienda en Posadillo	Estructural
EC-16	Ermita de San Bernabé	Ambiental
EC-17	Edificio de vivienda en Polanco	Ambiental
EC-18	Colegio de La Milagrosa	Ambiental
EC-19	Edificio de vivienda en Polanco	Estructural
EC-20	Entorno de Tremeo	-

Tabla 16. Edificios y espacios catalogados

Se incorporan 23 elementos más, entre un par de ruinas, las boleras, edificios y otros, hasta llegar a un total de 43, que constituyen el Catálogo del PGOU.

6.5. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral

Han sido tenidos en cuenta los recogidos en el Plan Especial de la red de Sendas y Caminos del litoral (PESC) aprobado por el Decreto 51/2010 (BOC extraordinario Nº25 de 7 de octubre de 2010). Este recoge una ruta denominadas de Gran Recorrido Litoral (GRL-41) y ninguno de Pequeño recorrido Litoral (PRL).

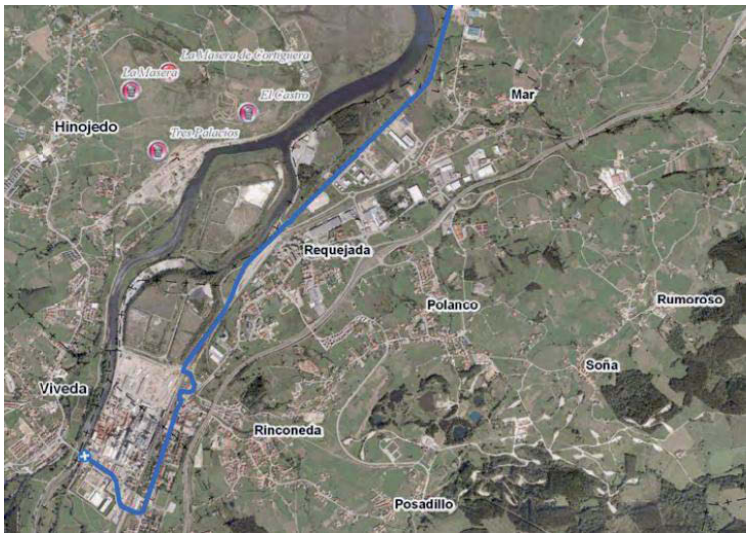
CVE-2016-2427

El recorrido, que coincide desde Miengo hasta la Estación con el Camino de Santiago, tiene la siguiente descripción según la ficha correspondiente del PESC:

"Discurre a través de los municipios de Miengo, Polanco y Torrelavega, entre la playa de Cuchía y el núcleo de Barreda, siguiendo en paralelo a la ría de San Martin de la Arena, en buena parte de su recorrido y a través de paisajes costeros muy intervenidos por la acción humana. (…) Pasado el núcleo urbano de Cudón, se retorna al camino junto a las tuberías de servicio de Solvay, que continúan a lo largo de grandes alineaciones rectas hasta llegar a Requejada, donde tras cruzar a nivel el paso del ferrocarril de vía estrecha, al que será necesario incorporar las correspondientes barreras de paso, accedemos a las aceras del margen derecho de la N-611 frente al barrio Obrero de Barreda, ejemplar modelo de urbanismo decimonónico".

Figura 5. Recorrido del GRL-41

Desde el PGOU de Polanco se pretende incentivar el uso de otras sendas y caminos.



6.6. Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria

La versión definitiva del Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria fue presentada en diciembre de 2012. Se desarrolla en el marco de la Estrategia de Acción frente al Cambio Climático, aprobada por el Gobierno Regional en octubre de 2008, como uno de los instrumentos para avanzar en la *"promoción de medios alternativos que sustituyan o aminoren los desplazamientos en automóvil"*. La Estrategia de Acción señala como objetivos a cumplir por el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria los siguientes:

- Invertir la tendencia al incremento en el uso de automóvil en beneficio de la bicicleta.

CVE-2016-2427

- Crear redes funcionales para ciclistas.
- Liberar el espacio público del tráfico para recuperar un entorno urbano ciudadano de calidad.

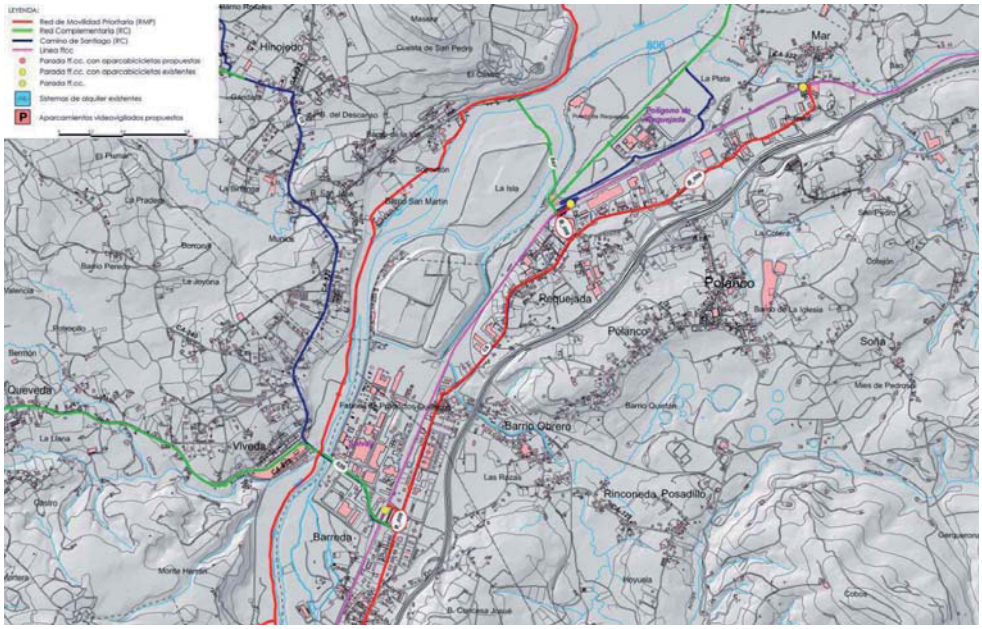


Figura 6. Trazados de B008 y S047 del Plan de Movilidad Ciclista por Polanco

Por el municipio pasan 2 de las sendas propuestas, una de las denominadas Vías prioritarias (B008). Transcurre en un 76% por carretera, con interconexión con FEVE en Requejada y Mar.

Tabla 17. Características principales de las sendas propuestas por el Plan de Movilidad Ciclista

Código	Nombre	Origen	Puntos de paso	Ramales	Destino	Long (i/ ramales)
B008	Cartes-Requejada	Cartes	Torrelavega, Aspla, Solvay, Barreda, PI Requejada y Mar	Conexión con la UC y FF.CC.	Requejada	13'97 km
S047	Requejada-Cuchía	Requejada	Cudón		Cuchía	7'43 km

Propone los siguientes *Tipos de Actuación*:

- *En carreteras existentes con tráfico intenso, con medidas de segregación. Como carril-bici, arcén-bici y carril señalizado. (B008* por la N-611)
- *En calles existentes con tráfico intenso, con medidas de segregación. Como carril-bici, arcén-bici o carril señalizado, compartido o no con el transporte público. (B008* por la calle del Polígono Rolisas)
- *En actuaciones sobre Suelo Urbanizable.- en la parte de la Red de Vías Ciclistas que discurre por suelo privado clasificado como Urbanizable, la condición será la inclusión de la Red en el Plan.*

CVE-2016-2427

7. INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y SERVICIOS URBANOS

7.1. Carreteras

7.1.1. Carreteras y autovía estatales

Red viaria de alta capacidad, cuya función es de acceso al propio municipio y la comunicación con los vecinos se encuentra constituida por la autovía A-67 –E-70 europea-, eje Santander-Torrelavega-Reinosa, que atraviesa y enlaza el municipio. El otro viario perteneciente a esta red es la Nacional N-611, Santander-Palencia.

7.1.2. Carreteras autonómicas

Se las puede considerar como el eje vertebrador del municipio ya que es la red encargada de soportar los principales flujos con origen/destino en el interior del municipio y comunicando los principales núcleos con el exterior del término a través de red de menores flujos que las anteriores. Está compuesta por la carretera autonómica secundaria CA-232 y las carreteras autonómicas locales CA-322, CA-329 y CA-330.

7.1.3. Carreteras municipales

La principal función de esta red es apoyar a la red urbana principal en la ordenación de los ámbitos municipales, canalizando los tráficos generados en los distintos núcleos municipales hasta la red urbana principal. Las vías que se incluyen en esta trama son las CM-54/02, CM-54/03, CM-54/04, CM-54/06, CM-54/07, CM-54/08, CM-54/09, CM-54/12, CM-54/13, CM-54/15, CM-54/16, CM-54/18, CM-54/23, CM-54/24, CM-54/25, CM-54/26, CM-54/27 y CM-54/28.

7.2. Ferrocarril

La **línea 770 de ferrocarril Valdecilla La Marga-Oviedo** de la red de cercanías de la extinta FEVE, gestionada desde el 1 de enero de 2013 por ADIF, atraviesa el municipio este-oeste y tiene dos paradas para acceso de viajeros: el apeadero de Mar y la estación de Requejada.

ADIF cuenta con el conocido como **"Ramal de Solvay",** que forma parte de la línea de ferrocarril 160 de la antigua RENFE, Santander-Palencia que administra la compañía.

CVE-2016-2427

7.3. Servicios urbanos

7.3.1. Abastecimiento de agua

Las infraestructuras de abastecimiento quedan reflejadas en los planos de Información recogidos bajo el mismo título. Su carácter es informativo y señalan el trazado aproximado de las redes generales existentes. Está actualizada a 31 de mayo de 2013 y los datos proceden del Ayuntamiento.

Según Informe recibido el 18 de febrero de 2011 de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua –DGOHyCIA- más actual que el Informe de Impacto Territorial acordado por la CROTU de 1 de julio de 2009:

"*El municipio es abastecido desde el depósito del Alto de Pedroa,"*-depósito municipal de 50 m^3- *perteneciente al Plan Pas*, *que toma sus aguas de la captación del río Pas*," -a través de una tubería de fundición de 200 mm. de diámetro- *"que alimenta al depósito regulador del barrio de* –la Cuesta de- *Quintana (Polanco)".* Se trata de 2 depósitos, de 1.500 y 1.000 m^3, a partir de los que "*se distribuye el agua a los distintos núcleos del municipio*. *La red de distribución de Polanco también está conectada a Torrelavega y a Miengo, si bien esta última conexión se encuentra cerrada en la actualidad*." El Informe municipal sobre el abastecimiento de junio de 2013, confirma que se sigue sin utilizar.

"Este Plan Hidráulico Regional abastece también a los municipios de Castañeda, Piélagos, Miengo y Puente Viesgo. El caudal de tratamiento de la ETAP se estima en 170 l/s."

Las otras 3 conducciones de abastecimiento son: desde Torrelavega, una de 250 mm. y un caudal de 12 l/s, y otra que entra por el Barrio de La Hilera con un caudal de 6 m^3/h; y la actualmente no utilizada de Miengo, de 100 mm. de diámetro.

Desde los depósitos reguladores parten 3 ramales de 150 mm. de diámetro que abastecen: 1º a Requejada; 2º al Barrio Obrero, Rinconeda y Posadillo; y 3º a Polanco, Soña, Rumoroso, Mijares y Mar. Todos después con sus correspondientes ramales de distribución interior por los núcleos.

El Informe municipal sobre el abastecimiento de junio de 2013, informa "*que el consumo actual es de unos 2.000 m^3/día suministrados en su mayor parte del Plan Pas y en menor medida desde Torrelavega."*

7.3.2. Saneamiento

Las infraestructuras de saneamiento quedan reflejadas en los planos de Información recogidos bajo el mismo título. Su carácter es informativo y señalan el trazado aproximado de las redes

CVE-2016-2427

generales existentes. Están actualizadas a 31 de mayo de 2013 y los datos proceden del Ayuntamiento.

Según Informe recibido el 18 de febrero de 2011 de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua –DGOHyCIA- más actual que el Informe de Impacto Territorial acordado por la CROTU de 1 de julio de 2009:

"Según la ORDEN MED/5/2006, de 7 de marzo, por la que se hace pública la relación de aglomeraciones urbanas cuyos usos domésticos del agua se encuentran sujetos a la aplicación del Canon de Saneamiento de Cantabria, Polanco se encuentra entre los núcleos incorporados o que se incorporarán al sistema Cuenca Saja-Besaya.

La principal infraestructura de saneamiento con la que contará el municipio es la EDAR de Vuelta Ostrera, que se encuentra incluida en las actuaciones para el saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya. Será capaz de tratar las aguas residuales procedentes de las redes de saneamiento, actuales y futuras, de los núcleos situados en los municipios de Corrales de Buelna, San Felices de Buelna, Cartes, Torrelavega, Reocín, ***Polanco****, Miengo, Santillana del Mar y Suances.*

Con las obras del saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya, se incorporarán a la EDAR los núcleos de Polanco: Mar, Bº Obrero, Polanco y Requejada.

A 31 de mayo de 2013, a la red que desemboca por Mar están conectados los núcleos de Soña, Bº Mijares y La Venta; y a la que lo hace por el Bº Obrero, el de Rinconeda.

7.3.3. Suministro de electricidad

El suministro de electricidad está reflejado en los planos de información así denominados según la información facilitada por el ayuntamiento y E.On en su último informe de diciembre de 2014. Su carácter es informativo y señalan el trazado aproximado de las redes generales existentes.

El suministro, tal y como figura en el informe aportado por Enel Viesgo Distribución, S.L, en agosto de 2008, y ratificado y actualizado por E.On Distribución en marzo de 2011, y, mayo y diciembre de 2014:

"Se realiza con una red principal 12kV propiedad de E.ON, a través de las 6 líneas de 12kV:

- *Requejada_1 a 4 desde la subestación 55/12kV Riaño,*
- *Barreda desde la subestación 55/12kV Renedo y*
- *Torrelavega_1 desde la subestación 55/12kV Puente de San Miguel.*

Alimentan un conjunto de CCTT MT/BT con una potencia total contratada de unos 22.347kW. Se atiende a unos 2.918 clientes. Esta Red de Distribución es adecuada para atender las necesidades de suministro eléctrico actuales de la zona, con la suficiente garantías de calidad y fiabilidad de suministro."

CVE-2016-2427

La red a través de diversos transformadores (más de 16), suministra a la Red de Baja Tensión que se distribuye a los puntos de consumo. Esta Red de Baja Tensión tiene tendido aéreo mediante manguera y postes de hormigón.

Los suelos vacantes, tanto productivos como residenciales, en Suelo Urbano Consolidado, contarían ya con la posibilidad del servicio.

7.3.4. Alumbrado público

La red de alumbrado público está cubierta en el municipio. Es de tipo aéreo trenzada sobre postes de hormigón. Los puntos de luz se materializan mediante luminarias colocadas en los postes de hormigón.

7.3.5. Telecomunicaciones

Todos los núcleos de población están dotados de telefonía. En la mayor parte la distribución es aérea.

7.3.6. Gas

Las redes de gas quedan reflejadas en los planos de Información recogidos bajo el mismo título. Su carácter es informativo y señalan el trazado aproximado de las redes generales existentes. Su descripción se encuentra en el apartado *Servicios Urbanos.* Saneamiento. Están actualizadas a 31 de mayo de 2013 y los datos proceden del Ayuntamiento.

Una tubería de gas natural de carácter general atraviesa el municipio y abastece la Estación Reguladora situada al noreste del núcleo de Polanco. Desde allí parten las tuberías de distribución para dar servicio a los abonados.

7.3.7. Red viaria urbana

La red viaria urbana de cada núcleo, queda reflejada en los planos de proyecto. Cabe señalar que está pavimentada y que se caracteriza, como nota general, por la ausencia de aceras o sin alineación uniforme, con señalizaciones de tráfico y carencia de aparcamientos.

Se encuentra constituida por las calles internas de los ámbitos de los distintos núcleos, teniendo como función principal garantizar la accesibilidad a los usos existentes en sus márgenes, cobrando importancia la disposición de estacionamientos y la integración de los espacios peatonales.

CVE-2016-2427

7.3.8. Residuos Sólidos

En el término no hay vertederos ni plantas de tratamiento de residuos sólidos.

La empresa adjudicataria del servicio de recogida de R. S. Urbanos en el municipio –es DEPURMAN S.A.

Hay un Punto Limpio para la recogida de los materiales especiales. La gestión de residuos debe considerar que será necesario aportar nuevos puntos de recogida selectiva de basura con contenedores de papel, vidrio, cartón, plásticos, pilas, etc...

La Dirección General de Medio Ambiente puso en marcha una serie de actuaciones –en colaboración con la empresa Gesmacan, S.L., constituida a iniciativa de la entonces Empresa de Residuos de Cantabria (ERC) y de la Asociación de Excavadores de Cantabria (AEXCA)- consistentes en la habilitación, en su inmensa mayoría, de zonas más o menos degradadas por diversas presiones antrópicas, a efectos de llevar a cabo la restauración de dichos espacios con el depósito controlado de los residuos inertes de referencia.

Los emplazamientos habilitados, con Estimación de Impacto Ambiental Aprobatoria son:

- Antigua plaza de Cantera-Elechas (Marina de Cudeyo)
- Hoya Mayor (Comillas)
- Antigua explotación minera de AZSA (Reocín)
- La Trapa-Solares (Medio Cudeyo)
- Hermosa-Naldecilla (Liérganes)
- Antigua plaza de Cantera "El Cabrujal"-Serdio (Val de San Vicente)

CVE-2016-2427

8. MODELO URBANO DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO

8.1. Marco legal y legislación sectorial con incidencia en el territorio

La ordenación del PGOU deberá adaptarse al marco legal vigente, que sustancialmente es:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria -LOTRUSCa-, vigente desde el 4 de setiembre de 2001, a los 2 meses de su publicación en el BOC. Incluye las modificaciones parciales y puntuales que ha tenido desde entonces por las leyes de Cantabria:
  - Ley 10/2013, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 4/2013, de 20 junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento, BOC 3 julio.
  - Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
  - Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la LOTRUSCa.
  - Ley 5/2011, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la LOTRUSCa.
  - Ley 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
  - Ley 6/2009, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.
  - Ley 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la LOTRUSCa.
  - Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.
  - Ley 19/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.
  - Ley 6/2005 de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006.
  - Ley 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.
  - Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
  - Ley 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo –CROTU-.
  - Ley 10/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.
  - Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa.

CVE-2016-2427

- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales -NUR-.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley, de carácter estatal, 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; y posterior Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento el Decreto 19/2010, de 18 de marzo.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 23 de julio, del Plan de Ordenación del Litoral –POL-.

8.1.1. Ley del Suelo de Cantabria

La *Ley de Cantabria 2/2001*, de 25 de junio, *de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* -LOTRUSCa- establece las pautas específicas para la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbana, PGOU.

El Plan debe actualizar su sustento legal y ajustarse a las restricciones y oportunidades que ofrece la Ley del Suelo, que en su Disposición Transitoria 1ª, apartado 3, fija un plazo de cuatro años para la adaptación de los PGOU a las determinaciones de la Ley, plazo ampliamente superado.

También se establece en la Disposición Transitoria 1ª, que con carácter general serán de directa aplicación las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los Títulos IV a VII.

Respecto a la ordenación de las NNSS, la LOTRUSCa establece nuevas determinaciones para cada clase de suelo, nuevas formas de gestión, nuevas clases de suelo y denominaciones, distinguiendo el Suelo Urbano Consolidado del No Consolidado, cesiones de suelo para dotaciones en función de la edificabilidad, ámbitos de la equidistribución y, en su caso, unidades de actuación, vinculación del aprovechamiento a los usos y tipologías característicos. Terminología y determinaciones que resulta necesario introducir para la aplicación de la misma y para una más clara interpretación, que ha de redundar en una mayor seguridad jurídica.

El art.44 de la LOTRUSCa marca como mínimo, estas determinaciones de carácter general:

- Formulación de objetivos y propuestas generales.
- Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos, y con indicación de su delimitación y superficie.
- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como viales, servicios, espacios libres y Equipamientos colectivos, respetando en todo caso los

CVE-2016-2427

criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

- Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
- Ordenación detallada del suelo urbano consolidado, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.
- Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.
- Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta

Este contenido mínimo seguirá los pasos indicados por la LOTRUSCa clasificando los terrenos del municipio en:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Se trasladan las clasificaciones actuales de las NNSS vigentes de la siguiente manera:

- Se ha adaptado la clasificación del suelo a las clases definidas en la LOTRUSCa, delimitando su ámbito territorial en los planos de clasificación. Se establece la ordenación detallada del Suelo Urbano en los planos de zonificación y usos, por medio de las ordenanzas de zona, similares a las de las NNSS vigentes.
- Se establece el régimen del Suelo Rústico de Especial Protección siguiendo lo que establece la legislación sectorial y las instrucciones de los Informes Sectoriales recibidos durante la tramitación. Se adecúan las distintas categorías a las que contemplan el POL y las NUR, y a las limitaciones que establece el PORN.
- El Plan clasifica como Suelo Urbanizable los que resultan posible de los Aptos para Urbanizar de las NNSS. Se dividen en Sectores para su ejecución, estableciendo en las correspondientes fichas las condiciones para su desarrollo.

8.1.2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

La vigente Ley del Suelo estatal refunde el texto de la Ley del Suelo que entró en vigor el 1 de julio de 2007 con la nueva Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Mantiene las novedades que introdujo la anterior, respecto la reserva de al

CVE-2016-2427

menos un 30% de los nuevos suelos residenciales, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, VPP, y el establecimiento de las cesiones del aprovechamiento de los nuevos desarrollos en una horquilla del 5 al 15%, ya han quedado incorporadas en la LOTRUSCa.

8.1.3. Ley, de carácter estatal, 9/2006, de 28 de abril, sobre *Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*; y posterior Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación Ambiental,* desde el 12 de diciembre de 2013

La *Ley*, de carácter estatal, *9/2006*, de 28 de abril, *sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, publicada en el B.O.E. el 29 de abril de 2006 y desarrollada en Cantabria por la *Ley 17/2006*, de 11 de diciembre, *de Control Ambiental Integrado*, CAI. Se define el procedimiento administrativo a seguir y los contenidos de los documentos a elaborar y aprobar para el PGOU, según el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. Transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 85/337/CEE. Ha sido derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación Ambiental,* BOE 11/dic/2013.

La propia LOTRUSCa, ya exigía en el art.69.2 que antes de la Aprobación Provisional el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación sectorial.

8.1.4. Plan de Ordenación del Litoral -POL-

La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral -en adelante POL-, con sus actualizaciones. En su Disposición Transitoria 2ª, apartado 1º, se establece un plazo de un año para el comienzo de la adaptación del planeamiento, es decir, 2005.

Las determinaciones del POL serán aplicables en todo el municipio. El POL señala en el municipio distintas Áreas de Protección (Intermareal, Ribera y Ecológica), Áreas de Ordenación (Periurbana, Modelo Tradicional y Área No Litoral) y la Unidad Singular (US) del Puerto de Requejada.

El art.45 establece los Criterios generales de desarrollo urbanístico. En todas las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable de carácter residencial en el Área de Ordenación se dará cumplimiento al art.45.5 del POL, en virtud del que al menos el 30% de las viviendas previstas deben ser vivienda sujeta a algún régimen de protección. La introducción posteriormente del art.40bis de la LOTRUSCa ha generalizado esta reserva a cualquier "*transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial*".

CVE-2016-2427

No computarán como Espacios Libres de Sistemas Locales los terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10% en más de un 80% de su superficie (art.14.1 POL). Asimismo, y según el art.45.3 del POL, el planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas de pendientes más suaves. Además, hay que recordar que las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), en su art. 20, recomiendan evitar los crecimientos urbanísticos en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20%.

8.1.5. Normas Urbanísticas Regionales -NUR-

El Gobierno de Cantabria aprobó por Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, las Normas Urbanísticas Regionales -NUR-, con la finalidad de establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. Las disposiciones contenidas en todos los Títulos, salvo el I que tiene carácter orientador para la elaboración de los PGOU, son de obligado cumplimiento en ausencia de Plan. El PGOU tiene en cuenta las recomendaciones que contiene.

8.1.6. Otra legislación sectorial con incidencia en el territorio

La distribución competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas –CCAA- está recogida en los arts.148 y 149 de La Constitución Española. El art.148 establece que las CCAA podrán asumir competencias en materias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, como es el caso de Cantabria. El art.149.1.1ª establece que el Estado tiene competencia exclusiva en *"la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales"*, entre los que se encuentran el derecho de propiedad. Este reparto de competencias quedó sentenciado por el Tribunal Constitucional -61/1997 de 20 de marzo-, delimitando con exactitud las competencias entre el Estado y las CCAA. Tanto el Estado como las CCAA tienen que acometer la tarea de legislar aquellas materias que se les reserva.

En rasgos generales el esquema de distribución competencial es:

- El Estado es competente para regular en exclusiva las condiciones básicas del derecho de propiedad y ejerce las competencias sectoriales con incidencia en el territorial nacional;
- Las CCAA, son competentes para regular con plenitud normativa la ordenación de su territorio, urbanismo, vivienda y aspectos sectoriales de incidencia territorial; así como lo son también para en el marco de lo básico desarrollar legislativamente el estatuto de derechos cuya competencia básica corresponda al Estado.

La profusa legislación existente no permite descender al detalle a su análisis, no obstante, con carácter aclaratorio, no taxativo, se relaciona la legislación Estatal vigente de directa aplicación no citada hasta ahora: la Ley de Costas de 1988 y su Reglamento; la Ley Aguas y el

CVE-2016-2427

Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 1986; la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y su Reglamento de desarrollo; toda la normativa de Patrimonio del Estado; la Ley de Montes y el Reglamento de Montes; la normativa de Defensa Nacional, la Ley de Carreteras y el Reglamento de Carreteras; la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres; el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres; la Ley de Aeropuertos y la Ley de Servidumbres Aeronáuticas, Electricidad y Gas; y toda la legislación relativa a la protección y conservación del Medio Ambiente y Espacios Naturales.

Además debe considerarse la legislación estatal de aplicación supletoria en defecto de legislación autonómica o de aplicación en el supuesto de que la existente sea incompleta, como es el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, el Reglamento de Gestión Urbanístico de 25 de agosto 1978 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio 1978.

Como conclusión, por virtud del art.148 de la Constitución, deberá tenerse presente como principal escenario toda la normativa autonómica urbanística, que es la LOTRUSCa, cuyo objeto es la regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el marco del contenido básico del derecho de propiedad del suelo definido en la legislación estatal, así como, toda la legislación sectorial autonómica.

Y como recoge la exposición de motivos de la LOTRUSCa, el urbanismo, es sobre todo una decisión municipal, respetuosa de las competencias estatales y autonómicas, conforme recoge y dispone la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en última instancia son los Planeamientos municipales los que deciden y regulan el desarrollo urbanístico de los municipios.

El carácter de instrumento de ordenación integral del municipio -art.43 de la LOTRUSCa- del PGOU, no impide la concurrencia sobre el territorio de múltiples normativas, de carácter sectorial que el Plan ha de respetar o incorporar. El art.30.4 de la Ley recuerda que *"La aplicación de la legislación urbanística y el planeamiento que la desarrolle ha de tener en consideración la legislación sectorial, estatal o autonómica, que resulte en cada caso aplicable; en especial la referente al régimen de la aguas, las costas, los puertos, las carreteras, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico".* Esta incidencia de la legislación sectorial no responde a una técnica única, sino que aparece a veces bajo la forma de informe vinculante, otras bajo la de determinación de obligatoria incorporación para el planeamiento, otras de manera supletoria o subsidiaria, etc…

A continuación, se expone un resumen de la legislación sectorial más importante que incide sobre el municipio:

CVE-2016-2427

8.1.6.1. Costas

Es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que establece una zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre –DPMT-, delimitada por la Administración del Estado, Ministerio correspondiente. El municipio cuenta con los expedientes de Deslinde siguientes:

- DL-99-S aprobado por O.M. de 21-12-2008, ría de San Martín de la Arena, vértices 1 a 199, desde el límite con el TM de Torrelavega hasta el Puerto de Requejada, y
- DES01/07/39/0010 en tramitación, margen derecha de la ría de San Martín de la Arena, en la zona de las marismas de Requejada.

que son los que ha facilitado la Demarcación de Costas al Ayuntamiento y se han trasladado a los planos del PGOU. En el DPMT no puede existir ningún propietario distinto al Estado, sin perjuicio de la adscripción de terrenos demaniales a las CCAA para la construcción de puertos o vías de transporte de su titularidad. También protege las zonas de aportación de áridos de las desembocaduras. Además la Costa presenta diversas zonas de servidumbre:

- **Servidumbre de Protección:** 100 m. desde el límite interior de la Ribera del Mar, ampliable otros 100 m. más por la Administración estatal. Con carácter general en esta zona están prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio, las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión, el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración y la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. Se reduce a 20 m. en Suelo Urbano.
- **Servidumbre de tránsito:** 6 m. desde el límite interior de la Ribera del Mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligrosos dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 m.
- **Servidumbre de acceso al mar:** sobre los terrenos contiguos al DPMT, en longitud y anchura variable, según la naturaleza y finalidad del acceso. Los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del DPMT. En los Suelos Urbanos y Urbanizables, los de tráfico rodado estarán separados entre sí, como máximo, 500 m. y los peatonales, 200 m.

Se establece que en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente de su aprobación inicial, deberá enviar, previamente a la

CVE-2016-2427

aprobación, el documento a la Administración del Estado para que emita, en el plazo máximo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Concluida la tramitación del PGOU e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido del PGOU para que en el plazo máximo de 2 meses se pronuncie sobre el mismo. En caso que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificará sustancialmente el contenido del Plan, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

8.1.6.2. Aguas

En materia de Aguas rige el Real Decreto Legislativo Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio. Se completa con la Ley de Plan Hidrológico Nacional, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Reglamento de Planificación Hidrológica. Se citan las servidumbres que conllevan los distintos cauces-cursos fluviales:

- Uso público: servidumbre de 5 metros de anchura a cada uno de los márgenes.
- Zona de policía: 100 m. de anchura a cada uno de los márgenes, en que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (art.6 de la Ley de Aguas y el art.6 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

8.1.6.3. Carreteras

En materia de carreteras, hay que observar, la legislación estatal y la autonómica. En el Estado está vigente la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, que establece las servidumbres:

- Zona de Dominio Público (art.21): terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno medida a cada lado de la vía perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, con las siguientes anchuras:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 8 m. a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
  - Carreteras convencionales y vías de servicio: 3 m. a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre (art.22): consiste en 2 franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por 2 líneas

CVE-2016-2427

paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde la zona de dominio público en paralelo que depende del tipo de vía:

- Autopistas, autovías y vías rápidas: 25 m. medidas desde las citadas aristas.
- Carreteras convencionales: 8 m. medidas desde las citadas aristas.

- Zona de afección (art.23): consiste en 2 franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por 2 líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia variable en función del tipo de vía:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 100 m. medidas desde las citadas aristas.
  - Carreteras convencionales: 50 m. medidas desde las citadas aristas.
- Línea límite de la edificación (art.25), medida desde la arista exterior de la calzada -el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general-, a las siguientes distancias:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, y horizontalmente a partir de la mencionada arista. **En este caso y para la ampliación a un tercer carril, la Demarcación ha requerido se sitúe a 53'5 m**.
  - Carreteras convencionales: 25 m. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, y medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Con carácter general, en las que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

Desde esa Línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establecen los art.25 de la Ley y arts.84 a 87 del Reglamento, ambos de Carreteras. Se tendrán en cuenta las previsiones del art.86 del Reglamento General *sobre coincidencia de zonas, bien debido a la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación de las distintas vías, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera.*

La *Ley de Cantabria 5/1996*, de 17 de diciembre, *de Carreteras*, cuyo objeto es la ordenación y defensa de las carreteras de la red autonómica, establece las siguientes servidumbres:

- La Zona de Dominio Público (art.18): formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres -3- m. de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

CVE-2016-2427

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, de terraplén, o en su caso, de los paramentos exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones con el terreno natural. En zonas sin talud ni desmonte se considerará arista exterior el borde de la plataforma, incluyendo en ella cunetas o aceras existentes si las hubiera.
- Zona de Protección o Influencia (art.19): consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la Zona de Dominio Público y exteriormente por 2 líneas paralela a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 18 m. medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para carreteras primarias, 14 m. para las secundarias y 10 m. para las locales. Las referidas paralelas constituirán las líneas de la edificación con carácter general.
- Tramos urbanos y travesías (art.24.1): Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras regionales que discurran por suelo calificado de Urbano por el PGOU. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud, y un entramado de calles, al menos en uno de sus márgenes. La Dirección General en su informe con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 3 de octubre de 2011, no considera que existan tramos urbanos que reúnan tales condiciones. El Ayuntamiento hace constar en este PGOU que comparte esa consideración no proponiendo ningún tramo concreto como travesía.
- Los instrumentos de planeamiento establecerán las distancias de edificación a las carreteras autonómicas en los tramos que discurran por Suelo Urbano y por suelo clasificado como Núcleo Tradicional. En general las distancias mínimas serán (art.24.2):
  - En carreteras de la red regional (Primaria): Ocho -8- metros.
  - En carreteras de la red comarcal (Secundaria): Ocho -8- metros.
  - En carreteras de la red local: Seis -6- metros.
- No obstante, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias anteriores, siempre que quede garantizada la seguridad vial. A este respecto la Consejería competente emitirá informe vinculante.

8.1.6.4. Red ferroviaria

El marco jurídico de referencia en relación con el ferrocarril es la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario –LSF-. Regula en el ámbito de la competencia del Estado, las infraestructuras ferroviarias y la prestación de servicios de transporte ferroviario y otros adicionales, complementarios o auxiliares sobre aquéllas. Con el fin de desarrollar la regulación de los títulos II a VII de la Ley se aprobó el Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario –RSF-, modificado por el R.D. 354/2006,

CVE-2016-2427

de de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional. Contempla las siguientes *servidumbres*:

- Zona de dominio público (art.13 de la LF): son los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma.
- Zona de protección de las líneas ferroviarias (art.14 de la LF): franja de terreno delimitado por dos líneas paralelas situadas a 70 m. de las aristas exteriores de la explanación.

También se establece La línea límite de la edificación (art.34 del RSF):

- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la Línea Límite de Edificación, quedando en ese espacio prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c.
- La Línea Límite de Edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta, 50, metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.
- Con carácter general, en las líneas ferroviarias que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la Línea Límite de Edificación se sitúa a veinte, 20, metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril."

8.1.6.5. Patrimonio

Se debe tener en cuenta a la hora de redactar el PGOU el art. 56 de la La *Ley de Cantabria 11/1998*, de 13 de octubre, *del Patrimonio Cultural de Cantabria,* sobre la protección de los bienes y el planeamiento urbanístico, y el Decreto 36/2001 de mayo de desarrollo del anterior,

CVE-2016-2427

para que en el supuesto de que los instrumentos urbanísticos afecten a BIC, BIL o sus entornos, se cuente con informe previo favorable vinculante de la Consejería competente. La legislación sobre Patrimonio, regula que la Consejería habrá de ser informada de los planes, programas y proyectos, tanto públicos como privados, que por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgos de destrucción o deterioro del Patrimonio Cultural de Cantabria. Entre ellas, hay de incluir todas las figuras relativas al planeamiento urbanístico.

8.1.6.6. Telecomunicaciones

La Ley General de Telecomunicaciones vigente es la 9/2014, de 9 de mayo, exige en el art.35.2: "*Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación,… de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Mº de Industria, Energía y Turismo. Versará sobre la adecuación del PGOU con la Ley y normativas sectoriales y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran".* Las principales consideraciones de carácter general que contiene son:

a) *Derecho de los operadores a la ocupación del Dominio Público o de la propiedad privada. Normativa aplicable: el art.29 dispone que los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red, según el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas viables, ya sea a través de la expropiación o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso. Tendrán la consideración de beneficiarios y asumirán los costes que hubiera lugar por la ocupación. Se llevará acabo tras la instrucción, resolución y procedimiento del Mº de Industria, Energía y Turismo, en que se cumplirán los trámites y se respetarán las garantías a favor de los titulares afectados.*

   Según lo dispuesto en el art.30, los operadores tendrán derecho a la ocupación del Dominio Público, si es necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas. Se garantizará el acceso de todos los operadores en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin derecho preferente o exclusivo alguno.

b) *Ubicación y uso, compartidos de la propiedad pública o privada: según lo dispuesto en el art.32.1, los operadores podrán acordar voluntariamente, las condiciones para compartir la ubicación y el uso, con sujeción a las normas de defensa de la competencia. Las administraciones fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios, en particular para el despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas.*

   Según lo dispuesto en el art.32.2, podrá imponerse –por razones de medio ambiente, salud, seguridad u ordenación territorial o urbana- la ubicación y uso, compartidos, a los operadores que tengan derecho a la ocupación, previo procedimiento del Mº.

CVE-2016-2427

c) *Normativa elaborada por las administraciones públicas de comunicaciones electrónicas: el art.34.2, establece que estas redes públicas constituyen equipamientos* –servicios- *de carácter básico y que su previsión en los instrumentos urbanísticos tiene el carácter de determinaciones estructurantes, siendo su instalación y despliegue obras de interés general.*

d) *Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación. Se distinguen:*

1. *Estaciones o infraestructuras radioeléctricas de la Disposición Adicional 3ª de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.*
2. *El resto.*

e) *Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: el PGOU facilita el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permitan el acceso de los ciudadanos a sus servicios.*

Se ajustarán a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el RD 1.066/2001, de 28 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del Dominio Público radioeléctrico, restricciones y medidas de protección sanitaria, frente a las emisiones radioeléctricas.

Según lo dispuesto en el art.34.4, se respetarán los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a las que se refiere la Disposición Adicional 11ª de la Ley.

Hasta la aprobación del RD citado en esa Disposición, podrá usarse las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de AENOR, UNE 133100-Infraestructuras para redes de telecomunicaciones:

1:2002. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
2:2002. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
3:2002. Parte 3: Tramos interurbanos.
4:2002. Parte 4: Líneas aéreas.
5:2002. Parte 5: Instalaciones en fachada.

Hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones con las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectarse con las que facilitan el despliegue urbano, contempladas en los Proyectos de Urbanización y en consecuencia serán tenidas en cuenta en las actuaciones urbanísticas.

f) *Infraestructuras de telecomunicación en los edificios: La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación –en redacción dada por la Disposición Adicional 6ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación- por el RD 346/2011, de*

CVE-2016-2427

11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, que lo desarrolla.

Esta normativa establece que no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra y/o boletín de instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la Jefatura Provincial de Teleco, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. En la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Conviene reseñar el RD 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden IT/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para estas y otras instalaciones de telecomunicación.

8.1.6.7. Supresión de barreras arquitectónicas

El PGOU tiene en consideración la accesibilidad universal a todos los espacios y la supresión de las barreras arquitectónicas.

A tales efecto son de obligado cumplimiento el Documento Básico Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SU) y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados,*.

Siempre que no se contradiga con las anteriores también habrá de ser tenida en cuenta la *Ley de Cantabria 3/1996,* de 24 de septiembre, *de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación,* expresamente recoge en el art.4.1 que *"la planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público deberá realizarse de forma que resulten accesibles para todas las personas, especialmente para los discapacitados físicos, psíquicos y la infancia".*

CVE-2016-2427

8.1.6.8. Puertos

Los Puertos de Cantabria quedan regulados por 2 legislaciones básicas: la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que reglamenta los puertos e instalaciones marítimas que sean competencia de la Administración del Estado, y la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria, que tiene por objeto la determinación y clasificación de los puertos e instalaciones portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma.

El Puerto de Requejada es un puerto fluvial situado en la parte inferior del curso del río Saja, a unas 3'5 millas de la desembocadura. En la actualidad está gestionado de modo privado por la empresa *Julio Cabrero & Cia S.A*, y no se trata de un Puerto de Interés General según el anexo de la Ley 27/1992, por lo que no se regula mediante la citada legislación estatal.

El POL, en su *Disposición transitoria undécima. Puerto de Requejada* establece:

"Mientras el puerto de Requejada mantenga su actual estatus jurídico, se podrán autorizar las obras necesarias para asegurar la navegabilidad, así como aquellas obras de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación de hasta un 20 % de la superficie construida existente.

En el momento en que se incluya en el ámbito del puerto estatal o de los puertos autonómicos, se regirá por lo dispuesto para el Sistema General Territorial de Puertos correspondiente."

8.1.6.9. Líneas de transporte de energía

La Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 3/1995, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico por la que se determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre legal; y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Los Gasoductos y conducciones de transporte se regulan a través de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos y el Real Decreto. 1.434/2002, de 27 de diciembre, Gas Natural establecen los ámbitos y afecciones de protección de dichas infraestructuras.

Los lugares por donde pasa un gasoducto, tienen las siguientes limitaciones a la propiedad:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50 cm, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 m, a contar del eje de la tubería.
- Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una

CVE-2016-2427

distancia inferior a 10 m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en casa caso fije el órgano competente de la Administración.

- Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

8.1.6.10. Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios

El art.3 de la Ley de Cantabria 5/2002 establece que el PGOU es el encargado de determinar el lugar donde se emplazarán los cementerios. En cualquier caso *"los cementerios de nueva construcción deberán emplazarse sobre terrenos permeables, debiendo establecerse una zona de protección de 25 metros de anchura en el entorno del suelo destinado a la construcción del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcción, debiendo calificarse por el planeamiento urbanístico como sistema general".*

Además implanta a partir de esta zona de protección un ámbito de 150 metros de anchura donde podrán autorizarse *"por el órgano competente todo tipo de construcciones, incluidas las de carácter residencia, de conformidad con lo previsto en el planeamiento territorial y urbanístico, siempre y cuando los proyectos correspondientes cuenten con el informe favorable y estudio previstos en el apartado anterior, los cuales no serán necesarios en el supuesto de que para la autorización del cementerio se hubiese dispuesto de los mismos".*

8.1.6.11. Código Técnico de la Edificación–Seguridad en caso de incendio. Intervención de los bomberos (CTE DB-SI Sección 5)

La sección 5 del CTE Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio establece las pautas que debe seguir la urbanización para facilitar el acceso a los bomberos en caso de emergencia. Estas especificaciones establecidas en los distintos apartados de la sección son particularmente aplicables a la ordenación de las manzanas, por ejemplo en posibles Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes (EDOV), y en sus obras de urbanización interior y de edificación.

CVE-2016-2427

8.1.6.12. Normativa sectorial sobre materia de riesgos y emergencias

La utilización del Suelo establecida por el PGOU debe tener en cuenta el Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de la clasificación y usos del suelo tal y como establece el art. 21 de la *Ley 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria*.

Del análisis del Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria -PLATERCANT- se deduce que este PGOU se encuentra en el ámbito de municipios con Riesgo de Accidente Industrial y de Riesgo de Accidentes de Mercancías Peligrosas por Carretera.

En virtud de ello deberá tenerse en cuenta el catálogo de actividades del anexo I del Decreto 51/2009, de 25 de junio, por el que se regula la elaboración, implantación y registro de los Planes de Autoprotección y de las Medidas de Prevención y Evacuación, que incluye, entre otras actividades, las instalaciones de transformación de energía eléctrica de tensión igual o superior a 55 KV.

Se tendrá en cuenta también el Decreto 16/2007, de 15 de febrero por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (INFOCANT).

8.1.6.13. Normativa sectorial en materia de Montes, Espacios Naturales Protegidos, Especies Protegidas, Caza y Pesca

Cuando sea preciso por la naturaleza de las actividades previstas, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de Montes, Espacios Naturales Protegidos, Especies Protegidas, Caza y Pesca:

- Ley 21/2015, de 20 de julio, de Montes
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza
- Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales
- Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.

8.1.6.14. Actividades insalubres

Las actividades insalubres se verán afectadas por lo dispuesto en el Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

CVE-2016-2427

Como norma general, salvo que se especifique literalmente en el texto de la ley sectorial, se ha tomado el criterio de que la fase de petición de informe sea antes de la aprobación inicial.

8.2. Cartografía municipal

Para la elaboración del PGOU se ha empleado la cartografía resultante de la actualización realizada por el Ayuntamiento en mayo de 2007 a través de un vuelo fotogramétrico. Las escalas de referencia son 1:5.000 para la totalidad del municipio y 1:2.000 para los núcleos. Todos los planos están referidos a coordenadas UTM, huso 30.

Se han actualizado datos por el trabajo de campo y mediante la información de Catastro facilitada por el Ayuntamiento a mayo de 2013.

8.3. Modelo de Ordenación

El Modelo de Ordenación es el que definieron las NNSS con aprobación definitiva publicada en el BOC del 31 de diciembre de 2002, momento en que entraron en vigor. Se describe a grandes rasgos la **situación existente** comparándola con los datos que la Memoria de las NNSS presentaba, y a continuación, las **directrices de la política urbanística municipal** marcadas por el Ayuntamiento.

8.3.1. Situación existente

El municipio de Polanco tiene una superficie total de 18 km^2 y un total de 5.486 habitantes según datos del INE a 1 de enero de 2012. Desde la aprobación de las NNSS 89 se ha incrementado la población más de 1.700 habitantes, que supone una media de unos 77 habitantes anuales y un crecimiento total del 45%.

El municipio sigue mediatizado por las diferentes infraestructuras –autovía, nacional y tren- que lo atraviesan localizadas en una franja que se ensancha de unos 200 m. de anchura al este del municipio, hasta los 750 m. que alcanza en la zona de la estación de ferrocarril. Esta realidad ha condicionado y condiciona su desarrollo y morfología.

Su situación estratégica en el corredor de Torrelavega-Santander y la buena accesibilidad que supone ha fomentado el crecimiento de actividades productivas, continuando físicamente las grandes industrias de Sniace y Solvay. Muchos de sus residentes trabajan en alguno de los municipios del corredor.

CVE-2016-2427

El municipio está fraccionado por la autovía, con dos realidades muy distintas. Al norte, se localiza la zona industrial y productiva del municipio y los barrios residenciales de Requejada, Mar y el Barrio Obrero. Al sur de la autovía se ubican el resto de núcleos, que gozan de un entorno paisajístico de mayor calidad y mucho menos degradado. Junto al acceso de la autovía ha crecido el núcleo de Polanco debido a la inmediata accesibilidad, que a su vez ha mantenido al margen al resto de los núcleos. Parte de la mejora ambiental viene dada por la mejora realizada en las antiguas zonas de extracción de la salmuera de la empresa Solvay.

La naturaleza del municipio no presenta riesgos importantes (sísmicos, geológicos o ambientales) salvo en las proximidades de las zonas de extracción minera y las zonas de inundabilidad reflejadas en los planos de información (Estudio de Inundabilidad realizado en 2006). Como zonas a proteger o de interés desde el punto de vista ambiental, cabe destacar el Pozo Tremeo y su entorno, el Arroyo del Monte y Fuente de la Tejera, Vega aluvial de Posadillo, la Cabecera del Regato de La Fuente del Valle y las zonas de terrazgo de riberas y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial del Rio Saja.

Desde el punto de vista de la estructura, el municipio divide sus poblaciones en núcleos urbanos y rurales-tradicionales. Al norte de la autovía en Requejada se han ido consolidado los suelos residenciales y productivos, del Barrio Obrero a Mar. Al sur, se distribuyen en paralelo a la autovía, de manera continua, con Rinconeda al oeste extendiéndose hacia el sur hasta Posadillo, y Soña al este extendiéndose hacia Rumoroso. Como núcleos tradicionales quedan el Barrio de Mijares y La Hilera, configuradas a base de grandes parcelas con viviendas unifamiliares. En la propuesta de planeamiento se considera que tienen una situación singular y por ello sus condicionantes de ordenación son diferentes al resto. Reseñable también por su singularidad es el Barrio Obrero realizado al implantarse la empresa SOLVAY. El resto del municipio, la zona más meridional y elevada, es utilizada para la extracción de salmuera por SOLVAY, y para usos agropecuarios y forestales, quedando al margen del desarrollo urbano.

El futuro desarrollo municipal queda muy marcado por la existencia de la autovía, las zonas de explotación minera y los condicionantes de ordenación y protección marcados desde el Plan de Ordenación del Litoral (POL).

De las conclusiones en las que se llegaba en las NNSS permanecen en la actualidad:

- Las grandes infraestructuras han fragmentado el modelo territorial.
- Determinadas actividades productivas, fundamentalmente referidas a la extracción minera, condiciona de forma sustancial la integración de los asentamientos urbanos y su accesibilidad.
- Algunos núcleos presentan una grave dispersión, especialmente significativa en el barrio de Mijares. Ahora no se considera un problema, sino una singularidad.

CVE-2016-2427

- La población de Polanco ha cambiado la tendencia y ha experimentado un crecimiento de la población ante la nueva oferta residencial y empleo para la juventud.
- El sector primario ha dejado de tener incidencia relevante en el resultado económico municipal, siendo indispensable adoptar medidas de sustitución que atenúen este decaimiento. Estas están siendo el aumento de las actividades productivas y la mayor proporción de residentes que trabajan fuera del municipio.
- La actividad económica del municipio se encuentra vinculada a su entorno comarcal, básicamente al municipio vecino de Torrelavega, aunque ha aumentado la población residente que trabaja más lejos.

Los datos sobre el desarrollo de cada clase de suelo previsto en el planeamiento permite concluir que:

- Se han desarrollado parcialmente muchas de las Áreas de Reparto, pero quedan por finalizar la mayoría.
- La trama planteada por las NNSS está en proceso de realización.
- Se produce un cierto exceso de densidad en las Ordenanzas de Residencial Unifamiliar.
- A enero de 2013 tan sólo se ha desarrollado un Sector Urbanizable, de carácter productivo, y se ha iniciado la tramitación de tres residenciales.
- Una consecuencia lógica de todo lo anterior es la carencia de terrenos que incrementen el patrimonio municipal de suelo y permitan la habilitación de espacios dotacionales que satisfagan el interés colectivo.

8.3.2. Directrices para la elaboración del nuevo planeamiento

8.3.2.1. Directrices marcadas desde la corporación municipal

Para determinar los criterios de ordenación en los que se ampara el modelo urbano y territorial expuesto en el PGOU es necesario, por un lado, detectar los principales problemas existentes, diagnóstico reflejado en el apartado anterior, y, por otro, precisar las directrices y objetivos de la corporación municipal. Estas directrices son:

- Adecuar el planeamiento al nuevo contexto legal.
- Coordinación con el planeamiento supramunicipal y de los municipios vecinos.
- Solucionar las implicaciones derivadas del planeamiento anterior.
- Adaptar el planeamiento a la realidad municipal.
- Oferta de vivienda adecuada.

CVE-2016-2427

1º) Adecuar el planeamiento a un nuevo contexto legal

El planeamiento debe adecuarse al nuevo marco urbanístico autonómico determinado por la LOTRUSCa, y sus modificaciones parciales posteriores, ya adecuadas a la nueva legislación sectorial y al POL.

Además, es objetivo de la corporación que el nuevo PGOU se adecue a los criterios recogidos en las Normas Urbanísticas Regionales. Con ello se persigue unificar las distintas calificaciones municipales bajo un régimen denominativo común como puede ser el establecido por las NUR.

Junto con los criterios anteriores se ha de adecuar el PGOU al nuevo marco ambiental que subordina el planeamiento a la sostenibilidad y protección del medio.

2º) Coordinación con el planeamiento supramunicipal y de los municipios vecinos

Además de la adaptación a lo establecido por el POL, la plena implantación del futuro PGOU depende en cierta medida de que sus determinaciones sean compatibles, o puedan llegar a serlo, con las establecidas en los municipios vecinos en los terrenos aledaños al límite administrativo del municipio.

Se propone dar la adecuada continuidad a desarrollos estructurantes, tales como el viario y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas y telecomunicaciones, y tramas urbanas.

Se busca ordenar el municipio con la finalidad de integrarlo adecuadamente en su entorno comarcal y facilitar las operaciones y oportunidades que se puedan derivar. Se plantea un modelo territorial que puede acoger con normalidad y que incluso facilita las actuaciones de interés supralocal de carácter regional.

3º) Solucionar las implicaciones derivadas del planeamiento anterior

La aprobación del nuevo PGOU resolvería la inmersión en la obsoleta situación urbanística del pasado que supone tener como vigentes las NNSS 89, al hacerse firme la nulidad de las NNSS 02 por error en su tramitación.

Dado el desarrollo en el Suelo Urbano de las anuladas NNSS 02, se persigue dar continuidad a los objetivos e intenciones previstos en su redacción en este tipo de suelo, adaptándolas al nuevo marco legal establecido en el apartado anterior. El objetivo de la redacción del nuevo PGOU no viene derivado tanto por las carencias del documento, como por el nuevo marco legal descrito en el punto anterior.

CVE-2016-2427

Se busca preservar, en la medida de lo posible, los criterios de ordenación vigente en materia de definición de la trama viaria y clasificación de suelo, principalmente en el Suelo Urbano y Urbanizable.

4º) Adaptar el planeamiento a la realidad municipal

La situación municipal ha variado desde 1989, por lo que el PGOU adaptará los objetivos a las nuevas circunstancias.

En base a la experiencia adquirida, el PGOU será concreto en las determinaciones fundamentales, y flexible en las restantes, adecuándose a las posibilidades reales del municipio y estableciendo mecanismos de gestión que garanticen el alcance de las propuestas planteadas.

El PGOU articula la ordenación territorial con respeto a la dinámica interna del municipio y asumiendo las limitaciones propias de la extensión del término y la configuración de las grandes infraestructuras existentes que lo condicionan.

5º) Oferta de vivienda adecuada

La revisión del planeamiento da cabida a la política de vivienda autonómica contemplando al menos la cantidad mínima de vivienda sometida a algún régimen de protección que dé respuesta a las necesidades municipales. Se cumplirán los parámetros de reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública establecidos como mínimos por la LOTRUSCa y el POL.

8.3.2.2. Directrices técnicas

Se definen las directrices técnicas con las que se plantea el PGOU de Polanco. Son la guía de la futura ordenación del municipio y tienen como eje vertebrador la búsqueda de la solución a los problemas detectados anteriormente, siempre dentro de la línea municipal establecida.

Los objetivos planteados desde la Corporación para hacer frente a la revisión se basan en los siguientes puntos:

- Limitar las actuaciones a los terrenos con pendientes inferiores al 20%.
- Adecuar los usos del Plan a la disminución de la actividad ganadera.
- Evitar los impactos visuales de las construcciones.
- Ampliar la parcela mínima de la vivienda unifamiliar a 2 carros -358 m^2.
- Establecer la ocupación máxima en las ordenanzas de viviendas unifamiliares en el 35% de la superficie de la parcela.

CVE-2016-2427

La propuesta no se ciñe sólo a situaciones de hecho o de derecho existente, como el planeamiento redactado ha venido haciendo, si no plantea transformaciones positivas para su posible crecimiento exógeno ya que no puede obviarse que se trata de un término municipal inserto en un corredor de gran importancia en las comunicaciones de la región.

Se trata de, una vez establecida la tendencia en la evolución de los usos actuales, analizar las oportunidades que suponen para los usos emergentes, la pérdida de capacidad de los usos que inexorablemente muestran recesión, evitando las afecciones a los paisajes, urbanos y rústicos, que constituyen la base del éxito de cualquier transformación.

8.3.2.3. Directrices de intervención generales

Además hay una serie de directrices de intervención generales que han de estar presentes en los planeamientos futuros, adecuando las figuras urbanísticas a un futuro más sostenible y solidario. Estos objetivos son:

- Mejora de la Calidad de Vida de los habitantes del municipio.
- El modelo territorial de desarrollo habrá de estar basado en principios de sostenibilidad.
- Se persigue la máxima solidaridad en la distribución de las plusvalías generadas.
- Protección del medio ambiente ajustando las distintas protecciones a las distintas restricciones sectoriales.
- Protección del entorno cultural.
- Protección del paisaje.

A. Mejora de la Calidad de Vida de los habitantes del municipio

A través del nuevo PGOU se pretende dotar a la población de Polanco de una mayor calidad de vida en el marco cotidiano y el crecimiento del bienestar individual, tanto en materia de vivienda y ocio, como en el ámbito laboral.

Una de las finalidades que persigue la nueva propuesta para conseguir tal fin es potenciar los Equipamientos existentes mediante su conservación y mejora.

B. El modelo territorial de desarrollo habrá de estar basado en principios de sostenibilidad

El modelo de desarrollo que se plantea deberá garantizar la sostenibilidad del territorio a fin de preservar sus valores fundamentales para disfrute de las futuras generaciones. La sostenibilidad ha de entenderse como se formuló originalmente en el *Informe Brutland* en 1987, como aquella fórmula que consiste en *"satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades"*. Esta formulación se apoya en 3 aspectos fundamentales, que buscan la convivencia sin adueñarse

CVE-2016-2427

uno de otro. Son las denominadas *"tres patas de las sostenibilidad"*; la sostenibilidad **social**, la **económica** y la **medioambiental**.

El nuevo planeamiento no debe escapar de este principio general socialmente aceptado y valorado por la ciudadanía, dado que es en los municipios donde se desarrolla su vida. Aplicado al urbanismo, se debe comprender fundamentalmente, en 3 aspectos:

- Considerar el suelo como recurso escaso y agotable.
- Considerar los núcleos, la edificación, las calles y plazas, como el principal foco y origen del consumo de materias primas y energía, y de la producción de residuos y emisiones de nuestra actividad, y por ello, como uno de los ámbitos esenciales de mejora en la reducción del consumo de recursos materiales y energéticos, y de reducción, control y tratamiento de residuos y emisiones contaminantes.
- Considerar la forma y densidad como base para la creación de un modelo de movilidad sostenible.

La protección del medioambiente urbano y el desarrollo sostenible son coordenadas básicas a tener en cuenta en la elaboración del PGOU. Se plantean los siguientes criterios:

- Aumento de zonas de espacios libres y Equipamientos e integración de los mismos en la dinámica urbana.
- Creación de un mallado de espacios libres en el que se incluyan itinerarios practicables a pie o en bicicleta.
- Potenciación de las zonas naturales del municipio.
- Fomento de los criterios de integración paisajística de los diferentes elementos que conforman los distintos núcleos.
- Establecimiento de medidas correctoras o preventivas que avalen la calidad del medio ambiente del municipio.
- Plantear una utilización racional del territorio, controlando la implantación y desarrollo de los centros urbanos y productivos y de las grandes infraestructuras.
- Proteger las condiciones medioambientales favorables existentes que sirven de soporte físico de la vida humana y constituyen una condición indispensable del bienestar ciudadano, pero considerándolas no de forma aislada, sino como parte integrante del proceso de desarrollo urbano.
- Gestionar de forma razonable los recursos naturales, localizando las infraestructuras y Equipamientos atendiendo a los valores medioambientales y disponiendo los usos del suelo por su entorno físico.

CVE-2016-2427

C. Se persigue la máxima solidaridad en la distribución de las plusvalías generadas

Se delimitan los suelos haciendo efectiva una justa distribución de cargas y beneficios entre los diferentes propietarios afectados por el desarrollo urbanístico, con participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística

D. Protección del medio ambiente ajustando las distintas protecciones a las distintas restricciones sectoriales

Las condiciones de protección del medio ambiente regulan en el ámbito municipal la mediación administrativa sobre actividades y situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales municipales, procurando la protección ecológica del medio natural y de los niveles de calidad de vida de los habitantes y la naturaleza. Para ello al menos, se considera y respeta las distintas protecciones establecidas por los informes sectoriales. Tal y como establecen las NUR en su art.7.1 *"con carácter general, se procurará evitar la implantación de actividades y usos que impliquen la pérdida de calidad de los suelos, el deterioro de las masas de vegetación, el incremento de la erosión y la degradación de los acuíferos y de las zonas húmedas o de su entorno"*. Se harán propios los art.7.2 y 7.3 de las NUR donde se establece que con *"objeto de evitar soluciones bruscas en el territorio, el planeamiento identificará zonas periféricas de protección, estableciendo el régimen de usos, actividades e instalaciones compatibles"* y además el PGOU *"procurará la implantación de un sistema de corredores ecológicos y espacios libres al objeto de promover la permeabilidad del territorio y garantizar la protección de las áreas más sensibles, prestando atención prioritaria tanto a la conservación como a la creación de masas forestales y zonas verdes"*.

E. Protección del entorno cultural

El Patrimonio Cultural es el conjunto de bienes heredados y dignos de protección que, de una forma u otra se ha producido hasta ahora. El PGOU articula la protección del patrimonio cultural mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas tanto en la Ley del Suelo como en la legislación sectorial, y en particular en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto nº 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley, y en las ya citadas del Patrimonio Cultural de Cantabria.

Tal y como establece la LOTRUSCa en su art. 44.1.d) se identifican *"los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, ya sean edificios, grupos de edificios, elementos naturales, caminos históricos o mosaicos de cercas, así como aquellos otros de interés tales como puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, cruceros, capillas de ánimas, ventas, fuentes, humilladeros, abrevaderos, alberguerías u otros de similares características."*

CVE-2016-2427

Además las NUR en su art.16.2 establecen que *"se velará por el mantenimiento de los caminos tradicionales y rutas culturales. Igualmente, el planeamiento prestará especial atención al tratamiento de los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, las entradas y salidas de los pueblos así como a los ejidos, donde se suelen concentrar elementos de interés".*

F. Protección del paisaje

A la hora de justificar el planeamiento desde el punto de vista del paisaje se debe entender que es posible compatibilizar desarrollo y conservación del medio ambiente, pero el hacerlo de la manera idónea es la clave.

Se entiende el paisaje como el conjunto procedente de la agregación de todos los factores interrelacionados que ocupan la superficie total de un territorio. Desde el punto de vista etnológico el paisaje es consubstancial con las formas de vida social y observándolo se puede describir el tipo de sociedad que lo generó. Estas son razones de base para que desde el PGOU se deba considerar el paisaje municipal como elemento a proteger.

Como establecen las NUR en su art.20 y *"salvo que concurran circunstancias debidamente justificadas, o que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, el planeamiento municipal evitará los crecimientos urbanísticos en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20 por 100."*

8.3.2.4. Objetivos y criterios específicos

A. Intervención racional y realista en los núcleos consolidados

El PGOU clasifica el Suelo Urbano Consolidado y determina aquellos terrenos abocados a procesos de reforma interior, ya sean de carácter sustitutorio o simplemente de mejora dotacional, de zonas de espacios libres o infraestructuras y servicios que se lleven a cabo mediante acciones puntuales.

Los criterios establecidos a fin de alcanzar este objetivo son los siguientes:

- El tamaño y entidad de estos ámbitos debe garantizar su desarrollo.
- Se busca la sustitución de restos de parcelario residuales.
- Se plantea el reequipamiento como medio para mejorar zonas urbanas.
- Se favorece el reequilibrio de la ciudad, la continuidad de los viarios existentes y la recuperación morfológica del patrimonio arquitectónico.

CVE-2016-2427

B. Búsqueda de mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones en los nuevos desarrollos

Se considera superado el modelo de desarrollo basado en la técnica del *"zonning"* o de zonificación por actividades. Se deberá plantear un modelo basado en la convivencia de usos, actividades y funciones. Este criterio responde a la demanda que contiene el artículo 41 de la LOTRUSCa, que en su apartado primero indica que *"el planeamiento procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades….."*.

C. Aumento de la eficiencia energética del municipio y potenciación del uso de energías renovables.

Como uno de los pilares de la sostenibilidad y racionalidad, se promueve desde el PGOU potenciar el aprovechamiento de los recursos y la búsqueda de una mayor eficiencia energética. En base a este objetivo, se plantean los siguientes criterios:

- Potenciar el uso de las energías limpias como la eólica, la geotérmica, la hidráulica y la solar.
- Potenciación del uso de la energía solar y adecuación de la normativa a las exigencias europeas, estatales y autonómicas para facilitar la implantación de paneles solares en construcciones y parcelas, ya sean de uso productivo, residencial o dotacional.
- Potenciación de la eficiencia energética del alumbrado público.
- Establecimiento de una red de paseos peatonales y carriles – bici que faciliten el transporte no motorizado.

D. Implantación de un modelo de movilidad sostenible

La formalización de la utilización de la línea de cercanías plantea un modelo de desplazamientos más sostenible, económico y menos contaminante que el producido por el desplazamiento en vehículo privado motorizado. Complementario a otros sistemas de transporte favorece los desplazamientos entre el municipio, Santander, Torrelavega, acercando la misma a los trabajadores que sobretodo tienen que desplazarse hasta Santander a diario, y que puede acercar a un mayor número de visitantes los fines de semana al municipio.

Además del cambio en la movilidad planteado anteriormente, en la medida de lo posible, y desde el planeamiento propuesto se seguirán las consideraciones marcadas desde la Guía práctica para la elaboración e implantación de Planes de Movilidad Urbana Sostenible (IDAE 2006). Se enumeran a continuación las principales medidas a considerar:

- Medidas de control y ordenación de tráfico como el templado de tráfico o las zonas 30.

CVE-2016-2427

- Medidas de gestión y limitación del aparcamiento para el vehículo privado como la creación de aparcamiento de disuasión en el entorno de la estación ferroviaria. Se deberá fomentar la intermodalidad de los apeaderos existentes en Polanco.
- Medidas para mejorar la movilidad. Esto implicará actuaciones del orden de rebajar las aceras en los pasos de peatones o preservar un ancho mínimo.
- Medidas para la mejora de la movilidad de mercancías, incluyendo carga y descarga como Control de la circulación de vehículos pesados o la limitación de horarios de carga y descarga.

8.4. La futura estructura orgánica del territorio

El municipio en el momento actual, en que se revisan las NNSS de 1989, tiene la siguiente situación de partida:

- La población municipal sobrepasa los 5.000 habitantes (5.486 habitantes a 1 de enero de 2012 según datos del INE).
- En los últimos años se ha desarrollado de manera importante la urbanización, consolidándose principalmente el Suelo Urbano marcado por las NN.SS. anuladas.
- Tan sólo se ha desarrollado uno de los sectores urbanizables del anterior planeamiento. Este era de carácter productivo.
- Se encuentra afectado por las protecciones establecidas por el POL.
- El planeamiento ha de actualizarse adecuándose a un nuevo contexto legal.

8.4.1. Descripción de la propuesta

Se han determinado como zonas de crecimiento aquellas que no están consolidadas y las que reúnen las características adecuadas al crecimiento demandado por el municipio. Existen zonas no consolidadas en el interior de los propios núcleos. Se encuentran en esta situación por falta de consolidación de los servicios propios que han de tener las edificaciones.

La legislación sectorial marca una serie de zonas a proteger en el municipio como aquellas determinadas por el POL. Otras protecciones vienen dadas por riesgos intrínsecos del terreno como son la inundabilidad o aquellos ubicados en las proximidades de los sondeos. Además se protegen los montes por su interés forestal. Otras zonas quedarán sin protecciones específicas pero no destinadas al crecimiento.

El resto del suelo se reserva para la ubicación de actividades, con uso predominante residencial en la mayor parte de los núcleos salvo la consolidación de la zona destinada al uso productivo en Requejada y Mar.

CVE-2016-2427

Para su desarrollo, se continúa con la ocupación en superficie y no en altura, con predominio de edificación abierta y densidades medias y medias-bajas. El modelo de desarrollo de los Suelos Urbanizables se encauza hacia una organización de usos más equilibrada y que cumplan los estándares de zonas verdes y Equipamientos marcados por la legislación vigente.

En total, el Suelo Urbanizable supone unos 617.193 m^2 (61'71 Ha) que pueden dar cabida a unas 609 viviendas.

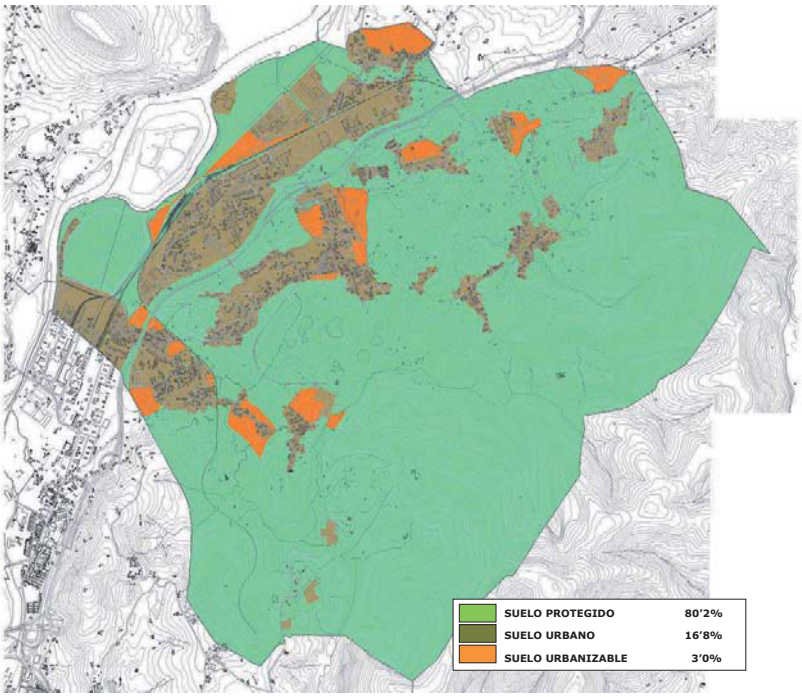


Figura 7. Descripción de la propuesta

8.4.1.1. Los núcleos existentes

En los núcleos consolidados se delimitan aquellos ámbitos sometidos a la intervención municipal, referida principalmente a la mejora y apertura de viario, acondicionamiento de espacios públicos, obtención de zonas de espacios libres y Equipamientos y desarrollo de actuaciones integradas y sistemas generales.

CVE-2016-2427

8.4.1.2. Los espacios de transición

Existen Suelos Urbanos que aún no han completado su desarrollo conforme al planeamiento. El PGOU ordena estos suelos en coherencia con los colindantes y los agrupa en ámbitos de equidistribución denominados Unidades de Actuación (UA). Se componen de zonas residenciales principalmente, aunque también hay zonas destinadas a la producción (Venta de la Deseada o Polígono de Requejada). Los edificios a desarrollar son de tipo unifamiliar y colectivo. Estas zonas van acompañadas de Equipamientos y de zonas de espacios libres.

8.4.1.3. Los posibles crecimientos

Las áreas de posible crecimiento se sitúan en 4 zonas según su posicionamiento en el territorio siguiendo el siguiente esquema:

ZONA REQUEJADA - MAR
ZONA POLANCO Y NÚCLEOS CERCANOS
ZONA RUMORSO-BARRIO DE MIJARES
ZONA RINCONEDA – POSADILLO

Figura 8. Esquema de localización de los posibles crecimientos

La actuación productiva se localiza en el entorno de la Autovía, en el ámbito mejor comunicado del municipio, con fácil acceso, y apartado de la zona residencial más poblada del municipio.

El resto de las actuaciones son residenciales, y su desarrollo se basa en un modelo de baja densidad, con tipologías edificatorias poco impactantes y ocupaciones en parcela tradicionales, buscando una imagen final de núcleo esponjado.

Las viviendas se dispondrán en tres tipologías básicas, unifamiliar aislada, unifamiliar adosada y la compuesta por una planta baja y dos alturas en bloque aislado.

8.4.1.4. El sistema de zonas de espacios libres (ZEL)

Su estructura se compone de centralidades de espacios libres de mucha extensión y de un amplio conjunto de espacios verdes de carácter local. Los mismos se detallarán en posteriores fases del PGOU.

CVE-2016-2427

8.4.1.5. El sistema de Equipamientos (EQ)

Se distribuye uniformemente por el municipio respondiendo a las necesidades de los actuales y futuros vecinos. Será en los Urbanizables donde más se localicen estos espacios que se verán más detallados en fases posteriores de la redacción del PGOU.

8.4.1.6. El sistema de infraestructuras

El sistema de infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, red eléctrica, de gas y telecomunicaciones es adecuado a la situación actual, completándose con las redes necesarias para dotar de servicios a los futuros vecinos.

8.4.2. Adecuación al planeamiento supramunicipal

8.4.2.1. Determinaciones del modelo territorial del Plan de Ordenación del Litoral, POL

Al municipio le afecta exclusivamente el Plan de Ordenación del Litoral (POL). Tiene la finalidad de dotar de una protección integral y efectiva a la franja costera, al tiempo que establece criterios para la ordenación del territorio de los municipios costeros de Cantabria. Para ello establece un total de 3 áreas diferentes de las que se describen a continuación aquellas que afectan a Polanco:

- **Áreas de Protección,** definida como "ámbitos que, en atención a sus singularidades o sus características físicas y ambientales, relacionadas con los procesos y paisajes litorales, son merecedores de una especial protección" (artículo 7.a del POL). El POL establece la imposibilidad de la realización de desarrollo urbanístico en ninguna de las categorías de protección delimitadas dentro de esta área. Polanco está afectado por las siguientes categorías de protección:

Protección Intermareal (PI). Una única zona con esta denominación en el municipio. La misma, según su definición en el POL "engloba las unidades directamente sometidas a la dinámica intermareal" y "se corresponde con las áreas en que el escenario costero se prolonga por rías y estuarios generando formas asociadas a la dinámica fluvio-marina, compartiendo sus mismas características y valores de conservación". La localización en el territorio se establece en las proximidades de San Salvador, en el Barrio de la Rinconeda. Corresponde con una pequeña extensión de aproximadamente 400 m^2.

Protección de Ribera (PR). Existen 2 zonas denominadas con esta protección que "engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas" (art.8.1.a). Una de las zonas se encuentra bordeando el

CVE-2016-2427

puerto de Requejada y la segunda al pie de la desembocadura del río Cabo. Ambas tienen continuidad al otro lado de la ría-río Saja-Besaya en Suances. Sobre ellas el POL señala como Área de Interés Paisajístico el monte que domina todo el término de Polanco. Su superficie aproximada es de 66'59 ha.

Protección Ecológica (PE). Una única zona, localizada al norte municipal limitando con el término de Miengo, entre el linde y la autovía. Este tipo de protección "engloba la totalidad de las unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera" (art.8.1.e). La extensión aproximada es de 1'56 ha.

- **Áreas de Ordenación**, definida como "ámbitos de organización del modelo territorial en el que se hace compatible el crecimiento con la protección de los valores litorales mediante la adecuada identificación de éstos y la gradación y zonificación de las figuras de ordenación" (art.7.b). Se permite el desarrollo y explotación del suelo, de acuerdo a ciertas determinaciones que dependen de la categoría de ordenación establecida en cada caso. En aplicación a las afecciones existentes desde el punto de vista de la dinámica litoral, dentro del Área de Ordenación de Polanco, se distinguen a su vez:

Área Periurbana (AP), "se corresponde con los sectores o áreas periféricas de los núcleos ubicados en el entorno de las autovías y de la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación territorial por la implantación de nuevos usos que han podido modificar su estructura territorial" (art.9.1.a). Según lo estipulado en el art.47 proponen estas áreas como ámbitos de crecimiento y reordenación. El planeamiento municipal establecerá una ordenación integral para los desarrollos urbanísticos propuestos en ellas. En Polanco coincide con la franja de terreno a ambos lados de la autovía, con continuidad por el término de Miengo, y que llega hasta la vía férrea en Rinconeda.

Área de Modelo Tradicional (MT), "se corresponde con los espacios de organización tradicional, normalmente libres de edificación, constituidos por las mieses inmediatas a los núcleos, generalmente ocupados por cultivos y diversos elementos delimitadores de las mismas, vegetales o inertes, y los terrazgos de monte, dedicados a pradería y labrantío, de significado valor agrario y ambiental." (art.9.1.b.). Es una pequeña zona al norte de Mar y con continuidad por el municipio de Miengo.

Área No Litoral (NL), comprende el territorio de los municipios costeros no afectado por fenómenos físicos relacionados con la dinámica litoral. El PGOU será el encargado de establecer las *"distintas áreas en función de su capacidad de carga, así como sus valores naturales, culturales y paisajísticos"* (art.50). Coincide con la mayor parte del municipio desde la franja Periurbana de la autovía hacia el este y sur, y con continuidad por los términos de Piélagos y Torrelavega.

- **Otras Categorías:** fuera de las anteriores categorías se distinguen los Suelos Urbanos o los de Planes Parciales aprobados, que se excluyen de la regulación del POL. Como

CVE-2016-2427

Unidad Singular (US) se marca el Puerto de Requejada, al que además se dedica específicamente la Disposición Transitoria Undécima: puerto de Requejada, que literalmente dispone: *"Mientras el puerto de Requejada mantenga su actual estatus jurídico, se podrán autorizar las obras necesarias para asegurar la navegabilidad, así como aquellas obras de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación de hasta un 20 por 100 de la superficie construida existente."* En el momento en que se incluya en el ámbito del puerto estatal o de los puertos autonómicos, se regirá por lo dispuesto para el sistema General Territorial de Puertos correspondiente."

8.4.2.2. Normas Urbanísticas Regionales (NUR)

La LOTRUSCa, contempla entre los instrumentos de ordenación territorial las Normas Urbanísticas Regionales o NUR., aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo –CROTU- en sesión del 30 de septiembre de 2010. Se consideran como indicativas en la redacción del PGOU.

Tienen por objeto según su art.1 *"establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación"*. El art.3 presenta sus funciones:

a. *"Servir de complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la LOTRUSCa.*
b. *Regular la adopción de medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.*
c. *Establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño.*
d. *Establecer criterios y orientaciones para el planeamiento en lo referente a la clasificación del suelo y la definición de los elementos de la estructura general del territorio.*
e. *Regular los usos, actividades, construcciones e instalaciones a implantar en Suelo Rústico."*

El principio rector en la elaboración de las NUR ha sido salvaguardar los valores del territorio, ya sean medioambientales, paisajísticos, económicos o culturales, siendo consecuencia de ello, en buena medida, los tipos y grados de protección aplicados. Con ellas se pretende contribuir a crear las bases para el establecimiento de un modelo de desarrollo para Cantabria, acorde con sus condiciones y potencialidades, social y territorialmente equilibrado, e inspirado en la apreciación del conjunto de su territorio como un patrimonio.

Las NUR serán de obligado cumplimiento en ausencia del Plan General de Ordenación o como complemento del mismo y de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley, en toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, una vez se aprueben definitivamente y se publiquen en el BOC. Por lo tanto, complementa al PGOU en su redacción.

CVE-2016-2427

8.4.2.3. Planeamiento en los municipios limítrofes

Los municipios colindantes no tienen el planeamiento todavía actualizado. Ninguno presenta incompatibilidades con la propuesta desarrollada tal y como se describe en el apartado de Planeamiento

8.4.2.4. Otras actividades que podrían afectar al planeamiento municipal

Otras actuaciones que podrían afectar sobre el planeamiento propuesto por parte de otras administraciones son:

- Nueva instalación de una Central Térmica en los terrenos pertenecientes a Solvay junto a sus actuales instalaciones, al oeste del Barrio Obrero y junto al río Saja-Besaya.
- Posible realización de un nuevo acceso desde la autovía a Suances, con realización de un puente sobre la ría aguas afuera del Puerto de Requejada, que conectaría en esa zona.
- El posible ensanchamiento de la autovía con un tercer carril por sentido

CVE-2016-2427

9. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La LOTRUSCa establece que corresponde al PGOU la clasificación del suelo de todo el municipio en todas o alguna de las clases y categorías siguientes:

- Suelo Urbano (U):

Consolidado (UC)
No Consolidado (UNC)
de Núcleo Tradicional (NT).

- Suelo Urbanizable (URB):

Delimitado (URB)
Residual

- Suelo Rústico (R):

Especial Protección (R_EP)
Protección Ordinaria (R_PO).

La clasificación del suelo constituye, junto con la definición de los sistemas generales, el elemento fundamental de la ordenación territorial, y juntos definen la estructura general orgánica del municipio.

La clasificación del suelo constituye, junto con la definición de los Sistemas Generales, el elemento fundamental de la ordenación territorial, y juntos definen la estructura general orgánica del municipio. Persigue los siguientes objetivos:

- Dotar al Suelo Urbano de las dotaciones, Equipamientos y servicios necesarios para sus habitantes a fin de proveerles de una adecuada calidad de vida.
- Proteger los suelos que han de preservarse del proceso urbanizador.
- Crear una oferta de Suelo Urbanizable (URB) para hacer frente a las necesidades de nuevas edificaciones dotacionales, residenciales y de actividades económicas.

A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

Al configurar la organización básica del territorio, la clasificación del suelo supone el primer grado de determinación de la nueva ordenación, siguiéndole determinaciones más concretas y específicas en cada ámbito.

CVE-2016-2427

La clasificación del suelo se realiza conforme a la LOTRUSCa en los grupos que esta indica.

9.1. Categorías del Suelo Urbano

Según el art.95.1 de la LOTRUSCa, *tendrán condición de* ***Suelo Urbano***:

- Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
- Los terrenos que el Plan General incluya por estar en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo los tres requisitos establecidos en el apartado anterior.
- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo
- Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como Suelos Urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

Las categorías de Suelo Urbano Consolidado (UC) y No Consolidado (UNC) hacen referencia al estado de urbanización de los terrenos y a su adecuación a la ordenación propuesta.

En relación con el POL, los suelos con esta clasificación se encuentran dentro de las categorías propuestas como Área Periurbana (AP), Área No Litoral (NL) o Sistemas Generales Territoriales Excluidos (Suelo Urbano o con Plan Parcial Aprobado).

Figura 9. Esquema de Suelo Urbano

CVE-2016-2427

La propuesta del **Suelo Urbano Consolidado (UC)** es el que ya cuenta como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro eléctrico. La mayoría de las parcelas que lo integran están construidas. Para hacerlo en las que no lo están, bastará con solicitar licencia al Ayuntamiento. Será el propio PGOU el que defina mediante la ordenanza qué es lo que se puede construir en cada una de estas parcelas, estableciendo: superficie, altura máxima, usos, materiales a emplear, etc.,…. El tiempo estimado para iniciar las obras es el de la concesión municipal de la licencia.

La Dirección General de Urbanismo en informes emitidos, apunta algunos criterios objetivos para poder determinar que un terreno reúne condiciones de Suelo Urbano::

- Con carácter general no es Urbano una edificación aislada o un grupo de edificaciones aisladas que no forman núcleo, aunque cuenten con infraestructuras. Si una agrupación de edificaciones no reúne las condiciones de asentamiento singularizado determinadas en el art.95.1d) no podrá ser clasificado como Urbano.
- Los crecimientos perimetrales al núcleo suelen ser fruto de autorizaciones en Suelo Rustico que deben regularse y ordenarse a través de procesos de urbanización no por consolidación de lo existente.
- En Suelo Urbano se incluirán las parcelas vacías o los intersticios que se localizan entre zonas edificadas, por lo que no se deberán incluir ámbitos de crecimiento en zonas periféricas, sino únicamente aquellas aéreas englobadas dentro de los ámbitos consolidados, esto es, comprendidas en ámbitos consolidados por la edificación.
- Los 4 servicios han de proceder de una actuación urbanística que afecte intencionadamente a la finca y que no sean el resultado de medidas u obras vinculadas al desarrollo rural.

El **Suelo Urbano No Consolidado (UNC)** propuesto por el PGOU será aquel Suelo Urbano no desarrollado. Se encuentra delimitado en ámbitos de gestión, Unidades de Actuación. A pesar de estar dentro del Suelo Urbano, para que el Ayuntamiento conceda la licencia de construcción, es necesaria su parcelación conforme a la ordenación que se proyecta, su urbanización (acceso rodado y pavimentado, alumbrado público, abastecimiento y evacuación de agua, suministro eléctrico, etc.,…) y la cesión de los viales y suelos que correspondan al Ayuntamiento. Su plazo de desarrollo se estima en un mínimo de seis meses a partir del momento en que se presenten los proyectos de compensación y urbanización. Una vez ejecutados se convertirán en Suelos Urbanos Consolidados de licencia directa.

En los Suelos Urbanos No Consolidados en los que en el Plan no proyecte la Ordenación Detallada, sino solamente los usos globales y el aprovechamiento, será necesaria además la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior –PERI-. El PERI ordenará el ámbito de

CVE-2016-2427

acuerdo al Plan General que será el que defina lo que se puede construir en estos ámbitos: conexión con el viario actual, usos, superficie máxima a construir, altura máxima, etc.

Dentro del Suelo Urbano se debe localizar la **Unidad Singular–Puerto de Requejada.** Esta clasificación responde a la Disposición Transitoria Undécima. Puerto de Requejada establecida por el POL. Establece que *"mientras el puerto de Requejada mantenga su actual estatus jurídico, se podrán autorizar las obras necesarias para asegurar la navegabilidad, así como aquellas obras de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación de hasta un 20 % de la superficie construida existente".* Disposición entiende que *"en el momento en que se incluya en el ámbito del puerto estatal o de los puertos autonómicos, se regirá por lo dispuesto para el Sistema General Territorial de Puertos correspondiente".* La delimitación gráfica de dicha unidad es la establecida por el POL.

Las NNSS 89 clasifican los Barrios de Mijares de Rumoroso y de La Hilera como Suelo No Urbanizable y No Urbanizable Especial Protección Forestal-Ganadera respectivamente. Posteriormente, las NNSS 02 los clasificaron como Suelo No Urbanizable de Núcleos Rurales, remitiéndolos a lo que se refería en la Ley de Cantabria 9/1994.

La Disposición Transitoria 2ª apartado 2 de la LOTRUSCa establece que *"…tendrán la consideración de Suelo Urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esa Ley."*

La Modificación de la LOTRUSCa publicada en el BOC el 31 de diciembre de 2007, añade el art.100.bis. *Régimen del Suelo Urbano de Núcleo Tradicional*, que remite a *"…los Núcleos Tradicionales delimitados por el planeamiento…"* de nuevo al *"…régimen de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de la Ley."*

Los artículos incluidos en el Capítulo VII establecen el sistema de cesión de viales obligatoria y de urbanización a costa de los propietarios.

Por todo ello se propone clasificar en el PGOU estos Suelos No Urbanizable de Núcleos Rurales de las NNSS como **Suelo Urbano de Núcleo Tradicional**. Se añaden a ellos por reunir características de este tipo de suelos, los núcleos de Tremeo en Rumoroso, un núcleo entre Polanco y Soña -Soña Oeste-, y el Bº de San Roque de Posadillo.

9.1.1. Tipología de los núcleos

Se realiza este apartado tomando como referencia el apartado *V.5 Soporte territorial* de la Memoria de las NUR. En el texto citado se hace referencia a la existencia en el territorio cántabro de 2 tipos de asentamientos fundamentalmente: *el barrio* y *la aldea*. En el primero

CVE-2016-2427

"sólo existen espacios de circulación, caminos y camberas, y excepcionalmente espacios elementales, más amplios, resultado del encuentro de caminos o de la presencia de edificios o actividades comunes", mientras que en las aldeas *"es una agrupación de casas o barrios, donde se concentran unos servicios elementales y unos espacios colectivos, como la iglesia, la escuela o la bolera"*.

Cada uno de estos elementos del territorio puede tener una morfología diferente conforme a su formación y evolución. Así podemos diferenciar los núcleos atendiendo a sus características morfológicas atendiendo al esquema:

Tabla 18. Clasificación de los barrios según las NUR

Atendiendo a lo anterior se estudian los núcleos existentes:

CVE-2016-2427

Núcleo	Disposición	Estructura física	Densidad	Carácter
Barrio Obrero	Nuclear	Compacto	Compacto	Urbano
Mar	Nuclear	Alveolar	Compacto	Urbano
Polanco	Nuclear	Compacto	Compacto	Urbano
Posadillo	Polinuclear			
Bº El Molino	Nuclear	Lineal	Compacto	Urbano
Bº La Hilera	Polinuclear	Lineal	Laxo	Tradicional
Bº Palacio	Nuclear	Lineal	Laxo	Urbano
Bº San Roque	Nuclear	Alveolar	Laxo	Tradicional
Requejada	Polinuclear			
Puerto de Requejada	Nuclear	Compacto	Compacto	Urbano
Requejada	Nuclear	Alveolar	Compacto	Urbano
Rinconeda	Nuclear	Alveolar	Compacto	Urbano
Rumoroso	Polinuclear			
Bºs Mijares y Tremeo	Polinuclear	Lineal	Laxo	Tradicional
Bºs Iglesia, Rosales y Rodil	Nuclear	Alveolar	Compacto	Urbano
Bº San Pedro	Nuclear	Lineal	Laxo	Urbano
Bº La Venta	Nuclear	Lineal	Laxo	Urbano
Soña y núcleo hacia Polanco	Polinuclear	Lineal	Laxo	Urbano

Tabla 19. Morfología y tipología de los núcleos existentes

Núcleo	Sup. (ha)	nº Plantas	Tipologías	Ocupación	Trama	Usos
Barrio Obrero	38'08	II a V	Mixta	80%	Alveolar	M
Mar	15'43	I a II	Mixta	75%	Radial	R
Polanco	77'81	I a IV	Mixta	75%	Alveolar	R
Posadillo	20'88					
Bº El Molino	7'50	I a II	Unifamiliar	85%	Lineal	R
Bº La Hilera	3'63	I a II	Mixta	92%	Lineal	M: R-A
Bº Palacio	5'55	I a II	Unifamiliar	>90%	Lineal	R
Bº San Roque	2'88	I a II	Mixta	75%	Lineal	M: R-A
Requejada	158'47					
Puerto de Requejada	5'26	I	Productivo	100%	Alveolar	P
Requejada	153'21	I a IV	Unifamiliar Colectiva Abierta Productivo	80%	Alveolar	M: R-P
Rinconeda	39'13	I a III	Unifamiliar Colectiva Abierta	90%	Alveolar	R
Rumoroso	36'54					
Bº Mijares	9'75	I a II	Unifamiliar	59%	Alveolar	R
Bº Tremeo	1'64	II	Unifamiliar	38%	Alveolar	R
Bºs Iglesia, Rosales y Rodil	10'15	II	Unifamiliar	80%	Alveolar	R
Bº San Pedro	11'11	II	Unifamiliar	85%	Alveolar	R
Bº La Venta	3'89	I	Productivo	80%	Lineal	P
Soña	8'06	II	Unifamiliar	75%	Alveolar	R
Núcleo hacia Polanco	1'94	II	Unifamiliar	69%	Alveolar	R

Usos: R: Residencial; P: Productivo; A: Agropecuario; M: Mixto

Tabla 20. Parámetros de ordenación dominantes de los núcleos preexistentes

CVE-2016-2427

9.1.1.1. Núcleos Tradicionales

El **Suelo Urbano de Núcleo Tradicional (NT)** propuesto por el PGOU es el que responde al apartado d) del art.95.1 y se regulará de acuerdo al art.100bis. Sus principales parámetros urbanísticos según los datos catastrales a 31 de diciembre de 2013, son:

	Manzana	Parcela	Sup. m²	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	00567	03	1.646	423	0'26	1	1930	1	Aislada	47		
2		04	2.332	305	0'13	1	1995	0	Aislada	76		
3		05	1.694	0						8		
4		06	1.558	345	0'22	1	1999	0	Aislada	17		
5		07	1.940	0						41	22	
6		08	525	0						13	10	
7		09	575	0						17	17	
8		10	480	0						35	28	
9	01551	01	5.421	185	0'03	1	2003	0	Aislada	92		
10				267	0'05	1	1995	0	Aislada	48		
11		02	914	78	0'09	1	2010	0	Aislada	33	26	
12	99545	01	3.920	0						76	25	
13		02	815	243	0'30	1	1968	1	Aislada	69		
14		03	339	328	0'97	2	1944	1	Hilera	9		
15		04	60	0						7		
16		05	5.349	0						80	70	
17		06	1.032	0						57	27	
18		07	934	115	0'12	1	1970	0	Aislada	50	37	
19		08	331	108	0'33	1	1950	0	Aislada	29	28	7
20		09	461	0						13		
21		10	149	242	1'62	1	1900	0	Hilera	9		
22	00547	04	897	228	0'25	1	1969	1	Aislada	33		
23		05	1.005	0						60	45	
24		56	1.667	0						53	39	
25	98536	01	1.076	272	0'25	1	1940	1	Aislada	47		
26		02	584	0						19		
27		03	486	0						14		
28		04	361	342	0'95	1	1900	0	Hilera	37		
29		05	71	125	1'76	1	1900	0	Hilera	5		
30		06	578	319	0'55	1	1900	0	Hilera	12		
31		07	600	433	0'72	1	1950	1	Hilera	20		
32		08	1.009	84	0'08	1	1900	0	Aislada	33		
33		09	210	0						15		
34		10	7.589	765	0'10	2	1900	2	Aislada	93		
35		11	777	368	0'47	1	1970	1	Aislada	109		
36		12	1.540	810	0'53	1	1970	1	Aislada	75		
37		13	58	150	2'59	1	1975	0	Hilera	4		
38	99358	02	6.211	443	0'07	1	1900	0	Hilera	70	54	54
39		04	3.157	380	0'12	1	1900	0	Hilera	87	17	
40	98529	04	936	0						79		
41		05	1.724	0						7		
42		06	560	0						7		
43		07	1.799	0						13		
44		08	4.685	0						85	61	53
45	99527	03	1.200	268	0'22	1	1969	0	Aislada	62	58	32
46		04	895	318	0'36	1	1900	0	Hilera	18		
47		05	259	339	1'31	1	1900	1	Hilera	18		
48		06	3.046	251	0'08	1	2010	0	Aislada	61	56	43
49	97521	02	1.056	248	0'23	1	1900	1	Hilera	35	25	

CVE-2016-2427

	Manzana	Parcela	Sup. m²	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
50		03	580	186	0'32	1	1955	0	Aislada	34	13	
51		04	301	249	0'83	1	1900	0	Hilera	12		
52	98512	09	3.152	0						17	14	
53		10	525	0						18		
54		11	1.327	0						50		
55		13	1600	240	0'15	1	1950	1	Hilera	30		
56		14	773	302	0'39	1	1900	0	Hilera	35		
		Totales	82.769			35						

Tabla 21. Datos urbanísticos según Catastro del Bº de Mijares de Rumoroso

	Manzana	Parcela	Sup. m²	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	95475	03	384	389	1'01	2	1999	1	Pareada	20		
2		08	1.873	0						46	8	
3		09	912	0						50		
4		10	1.336	0						49	36	12
5	95477	01	502	0						30	7	18
6		02	1.873	179	0'10	1	1956	1	Aislada	71	40	
7		03	1.394	229	0'16	1	1962	1	Aislada	18	30	
8		04	128	0						2		
9		05	175	0						9		
10		06	322	0						20		
11		07	606	0						30		
12		10	3.339	217	0'06	1	1972	1	Aislada	13		
13		11	5.238	221	0'04	1	2002	0	Aislada	25		
		Totales	18.082			6						

Tabla 22. Datos urbanísticos según Catastro del Bº Tremeo de Rumoroso

	Manzana	Parcela	Sup. m²	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	83404	08	3.082	503	0'16	2	1974	1	Aislada	73		
2	80414	23	820	221	0'27	1	1947	0	Aislada	40		
3		25	128	0						10		
4		26	649	214	0'33	1	1970	0		3		
5		27	1.292	0						92		
6		28	727	0						0		
7		29	1.695	191	0'11	1	1999	1	Aislada	76		
8		40	2.075	289	0'14	1	1994	0		15		
9		43	2.595	365	0'14	1	1983	1	Aislada	44		
10		44	258	0						7		
11		45	659	0						16		
12		46	1.208	206	0'17	1	1958	1	Aislada	54	44	
13		47	681	250	0'37	1	1983	0	Aislada	35		
14		48	1.914	136	0'07	1	2003	0	Aislada	16		
15		49	1.575	323	0'21	1	1975	1	Aislada	49		
16		50	3.049	231	0'08	1	1986	0	Aislada	14		
		Totales	22.407			12						

Tabla 23. Datos urbanísticos según Catastro del Bº Soña-Oeste

CVE-2016-2427

	Manzana	Parcela	Sup. m²	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	75306	06	2.439	297	0'12	1	1944	4	Aislada	31		
2		09	2.012	216	0'11	2	1944	1	Aislada	31		
3		10	2.836	365	0'13	1	1900	2	Hilera	25		
4		11	888	0						17		
5		12	568	287	0'51	3	1900	1	Hilera	18		
6		13	2.619	296	0'11	1	1900	2	Hilera	94	38	
7		14	759	0						12		
8		15	975	163	0'17	1	1952	2	Hilera	18		
9		16	1.260	362	0'29	1	1933	2	Hilera	62		
10		17	2.120	256	0'12	1	1983	1	Aislada	33		
11		18	5.149	452	0'09	1	1900	2	Aislada	25		
12	77329	01	1.857	0						52	38	23
13		02	3.965	717	0'18	2	1980	4	Aislada	99	34	21
14	77311	01	493	0						38	33	23
15		02	214	125	0'58	1	1946	1	Aislada	18	13	
16		03	1.640	286	0'17	1	1900	1	Aislada	34	26	24
		Totales	**29.794**			**16**						

Tabla 24. Datos urbanísticos según Catastro del Bº San Roque de Posadillo

	Manzana	Parcela	Sup. m2	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	78222	02	2.519	352	0'14	1	1970	1	Aislada	61		
2		03	2.921	488	0'17	1	1948	1	Aislada	47		
3		04	370	239	0'65	1	2005	1	Aislada	22	19	
4	77221	03	3.134	330	0'11	2	2003	2	Aislada	57		
5	77217	01	2.628	0	0'00	0		1		72	34	
6		02	2.969	305	0'10	1	2000	1	Aislada	94		
		Totales	**14.541**			**6**						

Tabla 25. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-norte de Posadillo

	Manzana	Parcela	Sup. m2	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	75185	05	1.853	379	0'20	1	1956	1	Aislada	43		
2	75169	01	3.446	221	0'06	1	1995	0	Aislada	80	40	
3		02	2.282	338	0'15	1	1900	0	Aislada	85		
4	76163	01	5.576	626	0'11	1	1900	3	Aislada	81	65	
		Totales	**13.157**			**4**						

Tabla 26. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-centro de Posadillo

	Manzana	Parcela	Sup. m2	m² Construidos	S/C	USOS			Tipología	FRENTES m		
						VIV	AÑO	OTROS		A	B	C
1	75169	07	757	118	0'16	1	1920	0	Aislada	57		
2		08	1.201	267	0'22	1	1929	1	Aislada	39	44	
3	74133	01	7.014	687	0'10	1	2005	4	Aislada	96	56	
		Totales	**8.972**			**3**						

Tabla 27. Datos urbanísticos según Catastro del Bº La Hilera-sur de Posadillo

Para fijar los datos de parcela mínima en la Ordenanza sólo a los efectos de posibles segregaciones, se estudian las existentes por cada núcleo:

CVE-2016-2427

	Parcela en m². y Edificabilidad en m²/m², Medias de las construidas					
	Total		Aisladas		Hilera	
Bº Mijares	1.374	0'50	1.667	0'23	1.026	0'84
Bº Tremeo	2.446	0'28	2.961	0'09	384*	1'01
Bº Soña-oeste	1.758	0'16	1.758	0'16	-	-
Bº San Roque	2.150	0'21	2.506	0'20	1.400	0'24
Bº La Hilera N	2.383	0'23	2.383	0'23	-	-
Bº La Hilera C	3.289	0'13	3.289	0'13	-	-
Bº La Hilera S	2.991	0'16	2.991	0'16	-	-

*Pareada

	Parcelas sin construir			
	Sup. media m²	Mayores	Menores	Total
Bº Mijares	1.509	8	15	23
Bº Tremeo	732	2	6	8
Bº Soña-oeste	613	3	2	5
Bº San Roque	999	1	3	4
Bº La Hilera N	2.628	-	-	1
Bº La Hilera C	-	-	-	0
Bº La Hilera S	-	-	-	0

	Frente principal medio en m.			
	Aisladas	Hilera	Vacías	Todas
Bº Mijares	56	27	37	39
Bº Tremeo	32	32*	30	29
Bº Soña-oeste	38	-	25	34
Bº San Roque	39	43	30	38
Bº La Hilera N	56	-	72	59
Bº La Hilera C	72	-	-	72
Bº La Hilera S	64	-	-	64

*Pareada

Se delimitan de acuerdo a sus límites actuales, con algún pequeño crecimiento.

Núcleo	Superficie aprox.	Parcelas sin construir	EQ/ZEL
Bº Mijares	97.378 m²	23	ZEL_L RM8 a RM10
Bº Tremeo	16.440 m²	8	-
Bº Soña-oeste	19.454 m²	5	-
Bº San Roque	32.372 m²	4	-
Bº La Hilera N	16.698 m²	1	-
Bº La Hilera C	14.445 m²	0	
Bº La Hilera S	5.218 m²	0	
Totales	**202.005 m²**	**41**	-

Tabla 28. Características de los Núcleos Tradicionales

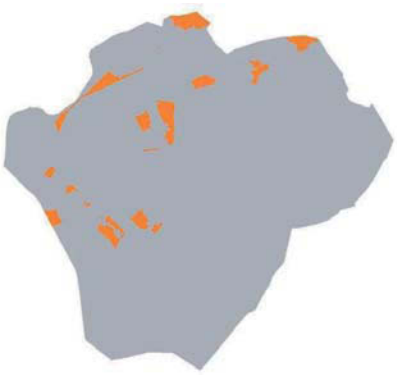
CVE-2016-2427

9.2. Categorización del Suelo Urbanizable

Según la LOTRUSCa, tendrán condición de Suelo Urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de Suelo Urbano o Rústico.

El **Suelo Urbanizable Delimitado (URB)** es el destinado al crecimiento urbanístico en las Áreas Periurbanas y en las que se entiendan como adecuadas y sin riesgos de los núcleos existentes. Se ubica en parcelas colindantes con el Suelo Urbano. El PGOU lo divide en Sectores para facilitar su ejecución. Al carecer de servicios (agua, electricidad y alumbrado, evacuación, telecomunicaciones, etc.,…) y de malla urbana (parcelación de tamaño adecuado, viario, etc.,…), antes de poder construir, será necesaria la aprobación de un Plan Parcial que lo ordene pormenorizadamente y de un Proyecto de Urbanización para cada uno de los sectores de acuerdo al PGOU que será el que defina lo que se puede construir en estos ámbitos: conexión con el viario actual, usos, superficie máxima a construir, altura máxima, etc.,… Al tener el municipio más de 2.500 habitantes la aprobación definitiva del Plan Parcial corresponderá al Ayuntamiento en Pleno. En tanto no se desarrolle la urbanización, se mantendrán los usos rústicos actuales, con la prohibición de la construcción. Se puede controlar el crecimiento en el PGOU, retrasando o haciendo prioritarios los desarrollos del Suelo Urbanizable Delimitado. El plazo de transformación se estima entre dos y cinco años.

Del total de los urbanizables, 8 se destinan a usos residenciales de baja densidad y los 3 restantes a actividades productivas.



Los suelos englobados en esta clasificación, no interfieren tampoco con las categorías establecidas en el POL. Estas son Área Periurbana (AP), Área No Litoral (NL) o Modelo Tradicional (MT). En el tercer caso el Urbanizable, corresponde con la formación de espacios de organización tradicional.

Figura 10. Localización del Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable del Sector URB-10 trae causa de las anteriores Normas Subsidiarias, que lo identificaban como el Ámbito de Suelo Urbanizable A-14, donde era colindante con el Suelo de Núcleo Rural del Bº de Mijares. Antes de la anulación de las NNSS el Sector realizó su

CVE-2016-2427

tramitación urbanística y ambiental hasta obtener su propia Memoria Ambiental. En el PGOU la colindancia con el Núcleo Tradicional del Bº de Mijares ha quedado a través de un Suelo Rústico de Protección Ordinaria en el que es posible la realización de un Plan Especial de Suelo Rústico según lo establecido en la LOTRUSCa.

El PGOU intenta actualizar la ordenación que se recogía en las NNSS, publicadas en el BOC el 11/dic/2002, de tal forma que su primer objetivo es mantener los ámbitos de desarrollo que se recogían, tal y como resulta de la página 84 de esta Memoria. Entre esos ámbitos se encontraba el del Suelo Urbanizable A-14.

Hay que tener en cuenta que esas NNSS se anularon por el TSJ en sentencia 14/nov/2005, recaída en el recurso contencioso-administrativo 820/2003, lo que fue posteriormente confirmado por la STS de 14/feb/2011. La sentencia se publicó en el BOC el 11/nov/2011. El Plan Parcial, PP, del A-14 inició su trámite y fue objeto de dos acuerdos de la CROTU, uno el 23/oct/2009, y otro el 19/ene/2011, ambos desfavorables. Posteriormente, se publicó la anulación de las NNSS, lo que dejó al desarrollo sin cobertura y por tanto sin posibilidad de tramitar el PP.

El PGOU pretende dar solución a ese problema recogiendo el Ámbito del Urbanizable A-14 como Urbanizable Delimitado URB-10. Se ha procedido a una delimitación más rigurosa y precisa del Suelo Urbano en Núcleo Tradicional de Mijares, de forma que ya no colindan. El URB-10 parece desligado del núcleo, lo que exige una mayor justificación desde el punto de vista del encaje en el modelo territorial del POL.

Se justifica el carácter de Suelo Urbanizable del Sector URB-10 que requiere la Memoria Ambiental en su punto 6.1.1, porque

Se encuentra ubicado en el Área Periurbana del POL. Con carácter general, recoge, en el art.45, las siguientes determinaciones:

"Artículo 45 Criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación

1. *Al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, el planeamiento fomentará la rehabilitación y renovación de sus edificaciones y la consolidación de los intersticios completando las tramas existentes.*
2. *El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama.*
3. *El Planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas con pendientes más suaves.*

CVE-2016-2427

4. El planeamiento podrá clasificar suelo urbanizable industrial aislado atendiendo a las mejores condiciones de accesibilidad y de modo que se genere el mínimo impacto sobre el territorio. (…)"

De una 1ª lectura, parece desprenderse que sólo se permite la delimitación de Suelo Urbanizable aislado si el uso predominante es el industrial. Sin embargo, para comprender el exacto alcance del precepto, éste ha de ponerse en relación con los demás que disciplinan cada una de las categorías de ordenación: por un lado, en el Área de Modelo Tradicional se recoge la expresa prohibición de las urbanizaciones aisladas (art.48.1.a), añadiendo que "*sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes"*. Sin embargo, para el Área Periurbana no se recoge ninguna previsión al respecto, sino exclusivamente una serie de determinaciones relacionadas con la necesidad de promover una ordenación integral del ámbito con una determinada carga de vivienda de protección.

De la lectura conjunta del articulado, se puede concluir que en el Área de Ordenación ha de promoverse la continuidad de la trama, pero no con ello se prohíben terminantemente los desarrollos aislados, toda vez que esa prohibición se recoge específicamente para el Área de Modelo Tradicional, pero no para el Área Periurbana, donde sigue vigente el mandato de promover la continuidad de la trama, pero no la prohibición categórica de generar desarrollos urbanísticos aislados, al margen de la posibilidad que expresamente se recoge del suelo urbanizable industrial.

A mayor abundamiento, la Disposición Transitoria 1ª, apartado 2º, al delimitar el alcance de la eficacia de las determinaciones de la Ley, especifica que "*sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, la aplicación de las determinaciones relativas al área de ordenación requerirá la previa adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley*." Esta previsión confirma que si el PP se hubiera tramitado al amparo de la normativa urbanística anterior, y las NNSS hubieran seguido vigentes, el PP de ese ámbito se hubiera aprobado con abstracción de las eventuales determinaciones del POL, que no sería aplicable en Área de Ordenación. Y cuando se hubiera revisado el PGOU para adaptarlo, como debía, al modelo del POL, esa circunstancia no hubiera convertido en ilegal los desarrollos urbanísticos previamente aprobados, que merecerían el respeto del legislador en cuanto a su existencia.

CVE-2016-2427

9.3. Categorización del Suelo Rústico

La LOTRUSCa establece 2 clases de Suelo Rústico, el de Especial Protección (R_EP) y el Rústico de Protección Ordinario (R_PO):

Suelo Rústico de Especial Protección (R_EP) el art.108.1 de la LOTRUSCa establece que *tendrán esa condición los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:*

1. *Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*
   Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de Suelo Rústico de Especial Protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.
2. *Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.*

En el PGOU se establecen las siguientes categorías:

- **Especial Protección Ecológica (R_EPE):** El POL denomina de este modo "*la totalidad de las unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera*". Por su parte, las NUR entienden como tal a "*las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de ribera y ribera fluvial, que deban preservarse en atención a su importancia e interés ambiental, así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas*". Se contemplan ambas definiciones dado que no existe contradicción y que pueden entenderse como complementarias. Se engloban los terrenos que conforman los diferentes ecosistemas o ambientes naturales de Cantabria en general y del municipio en particular. Se incluyen:
  - La laguna natural del Pozo-Tremeo y su entorno según la delimitación del Proyecto de Decreto del ANEI, hecha por la Dirección General de Biodiversidad en 2011, en tramitación.

CVE-2016-2427

- Los 3 enclaves al norte del municipio en el linde con Miengo establecidos por el POL con Protección Ecológica por su vegetación.
- Por indicación de la Sección de Impacto Urbano y Desarrollo Sostenible del Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales de la Dirección General de Medio Ambiente en su informe de 5 de abril de 2011, "*unos terrenos entre Polanco y el Bº Obrero, cuya litología y vegetación le confiere una naturaleza Kárstica con vegetación de encinar cantábrico asociado.*"
- Y los suelos que señala el ISA, que tienen un interés ecológico relevante en el municipio:

la Cabecera del Regato de La Fuente del Valle,
el entorno del Arroyo del Monte y Fuente de la Tejera,
la Vega aluvial de Posadillo y
el Robledal eútrofo localizado al este del Barrio de La Hilera.

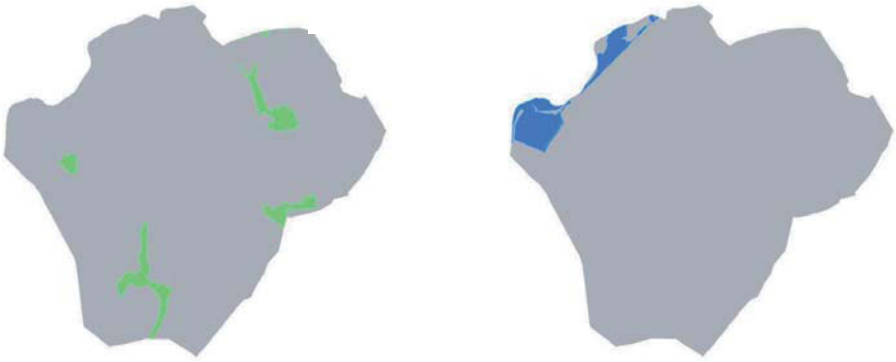


Figura 11. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica y Ribera

- **Especial Protección Riberas (R_EPR):** El art.8.1 del POL establece bajo esta categoría de suelo "*la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas*". Se califican así los terrenos señalados por el POL.

Además se establecen entre las señaladas en el art.20 de las NUR:

- **Especial Protección Forestal (R_EPF):** comprende las que establece el art.108.2) de la LOTRUSCa por *"sus riquezas naturales o su importancia forestal"*, tomando como definición la del art.5 de la Ley de Montes: *"todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación; que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras* –las que establecen las NUR en el art-20.f)-, *culturales, paisajísticas o recreativas*. *Y también:*

  a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.

CVE-2016-2427

b) Las construcciones e infraestructuras destinadas a su servicio y ubicadas en él.
c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.
d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.
e) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma

El PGOU adscribe al apartado d) los terrenos que por pendientes, altura e inclinación o calidad del propio suelo, presentan una clara vocación de conservación de su uso actual, incluyendo el ecosistema de pastizales con matorrales. Se recuerda que la realización de cualquier aprovechamiento maderable -corta de arbolado-, requiere autorización administrativa o notificación, según los casos establecidos en el Reglamento de Montes.

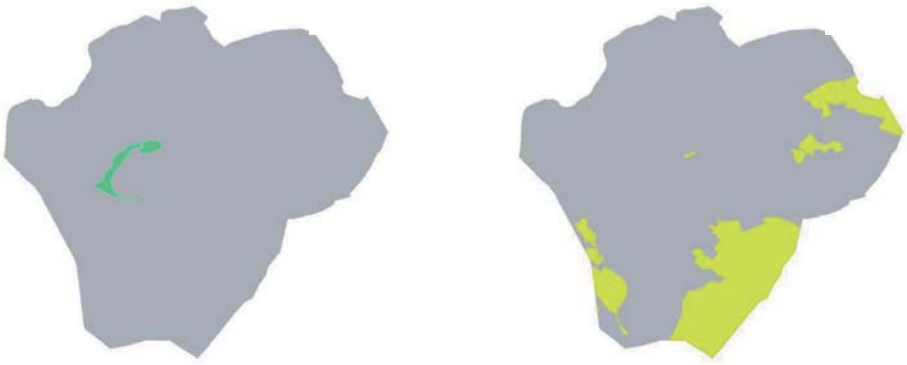


Figura 12. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística y Forestal

- **Especial Protección Paisajística (R_EPP):** como definen las NUR "se corresponde con las unidades territoriales de montes; de mieses en campos abiertos, en campos cerrados y en bancales; y las de terrazgos de monte en cierros y en abertales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otro. Se valorarán especialmente aquellas unidades territoriales que cuenten con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la calidad visual de la percepción o de su perspectiva" y establece el art.108.1a) de la LOTRUSCa "por sus valores paisajísticos". Se clasifica como tal la ladera sur del núcleo de Polanco hasta dar con la antigua carretera CA-330 base de la paisajística cornisa del núcleo de Polanco, presidida por el volumen de la Iglesia.
- **Especial Protección por Riesgo de Inundabilidad (R_EPR_{INUND}):** las NUR establecen bajo la categoría de Especial Protección por Riesgos aquellos terrenos *"expuestos a riesgos naturales o antrópicos que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso independientemente de que su origen sea geológico, geomorfológico, climático, hidrológico o asociado a actividades humanas"*. En este se señalan los de inundabilidad, definiendo como tales los terrenos que, tras la elaboración del

CVE-2016-2427

Estudio de Inundabilidad para T=500 fueron entendidos como inundables en ese periodo de retorno.

- **Especial Protección Agropecuaria (R_EPA):** Son aquellas zonas naturales de producción agrícola, forestal y ganadera, que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico de la economía rural. Este ecosistema está formado por plantas herbáceas, siempre verdes, generalmente bajas o de mediana altura, de raíces perennes, que forman un entramado continuo, que genera las partes aéreas de las plantas, constituyendo un césped tupido y sin calveros. Como norma general la Dirección General de Desarrollo Rural considera necesaria la defensa de las tierras de alto valor agrícola, que son definidas como clases A y B en la clasificación de la ONU para la Agricultura y la Alimentación (FAO) de capacidad de usos del suelo, las clases Muy Alta y Alta definidas en la Zonificación Agroecológica, ZAE, de Cantabria. Son tierras muy escasas, con muy pocas o ninguna, limitaciones para la mayor parte de los cultivos y suelen coincidir con las llanuras aluviales, las vegas y otras zonas de suelos llanos, profundos y fértiles. Estos terrenos constituyen un patrimonio agrario regional de gran valor, además de por su posible uso actual, por su importancia en los futuros planes de desarrollo agrario en la región (diversificación agraria, mejora de las estructuras ganaderas, desarrollo de polígonos agrícolas, etc.), siendo su conservación un compromiso con las generaciones futuras. Esa DG considera que las tierras A y B tendrían que formar parte de estos suelos, no tanto por su producción actual como por su potencialidad para la producción de cultivos de calidad.

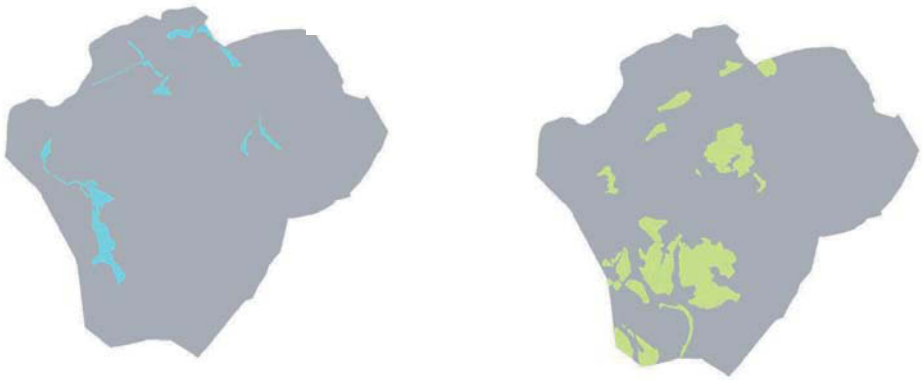


Figura 13. Localización del Rústico de Especial Protección por Riesgo de Inundabilidad y Agropecuaria

Además de las Especiales Protecciones señaladas por el POL o las NUR se establecen:

- **Especial Protección DPMT (R_EPD):** los terrenos desde el límite del deslinde del DPMT hasta los límites del término, al norte del municipio. Se clasifican en orden a la protección, utilización y policía del DPMT para asegurar su integridad y adecuada conservación.
- **Especial Protección a las Infraestructuras (R_EPI):** se da esta categoría a aquellos suelos que ya son infraestructuras o se han constituido en reserva, en la redacción del

CVE-2016-2427

PGOU. Así lo son los terrenos pertenecientes a ADIF-FEVE (tanto estación como explanada de vías), la autovía A-67 –E-70 europea- y sus reservas, eje Santander-Torrelavega-Reinosa, la carretera nacional N-611 que une Santander con Palencia y el conocido como "Ramal de Solvay" de ADIF. Además los terrenos pertenecientes a la red de carreteras autonómicas -CA-232, CA-322 y CA-330- y municipales principales que no trascurren por Suelo Urbano. Se incorporan también los terrenos por los que discurren las tuberías de líquidos de agua y salmuera al mar, canalizaciones de fibra óptica y sus respectivas pistas de mantenimiento, en los terrenos de la empresa Solvay no incluidos en el Suelo Urbano.

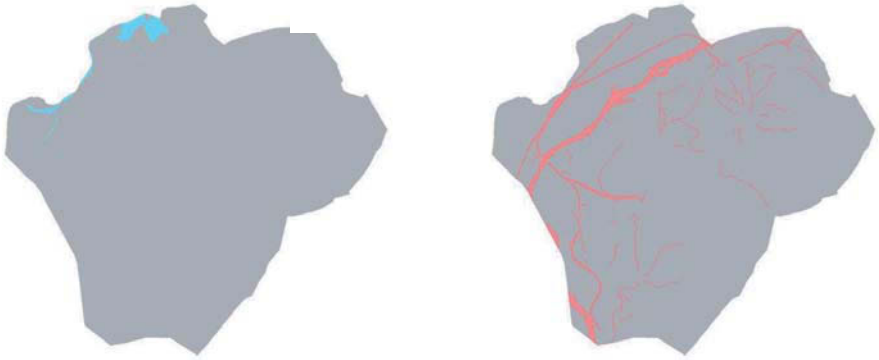


Figura 14. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección DMPT e Infraestructuras

- **Especial Protección Minero (R_EPM**) los terrenos de la actividad minera que tienen de forma directa o por proximidad la explotación de salmuera y con riesgo de sufrir subsidencias del terreno con el consecuente riesgo para la edificación.

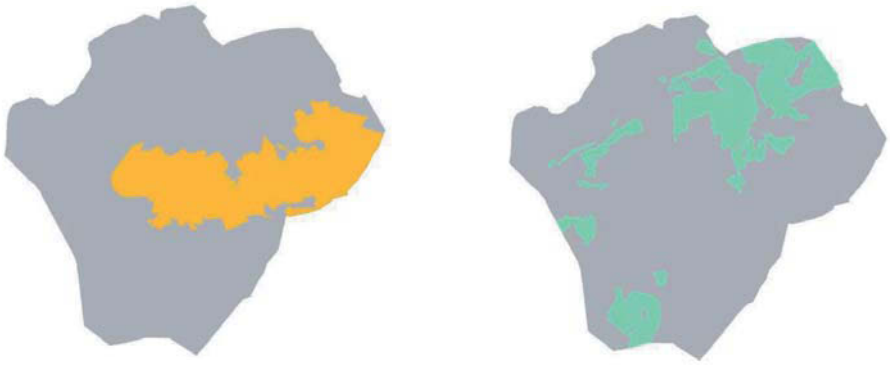


Figura 15. Localización del Suelo Rústico de Especial Protección por Minería y el de Protección Ordinaria

CVE-2016-2427

El **Suelo Rústico de Protección Ordinaria (R_PO)** según lo establecido en el art. 109.1 de la LOTRUSCa, son "*los terrenos que no reúnen los requisitos y características anteriores y el PGOU les reconoce tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral*". Sirven de separación entre el reservado para el desarrollo urbanístico y los Rústicos de Especial Protección. El permiso para la construcción en este tipo de suelos será competencia del Ayuntamiento previo informe favorable de la CROTU.

		ha	
Suelo Urbano		**304'56**	**16'8%**
UC	Urbano Consolidado	251'65	13'9%
UNC	Urbano No Consolidado	30'71	1'7%
NT	Núcleo Tradicional	18'26	1'0%
Unidad Singular	Unidad Singular	3'95	0'2%
Suelo Urbanizable		**55'10**	**3'0%**
URB	Suelo Urbanizable Delimitado	55'10	3'0%
Suelo Rústico		**1.448'07**	**80'1%**
R_EPE	R_ Especial Protección Ecológica	63'58	3'5%
R_EPP	R_ Especial Protección Paisajística	13'47	0'7%
R_EPR	R_ Especial Protección Riberas	58'75	3'3%
R_EPD	R_ Especial Protección DPMT	20'48	1'1%
R_EPF	R_ Especial Protección Forestal	294'48	16'3%
R_EPM	R_ Especial Protección Minero	386'00	21'4%
R_EPR_{INU}	R_ Especial Protección Riesgos Inundación	42'77	2'4%
R_EPI	R_ Especial Protección Infraestructuras	89'28	4'9%
R_PA	R_ Especial Protección Agropecuaria	186'24	10'3%
R_PO	R_ Protección Ordinaria	293'02	16'2%
Total		**1.807'73**	**100%**

Tabla 29. Cuantificación de la propuesta (ha y %)

CVE-2016-2427

Clasificación según PGOU Polanco	Clasificación según POL
Suelo Urbano (UC y UNC)	Área Periurbana Área No Litoral Sistemas Generales Territoriales Excluidos* Unidad Singular
Rústico de Especial Protección de Ecológica (R_EPE)	Protección de Ecológica Área No Litoral
Rústico de Especial Protección de Paisajística (R_EPP) Rústico de Especial Protección de Forestal (R_EPF)	Área No Litoral
Rústico de Especial Protección de Riberas (R_EPR)	Protección Intermareal Protección de Riberas Sistemas Generales Territoriales Excluidos*
Rústico de Especial Protección DPMT (R_EPD)	Protección de Riberas Área No Litoral Unidad Singular Sistemas Generales Territoriales Excluidos*
Rústico de Especial Protección Minero (R_EPM)	Área No Litoral Sistemas Generales Territoriales Excluidos*
Rústico de Especial Protección por Riesgos de Inundabilidad (R_EPRINUN)	Protección Intermareal Área Periurbana Área No Litoral Sistemas Generales Territoriales Excluidos*
Rústico de Especial Protección Infraestructuras (R_EPI)	Área Periurbana Área No Litoral Sistemas Generales Territoriales Excluidos*
Rústico de Especial Protección Agropecuaria (R_EPA) Rústico de Protección Ordinaria (R_PO)	Área Periurbana Área No Litoral
Urbanizable (URB)	Área Periurbana Área No Litoral Modelo Tradicional

* Suelo Urbano o con Plan Parcial Aprobado

Tabla 30. Relación de clasificaciones y calificaciones entre PGOU y POL

CVE-2016-2427

10. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Se justifica el modelo descrito y su adaptación a la legislación vigente, en particular a la LOTRUSCa y al POL. Para estimar la *capacidad de acogida del municipio* en función de los parámetros establecidos en el art.12 del POL, se realizan las siguientes consideraciones, siguiendo la metodología del IIT de la DGU.

10.1. Población y vivienda. Previsiones de crecimiento

El conjunto de la población residente y estacional permite realizar cálculos sobre las necesidades de suelo para las viviendas, infraestructuras y Equipamientos. Las cifras de vivienda y población de la situación del municipio y el desarrollo urbanístico que el PGOU propone es:

	Población	Nº viviendas	Habitantes
1 enero 2014	Permanente	2.112[1]	5.633[2]
	Estacional	863[1]	2.589[3]
	TOTAL	**2.975[1]**	**8.222**
Previsión de crecimiento	Residente en U NNSS 89	121[4]	363
	Estacional en U NNSS 89	49[4]	147
	TOTAL U NNSS 89	**170**	**510**
	Residente en UC tras ADef	116[4]	348
	Estacional en UC tras ADef	47[4]	141
	TOTAL UC	**163[4]**	**489**
	Residente en NT	29[4]	87
	Estacional en NT	12[4]	36
	TOTAL NT	**41[4]**	**123**
	Residente en UNC	427	1.281
	Estacional en UNC	174	522
	TOTAL UNC	**601**	**1.803**
	Residente en URB	432	1.479
	Estacional en URB	177	348
	TOTAL URB	**609**	**1.827**
	Residente en R_PO*	19	57
	Estacional en R_PO*	8	24
	TOTAL R_PO*	**27**	**81**
	TOTAL CRECIMIENTO	**1.611**	**4.833**
	Capacidad hotelera		78
TOTAL HORIZONTE DEL PLAN (con hotelera)		**4.586**	**13.133**

[1] Datos Censo INE 2011, actualizados a 1 de enero de 2014 con las licencias de 1ª ocupación concedidas en 2011 a 2013, (48 viv) y manteniendo los % del Censo de 2011: 71% permanente y 29% estacional (secundarias y vacías)
[2] Datos INE 1 de enero 2014
[3] Población correspondiente a viviendas vacías y 2ª residencia, considerando una ocupación de 3 hab/viv. como el IIT de la DGU
[4] Capacidad edificatoria de solares
[5] Se mantienen la existente según el criterio habitualmente aplicado cuando se carece de otros datos respecto alojamientos turísticos

Tabla 31. Estimación de vivienda y población hasta el año horizonte

CVE-2016-2427

Como en el IIT de la Dirección General de Urbanismo, DGU, se mantiene el criterio aplicado en ese tipo de informes y *en cuanto al régimen de uso de las viviendas, la hipótesis de crecimiento de población empleada mantiene la relación existente entre viviendas permanentes y estacionarias, del 71% y del 29% respectivamente*.

Para la cuantificación de la población estacional se considera: la correspondiente a las viviendas vacías, a las segundas residencias y a las plazas de alojamiento turístico, con el ratio que utiliza la DGU, en el IIT de 3 hab/viv. El ICANE cuantifica las plazas turísticas en el año 2010 en 78 –apartado *Economía. Servicios y Turismo. Turismo. Equipamiento Turístico*-. El PGOU no amplía estas plazas como la DGU en el IIT, *según el criterio habitualmente aplicado cuando se carece de otros datos en cuanto a previsión de crecimiento de los alojamientos turísticos*.

Se tiene en cuenta la capacidad edificatoria residencial en el Suelo Urbano según las NNSS vigentes en los distintos núcleos, de acuerdo con las distintas ordenanzas de aplicación. Son las viviendas posibles en los solares vacantes que se pueden construir al margen de la aprobación del PGOU:

Núcleo	Viviendas solares NNSS 89 (may-15)	Habitantes	Ordenanza
Barrio Obrero	0	0	SU2
Mar	35	105	SU1
Polanco	47	141	SU1
Posadillo	6	18	SU1
Requejada	33	99	SU1 a SU3
Rinconeda	23	69	SU1 a SU3
Rumoroso	24	72	SU1
Soña	2	6	SU1
Total	**170**	**510**	

Tabla 32. Capacidad edificatoria del Suelo Urbano vacante residencial

Se contabilizan como solares aquellas parcelas que, una vez aprobado definitivamente el PGOU tendrán la consideración de UC. Su distribución por núcleos es la siguiente:

Núcleo	Viviendas en solares nuevos tras ADef	Habitantes
Barrio Obrero	0	0
Mar	0	0
Polanco	19	57
Posadillo	11	33
Requejada	10	30
Rinconeda	84	252
Rumoroso - La Iglesia	10	30
San Pedro	15	45
Soña	14	42
Total	**163**	**489**

Tabla 33. Capacidad edificatoria del Suelo Urbano vacante residencial nuevo tras ADef

Las viviendas construidas por núcleos en el periodo enero 2012 a junio 2013 han sido:

CVE-2016-2427

Núcleo	Barrio	Viviendas	Habitantes
Barrio Obrero		0	0
Mar	Campón	7	21
Polanco		1	3
Posadillo		0	0
Requejada		0	0
Rinconeda		0	0
Rumoroso	San Pedro	10	30
	La Iglesia	1	3
Soña		1	3
Total		**20**	**60**

Tabla 34. Viviendas realizadas de ene12 a jun13 en el Suelo Urbano vacante

Considerando la propuesta del PGOU, a partir de su Aprobación Definitiva las cifras de crecimiento por núcleos son:

Núcleo	NT	UC	UNC	URB	R_PO*	Total viviendas	Total habitantes[1]
Barrio Obrero	0	0	0	0	0	0	0
Mar	0	35	6	0	0	41	123
Polanco	0	66	160	199	0	425	1.275
Posadillo	0	17	0	187	0	204	612
Bº San Roque	4	0	0	0	0	4	12
Bº La Hilera	1	0	0	0	18	1	3
Requejada	0	43	394	0	0	437	1.311
Rinconeda	0	107	0	45	0	152	456
Rumoroso	0	49	41	178	0	234	702
Bº Mijares	23	0	0	0	9	23	69
Bº Tremeo	8	0	0	0	0	8	24
Soña	0	16	0	0	0	16	48
Soña-oeste	5	0	0	0	0	5	15
Total	**41**	**333**	**601**	**609**	**27**	**1.611**	**4.833**

[1] Supuestos 3 habitantes por vivienda según criterio de la DGU

Tabla 35. Capacidad en nº de viviendas y habitantes: Suelo Urbano Consolidado vacante, NT, Urbano No Consolidado, Urbanizable y PESR

El crecimiento máximo posible será de 1.611 viviendas. Según los datos tanto de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda como del Ayuntamiento las licencias en la última década dan un crecimiento medio aproximado de 128 viviendas anuales. A ese ritmo de crecimiento, en 3 cuatrienios desde la aprobación del PGOU se podrían ejecutar la totalidad, teniendo en cuenta que al menos 170 de las viviendas posibles se podrían ejecutar antes en el tiempo que queda para la aprobación definitiva del PGOU.

CVE-2016-2427

10.2. Justificación de la aplicación del art.50 del POL

El art.50 del POL establece que *"en el Área No Litoral, el PGOU determinará conforme a los criterios establecidos por el POL, las distintas Áreas en función de su capacidad de carga, así como de sus valores naturales, culturales, paisajísticos y la existencia de riesgos acreditados."*

El Área de Ordenación No Litoral en Polanco es el territorio al sur de los núcleos de Rinconeda, Posadillo, Polanco y Bº de San Pedro de Rumoroso. De esa zona sólo se excluyen los núcleos de Posadillo con su Bº de La Hilera, Soña y Rumoroso con su Bº de Mijares. La ordenación ha clasificado estos terrenos como Suelo Rústico de Especial Protección en sus distintas categorías salvo: 3 sectores de URB residencial en Posadillo -2 sobre Urbanos de las NNSS anuladas-; un sector de URB productivo en la zona de talleres del Alto de Pedroa, también sobre un Suelo Urbano de las NNSS anuladas, todos completando tramas existentes; y 3 zonas de Rústico de Protección Ordinaria, dos alrededor del Bº de Mijares y de La Hilera, y la otra entre el Bº de San Pedro, Rumoroso y Soña.

10.3. Sistemas Generales

La LOTRUSCa define los Sistemas Generales en su art.39.1 como *"el conjunto de espacios libres y Equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida"*.

En el mismo artículo establece que *"el planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos, en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas".*

10.3.1. Modelo de red viaria y ferroviaria

La propuesta que el PGOU realiza en lo referente a la definición de la red viaria y ferroviaria municipal, se basa en la necesidad de configurar un esquema estructurado con unos índices de accesibilidad homogéneos para todo el ámbito ordenado, así como en la necesidad de adecuar las características de cada vía a su función dentro del modelo de jerarquía viaria propuesto.

La adaptación de la malla viaria a la orografía y al paisaje de la misma puede calificarse de aceptable, proporcionando una sensación de bajo impacto en el sistema de accesos y trazado viario.

CVE-2016-2427

En la búsqueda de un territorio más sostenible la red viaria debe responder a una serie de condicionantes:

- No provocar consumo de recursos renovables por encima de lo que los sistemas naturales producen.
- Inducir el uso progresivo de recursos renovables frente a los no renovables, de manera que no aumente el saldo negativo ecológico.
- No trasladar el impacto ecológico-ambiental al entorno de la ciudad, fuera de ella, para que esta se libere ni que el resto de la metrópolis lo traslade a ella.

Una condición para que un territorio sea sostenible es que su movilidad lo sea y esta tiene como soporte el sistema de comunicaciones.

Desde hace años los viajes en vehículo privado crecen más rápidamente que los que se hacen en los medios de transporte colectivo, ya que al mayor número de desplazamientos por día y persona que hoy se producen por diferentes razones se une un crecimiento muy rápido del índice de motorización y unas políticas de modos de transporte, y de planificación urbanística a veces, no dirigidas adecuadamente. Esto ha sido un fenómeno muy generalizado en todas las aglomeraciones urbanas. La ocupación del espacio de viario público por el vehículo privado, ya sea en marcha o porque necesita estacionar, consume espacio al máximo de manera que los otros modos de transporte quedan disminuidos o casi anulados y la calidad ambiental y estética decrece rápidamente.

Este modelo de desplazamientos es imposible de mantener y hay que modificarlo disminuyendo progresivamente el número de viajes en vehículo privado, trasvasándolos a los otros modos de transporte para conseguir una movilidad sostenible, lo que depende del establecimiento de estrategias o planificaciones que tienen en el transporte colectivo y la intermodalidad sus principales herramientas así como en la disminución de la movilidad obligatoria creando una mayor cercanía entre los lugares motivo de desplazamientos.

De este modo no se busca ampliar la red existente, sino consolidarla y hacerla adecuada a su uso, tanto por los vehículos privados como por los peatones. En la red no consolidada se pretende la ampliación de los anchos mínimos con la finalidad de hacer de San Vicente de la Barquera un espacio peatonal para sus vecinos y que no tengan estos que sufrir las incomodidades implícitas de no tener unas aceras suficientemente anchas.

La jerarquización del sistema viario se ha convertido en un elemento fundamental para solventar los conflictos generados por las distintas actividades que se concentran en torno a la vía pública. Esta jerarquización permitirá adoptar unos criterios de diseño común, relativos a

CVE-2016-2427

secciones tipo, velocidades de circulación, intersecciones, etc., que dotarán de una coherencia global al modelo de red viaria propuesto. La propuesta incluye 5 niveles diferenciados:

- Red viaria metropolitana
- Red urbana principal
- Red urbana secundaria
- Red local
- Red ferroviaria

10.3.1.1. Red viaria metropolitana

Red viaria de alta capacidad, cuya función es el acceso al propio municipio y la comunicación con los vecinos. La constituyen la autovía A-67 –E-70 europea- eje Santander-Torrelavega-Reinosa, que atraviesa y enlaza el municipio, y la N-611, carretera nacional que une Santander con Palencia.

10.3.1.2. Red urbana principal

Es el eje vertebrador del municipio ya que es la red encargada de soportar los principales flujos con origen/destino en el interior del municipio y comunicando los núcleos con el exterior del término a través de red de menores flujos que las anteriores. Está compuesta por la carretera autonómica secundaria CA-232 y las carreteras autonómicas locales CA-322, CA-329 y CA-330.

10.3.1.3. Red urbana secundaria

La principal función de esta red es apoyar a la red urbana principal en la ordenación de los ámbitos municipales, canalizando los tráficos generados en los distintos núcleos municipales hasta la red urbana principal. Las vías que se incluyen en esta trama son las CM-54/02, CM-54/03, CM-54/04, CM-54/06, CM-54/07, CM-54/08, CM-54/09, CM-54/12, CM-54/13, CM-54/15, CM-54/16, CM-54/18, CM-54/23, CM-54/24, CM-54/25, CM-54/26, CM-54/27 y CM-54/28.

10.3.1.4. Red local

Está constituida por las calles internas de los ámbitos de los distintos núcleos, teniendo como función principal garantizar la accesibilidad a los usos existentes en sus márgenes, cobrando importancia la disposición de estacionamientos y la integración de los espacios peatonales.

CVE-2016-2427

10.3.1.5. Red ferroviaria

La **línea de ferrocarril Santander-Cabezón de la Sal** de la red de cercanías de la extinta FEVE, ahora ADIF, atraviesa el municipio y tiene 2 paradas para acceso de viajeros: el apeadero de Mar y la estación de Requejada.

Figura 16. Plano de la red de la extinta FEVE, ahora ADIF, en que está incluido Polanco

FEVE informó en agosto de 2006 que no hay previsión de modificar el trazado existente, que en la actualidad dispone de doble vía electrificada y está dotada de un sistema de Bloqueo Automático telemandazo desde el C.T.C. (Control de Tráfico Centralizado) de Santander.

En el trazado existe un paso a nivel de Clase C (con semibarreras) en el p.k.510/900 de la línea, denominado "Mar 11" y referenciado con el n° 031. Está previsto suprimirlo, ya que se ha incluido en el Proyecto que viene desarrollando el Gobierno de Cantabria en el marco del Convenio con el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan de Seguridad de Pasos a Nivel.

También se delimita e identifica como Sistema General Ferroviario el denominado **"Ramal de Solvay" de la línea Palencia-Santander** de la compañía ADIF que atraviesa el municipio por el lado oeste, dirección norte-sur.

CVE-2016-2427

10.3.2. Los itinerarios peatonales y la red de articulación urbana

El PGOU también pretende impulsar la realización de viajes a pie y en bicicleta, para lo que se deben consolidar itinerarios tanto peatonales como de carril-bici en el entorno urbano de la ciudad, a través de la eliminación de obstáculos y puntos conflictivos existentes que impidan la correcta utilización de la red actual.

La actuación principal en este campo proviene de la consolidación y fomento del itinerario ciclista Polanco-Posadillo que trascurre paralelo a la carretera nueva que sustituye un tramo de la CA-330. Se pretenden crear nuevos itinerarios peatonales que comuniquen los nuevos Suelos Urbanizables, integrando la malla peatonal con los nuevos Equipamientos y zonas de espacios libres a crear en el municipio.

También será tenida en cuenta la senda Cuchía–Viveda (recorrido 41 de Gran Recorrido Litoral del Plan Especial de Sendas de Cantabria –PESC-), que discurre a través de Miengo, Polanco y Torrelavega, entre la playa de Cuchía y el núcleo de Barreda, siguiendo en paralelo la ría de San Martín de la Arena. El PESC la describe como un recorrido que *"no destaca, en comparación con otros, por su atractivo paisajístico. Sin embargo no por ello carece de interés, ya que ofrece un interesante recorrido por el pasado industrial de la comarca del Besaya… Pasado el núcleo urbano de Cudón, se retorna al camino junto a las tuberías de servicio de Solvay, que continúan a lo largo de grandes alineaciones rectas hasta llegar a Requejada, donde tras cruzar a nivel el paso del ferrocarril de vía estrecha, al que será necesario incorporar las correspondientes barreras de paso, accedemos a las aceras del margen derecho de la N-611 frente al barrio Obrero de Barreda, ejemplar modelo de urbanismo decimonónico"*.

10.4. Consideraciones comunes a los Sistemas Generales

Con carácter general los Sistemas Generales tanto de Espacios Libres como de Equipamientos deben dar servicio a la generalidad de la población, lo que se traduce en justificar que su entidad o tamaño, su posibilidad de uso público, su accesibilidad y su distribución homogénea deberán asegurar a los ciudadanos un mínimo inderogable de calidad de vida.

Las condiciones de ubicación de los suelos de cesión destinadas a Espacios Libres, Equipamientos y aparcamientos deben cumplir con unos criterios mínimos de calidad regulados en la legislación vigente en cuanto a criterios de accesibilidad, dimensión, soleamiento y otros similares que aseguren el uso en condiciones.

La Dirección General de Urbanismo -DGU- ha aportado en la tramitación del PGOU –marzo 2012- el siguiente listado de criterios para la idoneidad de los espacios propuestos.

CVE-2016-2427

10.4.1. *Zonas de Espacios Libres*

A estos efectos y al objeto de considerar que se cumple con los estándares de cesiones de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa, no se puede evaluar solo desde un punto de vista estrictamente cuantitativo sino también cualitativo que asegure calidad de vida a los ciudadanos; por ello se deberán tener en cuenta, al menos, las siguientes consideraciones a la hora de localizarlos:

- Debe tener un diseño de forma y dimensiones adecuadas y suficientes a las actividades que en él se lleven a cabo y para servir al número de habitantes al que se destine incluso en momentos de gran afluencia de uso.
- No debe estar sometido a los ruidos o riesgos provocados por vías rápidas u otras infraestructuras similares.
- Debe ser accesible, desde el punto de vista de cómo acceder al espacio desde viario público y desde el punto de vista de su uso y disfrute: por ello, y atendiendo a criterios del planeamiento territorial e integración paisajística los espacios que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10% en más de un 80% de su superficie (art.14.1 del POL) no deberían formar parte del estándar de calidad dentro de la categoría de Espacio Libre dado que para un uso universal y accesible requerirían grandes transformaciones de la topografía natural del terreno con la consiguiente posibilidad de Impacto paisajístico relacionado con las Normas de Aplicación Directa arts.32 y 34 de la LOTRUSCa.
- Las zonas verdes vinculadas al funcionamiento de las secciones viarias bien como mejora de la calidad ambiental o de diseño, bien como medida de integración paisajística, no deben ni computar ni calificarse como cesiones de ZEL dado que su función principal no está al servicio del uso y disfrute de la población sino que están al servicio del viario.
- No deberán ser computadas para dar cumplimiento a los estándares de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa los correspondientes con lechos y riberas de cursos de agua, ni las zonas sujetas a riesgos naturales acreditados dado que estas circunstancies imposibilitan la accesibilidad y uso público continuo.
- Tampoco aquellos espacios que presenten en la mayor parte de su superficie un desnivel topográfico que les haga no idóneos para su uso y disfrute.

En atención a lo expuesto el PGOU distingue dentro de las Zonas de Espacios Libres entre las accesibles, utilizables en su totalidad o en un porcentaje elevado (al menos un 80% de superficie) y públicas, que pueden ser transformadas en parques, jardines, zonas deportivas el aire libre y áreas de ocio y descanso, de otros espacios que no cumplen con estos requisitos y que técnicamente podrían denominarse Espacios Libres de Integración Ambiental o paisajística puesto que su función principal reside en esa Integración dando servicio así a la colectividad.

CVE-2016-2427

Las zonas que no puedan cumplir con las condiciones de accesibilidad y uso público sin una gran transformación de la realidad física (debido a la topografía, por ser zona inundable, afectado totalmente por servidumbre de carreteras, corredor ecológico, plantaciones con fines de protección acústica, ambiental o de integración paisajística...) no computan a efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos de cesión, por no contribuir entre los habitantes del municipio a mejorar su calidad de vida. Son parte de los Espacios Libres y se incorporan a la red por su carácter ambiental o paisajístico.

10.4.2. *Equipamientos*

El sistema de Equipamientos lo constituyen las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios sociales básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, deportivo cerrado y otros análogos.

Al objeto de valorar el cumplimiento de los estándares de cesiones de los art.39 y 40 también en este caso se tendrán en cuenta las características físicas y técnicas de los Equipamientos y de las localizaciones para ubicar los de nueva implantación para lo que se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se diseña con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso en función de la población a la que da servicio.
- Las reservas de suelo destinadas a Equipamientos regulados por políticas sectoriales (especialmente los sanitarios y educativos) se ajustarán a los estándares y criterios fijados por la legislación correspondiente o por los criterios establecidos por el órgano competente en rezón del tipo de equipamiento.
- Se computará la superficie destinada a aparcamiento siempre que se integre en la parcela y en el diseño del edificio y responda y no exceda de la superficie de cesión obligatoria, siguiendo el criterio del carácter accesorio del aparcamiento en relación con el equipamiento.
- Son accesibles con entrada desde la vía pública.
- No podrán computar ni las infraestructuras de Servicios, ni las destinadas a viario, ni los terrenos que se reserven para tales fines.

10.5. Sistema de Zonas de Espacios Libres de carácter general (ZEL_G)

El art.39.1. de la LOTRUSCa establece como Sistema General *"una superficie mínima total de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la*

CVE-2016-2427

máxima accesibilidad de todas ellas". En el punto 39.2 establece las superficies mínimas legales. Estas no serán en ningún caso inferiores a 5 metros cuadrados por habitante.

El PGOU establece los siguientes criterios para la reserva de suelo destinado a Sistema General de Zonas de Espacios Libres, ZEL_G:

- Cumplir y ampliar los estándares mínimos establecidos por la Ley.
- Mantener como Sistema General de Zonas de Espacios Libres los ya existentes.
- Apostar por el concepto de parque equipado, de modo que los ZEL designados sean atractivos a sus visitantes, y posibilitar que las zonas verdes sean atrayentes no sólo por su calidad sino porque estén vinculadas a servicios que completen el ocio y esparcimiento de la población.

Las ZEL_G, corresponderán con alguno de los siguientes tipos:

- **Parques** son aquellos ZEL que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como Equipamientos públicos de interés social.
- **Jardín o plaza** responden a zonas verdes públicas o plazas, destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano; estas áreas pueden integrar actividades deportivas al aire libre y Equipamientos socio culturales de pequeñas dimensiones. Engloban tanto zonas verdes como plazas, paseos, áreas de estancia o de juego, potenciando que su urbanización presente ajardinamiento y arbolado, y que sea practicable para la población.

Las principales zonas verdes propuestas responden a la necesidad de creación de un gran ZEL_G en las proximidades de Rinconeda y Posadillo -ZEL_G 5-, otro gran espacio de separación entre la zona residencial de Mar y la nueva zona productiva anexa -ZEL_G 7-, y dos parques que acompañarían al Rio Cabo a su paso por Rinconeda -ZEL_G 6- y al arroyo localizado al este del núcleo de Polanco -ZEL_G 8-.

El nuevo Deslinde Provisional del DPMT del tramo de costa que comprende las Marismas de Requejada (APEO 12 mayo 2010) realizado por la Demarcación de Costas en Cantabria de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, deja gran parte del ZEL_G 1 -75.337 m^2- establecido en las anuladas NNSS 2002 y adquirido parcialmente por el municipio, en DPMT.

Nombre	Localización	Parcelas	Superficie	Obtener	Clase suelo
ZEL_G 1	Requejada-Pº de Requejada	Parcelas 34 y 35 Manzana 75579 Catastro Urbano	9.400 m^2	183 m^2	U y URB 2
ZEL_G 2	Polanco-Bº La Iglesia	Parcialmente Parcela 41 de la Manzana 73416 Catastro Urbano	3.690 m^2	3.050 m^2	URB 8
ZEL_G 3	Polanco-Bº Polanco	Parcelas 1-3 Manzana 77431 Catastro Urbano	9.175 m^2	NO	U
ZEL_G 4	Rinconeda-Bo Quintana	Sin datos catastrales	5.705 m^2	NO	U

CVE-2016-2427

Nombre	Localización	Parcelas	Superficie	Obtener	Clase suelo
ZEL_G 5	Rinconeda-Bº Soloba	Parcelas 119 a 123, 125, 128, 140 a 143, 145 a 148, 151 y 311, Polígono 8 Catastro Rústica	33.253 m^2	33.253 m^2	URB 2
ZEL_G 6	Rinconeda-Bº La Ermita	Parcialmente Parcela 3 y Parcelas 4 a 6, Manzana 65361 Catastro Urbano, parcialmente Parcela 1 Manzana 67346 y Parcela 3, parcialmente 4, 6, 7, 13 y 14 Manzana 67339 Catastro Urbano	17.810 m^2	13.369 m^2	U y URB 1, y 4 a 6
ZEL_G 7	Mar	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 3	11.815 m^2	11.815 m^2	URB 3
ZEL_G 8	Polanco-Bº El Hondal	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 9	21.217 m^2	21.217 m^2	URB 9
ZEL_G 9	Mar-Polígono Rolisas	Parcialmente Parcela 8 Manzana 75529 Catastro Urbano	19.672 m^2	NO	U
ZEL_G URB 1	Rinconeda-Bº Quintana	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 1	675* m^2	675* m^2	URB 1
ZEL_G URB 11	Rumoroso-Bº San Pedro	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 11	1.050* m^2	1.050* m^2	URB 11
TOTAL ZEL_G PÚBLICOS			**133.462 m^2**	**84.612 m^2**	

*Superficie estimada por la cesión 5 m^2/hab establecida en la LOTRUSCa, suponiendo 3 hab/viv

Tabla 36. Zonas de Espacios Libres del Sistema General computables

En la actualidad, el Ayuntamiento tendría obtenidos un total de 48.850 m^2 de suelo municipal, lo que supone en comparación con la población actual estimada 8.219 habitantes -apartado *Previsiones de crecimiento*- un ratio de 5'94 m^2 por habitante, superior a los 5 m^2/hab establecidos por la Ley.

La propuesta del PGOU estima 84.612 m^2 más de ZEL_G, con lo que el ratio horizonte será de 10'35 m^2/hab, casi el doble de los 5 m^2/hab establecidos por la Ley.

	Población estimada	Superficie	Ratio
1 Enero 2014	8.219 hab.	48.850 m^2	5'94 m^2/hab.
Previsión de crecimiento	4.680 hab.	84.612 m^2	
Horizonte del Plan(1)	12.899 hab.	133.462 m^2	10'35 m^2/hab.

(1) No se cuantifica la capacidad hotelera en la población Horizonte del PGOU

Tabla 37. Cumplimiento de ratios de ZEL del Sistema General

10.6. Sistema de Equipamientos de carácter general (EQ_G)

El art.39.3 de la LOTRUSCa establece que "*el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a Equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante".*

El PGOU fija los siguientes criterios para la reserva de suelo destinado a Sistema General de Equipamientos:

CVE-2016-2427

- Los actuales ya cubren los mínimos marcados por la Ley -incluso considerando los crecimientos futuros-. Se realizarán únicamente aquellas actuaciones consideradas como imprescindibles para el municipio.
- No se fija el uso específico en los nuevos Equipamientos, para poder albergar los sistemas generales que mejor convengan al momento de implantación, aunque se garantizará de que se destinan a un fin social. Entre ellos destaca la posibilidad de un Instituto de Educación Secundaria, que han solicitado 192 personas en el último periodo de Alegaciones.

Los EQG, responden a alguno de los siguientes tipos:

- **Deportivo (EQ_{GD})** comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas -exclusiva o predominantemente- a la práctica y fomento del deporte.
- **Educativo (EQ_{GE})** comprenden las actividades docentes.
- **Interés público o social (EQ_{GI})** engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos. Es también soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa. Se incluyen además aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo.
- **Religiosos (EQ_{GR})** comprende los centros de culto de cualquiera de las confesiones.
- **Sanitario (EQ_{GS})** aquellas dotaciones destinadas a la prestación de servicios sanitarios.
- **Por especificar (EQ_{G})** con una localización concreta, pero todavía sin uso fijado.

Con el desarrollo del PGOU se contará con 22 $EQ_{G,}$ dos de ellos de carácter privado:

Nombre	Equipamiento	Localización	Parcelas	Superficie	Obtener	Clase suelo
EQ_{GS} 1	Centro de Salud	Mar-Bº Mar	Parcelas 8 a 14, MANZANA 79601, CATASTRO URBANO	7.550 m^2	7.550 m^2	U
EQ_{GE} 2	Colegio Público Pérez Galdós	Requejada-Bº Requejada	Parcelas 21, 22, 24, 25 a 29, 32 y 35, Manzana 67499 Catastro Urbano	13.155 m^2	NO	U
EQ_{G} 3	Por especificar y aparcamiento	Requejada-Bº Requejada	Parcelas 27 a 32 y 69, Manzana 67499, Catastro Urbano y Parcelas 472, 492, 493, 499 a 501, y 541, Polígono 9, Catastro Rústico.	12.670 m^2	NO	U
EQ_{GS} 4	Centro de Salud	Bº Obrero-Bº Obrero	Parcela 1, MANZANA 61379 del CATASTRO URBANO	2.905 m^2	NO	U
EQ_{G} 5	Por especificar	Bº Obrero-Bº Obrero	Parcela 2, MANZANA 61379 del CATASTRO URBANO	2.630 m^2	NO	U
EQ_{GI} 6	Cuartel Guardia Civil	Bº Obrero-Bº Obrero	Parcelas 1 a 4, MANZANA 60363, CATASTRO URBANO	1.620 m^2	NO	U
EQ_{G} 7	Por especificar	Bº Obrero-La Cadena	Parcela 6, MANZANA 59369 del CATASTRO URBANO	2.770 m^2	NO	U
EQ_{GI} 8	Cementerio	Polanco-	Parcela 1, MANZANA 81468	12.110 m^2	NO	R_PO

CVE-2016-2427

Nombre	Equipamiento	Localización	Parcelas	Superficie	Obtener	Clase suelo
		Cementerio	del CATASTRO URBANO			
EQ_{GD} 9	Bolera	Polanco-Bº Polanco	Parcela 1, MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	425 m^2	NO	U
EQ_{GD} 10	Polideportivo	Polanco-Bº Polanco	Parcela 1, MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	1.565 m^2	NO	U
EQ_{GI} 11	Edif. Usos Públicos	Polanco-Bº Polanco	Parcela 1, MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	305 m^2	NO	U
EQ_{GI} 12	Casa de la Cultura	Polanco-Bº Polanco	Parcela 2, MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	205 m^2	NO	U
EQ_{GR} 13	Iglesia de San Pedro Ad Vincula	Polanco-Bº Polanco	Parcela 33, MANZANA 70375 del CATASTRO URBANO	1.580 m^2	NO	U
EQ_{GI} 14	Biblioteca municipal	Polanco-Bº Polanco	Parcela 13, MANZANA 78428 del CATASTRO URBANO	170 m^2	NO	U
EQ_{GI} 15	Ayuntamiento	Polanco-Bº Polanco	Parcela 29, MANZANA 73416 del CATASTRO URBANO	1.795 m^2	NO	U
EQ_{GI} 16	Centro de Adultos	Polanco-Bº Polanco	Parcela 13, MANZANA 75431 del CATASTRO URBANO	360 m^2	NO	U
EQ_{GD} 18	Zona deportiva	Posadillo-Altocobo	Parcelas 387 a 389, 5090, 9001, 15385 y 15386, Polígono 6, Catastro Rústico	10.153 m^2	10.153 m^2	URB 2
EQ_{GE} 19	Escuelas de Rumoroso	Rumoroso-Bº Rumoroso	Parcela 1, MANZANA 77431 del CATASTRO URBANO	1.605 m^2	NO	R_PO
EQ_{GI} 20	Sede Mancomunidad Miengo-Polanco	Mar-Bº de Mar	Parte Parcela 5 de la MANZANA 83586 del CATASTRO URBANO	373 m^2	NO	U
EQ_{G} 21	Sin uso determinado	Mar-Polígono Rolisas	Parte de la Parcela 08 de la MANZANA 75529 del CATASTRO URBANO	17.785 m^2	NO	U
EQ_{G} URB 1	Sin uso determinado	Rinconeda-Bº Quintana	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 1	705* m^2	705* m^2	URB 1
EQ_{G} URB 11	Sin uso determinado	Rumoroso-Bº San Pedro	Parcelas resultantes del desarrollo del URB 11	1.067* m^2	1.067* m^2	URB 11
		TOTAL EQ_{G} PÚBLICOS		**93.503 m^2**	**19.475 m^2**	
EQ_{GD} 17	Campo de futbol	RINCONEDA-Bº SOLOBA	Parte oeste Parcela 19, Manzana 64357, Catastro Urbano y Parcelas 1b, 3, 11, 131, 132 y 309b, y partes Este de la 2 y 310, Polígono 8, Catastro Rústica	24.677 m^2	PRIVADO Concesión por 50 años	U

*Superficie estimada por la cesión 5 m^2/hab establecida en la LOTRUSCa, suponiendo 3 hab/viv

Tabla 38. Equipamientos de carácter general

Sólo 4 no han sido obtenidos por el Ayuntamiento: El futuro Centro de Salud que compartirá con el municipio de Miengo -EQ_{GS} 1-, y los tres resultantes de los desarrollos de los URB 1, URB 2 - Zona deportiva de Posadillo, EQ_{GD} 18- y URB 11.

Están obtenidos un total de 74.028 m^2, que suponen en comparación con los datos de la población actual estimada -8.219 habitantes -, un ratio de 9'00 m^2 por habitante, superior a los 5 m^2/hab. establecidos por la LOTRUSCa. Con el desarrollo del PGOU, el ratio de la propuesta pasaría a ser 5'87 m^2/hab.

CVE-2016-2427

	Población	Superficie	Ratio
Enero 2012	8.219 hab.	74.028 m^2	9'00 m^2/hab.
Previsión de crecimiento	4.680 hab.	19.475 m^2	
Horizonte del Plan(1)	12.899 hab.	93.503 m^2	7'25 m^2/hab.

(1) No se cuantifica la capacidad hotelera en la población Horizonte del PGOU

Tabla 39. Cumplimiento de ratios de Equipamientos del Sistema General

En relación con la Orden VIV/561/2010, y el Capítulo IX de Elementos vinculados al transporte, el art.36. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, en su apartado 1 establece que "*Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo 1 de cada 40 plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.*"

A consideración de la DGU este documento debe indicar en el modelo propuesto donde se ubican o ubicarán los principales Centros de Actividad que constituyen los llamados focos de atracción. Los Centros de Actividad existentes son los siguientes:

- Ayuntamiento (EQ_{GI} 15)
- Centro de Salud (EQ_{GS} 1)
- Polideportivo (EQ_{GD} 10)
- Colegio (EQ_{GE} 2)
- Cementerio (EQ_{GI} 8)
- Iglesia parroquial (EQ_{GR} 13)
- Campo de fútbol (EQ_{GD} 17)

10.7. Sistema de Servicios Urbanos

Los Sistemas Generales de Dotaciones de Servicios se han definido en el PGOU como los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio y al servicio de todo el municipio que se componen de las instalaciones básicas necesarias para el funcionamiento de las redes urbanas, es decir, del abastecimiento y saneamiento de agua, la red eléctrica y la red de gas. Se completan las anteriores con las de la adecuada gestión de la movilidad.

En líneas generales, los sistemas anteriormente citados se componen de ciertos elementos singulares tales como depósitos, estaciones o subestaciones, interconectados mediante arterias conductoras principales (tuberías, cableado, fibra óptica, etc.,…).

CVE-2016-2427

El PGOU ha procurado que las propuestas de nuevas redes se realicen bajo suelo público, o que vaya a ser público en desarrollo del planeamiento, para garantizar su viabilidad y facilitar su implantación. Las redes previstas discurren principalmente por viales existentes, o por viario general o local, futuro.

Los elementos en superficie asociados a los Sistemas Generales de Dotaciones de Servicios (depósitos, subestaciones, etc.,…) conllevan una reserva de terreno, y aparecen delimitados en el PGOU. Así, se grafía la reserva de suelo en superficie asociada a la red de abastecimiento y de saneamiento, y la subestación eléctrica.

En este sentido se delimitan 5 Sistemas Generales de Dotaciones de Servicios. 4 se encuentran ya en funcionamiento, uno de ellos el depósito del Alto Pedroa (S5) en el municipio de Miengo y el quinto (S4) todavía no ha sido ejecutado.

Nombre	Servicio	Localización	Parcelas	Superficie	Obtenido
S1	Estación reguladora de Gas	POLANCO-Bº EL RIEGO	Parcela 2 de la MANZANA 78478 del CATASTRO URBANA	867 m^2	SI
S2	Depósitos de Agua	POLANCO–Bº MENOCAL	Parcela 28, Manzana 69338, Catastro Urbano	3.080 m^2	SI
S3	Punto Limpio	POLANCO-Bº PEDROSA	Parcelas 302 a 305, Parte Parcelas 1, 306 y 337, Polígono 5, Catastro Rústico	2.847 m^2	SI
S4	Subestación eléctrica	RUMOROSO-Bº MIJARES	Parte Parcela 23, Polígono 11, Catastro Rústico	5.952 m^2	NO
S5	Depósito de Agua	MIENGO-ALTO PEDROA	Parcela 542, Polígono 4, Catastro Rústico de Miengo	93 m^2	SI

Tabla 40. Dotaciones de Servicio. Elaboración propia

10.7.1. Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento queda reflejada en los planos de Información recogidos bajo el mismo título. Su carácter es informativo y señala el trazado aproximado de las redes generales existentes. Su descripción se encuentra en el apartado *Servicios Urbanos. Abastecimiento de agua*. Está actualizada a 31 de mayo de 2013 y los datos proceden del Ayuntamiento.

Las redes previstas a desarrollar en ejecución del planeamiento como parte de las obras de urbanización propias de los Suelos Urbanos No Consolidados y de los Urbanizables, se esquematizan en los planos de Ordenación correspondientes.

Se elabora este apartado con la última información remitida por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua –DGOHyCIA- en febrero de 2011. Da la situación existente

CVE-2016-2427

y futura de las infraestructuras denominadas en alta, es decir que son o van a ser de gestión autonómica. Así, informaba que la Consejería de Medio Ambiente estaba ejecutando las obras de la *Autovía del Agua* y su conexión con las fuentes de abastecimiento y el Bitrasvase Ebro-Besaya. Los *tramos de la Autovía del Agua*, *ejecutados*, que afectan a Polanco son:

- Depósito de Polanco-Bajo Pas
- Depósito de Polanco-ETAP Vispieres

Se encuentra en ejecución *el tramo Depósito de Tanos-Depósito de Polanco* en junio de 2013.

Continúa la DGOHyCIA que "*según los datos de consumo registrados por la DG, el caudal correspondiente al valor medio de los máximos consumidos en el verano de 2007 aportado por el Plan Pas al municipio son 3.309'3 m^3/día*."

Este es el dato que la DGU tomó como el consumo en la situación actual en el IIT de julio 2009, 38'29 l/s. El Ayuntamiento facilita la cantidad de agua aportada en 2012. Ese año el Plan Pas proporcionó al municipio 600.193 m^3 (caudal medio 1.644 m^3/día) y el Plan Torrelavega 396.978 m^3 (caudal medio 1.115 m^3/día). El mayor consumo en ese año fue el realizado por la empresa MOEHS, que fue de 286.332 m^3 (caudal medio 784 m^3/día). El consumo medio anual de 2012 fue 2.732 m^3/día, inferior al de 2007. La actualización del dato a junio de 2013 por el Ayuntamiento en el Informe municipal, rebaja el consumo a unos 2.000 m^3/día.

Esta rebaja proviene de distintos factores como la realización de campañas de sensibilización desde el Ayuntamiento para su consumo racional, la instauración paulatina del uso de agua reciclada en el riego de los parques y jardines, el establecimiento horarios de riego al anochecer y al atardecer para evitar la evaporación del agua o la ampliación del riego por goteo a nivel municipal. Además se han reducido las pérdidas en la red de abastecimiento con las renovaciones de tuberías efectuadas.

La DGOHyCIA estima que las nuevas infraestructuras y recursos pueden asumir *los caudales previstos para los años horizonte de 2016 de 47'8 l/s (4.130'01 m^3/día) y para el 2032 de 76'6 l/s (6.618'60 m^3/día), teniendo en cuenta un crecimiento del consumo del 2'81% anual*.

En cuanto a las previsiones de infraestructura municipal y según se recoge en el ISA, las ampliaciones que se requieran en ella serán asumidas por los nuevos crecimientos propuestos, no siendo necesarios cambios de sección en las existentes o en las ya planificadas, salvo puntuales sustituciones.

El Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, PHCO, establece en el art.30 la *Asignación de recursos en el sistema Saja: Río Saja.* En el punto 6. *se asigna a Polanco para atender las demandas 0'74 hm^3/año de los recursos superficiales del Río Besaya que le suministra*

CVE-2016-2427

Torrelavega y del Río Pas que le suministra el Plan Pas y de los recursos de las masas de agua subterránea Santillana-San Vicente de la Barquera y Santander-Camargo que actualmente utiliza. Se asignan también los recursos procedentes del Bitrasvase Ebro-Pas-Besaya necesarios para respetar los caudales ecológicos en las tomas actuales.

En el *art.37. Dotaciones de agua para abastecimiento urbano* el PHCO establece que:

1. *Para el otorgamiento, … de concesiones de abastecimiento urbano el volumen de agua se calculará mediante la aplicación de uno de los dos métodos detallados en los apartados siguientes.*
2. *En el método genérico,* el adecuado para el Plan General, *se consideran en su conjunto todos los usos de agua que se abastecen de la red municipal, como son el uso doméstico, uso industrial y comercial, uso municipal, riego privado y uso ganadero.*

   Se establecen las dotaciones brutas máximas de agua que figuran en la tabla 1, entendiéndose como dotación bruta el cociente entre el volumen a captar para la red de suministro en alta y el número de habitantes inscritos en el padrón municipal en la zona de suministro:

Tabla 1. Dotaciones brutas máximas admisibles en l/hab. y día, para abastecimiento urbano.

Método genérico			
Población abastecida por el sistema	*Actividad comercial-industrial vinculada*		
	Alta	*Media*	*Baja*
2.000-10.000 hab.	*325*	*290*	*260*
10.000-50.000 hab.	*300*	*260*	

Según este Método, a 1 de enero de 2012 y dado que la población inscrita en el padrón municipal son 5.486 habitantes, la dotación bruta máxima admisible en l/día, para abastecimiento urbano a captar del suministro en alta serían 325 x 5.486 = 1.782'950 m^3/día en el caso de Polanco, cuya actividad industrial es considerada como Actividad Alta.

Con estas dotaciones y según las previsiones facilitadas por la DGOHyCIA, las poblaciones mínimas posibles sin aumento de consumo industrial serían:

- 2016: 4.130.010 l/día / 325 l/hab. y día = 12.707 habitantes inscritos en el Padrón
- 2032: 6.618.600 l/día / 300 l/hab. y día = 22.062 habitantes inscritos en el Padrón

Para la estimación de la demanda futura, el Informe de Capacidad de Carga elaborado por la DGU considera una ocupación de 3 habitantes/vivienda.

Según las previsiones de crecimiento del PGOU para esos años las poblaciones posibles serían:

- 2016: 7.925 habitantes (6.305 hab. inscritos
- 2026 (año 12 del PGOU): 11.540 habitantes (8.875 hab. inscritos)

Hay existencia de recursos, condicionando los desarrollos a las capacidades indicadas.

CVE-2016-2427

En relación con la **capacidad de los depósitos** que forman la red municipal de abastecimiento. El Ayuntamiento tiene a junio de 2013, 3 depósitos de agua con capacidades de 1.500, 1.000 y 50 m^3 respectivamente. La nueva Autovía del Agua tenía previsto hacer un depósito en el Alto Pedroa de 12.000 m^3 que compartirían Miengo, Piélagos y Polanco. La DGOHyCIA informó en junio de 2013 que ese depósito no se realizará porque no es necesario, y que la previsión es que se enganche la Autovía en verano de 2013 desde Unquera.

Esa capacidad según las dotaciones brutas máximas admisibles en l/hab. y día, es suficiente hasta una población inscrita en el padrón municipal de 7.846 hab, 2.550.000 l/día a 325 l/hab. y día, unos 11.051 habitantes totales suponiendo un 29% de estacionales. A partir de esa población –según el Programa del PGOU, 2024 a 2025- es necesario aumentar la capacidad. Se haría ampliando el depósito existente en el Alto Pedroa de 50 a 200 m^3, con cargo a los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y a los Urbanizables, de manera proporcional a su aprovechamiento medio.

	Población inscrita en el Padrón	Dotación bruta máxima admisible (m^3/día)	Capacidad de almacenamiento (m^3)	
			Existente/Prevista	Déficit (-)/ Superávit(+)
1 enero 2012	5.486	1.782'95	2.550	774'73
Previsión de crecimiento	3.463			
Horizonte del Plan	8.949	2.684'70	2.700	15'3

Tabla 41. Estimación de capacidad de almacenamiento de recursos hídricos

Teniendo en cuenta las previsiones obtenidas de los cuadros anteriores y la construcción del nuevo depósito, se considera que las necesidades de agua para abastecimiento de agua en caso de desarrollo completo del PGOU son adecuadas y que por lo tanto Polanco con los crecimientos propuestos tiene garantizado el recurso hídrico.

El PGOU contará para su Aprobación Definitiva con el Informe de la Confederación Hidrográfica sobre el Recurso Agua para el Abastecimiento.

10.7.2. Saneamiento

Las infraestructuras de saneamiento existentes quedan reflejadas en los planos de Información. Señalan el trazado aproximado de las redes generales existentes. Su descripción se encuentra en el apartado *Servicios Urbanos.* Saneamiento. Están actualizadas a 31 de mayo de 2013 y los datos han sido facilitados desde el Ayuntamiento.

Las redes previstas a desarrollar en ejecución del planeamiento como parte de las obras de urbanización propias de los Suelos Urbanos No Consolidados y de los Urbanizables, se esquematizan en los planos de Ordenación correspondientes.

CVE-2016-2427

Según el Informe recibido el 18 de febrero de 2011 de la DGOHyCIA de julio de 2009:

La principal infraestructura de saneamiento con la que contará el municipio es la EDAR de Vuelta Ostrera, que se encuentra incluida en las actuaciones para el saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya. Será capaz de tratar las aguas residuales procedentes de las redes de saneamiento, actuales y futuras, de los núcleos situados en los municipios de Corrales de Buelna, San Felices de Buelna, Cartes, Torrelavega, Reocín, ***Polanco****, Miengo, Santillana del Mar y Suances.*

Con las obras del saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya, se incorporarán a la EDAR los núcleos de Polanco: Mar, Bº Obrero, Polanco y Requejada.

Está dimensionada para 310.000 hab-eq (año horizonte 2018), de los que corresponden a Polanco 30.548 hab-eq, que se desglosan:

- Población futura (2018): 4.979 hab, a 350 l/hab. y día = 1.742'65 m^3/día
- Cabezas de ganado incorporables: 1.320, igual a 10.758 hab-eq.
- Caudal industrial: 60 l/s, igual a 5.184 m^3/día,

Con un total de 30.548 hab-eq para 2018, calculados a 350 l/hab. y día, que suponen 10.691'8 m^3/día.

Calculando el volumen del vertido de las aguas sucias por el método tradicional de un 80% de volumen abastecido y la dotación bruta máxima admisible en l/día para abastecimiento urbano a captar del suministro en alta, se tienen los siguientes datos en el tiempo:

2012:	5.486 hab. x 325 l/hab. y día x 0'8 =	1.426'36 m^3/día
2016:	4.130.010 l/día x 0'8 =	3.304'01 m^3/día, y
2032:	6.618.600 l/día x 0'8 =	5.294'88 m^3/día

Por lo que queda muy sobrada la capacidad de la EDAR desde 2018 para cualquier año de desarrollo del PGOU y por tanto de su el año horizonte.

A lo largo de 2014 está prevista la ejecución de varias conexiones de vertidos de residuos urbanos y la realización de pequeñas obras de saneamiento necesarias para la conexión desde la red de saneamiento municipal a la red de saneamiento del Ministerio de Medio Ambiente.

La 1ª consiste en la conexión del saneamiento existente en el Barrio de Posadillo con una arqueta del Saneamiento Saja-Besaya, siendo necesario realizar un cruce en el arroyo Lanice.

La 2ª en la conexión de 3 saneamientos existentes en la zona del Pozo Tremeo, en el Bº de Rumoroso, con una arqueta del Saneamiento Saja-Besaya que se localiza allí. El trazado comienza paralelo al arroyo de La Acebosa, para continuar paralelo al de Tremeo, donde se realizan 2 conexiones, hasta cruzar la Carretera Municipal que une Soña con Rumososo y

CVE-2016-2427

conectar con el pozo de la red de saneamiento. Para ejecutar el trazado descrito en su totalidad es necesario realizar 3 cruces, uno al arroyo La Acebosa, y dos al Arroyo Tremeo

Hay una 3ª actuación al norte del núcleo de Rumoroso, en las proximidades al Pozo Tremeo. El coste total de las obras se estima en 147.134'88 €.

La única infraestructura que quedaría pendiente es la conexión del Bº San Roque, y los Núcleos de La Hilera de Posadillo, al saneamiento que acaba vertiendo en la EDAR. El Ayuntamiento propone y el PGOU lo refleja, realizar una red de tubería de PVC corrugado de diámetro 300 mm, paralela al río Cabo y que conecte y vaya recogiendo los vertidos del Bº San Roque y su crecimiento del URB-5, el polinúcleo de La Hilera y el URB-6 ampliación de Posadillo al sureste, hasta su conexión con la red de Posadillo. Se estima necesario que el Ayuntamiento cargue con los aproximadamente 2'5 km. de San Roque hasta el URB-6. Se estima su coste en unos 170.000 € que se incorporan al EEF.

Lo existente y estas actuaciones en realización y propuestas, son suficientes y adecuadas para el funcionamiento de la red. La unitaria existente es capaz y suficiente para asumir las sucias de los nuevos desarrollos planteados con redes separativas, y las puntuales conexiones de pluviales sin posibilidad de vertido directo a cauce.

La DGOHyCIA propone que la aprobación del PGOU esté condicionada a la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).

No obstante para ser Aprobado Definitivamente el PGOU es necesario incluir el Informe de la Confederación Hidrográfica sobre la ocupación del Dominio Público y los vertidos que van a cauces públicos.

10.7.2.1. Drenajes en las nuevas áreas a urbanizar

De acuerdo con lo establecido en el art.58.1 del PHCO, *las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos,…, que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca…deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o irrelevante.*

Se calculan los incrementos de las superficies que por urbanización aumentarán la impermeabilización del suelo y con ello la escorrentía, resultando irrelevantes respecto sus respectivas subcuencas analizadas en el Estudio Hidráulico. No obstante las superficies de

CVE-2016-2427

aparcamiento públicas se resolverán con pavimentos permeables y antes de los vertidos a cauces y las conexiones a redes de saneamiento, se dispondrá un separador de hidrocarburos, para eliminar la contaminación del agua por el arrastre superficial de las primeras lluvias. Actuarán además como tanques proporcionales a las superficies de viales.

Las superficies en km^2 de las subcuencas –todas de la Cuenca del Río Saja-, con las denominaciones del Estudio de Inundabilidad, afectadas son:

CUENCA	Subcuenca	SUP. km^2	%	Nuevos km^2 impermeables	%	%Aumento Escorrentía*
Río Cabo	A-12	1.281.000	100	42.295	3’30	1’98
	A-13	542.000	100	27.206	5’02	3’01
	A-14	1.112.000	100	30.867	2’78	1’67
Arroyo Fuente del Valle	B-1	469.000	100	50.107	10’68	6’45
	B-2	409.000	100	14.355	3’51	2’11
	B-3	638.000	100	64.203	10’06	6’04
Arroyo de las Briñas	C-2	680.000	100	5.028	0’74	0’44
	C-4	1.349.000	100	40.018	2’87	1’72
	C-5	582.000	100	42.731	7’34	4’40
	C-6	1.862.000	100	9.849	0’53	0’32

Tabla 42. Estimación porcentajes del aumento de escorrentía producido por los desarrollos del PGOU

*Se considera un coeficiente de escorrentía medio del terreno natural de 0’4, atendiendo a los usados en la bibliografía para suelos de prados-pastos semipermeables y con pendientes inferiores al 20%, Chow, por tanto un incremento de la escorrentía de 1-0’4=0’6

10.7.3. Suministro eléctrico

La distribución eléctrica existente está reflejada en los planos de información así denominados. Su carácter es informativo y señala el trazado aproximado de las redes generales actuales. Se describe en el apartado Servicios Urbanos. Suministro eléctrico.

Para la propuesta de desarrollo del PGOU, en el último informe de *E.On Distribución* de diciembre de 2014, ratifica y actualiza el de mayo, y en el *cuantifica las nuevas necesidades*:

	Nº viv. o m^2	***kW en BT***	***kW en MT***
Residencial	*1.636*	*8.233’30*	*8.233’30*
Productivo *(Industrial)*	*154.089*	*21.278’00*	*10.639’00*
Equipamientos Básicos	*12.425*	*372’75*	*372’75*
Equipamientos Específicos	*12.425*	*372’75*	*372’75*
TOTAL		***29.681’83***	***20.051’24***

CVE-2016-2427

Respecto el cuadro facilitado en mayo:

	Nº viv. o m²	***kW en BT***	***kW en MT***
Residencial	*1.403*	*6.986´98*	*6.986´98*
Productivo *(Industrial)*	*243.365*	*30.420´63*	*15.210´31*
TOTAL		***37.407´60***	***22.197´29***

Las viviendas las distribuye E.On de la siguiente manera, de acuerdo al estudio de la última documentación expuesta*:*

Barrio	***Nº viv***	***m² Ind+Eq.***	***kW en BT***	***kW en MT***
Mar	*40*	*36.795*	*4.582'94*	*2.782'83*
Polanco	*431*		*2.288'73*	*2.288'73*
Posadillo	*209*	*10.153*	*2.048'58*	*2.048'58*
Requejada	*516*	*102.498*	*14.344'07*	*8.572'48*
Rinconeda	*154*	*705*	*818'10*	*818'10*
Rumoroso	*265*	*34.509*	*5.511'44*	*3.452'55*
Soña	*21*		*87'98*	*87'98*
Total	***1.636***	***184.660***	***29.681'83***	***20.051'24***

Respecto a cómo se realizaba en abril de 2014:

Sector	***Uso***	***Nueva Potencia Estimada***	***Punto de Conexión en línea de 12Kv***	***Subestación 55/12kV***
Posadillo (202 viv)	*Residencial*	*1.003kW*	*Torrelavega_1*	*Puente de San Miguel*
			Barreda	*Renedo*
Rinconeda (53 viv) *Polanco (423 viv)*	*Residencial*	*2.393kW*	*Requejada_1*	*Riaño*
Mar (5 viv) *Requejada (496 viv)* *Rumoroso (224 viv)*	*Residencial*	*3.617kW*	*Requejada_2* *Requejada_4*	*Riaño*
Total	**Residencial**	**7.013kW**		
Requejada	*Productivo*	*8.215kW*	*Requejada_2* *Requejada_4*	*Riaño*
Rumoroso *Requejada* *Mar*	*Productivo*	*22.205kW*	*DC 55kV*	*Puente de San Miguel-Cacicedo*
Total	**Productivo**	**30.420kW**		
Total		**37.433kW**		

No obstante, esta variación de demanda no afecta a la solución técnica económica prevista en el Informe de abril de 2014, por lo que sigue teniendo validez en lo relativo a la solución técnico económica.

Como información aproximada, preliminar y orientativa, para poder garantizar ese suministro, será necesario desarrollar un conjunto de nuevas Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de Distribución, que al menos se estiman en:

A. Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Productivos:

- *Una nueva subestación 55/12kV en el Bº Mijares, conectada en Entrada/Salida sobre la línea DC 55kV Puente de San Miguel-Cacicedo. Constará de 2 transformadores 12 MVA.*
- *Nuevas líneas generales 12kV desde la nueva Subestación hasta los entornos de los futuros centros de consumo, y enlace con líneas existentes, aprox. 10'5 km.*

CVE-2016-2427

B. Actuaciones para los Nuevos Desarrollos Residenciales:

- *Nuevos enlaces 12kV con líneas existentes.*

En resumen, el desarrollo de estas nuevas infraestructuras eléctricas proporcionará la disponibilidad del recurso eléctrico reglamentario en los suelos de desarrollo propuestos por el PGOU, que podrá realizarse en paralelo con los desarrollos urbanísticos propuestos."

La nueva subestación eléctrica se ha localizado en el Barrio de Mijares (S4), sobre unos terrenos calificados como Rústico de Protección Ordinaria (R_PO) y en el trazado de la actual red de alta tensión de 55 kV, lo que hace innecesario una *nueva línea de aérea de Alta Tensión, AT*. Como solicitó E.ON *"con unas necesidades de parcela útil de unos 60x60 m (3.600 m^2) y con posibilidad de accesos para vehículos pesados hasta la parcela*."

Se acompaña la valoración económica que realiza E.ON en el EEF. El coste de estas nuevas infraestructuras deberá ser asumido por todos los ámbitos productivos de UNC y URB proporcionalmente a su aprovechamiento medio.

Todos los suelos, tanto productivos como residenciales, en Suelo Urbano Consolidado contarían ya con el servicio.

En el planeamiento no se contempla la posibilidad de generar energías de otro modo que no sea por medio de las denominadas energías renovables. Se considera de este modo uso prohibido la instalación en el municipio de centrales térmicas, nucleares, etc.

10.7.4. Alumbrado público

La red de distribución existente es de tipo aéreo, trenzada sobre postes de hormigón. Los puntos de luz se materializan mediante luminarias colocadas en los postes de hormigón.

10.7.5. Gas

Las redes de gas quedan reflejadas en los planos de Información recogidos bajo el mismo título. Su carácter es informativo y señalan el trazado aproximado de las redes generales existentes. Su descripción se encuentra en el apartado *Servicios Urbanos.* Saneamiento. Están actualizadas a 31 de mayo de 2013 y los datos proceden del Ayuntamiento.

Una tubería de gas natural de carácter general atraviesa el municipio y abastece la Estación Reguladora situada al noreste del núcleo de Polanco. Desde allí parten las tuberías de distribución para dar servicio a los abonados.

CVE-2016-2427

10.7.6. Red viaria urbana

La red viaria urbana de cada núcleo, queda reflejada en los planos de proyecto. En los núcleos urbanos principales existen aceras continuas. En los nuevos desarrollos además se logra la existencia de al menos un itinerario peatonal accesible con un mínimo de 180 cm de anchura libre. En el resto, núcleos más rurales se proponen vías con el pavimento a un solo nivel por no ser necesaria la diferenciación entre acera y calzada, aunque siempre asegurando la accesibilidad universal.

10.7.7. Aparcamientos previstos

En los nuevos desarrollos se destinarán al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2c. En el caso de viviendas, como mínimo 2 por vivienda. Al menos una de ellas deberá ser pública. Tendrán una dimensión mínima de 2'20 x 4'50 m. Se efectuarán las reservas establecidas en la Orden del Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de *Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados* y la Leyde Cantabria 3/1996, de 24 de setiembre, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación con las condiciones y dimensiones allí señaladas.

10.7.8. Sistema de gestión de residuos urbanos

Corresponde a los municipios, como servicio obligatorio, la recogida, transporte y, al menos la eliminación de los residuos urbanos, en la forma en que establezcan las respectivas Ordenanzas.

Los potenciales sobrantes o residuos no peligrosos y/o inertes generados en las actuaciones previstas desde el PGOU como la construcción de viviendas, serán gestionados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en esta materia, que en la actualidad se recoge en la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos, y en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, en el que se desarrollan las normas básicas sobre los aspectos referidos a las obligaciones de los productores, gestores y operaciones de gestión. Además, será de aplicación el conjunto de normativa autonómica y municipal afectada relativa a la gestión de residuos.

Asimismo se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En la actualidad con la concesión de licencia el promotor contrae la obligación de la carga, transporte y vertido de los escombros que se generen en vertedero autorizado.

CVE-2016-2427

La empresa adjudicataria del servicio de recogida en el municipio de RSU -DEPURMAN S.A.-, entiende que la capacidad del equipo recolector adscrito al mencionado servicio, junto con la dotación de personal establecida, añadido a la circunstancia de que la planta de descarga de los residuos se encuentran a 4 km, permite asegurar la continuidad del servicio de recogida de RSU teniendo en cuenta el crecimiento de población, contemplado en el PGOU.

10.7.8.1. Propuesta de ubicación para vertedero de tierras de excavación

Polanco no cuenta con un depósito para vertido de residuos inertes, como son los restos de materiales de construcción. Interesa evitar que las empresas constructoras tengan que realizar desplazamientos fuera del municipio, encareciendo la gestión de estos residuos, así como aumentando el tráfico de vehículos pesados (contaminación, congestión del tráfico, polvos y ruidos, etc).

Los materiales que se aportarán a estas zonas se corresponderán a tierras y piedras procedentes de excavaciones, construcción de viviendas, obra civil, etc, que conforme a la legislación vigente en materia de residuos, corresponden al código L.E.R. 170504 "Tierras y piedras distintas a las especificadas en el código 170503". Por tanto en ningún caso los materiales a depositar en estos lugares contendrán residuos urbanos, ni peligrosos. Tampoco será posible el depósito de residuos inertes resultantes de excavación en suelos industriales, ya que según la normativa vigente en Cantabria éstos deben llevarse a vertederos autorizados por el Gobierno de Cantabria. El vertedero del Mazo es el único autonómico existente en la actualidad hasta la apertura del futuro Vertedero de Castañeda. De cualquier manera, se realizarán los depósitos autorizados según la legislación vigente en su momento.

En la medida de lo posible es intención del PGOU que los sobrantes se reubiquen en la misma actuación que se origine. Para aquellos casos en los que no sea posible o su impacto vaya a ser muy elevado se proponen 3 zonas de vertido, por orden de prioridad:

- De acuerdo con el art.20.3 del POL "Se promoverá el uso de las explotaciones mineras abandonadas –terminadas en el caso de SOLVAY- como vertederos de inertes, previos los requisitos y trámites establecidos en la legislación sectorial específica, a través de los correspondientes proyectos de restauración ambiental."
- En el paraje de El Unqueral y su acceso está en peor estado que el anterior. Responde a las coordenadas X:418193 e Y:4801405. Es una plantación muy densa de eucalipto sin monte bajo o vegetación de ribera en las vaguadas. Los eucaliptos ubicados en la zona tienen un crecimiento bastante uniforme y un diámetro medio de 25 cm. La zona carece de valor ambiental por la gestión forestal de la especie, cuyo aprovechamiento se realiza mediante talas a hecho o matarrasa, que limitan enormemente la biodiversidad de la zona y producen una fuerte erosión del suelo. Su uso como vertedero posibilitaría la madera antes de la

CVE-2016-2427

ocupación, y la recuperación del uso posteriormente. Su capacidad aproximada es de 1.080.000 m^3 de tierras.

- Al noroeste de Soña, su acceso es a través de viales asfaltados. Responde a las coordenadas X:418.932 e Y:4.804.546. Se trata de una vaguada utilizada enteramente como pradería y escasos arbustos en la zona más baja. Su utilización como vertedero posibilitaría la recuperación del uso ganadero una vez finalizado el depósito de tierras. Tendría una capacidad aproximada para 240.000 m^3 de tierras.

CVE-2016-2427

11. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU establece una calificación del suelo que mantiene la marcada en las NNSS 02 anuladas, pero plasmando las determinaciones derivadas del nuevo marco legislativo, en particular de los establecidos en la LOTRUSCa, así como los aspectos subyacentes a esta normativa, al POL y las debidas a leyes sectoriales.

Se describen someramente los objetivos perseguidos en el proceso de calificación del suelo, que se pueden observar de modo gráfico en los planos de ordenación:

Con la calificación del suelo se busca obtener un modelo de crecimiento equilibrado y respetar las situaciones consolidadas.

Los Suelos Urbanizables mantendrán las ordenanzas ya establecidas para el Suelo Urbano. Estas serán de tres tipos Residencial Abierto (RA), Residencial Unifamiliar (RU) y Productivo Autónomo (PA).

Se reconocen los asentamientos tradicionales dispersos, integrándolos en la calificación global, y no otorgándoles una consideración que fomente expectativas urbanísticas, con la consiguiente presión sobre los núcleos preexistentes e integrados en el modelo. Son los llamados Núcleos Tradicionales (NT).

Dentro de la calificación del PGOU se contemplan 3 áreas específicas (AE). Responden a 3 de las 5 representadas en las NN.SS.02 dado que 2 de ellas, que estaban destinadas a vivienda social, ya fueron desarrollados. Estos 3 ámbitos cuentan con unos parámetros de calificación particularizados, necesarios para lograr su mantenimiento.

Se han incluido los terrenos destinados para Equipamientos (EQ) y de zonas de espacios libres (ZEL) necesarios para cumplir con la LOTRUSCa.

Del resultado del estudio de Equipamientos , y en base a los crecimientos previstos y a la consolidación de los núcleos existentes, se ha determinado la necesidad dotacional de los nuevos crecimientos. En Suelo Urbano estas reservas se han plasmado de modo gráfico en todos los casos, mientras que en los Urbanizables sólo en aquellos casos en los que se consideraba como opción más deseable y óptima para el bien común.

Se realiza una indicación de las pautas viarias necesarias para un funcionamiento global del municipio. En los nuevos crecimientos asociados a Suelo Urbano, se ha trazado la trama viaria

CVE-2016-2427

resultante, sin perjuicio de su ajuste mediante Estudio de Detalle. Esta trama garantiza la accesibilidad y ha procurado controlar el tamaño de las parcelas.

El PGOU establece una calificación del suelo que plasma las determinaciones derivadas del nuevo marco legislativo, en particular de los establecidos en la LOTRUSCa, el POL, las debidas a leyes sectoriales y las NUR.

Se describen los objetivos perseguidos en el proceso de calificación del suelo, que se pueden observar de modo gráfico en los planos de ordenación:

- Con la calificación del suelo se busca obtener un modelo de crecimiento equilibrado y respetar las situaciones consolidadas.
- Los Suelos Urbanizables mantendrán las ordenanzas ya establecidas para el Suelo Urbano.
- Se reconocen los asentamientos tradicionales dispersos, integrándolos en la calificación global, y no otorgándoles una consideración que fomente expectativas urbanísticas, con la consiguiente presión sobre los núcleos preexistentes e integrados en el modelo. Son los llamados Núcleos Tradicionales (NT).
- Se han incluido los terrenos destinados para Equipamientos (EQ) y de zonas de espacios libres (ZEL) necesarios para cumplir con la LOTRUSCa.
- Del resultado del estudio de Equipamientos , y en base a los crecimientos previstos y a la consolidación de los núcleos existentes, se ha determinado la necesidad dotacional de los nuevos crecimientos. En Suelo Urbano estas reservas se han plasmado de modo gráfico en todos los casos, mientras que en los Urbanizables sólo en aquellos casos en los que se consideraba como opción más deseable y óptima para el bien común.
- Se realiza una indicación de las pautas viarias necesarias para un funcionamiento global del municipio. En los nuevos crecimientos asociados a Suelo Urbano, se ha trazado la trama viaria resultante, sin perjuicio de su ajuste mediante Estudio de Detalle. Esta trama garantiza la accesibilidad y ha procurado controlar el tamaño de las parcelas.

11.1. Descripción general

Las distintas ordenanzas de zona, y sus correspondientes categorías, utilizadas en la calificación del PGOU de Polanco son las siguientes:

- Residencial
  - RU: Residencial Unifamiliar
  - RA: Residencial Abierto
  - RI: Residencial Intensivo
  - NT: Núcleo Tradicional

CVE-2016-2427

- Productivo
  - PG: Productivo Genérico
  - PA: Productivo Autónomo
- Zonas de espacios Libres (ZEL): Parques; Jardines o plazas.
- Equipamientos: Deportivo; Educativo; Interés público o social; Religioso; Sanitario.

11.2. Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo

El art.46 de la LOTRUSCa establece las determinaciones que ha de contener el PGOU en el Suelo Urbano Consolidado:

a) *Identificación de su delimitación y superficie.*
b) *Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido.*
c) *Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.*
d) *Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales.*
e) *Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos.*

11.2.1. Identificación de su delimitación y superficie

El Suelo Urbano Consolidado –UC- está representado en los planos de Ordenación. Su superficie aproximada es 346’66 ha, el 19’2% del municipio.

11.2.2. Calificación del suelo

En los planos de Ordenación se localizan las ordenanzas municipales. En la normativa se reflejan los usos –característicos, permitidos y prohibidos-, las intensidades y las tipologías edificatorias de las diferentes parcelas.

CVE-2016-2427

11.2.3. Delimitación de los EQ y ZEL del planeamiento anulado

Como parte sustancial de la calificación del suelo del PGOU se localizan los Equipamientos –EQ- y las Zonas de Espacios Libres –ZEL-.

El PGOU los distribuye en los *Sistemas General* o *Local* de acuerdo a las definiciones de los arts.39 y 40 de la LOTRUSCa.

Artículo 39. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales

1. El PGOU *preverá como Sistema General una superficie … de Espacios Libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. …*

Se entiende… por Sistema General el conjunto de Espacios Libres y Equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.

3. …

En el cómputo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los Sistemas Locales al servicio directo de una Unidad de Actuación.

3. … con idéntico carácter general para todo el término, el PGOU *contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a Equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros ….*

Artículo 40. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Locales

El grado de obtención de los Equipamientos y ZEL -Zonas de Espacios Libres- establecidos en las anuladas NNSS-02 es:

Área NNSS	Manzana NNSS	ZEL	ZE-1	ZE-2	ZE-3	ZE-4	ZE-6	Obtención por el PGOU
R-1	1-2	2.100						ZELI R4
	1-4	910						ZELI R1
	1-6	2.191						UA R2 (ZELI R6)
	1-7	5.675						Privado (ZELp 2)
R-2	2-2	8.369						UA R3 y UA R8 (ZELI R8)
R-6	6-12		4.050					EQI_D M1
	6-14					673		EQ_{GI} 20 y EQI M2
R-9	9-9					725		EQ_R RM1
R-11	11-1	2.930						UA P2 y UA P3(ZELI P4)
R-12	12-0	490						ZELI P1
	12-0			2.740				EQ_L P1

CVE-2016-2427

Área NNSS	Manzana NNSS	ZEL	ZE-1	ZE-2	ZE-3	ZE-4	ZE-6	Obtención por el PGOU
	12-10	X						No existe al pasar a ser R_PO
	12-11					1.580		EQ_{GR} 13
	12-19	5.675						Privado (ZELp 2)
	12-22				170			EQ_{GI} 14
	12-22	8.475						Parte. URB8 (ZEL_G 2)
	12-24				360			EQ_{GI} 16
R-13	13-1						2.480	EQI S1
	13-3					325		Privado (EQI_R S1)
R-14	14-5					2.170		EQ_R 2 y EQ_{LR} RM2
R-18	18-1	6.230						Reducido. UA R6 (ZELI R12 y ZELI R13)
	18-2	3.370						Reducido. UA R5 (ZELI R11)
	18-5	3.010						Reducido. UA R4 (ZELI R10)
R-19	19-0			13.155				EQ_E 2
	19-0						6.600	Parte. EQ_G 3
	19-6					405		Privado (EQI_R 3)
R-21	21-1	2.610						En parte (no computa)
R-22	22-0	1.550						ZELI B2
	22-0				2.905			EQ_{GS} 4
	22-0		2.630					EQ_G 5
	22-1	945						ZELI B1
R-23	23-2 23-3	13.955						URB 6 (ZEL_G 6)
	23-4	1.710						URB 4 (ZEL_G 6)
	23-5	2.990						ZEL_G 6
	23-6	2.140						URB 4 (ZEL_G 6)
	23-9	550						ZELI RN3
R-24	24-0						X	No existe al pasar a ser URB
	24-1	X						No existe al pasar a ser RU
	24-2	315						ZELI RN4
	24-15		X					No existe al pasar a ser RU y URB5
	24-15					140		Privado (EQI_R PS1)
Total		**76.190**	**6.680**	**15.895**	**3.435**	**6.018**	**9.080**	

Tabla 43. Obtención de los EQ y ZEL propuestos en las NNSS-02

Hay varios EQ y ZEL pendientes de obtener, en parte o en su totalidad.

De los 23 propuestos por las NNSS-02 anuladas, en el PGOU: 2 pasan a tener un carácter privado -ZEL_P 2 y EQ_P P3-; 2 desaparecen al incluirse en RU o en URB -localizados en las NNSS

CVE-2016-2427

en las manzanas 12-10 y 24-1- y otro no computa al no tener un *"diseño de forma y dimensiones adecuadas"* para su uso -localizado en las NNSS en la manzana 21-1-. Las 18 restantes, están en su mayor parte vinculadas a zonas en fase de consolidación –UNC-. Unas ya han sido adquiridas –ZEL_L B1, ZEL_L B2, ZEL_L P1, ZEL_L R1, ZEL_L R4, ZEL_L RN3, ZEL_L RN4 y ZEL_G 4-, y 8 están pendientes de su adquisición total: ZEL_G 6, ZEL_G 8, ZEL_L P4, ZEL_L R13 a ZEL_L R10.

Las otras ZEL señaladas por el PGOU son nuevas: -ZEL_G 3, ZEL_G 5, ZEL_G 7, ZEL_G 9, ZEL_L B3 a ZEL_L B6, ZEL_L M1 a ZEL_L M7, ZEL_L P2, ZEL_L P3, ZEL_L P5 a ZEL_L P10, ZEL_L PS1, ZEL_L PS2, ZEL_L R2, ZEL_L R3, ZEL_L R5 a ZEL_L R7, ZEL_L R9, ZEL_L R13 a ZEL_L R16, ZEL_L RN1, ZEL_L RN2, ZEL_L RM1 a ZEL_L RM4, ZEL_L RM8 a ZEL_L RM11-, o surgen de los desarrollos de las NNSS 02 -ZEL_G 1, ZEL_L RM5 a ZEL_L RM7-.

11.2.4. Delimitación de EQ y ZEL del Sistema Local

Los EQ y ZEL Locales, su localización, parcela, superficie –total y a obtener-, son:

Nombre	Localización	Parcelas catastrales	Superficie total	Superficie obtener	Gestión
ZEL_L B1	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	945 m²	0 m²	
ZEL_L B2	Bº OBRERO–Bº OBRERO	Sin datos catastrales	1.550 m²	0 m²	
ZEL_L B3	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	1.602 m²	0 m²	
ZEL_L B4	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	1.605 m²	0 m²	
ZEL_L B5	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	950 m²	0 m²	
ZEL_L B6	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Sin datos catastrales	620 m²	0 m²	
ZEL_L M1	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de UA M1 y M2	960 m²	960 m²	443 UA M1 517 UA M2
ZEL_L M2	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de UA M2	465 m²	465 m²	UA M2
ZEL_L M3	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de UA M2	2.490 m²	2.490 m²	UA M2
ZEL_L M4	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de UA M3	2.282 m²	2.282 m²	UA M3
ZEL_L M5	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de UA M5	4.524 m²	4.524 m²	UA M4
ZEL_L M6	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de URB3	7.228 m²	7.228 m²	URB 3
ZEL_L M7	MAR–BºMAR	Parcela resultante del desarrollo de URB3	1.505 m²	1.505 m²	URB 3
ZEL_L P1	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 76487 del CATASTRO URBANO	490 m²	0 m²	
ZEL_L P2	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P1	1.364 m²	1.364 m²	UA P1
ZEL_L P3	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 2 de la MANZANA 78428	410 m²	410 m²	UA P1
ZEL_L P4	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P2 y UA P3	2.930 m²	2.930 m²	1.260 UA P2 1.670 UA P3
ZEL_L P5	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P3	425 m²	425 m²	UA P2
ZEL_L P6	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de las UA P4	1.130 m²	1.130 m²	UA P4
ZEL_L P7	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P5	1.457 m²	1.457 m²	UA P5
ZEL_L P8	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P5	1.943 m²	1.943 m²	UA P5
ZEL_L P9	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P6	507 m²	507 m²	UA P6
ZEL_L P10	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo del URB7	3.548 m²	3.548 m²	URB7

CVE-2016-2427

Nombre	Localización	Parcelas catastrales	Superficie total	Superficie obtener	Gestión
ZEL$_L$ P11	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo del URB9	8.551 m^2	8.551 m^2	URB9
ZEL$_L$ PS1	POSADILLO-Bº POSADILLO	Parcelas resultantes del desarrollo del URB4	1.681 m^2	1.681 m^2	URB4
ZEL$_L$ PS2	POSADILLO-Bº POSADILLO	Parcelas resultantes del desarrollo del URB6	5.799 m^2	5.799 m^2	URB6
ZEL$_L$ R1	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 28 de la MANZANA 71501 del CATASTRO URBANO	910 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ R2	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del AA R1	595 m^2	595 m^2	AA R1
ZEL$_L$ R3	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del AA R2	640 m^2	640 m^2	AA R2
ZEL$_L$ R4	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 12 de la MANZANA 67489 del CATASTRO URBANO	2.100 m^2	560 m^2	UA R1
ZEL$_L$ R5	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R1	783 m^2	783 m^2	UA R1
ZEL$_L$ R6	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R2	2.191 m^2	2.191 m2	UA R2
ZEL$_L$ R7	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R2	187 m^2	187 m2	UA R2
ZEL$_L$ R8	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcelas 6 y 7, Manzana 70485, y las resultante del desarrollo de las UA R3 y UA R8	8.369 m^2	2.354 m^2	1390 UA R3 964 UA R8
ZEL$_L$ R9	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del UA R3	295 m^2	295 m^2	UA R3
ZEL$_L$ R10	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R4	2.433 m^2	1.158 m^2	UA R4
ZEL$_L$ R11	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R5	1.890 m^2	1.112 m^2	835 UA R5 277 UA R6
ZEL$_L$ R12	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R6	694 m^2	395 m^2	UA R6
ZEL$_L$ R13	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R6	767 m^2	767 m^2	UA R6
ZEL$_L$ R14	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del UA R7	1.630 m^2	1.630 m^2	UA R7
ZEL$_L$ R15	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del UA R9	497 m^2	340 m^2	UA R9
ZEL$_L$ R16	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo del UA R9	200 m^2	200 m^2	UA R9
ZEL$_L$ RN1	RINCONEDA-Bº QUINTANA	Sin datos catastrales	10.142 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RN2	RINCONEDA–Bº RINCONEDA	Parcela 20 de la MANZANA 67339 del CATASTRO URBANO	810 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RN3	RINCONEDA–Bº RINCONEDA	Sin datos catastrales	550 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RN4	RINCONEDA-Bº RINCONEDA	Sin datos catastrales	315 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RM1	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcela 1 de la MANZANA 93441 del CATASTRO URBANO	385 m^2	385 m^2	
ZEL$_L$ RM2	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	Parcela resultante del desarrollo de UA RM1	1.311 m^2	1.311 m^2	UA RM1
ZEL$_L$ RM3	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcela resultante del desarrollo de UA RM2	314 m^2	314 m^2	UA RM2
ZEL$_L$ RM4	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcela resultante del desarrollo de UA RM2	590 m^2	590 m^2	UA RM2
ZEL$_L$ RM5	RUMOROSO-Bº SAN ROQUE	Parcela 11 de la MANZANA 82505 del CATASTRO URBANO	2.100 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RM6	RUMOROSO–Bº SAN ROQUE	Parcela 11 de la MANZANA 82505 del CATASTRO URBANO	435 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RM7	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	Parcela 1 de la MANZANA 82529 del CATASTRO URBANO	855 m^2	0 m^2	
ZEL$_L$ RM8	RUMOROSO-Bº MIJARES	Sin datos catastrales	255 m^2	255 m^2	NT
ZEL$_L$ RM9	RUMOROSO–Bº MIJARES	Parcelas 1 y 3 de la MANZANA 99538 del CATASTRO URBANO	778 m^2	778 m^2	NT
ZEL$_L$ RM10	RUMOROSO-Bº MIJARES	Parcelas 1-4 de la MANZANA 98529 del CATASTRO URBANO	1.100 m^2	1.100 m^2	NT
ZEL$_L$ RM11	RUMOROSO –LA VENTA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB8	6.588 m^2	6.588 m^2	URB8
ZEL$_L$ RM12	RUMOROSO –ALTO PEDROA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB10	5.203 m^2	5.203 m^2	URB10
ZEL$_L$ URB1	RINCONEDA-Bº QUINTANA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB1	1.312 m^2	1.312 m^2	URB1
ZEL$_L$ URB2	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB2	7.225 m^2	7.225 m^2	URB2
ZEL$_L$ URB5	POSADILLO-BO SAN ROQUE	Parcelas resultantes del desarrollo del URB5	3.897 m^2	3.897 m^2	URB5

CVE-2016-2427

Nombre	Localización	Parcelas catastrales	Superficie total	Superficie obtener	Gestión
ZEL_L URB11	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	Parcelas resultantes del desarrollo del URB11	3.887 m²	3.887 m²	URB11
	TOTAL ZEL_LPÚBLICOS		**129.194 m²**	**83.803 m²**	

Tabla 44. Zonas de Espacios Libres del Sistema Local

Nombre	Localización	Parcelas catastrales	Superficie
ZELp 1	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 11 de la MANZANA 77459 del CATASTRO URBANO	1.010 m²
ZELp 2	POLANCO–Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 76449 del CATASTRO URBANO	5.675 m²
ZELp 3	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Parcela 7 de la MANZANA 60385 del CATASTRO URBANO	4.050 m²
	TOTAL ZEL PRIVADOS		**10.735 m²**

Tabla 45. Zonas de Espacios Libres privados

Por exigencias de la normativa vigente cuando se desarrolló el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Polígono Industrial de Requejada en el Sector 6 de las NNSS 02 se cedieron una serie de parcelas para su uso como Equipamiento de carácter local. Dada la localización del resto de equipamientos municipales el Ayuntamiento, de acuerdo con la Dirección General de Urbanismo, han decidido calificar esas parcelas como productivas, como las colindantes.

Nombre		Localización	Parcelas catastrales	Superficie total	Superficie obtener	Gestión
EQ_{LR} B1	Parroquia	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Parcela 1 de la MANZANA 60365 del CATASTRO URBANA	145 m²	0	
EQ_{LD} M1	Zona deportivo	MAR–MAR	Parcela 6 de la MANZANA 83586 del CATASTRO URBANA	4.050 m²	0	
EQ_L M2	Capilla de San Miguel	MAR–MAR	Parte de la Parcela 5 de la MANZANA 83586 del CATASTRO URBANA	300 m²	0	
EQ_L M3	Sin determinar	MAR-ROLISAS	Parcela resultante del desarrollo de UA M1	99 m²	99 m²	UA M1
EQ_L P1	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 1 de la MANZANA 76487 del CATASTRO URBANO	2.740 m²	0	
EQ_L P2	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P1	23 m²	23 m²	UA P1
EQ_L P3	Bolera	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P1	443 m²	443 m²	UA P1
EQ_L P4	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P2 y UA P3	561 m²	561 m²	451 UA P2 110 UA P3
EQ_L P5	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P3	224 m²	224 m²	UA P3
EQ_L P6	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P4	244 m²	244 m²	UA P4
EQ_L P7	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P5	850 m²	850 m²	UA P5
EQ_L P8	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de UA P6	125 m²	125 m²	UA P6
EQ_L P9	Bolera y anexo	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de URB7	997 m²	997 m²	URB 7
EQ_{LD} P10	Sin determinar	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela resultante del desarrollo de URB9	2.010 m²	2.010 m²	URB 9
EQ_{LR} PS1	Iglesia de San Roque	POSADILLO-Bº POSADILLO	Parcela 2 de la MANZANA 75306 del CATASTRO URBANA	140 m²	0	
EQ_L PS2	Sin determinar	POSADILLO-Bº POSADILLO	Parcela resultante del desarrollo de URB4	446 m²	446 m²	URB 4
EQ_L PS3	Sin determinar	POSADILLO-Bº POSADILLO	Parcela resultante del desarrollo de URB6	1.161 m²	1.161 m²	URB 6
EQ_{LI} R1	Albergue	REQUEJADA-POLÍGONO DE REQUEJADA	Parcelas 2 '13 y 15 del POLIGONO 4 del CATASTRO RÚSTICA	1.295 m²	0	
EQ_{LE} R2	Educateca Infantil	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 5 de la MANZANA 71501 del CATASTRO URBANA	1.020 m²	0	
EQ_{LR} R3	Iglesia de San José	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela 1 de la MANZANA 69469 del CATASTRO URBANA	405 m²	0	
EQ_L R4	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R1	806 m²	806 m²	UA R1

CVE-2016-2427

Nombre		Localización	Parcelas catastrales	Superficie total	Superficie obtener	Gestión
EQ_L R5	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R2	1.427 m^2	1.427 m^2	UA R2
EQ_L R6	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R3	544 m^2	544 m^2	UA R3
EQ_L R7	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R4	487 m^2	487 m^2	UA R4
EQ_L R8	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R5	348 m^2	348 m^2	UA R5
EQ_L R9	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R6	488 m^2	488 m^2	UA R6
EQ_L R10	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R7	504 m^2	504 m^2	UA R7
EQ_L R11	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R8	232 m^2	232 m^2	UA R8
EQ_L R12	Sin determinar	REQUEJADA-Bº REQUEJADA	Parcela resultante del desarrollo de UA R9	137 m^2	137 m^2	UA R9
EQ_{LR} RN1	Ermita de San Bernabé	RINCONEDA-Bº RINCONEDA	Parcela 16 de la MANZANA 66351 del CATASTRO URBANA	50 m^2	0	
EQ_{LR} RM1	Ermita de Santiago	RUMOROSO–Bº SAN PEDRO	Parcela 16 de la MANZANA 66351 del CATASTRO URBANA	725 m^2	0	
EQ_{LR} RM2	Cementerio de Rumoroso	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcela 1 de la MANZANA 92459 del CATASTRO URBANA	946 m^2	0	
EQ_L RM3	Sin determinar	RUMOROSO–Bº SAN PEDRO	Parcela resultante del desarrollo de UA RM1	500 m^2	500 m^2	UA RM1
EQ_L RM4	Sin determinar	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcela resultante del desarrollo de UA RM2	294 m^2	294 m^2	UA RM2
EQ_L RM5	Sin determinar	RUMOROSO–ALTO PEDROA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB10	1.830 m^2	1.830 m^2	URB 10
EQ_{LR} S	Ermita de San Elías	SOÑA-Bº SOÑA	Parcela 2 de la MANZANA 89387 del CATASTRO URBANA	325 m^2	0	
EQ_LURB 1	Sin determinar	RINCONEDA-Bº QUINTANA	Parcelas resultantes del desarrollo del URB1	543 m^2	543 m^2	URB 1
EQ_LURB 5	Sin determinar	POSADILLO-BO SAN ROQUE	Parcelas resultantes del desarrollo del URB5	1.223 m^2	1.223 m^2	URB 5
EQ_LURB 11	Sin determinar	RUMOROSO-Bº SAN PEDRO	Parcelas resultantes del desarrollo del URB11	1.069 m^2	1.069 m^2	URB 11
		TOTAL EQ_L PÚBLICOS		**29.756 m^2**	**17.615 m^2**	

Tabla 46. Equipamientos del Sistema Local

Nº		Localización	Parcelas catastrales	Superficie
EQ_E 1	Colegio de La Milagrosa	POLANCO-Bº POLANCO	Parcela 5 de la MANZANA 78449 del CATASTRO URBANA	15.030 m^2
EQ_R 2	Iglesia de San Andrés	RUMOROSO–Bº RUMOROSO	Parcelas 2 y 3 de la MANZANA 92459 del CATASTRO URBANA	1.229 m^2
EQ_{LD} 3	Bolera	REQUEJADA-Bº REQUEJADA		366 m^2
		TOTAL EQ. P.		**16.259 m^2**

Tabla 47. Equipamientos privados

11.2.5. Trazado y características de las redes de comunicaciones

El trazado de los viales e infraestructuras de comunicación y servicio necesarios para el buen funcionamiento del plan, así como sus anchos mínimos quedan reflejados en los planos de ordenación y en la Normativa.

11.2.6. Alineaciones, rasantes y plazas de aparcamientos públicas

Las alineaciones son el encuentro entre el espacio público y el espacio privado. Se incorporan en los planos de calificación las alineaciones del Suelo Urbano y las correspondientes a viario de

CVE-2016-2427

primer orden en el Urbanizable. Los espacios libres de carácter público no se han alineado, si bien, llevan un contorno para su mejor diferenciación.

Las rasantes en Urbano Consolidado son las existentes, incluidas en la cartografía del Ayuntamiento.

Se grafían en las Ordenaciones Detalladas, tanto del Urbano No Consolidado, como del Urbanizable, las plazas de aparcamiento públicas mínimas a reservar en cumplimiento de la LOTRUSCa.

CVE-2016-2427

12.GESTIÓN DEL PLAN

La posibilidad de gestión del suelo va a la par que la posibilidad de intervención en el mismo, por lo que en Urbano Consolidado (UC) y Rústico ésta se limita al desarrollo de actuaciones públicas puntuales o de aquellas de iniciativa privada cuyos derechos y deberes quedan establecidos por la LOTRUSCa.

Todos aquellos suelos en los que el PGOU tiene voluntad de intervenir han sido clasificados como Urbanos No Consolidado (UNC) o Urbanizables (URB).

El art.123.2 de la LOTRUSCa establece que para la gestión del PGOU y cálculo del aprovechamiento de cada sector, el PGOU *"fijará motivadamente los Coeficientes de Ponderación relativa entre los usos y tipologías más característicos del ámbito de que se trate, y los demás de la superficie o Sector"*. La motivación se incluye en el Vol.II. *Fichas* Los coeficientes de ponderación son:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN, COMERCIAL, OFICINAS, HOTELERO Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA–RÉGIMEN AUTONÓMICO (VPP-RAC)	0'80
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL–RÉGIMEN GENERAL (VPO-RG)	0'71
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL–RÉGIMEN ESPECIAL (VPO-RE)	0'67
PRODUCTIVO	0'67

Tabla 48. Coeficientes de ponderación entre usos

Se establece en el art.40 de la LOTRUSCa que en *"Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso… en cuantía nunca inferior al 10% de la total del sector"*

Con respecto a los Equipamientos de carácter local, la LOTRUSCa, establece en el mismo art. que *"en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para Equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial".*

En ambos casos, y en el Suelo Urbano y en los Urbanizables con Ordenación Detallada, las superficies de los mismos son señaladas de modo gráfico por el PGOU, y en el resto del Suelo Urbanizable indicadas de modo textual o gráfico dependiendo del caso.

En el Suelo Urbano y en los Urbanizables con Ordenación Detallada se define el viario completamente y en el resto del Suelo Urbanizable, se plantean las trazas de los ejes viarios principales, mediante alineaciones indicativas no vinculantes, para las que se tomará la sección

CVE-2016-2427

como mínima y la funcionalidad del vial como vinculante, aunque será el Plan Parcial quien determine su trazado definitivo.

Se establece en el art.40.3 de la LOTRUSCa que tanto en Urbano No Consolidado (UNC) como en el Urbanizable (URB) *"el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso"*.

12.1. Gestión del Suelo Urbano

12.1.1. Suelo Urbano Consolidado (UC)

Se podrá llevar a cabo mediante intervenciones privadas y/o públicas sujetas a los derechos y deberes establecidos en la LOTRUSCa. Se señalan unas Actuaciones Aisladas iniciativa privada. Se acompaña una ficha individual por cada una de ellas en el volumen de Fichas de Desarrollo.

Nombre	Localización	Superficie	Ordenanza	Viario	ZEL
AA M1	MAR-POLÍGONO ROLISAS	10.990 m^2	PG	4.535 m^2	0
AA M2	MAR-Bº MAR	3.625 m^2	RU	763 m^2	0
AA M3	MAR-Bº MAR	1.030 m^2	RU	420 m^2	0
AA M4	MAR-Bº MAR	473 m^2	RU	174 m^2	0
AA M5	MAR-Bº MAR	3.254 m^2	RU	1.000 m^2	0
AA M6	MAR-Bº MAR	1.385 m^2	RU	503 m^2	0
AA M7	MAR-Bº MAR	1.345 m^2	RU	325 m^2	0
AA M8	MAR-Bº MAR	785 m^2	RU	352 m^2	0
AA P1	POLANCO–Bº EL HONDAL	940 m^2	RU	372 m^2	0
AA P2	POLANCO–Bº MENOCAL	673 m^2	Viario	673 m^2	0
AA P3	POLANCO–Bº EL HONDAL	378 m^2	Viario	378 m^2	0
AA P4	POLANCO–Bº EL RIEGO	402 m^2	Viario	402 m^2	0
AA PS1	POSADILLO-Bº PALACIO	1.152 m^2	Viario	1.152 m^2	0
AA PS2	POSADILLO-Bº EL MOLINO	805 m^2	Viario	805 m^2	0
AA PS3	POSADILLO-Bº EL MOLINO	770 m^2	Viario	770 m^2	0
AA PS4	POSADILLO-Bº EL MOLINO	440 m^2	Viario	440 m^2	0
AA PS5	POSADILLO-Bº SAN ROQUE	575 m^2	Viario	575 m^2	0
AA PS6	POSADILLO-Bº SAN ROQUE	195 m^2	Viario	195 m^2	0
AA R1	REQUEJADA–Bº LA ALEGRÍA	5.109 m^2	RU	1.987 m^2	595 m^2
AA R2	REQUEJADA–POL. LA MIES	4.390 m^2	RA	980 m^2	640 m^2
AA R3	REQUEJADA–Bº REQUEJADA	3.374 m^2	RA	616 m^2	0
AA R4	REQUEJADA–Bº REQUEJADA	1.941 m^2	RA	910 m^2	0
AA RM1	RUMOROSO–Bº SAN PEDRO	526 m^2	Viario	526 m^2	0
AA RM2	RUMOROSO–Bº SAN PEDRO	80 m^2	Viario	80 m^2	0
AA RN	RINCONEDA–Bº RINCONEDA	350 m^2	Viario	350 m^2	0
		44.987 m^2		**19.283 m^2**	**1.235 m^2**

Tabla 49. Actuaciones Aisladas (AA)

CVE-2016-2427

12.1.2. Suelo Urbano de Núcleo Tradicional (NT)

Seguirá lo establecido en los art.100bis y 180 a 182 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.

12.1.3. Áreas Específicas (AE)

En el Suelo Urbano Consolidado se mantienen 3 Áreas Específicas (AE) establecidas por las NNSS 02. Son aquellas en las que el logro de los objetivos de planeamiento no puede encomendarse exclusivamente al mecanismo regulador de las ordenanzas. Las preexistencias edificadas, los usos existentes o previstos, y la naturaleza de las operaciones de mantenimiento, mejora o transformación previstas en el PGOU, requieren modos de regulación o criterios de ordenación que tengan en cuenta las circunstancias específicas de cada uno de los ámbitos. Su gestión se realiza sin detrimento del cumplimiento de las obligaciones de cesión establecidas para el Suelo Urbano. Sus condiciones pormenorizadas de ordenación y gestión son las expresadas en las fichas individuales incluidas en el PGOU.

Nombre	Localización	Parcelas catastral	Superficie
AE 1	Bº OBRERO-Bº OBRERO	Manzanas 60353, 60355, 60361, 60363, 60365, 60369 y 61369 del Catastro Urbano	27.912 m^2
AE 2	RINCONEDA-Bº QUINTANA	Manzanas 62373 y 63379 del CATASTRO URBANO	33.025 m^2
AE 3	MAR-Bº MAR	Parcelas 7-10 y 12, y edificio de la 6 de la Manzana 82599; Manzana 83592; parcelas 1-7 de la Manzana 83593; y parcelas 1-17 de la Manzana 84593 del Catastro Urbano	10.715 m^2
TOTAL			**71.625 m^2**

Tabla 50. Áreas Específicas (AE)

12.1.4. Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

En el Suelo Urbano No Consolidado –UNC- y según lo marcado en la LOTRUSCa:

- art.117.2 "*la ejecución del PGOU se llevará a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley*"
- art.120.3 Presupuestos de la ejecución: en el UNC el PGOU establece "*las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el art.44.2.*"
- art.44.2: "*el PGOU dividirá el UNC en Sectores y establecerá las determinaciones que se contemplan en el art.47.*"

Se divide para su gestión en **Ámbitos de Equidistribución** siguiendo lo establecido en el art.125 de la LOTRUSCa, por núcleo y tipo de Ordenanza:

CVE-2016-2427

Ámbito de Equidistribución	ORDENANZA	NÚCLEO
1	RU	Mar-Bº La Cantera
2	PG	Mar-Rolisas
3	RU	Polanco
4	RI	Requejada
5	RI-RA	
6	RA*-VP	
7	RA	
8	RU	
9	RU	Rumoroso

Tabla 51. Ámbitos de Equidistribución en el Suelo UNC

- art.47: Determinaciones en UNC: *"el PGOU incluirá al menos las siguientes determinaciones:*

  Delimitación de los Sectores…, así como, si procede, la de las Unidades de Actuación en que se articule cada uno de ellos." Se adjuntan en la tabla a continuación.

  "Usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima. Aprovechamiento medio de los Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación." Se adjuntan en la tabla.

  "Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios. Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

  Condiciones, prioridades y, en su caso, plazos para la urbanización de los diferentes Sectores o zonas."

Estos datos se incorporan en las Fichas individuales de las UUAA que forma parte del PGOU.

- art.121.1: Unidades de Actuación: *"son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del PGOU con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del PGOU. Las UUAA serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente."*
- En el art.122.2 se establecen los Criterios y requisitos para delimitar UUAA, que *"no podrán delimitarse con diferencias entre sí de aprovechamientos superiores al 15% del aprovechamiento medio del correspondiente Sector"*.

Se ha realizado una división del UNC en Unidades de Actuación, 21 UUAA en total. La mayoría ya planteadas en las anuladas NNSS-02.

CVE-2016-2427

De acuerdo con lo establecido en el art.38.6 de la LOTRUSCa se aumenta el parámetro de la densidad máxima fijada en el apartado 2 de 50 viv/ha a 100 viv/ha en el área concreta de Requejada de las UA-R1 y UA-R2, por estar sometida a una operación de Reforma Interior establecida en las NNSS anuladas, dentro del Área de Reparto 1 inconclusa en el caso de estas manzanas, que se proponen con objeto de hacer viable la actuación.

Las distintas Unidades de Actuación en sus respectivos Ámbitos de Equidistribución y sus principales características son:

CVE-2016-2427

Ámbito Equidistribución	UA	Ordenanza	Nº Estimado viv.	Superficie ámbito aprox. m^2s	Viario aprox. m^2s	Cesiones mínimas		S. neta aprox. m^2s	Índice. Edificab. m^2c/m^2s	Aprov. Urbanistico m^2c ponderados	Aprov. Medio UA m^2cp/m^2s computable	Aprov. Medio Sector m^2cp/m^2s computable	Aprov. Medio máx/min m^2cp/m^2s computables
						ZEL_L m^2s	EQ_L m^2s						
1	UA M1	RU	6	4.522	1.618	10% SComputable	0'12 m^2s/m^2c	2.362	0'35	764'95	0'173		-
2	UA M2	PG		23.080	9.396	20% Edificab	-	10.211	1'7	11.631'20	0'533	0'571	0'485/0'657
	UA M3			14.790	5.795			6.713		7.645'92	0'544		
	UA M4			27.721	9.892			13.305		15.154'39	0'620		
3	UA P1	RU	30	18.058	4.720	10% SComputable	0'12 m^2s/m^2c	11.098	0'35	3.594'06	0'203	0'192	0'163/0'221
	UA P2		28	17.190	4.810		Unos 451 m^2	10.245		3.317'66	0'197		
	UA P3		22	13.555	3.596	Unos 1.670 m^2		7.955		2.576.27	0'192		
	UA P4		16	11.705	4.523	10% SComputable		5.808		1.881'01	0'167		
	UA P5		56	34.990	10.507			20.234		6.552'79	0'193		
	UA P6		8	5.065	1.450			2.983		966'13	0'191		
4	UA R1	RI	67	8.310	3.110	20% Edificab		3.052	2'2	6.212'29	0'800		-
5	UA R2	RI-RA	118	16.503	5.186			7.512	2'2 y 0'5	11.002'33	0'667		-
6	UA R3	RA*-VPP	45	17.137	5.845	10% SComputable	0'12 m^2s/m^2c	9.063	0'5	3.685'68	0'219		-
7	UA R4	RA	40	12.267	2.506			8.116	0'5	3.754'87	0'324	0'297	0'253/0'342
	UA R5		29	8.843	1.853			5.807		2.686'61	0'322		
	UA R6		40	15.315	5.265			8.123		3.758'11	0'261		
8	UA R7	RU	32	19.895	5.771			11.990	0'35	3.883'10	0'238	0'215	0'183/0'247
	UA R8		14	9.635	2.904			5.535		1.792'68	0'186		
	UA R9		9	5.498	1.559			3.262		1.056'41	0'196		
9	UA RM1		25	13.447	2.559		Unos 500 m^2	9.077		2.939'64	0'224	0'235	0'200/0'270
	UA RM2		16	9.573	1.387		0'12 m^2s/m^2c	6.989		2.263'42	0'250		
		Total	**601**	**307.099**	**94.252**			**169.440**		**97.119'52**			

Tabla 52. Principales características y cesiones de las Unidades de Actuación

12.2. Gestión del Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable Delimitado se divide para su gestión en Ámbitos de equidistribución siguiendo lo establecido en el art.125 de la LOTRUSCa en las mismas condiciones que el Suelo Urbano No Consolidado (UNC). Se realiza por los núcleos donde se sitúan. La referencia al núcleo al que pertenece queda indicada en el nombre de cada una acompañando a la URB de Sector Urbanizable. Así:

- URB A Urbanizable del Alto Pedroa, Rumoroso
- URB M Urbanizable de Mar
- URB P Urbanizables de Polanco
- URB PS Urbanizables de Posadillo: Barrios El Molino, El Palacio y San Roque
- URB R Urbanizable de Requejada
- URB RI Urbanizable de Rinconeda
- URB SP Urbanizable del Bº San Pedro, Rumoroso
- URB V Urbanizable de La Venta, Rumoroso

Para su desarrollo se establecen los siguientes Ámbitos de Equidistribución y Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado. Se conserva la numeración de los que se mantienen de las NNSS-02, anuladas:

- URB A Urbanizable del Alto Pedroa: 10. Residencial
- URB M Urbanizable de Mar 3. Productivo
- URB P Urbanizables de Polanco: 7. Oeste. Residencial
  9. Este. Residencial
- URB PS Urbanizables de Posadillo: Bº El Molino, 4. Residencial
  Bº San Roque: 5. Residencial
  Bº El Palacio 6. Residencial
- URB R Urbanizable de Requejada: 2. Productivo
- URB RI Urbanizable de Rinconeda 1. Residencial VPP
- URB SP Urbanizable del Bº San Pedro: 11. Residencial
- URB V Urbanizable de La Venta: 8. Productivo

El Urbanizable del Alto Pedroa URB-10 -en las NNSS-02 el URB 14- estaba en tramitación habiendo obtenido su propia Memoria Ambiental. El PGOU lo incorpora con las condiciones limitativas que la autoridad ambiental ya le ha impuesto tras su aceptación.

A los efectos de lo establecido en el art.48.1.g) de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya, no se delimita ningún sector con objeto de que sean de urbanización prioritaria -*Delimitación de los*

CVE-2016-2427

sectores que sean objeto de urbanización prioritaria,..., incluyendo en dichos Sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de ellos, el 25 %, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10% para la construcción de VPO de régimen especial. La superficie de los Sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50% de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos Sectores será obligatoria para todos los PGOU, salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado-, ya que todos los Delimitados destinados a uso residencial, deben cumplir el art.40bis de la LOTRUSCa, de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de al menos un 30% de la superficie construida destinada a ese uso, porcentaje superior al establecido en el 48.1.g).

El art.30 de la Ley de Costas, y el 59.1.b) del Reglamento, establece: "*La ordenación urbanística sobre terrenos incluidos en una zona –Zona de Influencia-, cuya anchura será como mínimo de 500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar*, *respetará las exigencias de protección del DPMT a través* de unos criterios". Entre ellos que "*la densidad de edificación* –por indicación expresa de la DGU, se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad total sin ponderar definida en el Plan para los terrenos incluidos en la zona (m^2c/m^2s)- *que se deberá evitar que pueda ser superior a la media del Suelo Urbanizable Delimitado en el término municipal. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona"*:

Ámbito	Sector	S. ámbito+ S. adscrita m^2s	Edificabilidad neta m^2c	Densidad de Edificación m^2c/m^2s	Media municipal m^2c/m^2s
Rinconeda	*URB1*	*16.127*	*4.521'25*	*0'280*	0'309
Requejada	*URB2*	*131.360*	*36.124'39*	*0'275*	
Mar	*URB3*	*100.092*	*44.814'91*	***0'448***	
Posadillo	URB4	19.350	3.717'52	0'192	
	URB5	46.532	10.193'05	0'219	
	URB6	48.213	9.673'94	0'201	
Polanco	URB7	36.616	8.305'26	0'227	
	URB9	88.465	16.750'09	0'189	
La Venta	URB8	38.695	32.942'23	0'851	
Alto Pedroa	URB10	52.034	15.245'62	0'293	
Bº San Pedro	URB11	41.030	8.908'01	0'217	
TOTAL		**618.514**	**191.196'27**		

Tabla 53. Justificación de edificabilidad según Ley de Costas, antes del ajuste

Los sectores afectados por la zona de influencia de 500 m. son 1.Rinconeda, 2.Requejada y 3.Mar. Como se observa en la tabla, el URB-3 tienen una *densidad de edificación superior a la* densidad *media* de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de todo el municipio, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de la edificabilidad de cada sector entre la superficie

CVE-2016-2427

total del Suelo Delimitado (0'309 m^2c/m^2s). Por esta razón su edificabilidad queda limitada a la que resulta de aplicarles la densidad de edificación media municipal.

Ámbito	Sector	S. ámbito+ S. adscrita m^2s	Edificabilidad neta limitada por Costas m^2c	Densidad de Edificación m^2c/m^2s	Media municipal m^2c/m^2s
Rinconeda	URB1	16.127	4.521'25	0'280	0'282
Requejada	URB2	131.360	36.124'39	0'275	
Mar	URB3	100.092	**28.275'38**	**0'282**	
Posadillo	URB4	19.350	3.717'52	0'192	
	URB5	46.532	10.193'05	0'219	
	URB6	48.213	9.673'94	0'201	
Polanco	URB7	36.616	8.305'26	0'227	
	URB9	88.465	16.750'09	0'189	
La Venta	URB8	38.695	32.942'23	0'851	
Alto Pedroa	URB10	52.034	15.245'62	0'293	
Bº San Pedro	URB11	41.030	8.908'01	0'217	
TOTAL		**618.514**	**174.656'74**		

Tabla 54. Justificación de edificabilidad según Ley de Costas una vez ajustada

Con el desarrollo de los URB Delimitados se alcanzarían 609 nuevas viviendas. Su desarrollo obtiene los Sistemas Generales y Locales vinculantes que determinan la estructura del municipio, alcanzando de este modo la materialización del modelo de ordenación previsto.

De acuerdo al art.120.3 *Presupuestos de la ejecución*: se establecen "*las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el art.44.2"* adelantando *"las determinaciones* y *condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo*," que se contempla en el art.48.3, en los Urbanizables provenientes de Áreas de Reparto de las NNSS-02, que son los URB 4, 6, 7 y 8, y en el URB10 con Resolución de Memoria Ambiental Obtenida.

Estas Ordenaciones Detalladas son de iniciativa de la Corporación y no provienen de alegaciones presentadas en el periodo de información pública.

CVE-2016-2427

Sector	Ordenanza (Índice. Edificab. m^2c/m^2s)	Nº Estimado viv.	Superficie ámbito aprox. m^2s	Viario aprox. m^2s	Cesiones mínimas				S. neta aprox. m^2s	Edificab. neta m^2c	Aprov. Urbanistico m^2c ponderados	Aprov. Medio UA m^2cp/m^2s computable	Aprov. Medio Sector m^2cp/m^2sc	Aprov. Medio máx/min m^2cp/m^2sc
					ZEL m^2s		EQ m^2s							
					Local	General	Local	General						
URB1	RA*VPP (0'50)	45	14.635	2.388	10% S. Comput	5 m^2/hab	0'12 m^2s/m^2c	5 m^2/hab	9.042	4.521'25	3.345'46	0'232		-
URB2	PA (O'70)	-	87.771	14.799	20% Edificab	Unos 33.436	-	Unos 10.153	51.606	36.124'39	24.203'34	0'242		-
URB3	PA (O'70)	-	92.542	7.472	10% S. Comput	Unos 11.815	-	Unos 7.550	64.021	28.275'38	18.944'50	0'205		-
URB4	RU (0'35)	29	17.200	4.452		Unos 2.150	0'12 m^2s/m^2c	-	10.621	3.717'35	3.439'66	0'181	0'193	0'164/0'222
URB5		81	38.968	4.725		Unos 7.564		-	29.123	10.193'05	9.431'63	0'203		
URB6		77	46.050	11.464	Unos 5.799	Unos 2.163		-	27.640	9.673'94	8.951'30	0'188		
URB7	RU (0'35)	66	36.616	8.342	10% S. Comput	-		-	23.729	8.305'26	7.511'28	0'212	0'187	0'159/0'215
URB9		133	88.465	8.830		Unos 21.217		-	47.857	16.750'09	15.148'78	0'177		
URB8	PG (1'70)	-	35.645	9.679	20% Edificab	Unos 3.050	-	-	19.378	32.942'23	22.071'30	0'591		-
URB10	RA y RU (0'50 y 0'74)	107	52.034	6.628	10% S. Comput	Unos 11.451	0'12 m^2s/m^2c	-	26.922	15.245'62	13.788'14	0'265		-
URB11	RU (0'35)	71	41.030	8.528		5 m^2/hab		5 m^2/hab	25.451	8.908'01	8.056'40	0'207		-
		609	**550.956**	**87.307**					**335.390**	**174.656'57**	**145.973'28**			

Tabla 55. Principales características y cesiones de los Urbanizables

12.3. Gestión del Suelo Rústico

En el Suelo Rústicos de Protección Ordinaria –P_RO-, se establecen y delimitan en los planos de Ordenación, unos ámbitos especiales que el PGOU considera adecuados para la posibilidad de actuaciones regladas que son:

- R_PO*: Ámbitos en los que se considera adecuado desarrollar Planes Especiales de Suelo Rústico según lo establecido en la LOTRUSCa.

Se acompaña una ficha individual por cada uno de los ámbitos en el volumen de Fichas de Desarrollo.

En el resto no hay nada que reseñar en relación a la gestión de este tipo de suelo, cuyas intervenciones se limitan a actuaciones aisladas en virtud de lo dispuesto en la LOTRUSCa, sin establecer el PGOU cuestiones más restrictivas.

CVE-2016-2427

VOLUMEN 3. PLANOS

I.-INFORMACIÓN

I.1.-Situación
- I.1.01. Localización (E: 1/20.000)

I.2.-Medio Natural
- I.2.01.- Altimetría (E: 1/20.000)
- I.2.02.- Pendientes (E: 1/20.000)
- I.2.03.- Vegetación (E: 1/20.000)
- I.2.04.- Forestal (E: 1/20.000)
- I.2.05.- Geología (E: 1/20.000)
- I.2.06.- Capacidad agrológica del suelo (E: 1/20.000)
- I.2.07.- Inundabilidad (E: 1/20.000)
- I.2.08.- Procesos (E: 1/20.000)
- I.2.09.- Unidades ambientales (E: 1/20.000)
- I.2.10.- Paisaje (E: 1/20.000)
- I.2.11.- Visibilidad
  - I.2.11.01.- Visibilidad. Autovía (E: 1/20.000)
  - I.2.11.02.- Visibilidad. Ferrocarril (E: 1/20.000)
  - I.2.11.03.- Visibilidad. Antiguos pozos de sondeo y su entorno (E: 1/20.000)
  - I.2.11.04.- Visibilidad. Pozo Tremeo y su entorno (E: 1/20.000)
- I.2.12.- Simulación paisajística
- I.2.13.- Hidrogeología (E: 1/20.000)
- I.2.14.- Fauna (E: 1/20.000)
- I.2.15.- Zonificación Acústica
  - I.2.15.01.- Zonificación Acústica. Actual (E: 1/20.000)
  - I.2.15.02.- Zonificación Acústica. Futuro (E: 1/20.000)
- I.2.16.- Inventario ambiental (E: 1/20.000)
- I.2.17.- Impactos ambientales (E: 1/20.000)
- I.2.18.- Medidas correctoras (E: 1/20.000)

I.3.-Medio Artificial
- I.3.01.- Red Viaria (E: 1/20.000)
- I.3.02.- Equipamientos existente (E: 1/20.000)
- I.3.03.- Patrimonio (E: 1/20.000)
- I.3.04.- Usos actuales del territorio (E: 1/20.000)

I.4.- Infraestructuras
- I.4.01.- Abastecimiento de agua. (E: 1/20.000)
- I.4.02.- Saneamiento. (E: 1/20.000)
- I.4.03.- Electricidad y alumbrado público. (E: 2/10.000)
- I.4.04.- Gas. (E: 1/20.000)
- I.4.05.- Esquema red de infraestructuras existentes.
- I.4.05.1 a I.4.05.4.- Esquema red de infraestructuras existentes. (E: 1/5.000)

I.5.-Planeamiento
- I.5.1.- Plan de Ordenación Litoral (E: 1/20.000)
- I.5.2.- Clasificación. NN.SS. 1989 (E: 1/20.000)
- I.5.3.- Subclasificación y Calificación. NN.SS. 1989 (E: 1/20.000)
- I.5.4.- Clasificación. NN.SS. 2002. Clasificación (E: 1/20.000)
- I.5.5.- Subclasificación y Calificación. NN.SS 2002 (E: 1/20.000)
- I.5.6.- Planeamiento en los municipios limítrofes (E: 1/20.000)

I.6.-Estructura de la propiedad
- I.6.01.- Catastro (E: 1/20.000)

I.7.-Afecciones al término
- I.7.- Afecciones del término municipal (E: 1/20.000)
- I.7.1 a I.7.4. - Afecciones del término municipal (E: 1/5.000)

I.8.-Zonificación lumínica previa
- I.8.01.- Zonificación lumínica previa (E: 1/10.000)

A.-ALTERNATIVAS

- K.1.- Alternativa 0 (E: 1/20.000)
- K.2.- Alternativa 1 (E: 1/20.000)
- K.3.- Alternativa 2 (E: 1/20.000)

CVE-2016-2427

O.-ORDENACIÓN

O.1.- Clasificación
O.1. - Clasificación y categorización (E: 1/10.000)
O.1.1 a O.1.4. - Clasificación (E: 1/5.000)

O.2.- Estructura del territorio (E: 1/10.000)

O.3.- Clasificación y riesgos
O.3.1 a O.3.4. - Clasificación y riesgos (E: 1/5.000)

O.4.- Ordenación
O.4.0. – Ordenación. Plano Llave (E: 1/10.000)
O.4.1 a O.4.11. - Ordenación (E: 1/2.000)

O.5.- Gestión
O.5.0. – Gestión. Plano Llave (E: 1/10.000)
O.5.1 a O.5.10. - Gestión (E: 1/2.000)

O.6.- Ordenación detallada Unidades de Actuación (E: 1/1.000)
O.6.1.1. UA M1.
O.6.1.2a. UA M2. Catastro
O.6.1.2b. UA M2. Replanteo
O.6.1.2c. UA M2. Abastecimiento
O.6.1.2d. UA M2. Saneamiento
O.6.1.2e. UA M2. Pluviales
O.6.1.2f. UA M2. Electricidad
O.6.1.3a. UA M3. Catastro y Replanteo
O.6.1.3b. UA M3. Abastecimiento y Electricidad
O.6.1.3c. UA M3. Saneamiento y Pluviales
O.6.1.4a. UA M4. Catastro y Replanteo
O.6.1.4b. UA M4. Abastecimiento y Electricidad
O.6.1.4c. UA M4. Saneamiento y Pluviales
O.6.2.1a. UA P1. Catastro
O.6.2.1b. UA P1. Replanteo
O.6.2.1c. UA P1. Abastecimiento
O.6.2.1d. UA P1. Saneamiento
O.6.2.1e. UA P1. Pluviales
O.6.2.1f. UA P1. Electricidad
O.6.2.1g. UA P1. Gas
O.6.2.2a. UA P2. Catastro
O.6.2.2b. UA P2. Replanteo
O.6.2.2c. UA P2. Abastecimiento
O.6.2.2d. UA P2. Saneamiento
O.6.2.2e. UA P2. Pluviales
O.6.2.2f. UA P2. Electricidad
O.6.2.2g. UA P2. Gas
O.6.2.3a. UA P3. Catastro
O.6.2.3b. UA P3. Replanteo
O.6.2.3c. UA P3. Abastecimiento
O.6.2.3d. UA P3. Saneamiento
O.6.2.3e. UA P3. Pluviales
O.6.2.3f. UA P3. Electricidad
O.6.2.3g. UA P3. Gas
O.6.2.4a. UA P4. Catastro
O.6.2.4b. UA P4. Replanteo
O.6.2.4c. UA P4. Abastecimiento
O.6.2.4d. UA P4. Saneamiento
O.6.2.4e. UA P4. Pluviales
O.6.2.4f. UA P4. Electricidad
O.6.2.4g. UA P4. Gas
O.6.2.5a. UA P5. Catastro
O.6.2.5b. UA P5. Replanteo
O.6.2.5c. UA P5. Abastecimiento
O.6.2.5d. UA P5. Saneamiento
O.6.2.5e. UA P5. Pluviales
O.6.2.5f. UA P5. Electricidad
O.6.2.5g. UA P5. Gas
O.6.2.6a. UA P6. Catastro y Replanteo
O.6.2.6b. UA P6. Abastecimiento y Electricidad
O.6.2.6c. UA P6. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.1a. UA R1. Catastro, Replanteo y Abastecimiento
O.6.3.1b. UA R1. Saneamiento, Pluviales, Electricidad y Gas
O.6.3.2a. UA R2. Catastro y Replanteo
O.6.3.2b. UA R2. Abastecimiento y Electricidad
O.6.3.2c. UA R2. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.2d. UA R2. Gas y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
O.6.3.3a. UA R3. Catastro y Replanteo
O.6.3.3b. UA R3. Abastecimiento y Electricidad
O.6.3.3c. UA R3. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.3d. UA R3. Gas y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
O.6.3.4a. UA R4. Catastro y Replanteo
O.6.3.4b. UA R4. Abastecimiento y Electricidad
O.6.3.4c. UA R4. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.4d. UA R4. Gas y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
O.6.3.5a. UA R5. Catastro y Replanteo
O.6.3.5b. UA R5. Abastecimiento y Electricidad
O.6.3.5c. UA R5. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.5d. UA R5. Gas y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
O.6.3.6a. UA R6. Catastro
O.6.3.6b. UA R6. Replanteo
O.6.3.6c. UA R6. Abastecimiento
O.6.3.6d. UA R6. Saneamiento
O.6.3.6e. UA R6. Pluviales
O.6.3.6f. UA R6. Electricidad
O.6.3.6g. UA R6. Gas
O.6.3.7a. UA R7. Catastro
O.6.3.7b. UA R7. Replanteo
O.6.3.7c. UA R7. Abastecimiento
O.6.3.7d. UA R7. Saneamiento
O.6.3.7e. UA R7. Pluviales
O.6.3.7f. UA R7. Electricidad
O.6.3.7g. UA R7. Gas
O.6.3.8a. UA R8. Catastro
O.6.3.8b. UA R8. Replanteo y Abastecimiento
O.6.3.8c. UA R8. Saneamiento y Pluviales
O.6.3.8d. UA R8. Electricidad y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
O.6.3.9a. UA R9. Catastro y Replanteo
O.6.3.9b. UA R9. Abastecimiento y Electricidad
O.6.3.9c. UA R9. Saneamiento y Pluviales
O.6.4.1a. UA RM1. Catastro
O.6.4.1b. UA RM1. Replanteo
O.6.4.1c. UA RM1. Abastecimiento
O.6.4.1d. UA RM1. Saneamiento
O.6.4.1e. UA RM1. Pluviales
O.6.4.1f. UA RM1. Electricidad
O.6.4.2a. UA RM2. Catastro y Replanteo
O.6.4.2b. UA RM2. Abastecimiento y Electricidad
O.6.4.2c. UA RM2. Saneamiento y Pluviales

CVE-2016-2427

O.7.- Ordenación detallada Urbanizable (E: 1/1.000)

- O.7.1a. URB4. Catastro
- O.7.1b. URB4. Replanteo
- O.7.1c. URB4. Abastecimiento
- O.7.1d. URB4. Saneamiento
- O.7.1e. URB4. Pluviales
- O.7.1f. URB4. Electricidad
- O.7.2a. URB6. Catastro
- O.7.2b. URB6. Replanteo y Abastecimiento
- O.7.2c. URB6. Saneamiento y Pluviales
- O.7.2d. URB6. Electricidad y Vuelo fotogramétrico PNOA 2014
- O.7.3a. URB7. Catastro
- O.7.3b. URB7. Replanteo
- O.7.3c. URB7. Abastecimiento
- O.7.3d. URB7. Saneamiento
- O.7.3e. URB7. Pluviales
- O.7.3f. URB7. Electricidad
- O.7.3g. URB7. Gas
- O.7.3h. URB7. Acústico día
- O.7.3i. URB7. Acústico noche
- O.7.4a. URB8. Catastro
- O.7.4b. URB8. Replanteo
- O.7.4c. URB8. Abastecimiento
- O.7.4d. URB8. Saneamiento
- O.7.4e. URB8. Pluviales
- O.7.4f. URB8. Electricidad
- O.7.5a. URB10. Catastro
- O.7.5b. URB10. Topografía y pendientes
- O.7.5c. URB10. Replanteo
- O.7.5d. URB10. Abastecimiento
- O.7.5e. URB10. Saneamiento
- O.7.5f. URB10. Pluviales
- O.7.5g. URB10. Electricidad
- O.7.5h. URB10. Acústico día
- O.7.5i. URB10. Acústico noche
- O.7.5j. URB10. Perfiles viales y rampas
- O.7.5k. URB10. Perfiles longitudinales (1)
- O.7.5l. URB10. Perfiles longitudinales (2)
- O.7.5m. URB10. Perfiles
- O.7.5n. URB10. Paisaje edificios
- O.7.5o. URB10. Simulación paisajística

O.8.- Ordenación detallada Actuaciones Aisladas (E: 1/1.000)

- O.8.1. AA M1
- O.8.2. AA M2
- O.8.3. AA M3
- O.8.4. AA M4
- O.8.5. AA M5
- O.8.6. AA M6
- O.8.7. AA M7
- O.8.8. AA M8
- O.8.9. AA P1
- O.8.10. AA P2
- O.8.11. AA P3
- O.8.12. AA P4
- O.8.13. AA PS1
- O.8.14. AA PS2, AA PS3 y AA PS4
- O.8.15. AA PS5 y AA PS6
- O.8.16. AA R1
- O.8.17. AA R2
- O.8.18. AA R3
- O.8.19. AA R4
- O.8.20. AA RI
- O.8.21. AA RM1 y AA RM2

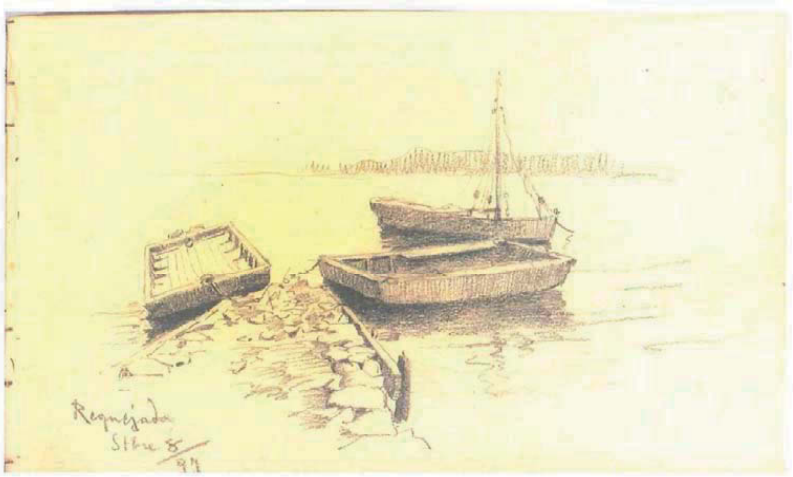
O.9.- Esquema Red Infraestructura propuesta (E: 1/5.000)

- O.9.1.1 a O.9.1.4. Abastecimiento (E: 1/5.000)
- O.9.2.1 a O.9.2.4. Saneamiento (E: 1/5.000)
- O.9.3.1 a O.9.3.4. Gas y red Solvay (E: 1/5.000)
- O.9.4.1 a O.9.4.4. Electricidad (E: 1/5.000)

O.10.-Propuesta de zonificación POL (E: 1/10.000)

O.11.- Zonificación lumínica (E: 1/10.000)

CVE-2016-2427



C1, M 7 *Requejada*

ANEXO VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN LAS ORDENACIONES DETALLADAS

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: *"Requejada"* Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-2427

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

ANEXO VOLUMEN 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA E IMPLANTACIÓN SERVICIOS O.D.

VOLUMEN 2. FICHAS DE DESARROLLO

VOLUMEN 3. PLANOS

VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

VOLUMEN 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILDIAD ECONÓMICA

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR

Arquitectos:	José María Chozas Pedrero
	Rafael Córdoba Hernández
COLABORADORES	
I.C.C.P.:	Enrique de Faragó Botella
Ing. Agrónomo:	Alberto Bravo Blanco
I.T.O.P.:	Jesús de la Torre Criado
Ing. Industrial:	Matías Alonso García

CVE-2016-2427

1. OBJETO 3

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 3

UA M1 3

UA M2 4

UA M3 5

UA M4 6

UA P1 7

UA P2 7

UA P3 8

UA P4 8

UA P5 9

UA P6 9

UA R1 10

UA R2 10

UA R3 11

UA R4 11

UA R5 12

UA R6 12

UA R7 13

UA R8 13

UA R9 14

UA RM1 15

UA RM2 15

3. SUELO URBANIZABLE 16

URB-4 16

URB-6 17

URB-7 18

URB-8 19

URB-10 20

CVE-2016-2427

1. OBJETO

En cumplimiento de lo establecido en el art.55.1 de la LOTRUSCa se hace una aproximación al coste de la Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización, en las Ordenaciones Detalladas que se incluyen en el PGOU, tanto las del Suelo Urbano No Consolidado como las de los Suelos Urbanizables.

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollarán las Ordenaciones Detalladas, todos los cálculos se refieren a bases de precios de diciembre de 2013.

Una aproximación al coste de ejecución de la urbanización se efectúa a partir de un coste unitario de ejecución material de 100 €/m^2.

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UA M1

La superficie objeto de urbanización es el viario y la Zona de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 1.618 y 443 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 177.893 €, según el siguiente desglose:

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.235	Excavación red viaria	15	18.525
m^3	1.235	Relleno y compactado red viaria	15	18.525
m^2	975	Calzada Red Viaria general	60	58.500
m^2	660	Acera Red Viaria general	40	26.400
m	20	Red de saneamiento separativa	50	1.000
m	200	Red eléctrica en baja tensión	20	4.000
m	200	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	12.000
m	200	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.000
m	20	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	1.200
m^2	445	Adecuación Espacios Libres	12	5.340
		TOTAL		**149.490**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....149.490'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 19.433'70 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 8.969'40 €

TOTAL PRESUPUESTO .....177.893'10 €

CVE-2016-2427

UA M2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación, 9.396 y 3.472 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.016.379 € según el siguiente desglose:

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	7.050	Excavación red viaria	15	105.750
m^3	7.050	Relleno y compactado red viaria	15	105.750
m^2	7.520	Calzada Red Viaria general	60	451.200
m^2	1.880	Acera Red Viaria general	40	75.200
m	250	Red de saneamiento separativa	50	12.500
Ud	1	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	1.125
m	55	Soterrado línea aérea media tensión	125	6.875
m	480	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	9.600
m	480	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	28.800
m	480	Red de canalización telecomunicaciones	20	9.600
m	100	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	6.000
m^2	3.475	Adecuación Espacios Libres	12	41.700
		TOTAL		**854.100**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....854.100 €

13 % GASTOS GENERALES .....111.033 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 51.246 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.016.379 €

A este importe hay que añadir las cargas que le corresponde por la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para los nuevos desarrollos Productivos en un 11'67%, estimando 438.558'60 € y por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 6'87%, estimando 1.030'50 €.

CVE-2016-2427

UA M3

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.795 y 2.282 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 642.177'55 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	4.360	Excavación red viaria	15	65.400
m^3	4.360	Relleno y compactado red viaria	15	65.400
m^2	4.635	Calzada Red Viaria general	60	278.100
m^2	1.160	Acera Red Viaria general	40	46.400
m	120	Red de saneamiento separativa	50	6.000
Ud	1	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	1.125
m	40	Soterrado línea aérea media tensión	125	5.000
m	310	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	6.200
m	310	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	18.600
m	310	Red de canalización telecomunicaciones	20	6.200
m	230	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	13.800
m^2	2.285	Adecuación Espacios Libres	12	27.420
		TOTAL		**539.645**

TOTAL EJECUCION MATERIAL..... 539.645'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 70.153'85 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 32.378'70 €

TOTAL PRESUPUESTO ..... 642.177'55 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para los nuevos desarrollos Productivos en un 7'67%, estimando 288.238'60 € y por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 4'51%, estimando 676'50 €.

CVE-2016-2427

UA M4

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 9.982 y 4.524 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.217.907'88 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	8.410	Excavación red viaria	15	126.150
m^3	8.410	Relleno y compactado red viaria	15	126.150
m^2	7.986	Calzada Red Viaria general	60	479.160
m^2	2.000	Acera Red Viaria general	40	80.000
m	450	Red de saneamiento separativa	50	22.500
m	345	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	6.900
m	345	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	20.700
m	345	Red de canalización telecomunicaciones	20	6.900
m	20	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	1.200
m^2	4.524	Adecuación Espacios Libres	12	54.288
m^2	1.400	Pavimentación Rotonda N-611 y conexiones	60	84.000
		TOTAL		**1.007.948**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 1.007.948'00 €

13 % GASTOS GENERALES .....131.033'24 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 60.476'88 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.199.458'12 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para los nuevos desarrollos Productivos en un 15'21%, estimando 571.591'80 € y por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 8'95%, estimando 1.342'50 €.

CVE-2016-2427

UA P1

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 4.720 y 1.774 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 553.350 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.540	Excavación red viaria	15	53.100
m^3	3.540	Relleno y compactado red viaria	15	53.100
m^2	2.835	Calzada Red Viaria general	60	170.100
m^2	1.890	Acera Red Viaria general	40	75.600
m	540	Red de saneamiento separativa	50	27.000
m	320	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	6.400
m	370	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	22.200
m	370	Red de canalización telecomunicaciones	20	7.400
m	320	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	19.200
m	320	Red de gas	30	9.600
m^2	1.775	Adecuación Espacios Libres	12	21.300
		TOTAL		**465.000**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....465.000 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 60.450 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 27.900 €

TOTAL PRESUPUESTO .....553.350 €

UA P2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 4.810 y 1.685 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 584.581'55 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.610	Excavación red viaria	15	54.150
m^3	3.610	Relleno y compactado red viaria	15	54.150
m^2	2.890	Calzada Red Viaria general	60	173.400
m^2	1.925	Acera Red Viaria general	40	77.000
m	430	Red de saneamiento separativa	50	21.500
Ud	1	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	1.125
m	480	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	9.600
m	480	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	28.800
m	480	Red de canalización telecomunicaciones	20	9.600
m	480	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	28.800
m	430	Red de gas	30	12.900
m^2	1.685	Adecuación Espacios Libres	12	20.220
		TOTAL		**491.245**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....491.245'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 63.861'85 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 29.474'70 €

TOTAL PRESUPUESTO .....584.581'55 €

CVE-2016-2427

UA P3

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 9.566 y 1.670 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 452.128'60 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	2.700	Excavación red viaria	15	40.500
m^3	2.700	Relleno y compactado red viaria	15	40.500
m^2	2.055	Calzada Red Viaria general	60	123.300
m^2	1.530	Acera Red Viaria general	40	61.200
m	520	Red de saneamiento separativa	50	26.000
m	360	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	7.200
m	360	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	21.600
m	360	Red de canalización telecomunicaciones	20	7.200
m	360	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	21.600
m	360	Red de gas	30	10.800
m^2	1.670	Adecuación Espacios Libres	12	20.040
		TOTAL		**379.940**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....379.940'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 49.392'20 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 22.796'40 €

TOTAL PRESUPUESTO .....452.128'60 €

UA P4

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 4.523 y 1.130 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 594.595'40 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.395	Excavación red viaria	15	50.925
m^3	3.395	Relleno y compactado red viaria	15	50.925
m^2	2.720	Calzada Red Viaria general	60	163.200
m^2	2.350	Acera Red Viaria general	40	94.000
m	755	Red de saneamiento separativa	50	37.750
m	470	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	9.400
m	470	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	28.200
m	470	Red de canalización telecomunicaciones	20	9.400
m	470	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	28.200
m	470	Red de gas	30	14.100
m^2	1.130	Adecuación Espacios Libres	12	13.560
		TOTAL		**499.660**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....499.660'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 64.955'80 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 29.979'60 €

TOTAL PRESUPUESTO .....594.595'40 €

CVE-2016-2427

UA P5

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 10.507 y 3.400 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.298.290 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	7.880	Excavación red viaria	15	118.200
m^3	7.880	Relleno y compactado red viaria	15	118.200
m^2	6.305	Calzada Red Viaria general	60	378.300
m^2	4.205	Acera Red Viaria general	40	168.200
m	1.340	Red de saneamiento separativa	50	67.000
Ud	1	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	1.125
m	195	Soterrado línea aérea media tensión	125	24.375
m	920	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	18.400
m	920	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	55.200
m	920	Red de canalización telecomunicaciones	20	18.400
m	920	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	55.200
m	920	Red de gas	30	27.600
m^2	3.400	Adecuación Espacios Libres	12	40.800
		TOTAL		**1.091.000**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 1.091.000 €

13 % GASTOS GENERALES .....141.830 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 65.460 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.298.290 €

UA P6

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 1.974 y 507 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 181.141'80 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.090	Excavación red viaria	15	16.350
m^3	1.090	Relleno y compactado red viaria	15	16.350
m^2	870	Calzada Red Viaria general	60	52.200
m^2	580	Acera Red Viaria general	40	23.200
m	250	Red de saneamiento separativa	50	12.500
m	135	Red electricidad en baja tensión	20	2.700
m	135	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	8.100
m	135	Red de canalización telecomunicaciones	20	2.700
m	200	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	12.000
m^2	510	Adecuación Espacios Libres	12	6.120
		TOTAL		**152.220**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....152.220'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 19.788'60 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 9.133'20 €

TOTAL PRESUPUESTO .....181.141'80 €

CVE-2016-2427

UA R1

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 3.110 y 1.343 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 361.331'60 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	2.335	Excavación red viaria	15	35.025
m^3	2.335	Relleno y compactado red viaria	15	35.025
m^2	2.490	Calzada Red Viaria general	60	149.400
m^2	620	Acera Red Viaria general	40	24.800
m	255	Red de saneamiento separativa	50	12.750
m	245	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	4.900
m	245	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	14.700
m	245	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.900
m	90	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	5.400
m	20	Red de gas	30	600
m^2	1.345	Adecuación Espacios Libres	12	16.140
		TOTAL		**303.640**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....303.640'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 39.473'20 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 18.218'40 €

TOTAL PRESUPUESTO .....361.331'60 €

UA R2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.186 y 2.378 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 642.165'65 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.890	Excavación red viaria	15	58.350
m^3	3.890	Relleno y compactado red viaria	15	58.350
m^2	4.150	Calzada Red Viaria general	60	249.000
m^2	1.045	Acera Red Viaria general	40	41.800
m	370	Red de saneamiento separativa	50	18.500
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	165	Soterrado línea aérea media tensión	125	20.625
m	370	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	7.400
m	370	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	22.200
m	370	Red de canalización telecomunicaciones	20	7.400
m	370	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	22.200
m	100	Red de gas	30	3.000
m^2	2.380	Adecuación Espacios Libres	12	28.560
		TOTAL		**539.635**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....539.635'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 70.152'55 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 32.378'10 €

TOTAL PRESUPUESTO .....642.165'65 €

CVE-2016-2427

UA R3

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.845 y 1.685 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 683.678'80 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	4.390	Excavación red viaria	15	65.850
m^3	4.390	Relleno y compactado red viaria	15	65.850
m^2	4.680	Calzada Red Viaria general	60	280.800
m^2	1.170	Acera Red Viaria general	40	46.800
m	395	Red de saneamiento separativa	50	19.750
m	430	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	8.600
m	430	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	25.800
m	430	Red de canalización telecomunicaciones	20	8.600
m	430	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	25.800
m	215	Red de gas	30	6.450
m^2	1.685	Adecuación Espacios Libres	12	20.220
		TOTAL		**574.520**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....574.520'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 74.687'60 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 34.471'20 €

TOTAL PRESUPUESTO .....683.678'80 €

UA R4

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.101 y 1.158 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 366.127'30 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.880	Excavación red viaria	15	28.200
m^3	1.880	Relleno y compactado red viaria	15	28.200
m^2	2.005	Calzada Red Viaria general	60	120.300
m^2	425	Acera Red Viaria general	40	17.000
m	415	Red de saneamiento separativa	50	20.750
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	282	Soterrado línea aérea media tensión	125	35.250
m	235	Red electricidad en baja tensión	20	4.700
m	235	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	14.100
m	235	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.700
m	235	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	14.100
m	140	Red de gas	30	4.200
m^2	1.160	Adecuación Espacios Libres	12	13.920
		TOTAL		**307.670**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....370.670'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 39.997'10 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 18.460'20 €

TOTAL PRESUPUESTO .....366.127'30 €

CVE-2016-2427

UA R5

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.712 y 835 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 277.026'05 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.390	Excavación red viaria	15	20.850
m^3	1.390	Relleno y compactado red viaria	15	20.850
m^2	1.485	Calzada Red Viaria general	60	89.100
m^2	545	Acera Red Viaria general	40	21.800
m	335	Red de saneamiento separativa	50	16.750
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	75	Soterrado línea aérea media tensión	125	9.375
m	235	Red electricidad en baja tensión	20	4.700
m	235	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	14.100
m	235	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.700
m	235	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	14.100
m	210	Red de gas	30	4.200
m^2	835	Adecuación Espacios Libres	12	10.020
		TOTAL		**232.795**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....232.795'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 30.263'35 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 13.967'70 €

TOTAL PRESUPUESTO .....277.026'05 €

UA R6

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.265 y 1.439 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 678.038'20 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	3.950	Excavación red viaria	15	59.250
m^3	3.950	Relleno y compactado red viaria	15	59.250
m^2	3.600	Calzada Red Viaria general	60	216.000
m^2	1.055	Acera Red Viaria general	40	42.200
m	455	Red de saneamiento separativa	50	22.750
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	330	Soterrado línea aérea media tensión	125	41.250
m	395	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	7.900
m	395	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	23.700
m	395	Red de canalización telecomunicaciones	20	7.900
m	355	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	21.300
m	395	Red de gas	30	11.850
m^2	1.440	Adecuación Espacios Libres	12	17.280
m^2	615	Pavimentación semiGlorieta N-611 y conexión	60	36.900
		TOTAL		**569.780**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....569.780'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 74.071'40 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 34.186'80 €

TOTAL PRESUPUESTO .....678.038'20 €

CVE-2016-2427

UA R7

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 6.191 y 1.630 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 727.637'40 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	4.330	Excavación red viaria	15	64.950
m^3	4.330	Relleno y compactado red viaria	15	64.950
m^2	2.850	Calzada Red Viaria general	60	171.000
m^2	2.310	Acera Red Viaria general	40	92.400
m	1.000	Red de saneamiento separativa	50	50.000
m	565	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	11.300
m	565	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	33.900
m	565	Red de canalización telecomunicaciones	20	11.300
m	565	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	21.300
m	395	Red de gas	30	33.900
m^2	1.630	Adecuación Espacios Libres	12	19.560
m^2	615	Pavimentación semiGlorieta N-611 y conexión	60	36.900
		TOTAL		**611.460**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....611.460'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 79.489'80 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 36.687'60 €

TOTAL PRESUPUESTO .....727.637'40 €

UA R8

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.905 y 964 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 285.339'92 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	2.180	Excavación red viaria	15	32.700
m^3	2.180	Relleno y compactado red viaria	15	32.700
m^2	1.745	Calzada Red Viaria general	60	104.700
m^2	1.160	Acera Red Viaria general	40	46.400
m	230	Red de saneamiento separativa	50	11.500
m	230	Red electricidad en baja tensión	20	4.600
m	230	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	13.800
m	230	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.600
m	230	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	13.800
m^2	964	Adecuación Espacios Libres	12	11.568
		TOTAL		**276.368**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....276.680'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 35.927'84 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 16.582'08 €

TOTAL PRESUPUESTO .....285.339'92 €

CVE-2016-2427

UA R9

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 1.559 y 540 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 182.760'20 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.170	Excavación red viaria	15	17.550
m^3	1.170	Relleno y compactado red viaria	15	17.550
m^2	940	Calzada Red Viaria general	60	56.400
m^2	625	Acera Red Viaria general	40	25.000
m	190	Red de saneamiento separativa	50	9.500
m	145	Red electricidad en baja tensión	20	2.900
m	130	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	7.800
m	130	Red de canalización telecomunicaciones	20	2.600
m	130	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	7.800
m^2	540	Adecuación Espacios Libres	12	6.480
		TOTAL		**153.580**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....153.580'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 19.965'40 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 9.214'80 €

TOTAL PRESUPUESTO .....182.760'20 €

CVE-2016-2427

UA RM1

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 2.559 y 1.311 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 345.554'58 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.920	Excavación red viaria	15	28.800
m^3	1.920	Relleno y compactado red viaria	15	28.800
m^2	1.535	Calzada Red Viaria general	60	92.100
m^2	1.025	Acera Red Viaria general	40	41.000
m	525	Red de saneamiento separativa	50	26.250
Ud	1	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
m	235	Red electricidad en baja tensión	20	4.700
m	235	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	14.100
m	235	Red de canalización telecomunicaciones	20	4.700
m	320	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	19.200
m^2	1.311	Adecuación Espacios Libres	12	15.732
		TOTAL		**290.382**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....290.382'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 37.749'66 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 17.422'92 €

TOTAL PRESUPUESTO .....345.554'58 €

UA RM2

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 1.387 y 904 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 215.530'42 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	1.040	Excavación red viaria	15	15.600
m^3	1.040	Relleno y compactado red viaria	15	15.600
m^2	835	Calzada Red Viaria general	60	50.100
m^2	555	Acera Red Viaria general	40	22.200
m	150	Red de saneamiento separativa	50	7.500
Ud	1	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	100	Soterrado línea aérea media tensión	125	12.500
m	150	Red electricidad en baja tensión	20	3.000
m	150	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	9.000
m	150	Red de canalización telecomunicaciones	20	3.000
m	240	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	14.520
m^2	904	Adecuación Espacios Libres	12	10.848
		TOTAL		**181.118**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....181.118'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 23.545'34 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 10.867'08 €

TOTAL PRESUPUESTO .....215.530'42 €

CVE-2016-2427

3. SUELO URBANIZABLE

URB-4

La superficie objeto de urbanización es el viario, la Actuación Aislada Viaria AA-PS1 completa, y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 5.604 y 3.831 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 708.135'68 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	4.205	Excavación red viaria	15	63.075
m^3	4.205	Relleno y compactado red viaria	15	63.075
m^2	2.875	Calzada Red Viaria general	60	172.500
m^2	1.920	Acera Red Viaria general	40	76.800
m	570	Red de saneamiento separativa	50	28.500
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	60	Soterrado línea aérea media tensión	125	7.500
m	505	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	10.100
m	505	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	30.300
m	505	Red de canalización telecomunicaciones	20	10.100
m	505	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	30.300
m^2	3.831	Adecuación Espacios Libres	12	45.972
m^2	910	Pavimentación semiglorietas CA-329 y conexiones	60	54.600
		TOTAL		**595.072**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....595.072'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 77.359'36 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 35.704'32 €

TOTAL PRESUPUESTO .....708.135'68 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 2'03%, estimando 304'50 €.

CVE-2016-2427

URB-6

La superficie objeto de urbanización es el viario, las Actuaciones Aisladas Viarias AA-PS2 a 4 completas, y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 13.479 y 7.962 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.887.868'36 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	10.110	Excavación red viaria	15	151.650
m^3	10.110	Relleno y compactado red viaria	15	151.650
m^2	7.605	Calzada Red Viaria general	60	456.300
m^2	5.040	Acera Red Viaria general	40	201.600
m	2.220	Red de saneamiento separativa	50	111.000
Ud	1	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
Ud	2	Soterrado línea aérea alta tensión: entronque	15.250	30.500
m	310	Soterrado línea aérea alta tensión	330	102.300
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	330	Soterrado línea aérea media tensión	125	41.250
m	1.080	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	21.600
m	1.080	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	64.800
m	1.080	Red de canalización telecomunicaciones	20	21.600
m	1.080	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	64.800
m^2	7.962	Adecuación Espacios Libres	12	95.544
m^2	910	Pavimentación semiglorietas CA-329 y conexiones	60	54.600
		TOTAL		**1.586.444**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 1.586.444'00 €

13 % GASTOS GENERALES .....206.237'72 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 95.186'64 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.887.868'36 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 5'28%, estimando 792'00 €.

CVE-2016-2427

URB-7

La superficie objeto de urbanización es el viario, la Actuación Aislada Viaria AA-P3 completa, y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 8.720 y 3.548 m2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.137.878 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	6.545	Excavación red viaria	15	98.175
m^3	6.545	Relleno y compactado red viaria	15	98.175
m^2	5.235	Calzada Red Viaria general	60	314.100
m^2	3.490	Acera Red Viaria general	40	139.600
m	1.130	Red de saneamiento separativa	50	56.500
Ud	3	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	3.375
m	345	Soterrado línea aérea media tensión	125	43.125
m	845	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	16.900
m	845	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	50.700
m	845	Red de canalización telecomunicaciones	20	16.900
m	845	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	50.700
m	845	Red de gas	30	25.350
m^2	3.550	Adecuación Espacios Libres	12	42.600
		TOTAL		**956.200**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. .....956.200 €

13 % GASTOS GENERALES .....124.306 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 57.372 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.137.878 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 4'43%, estimando 664'50 €.

CVE-2016-2427

URB-8

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 9.679 y 9.639 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.317.062'25 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	7.260	Excavación red viaria	15	108.900
m^3	7.260	Relleno y compactado red viaria	15	108.900
m^2	7.745	Calzada Red Viaria general	60	464.700
m^2	1.935	Acera Red Viaria general	40	77.400
m	990	Red de saneamiento separativa	50	49.500
Ud	1	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
Ud	2	Soterrado línea aérea media tensión: entronque	1.125	2.250
m	45	Soterrado línea aérea media tensión	125	5.625
m	615	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	12.300
m	615	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	36.900
m	615	Red de canalización telecomunicaciones	20	12.300
m	100	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	60.000
m^2	9.640	Adecuación Espacios Libres	12	115.680
m^2	700	Pavimentación nueva glorieta N-611 y conexiones	60	42.000
		TOTAL		**1.106.775**

TOTAL EJECUCION MATERIAL.. ..... 1.106.775'00 €

13 % GASTOS GENERALES .....143.880'75 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 66.406'50 €

TOTAL PRESUPUESTO .....1.317.062'25 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para los nuevos desarrollos Productivos en un 22'15%, estimando 832.397 € y por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 13'03%, estimando 1.954'50 €.

CVE-2016-2427

URB-10

La superficie objeto de urbanización es el viario y las Zonas de Espacios Libres ZEL, según la Ordenación 6.628 y 16.654 m^2. Resulta un coste de ejecución de unos 1.116.722'12 €.

Ud	Medición	Concepto	Unitario €	Total €
m^3	4.970	Excavación red viaria	15	74.550
m^3	4.970	Relleno y compactado red viaria	15	74.550
m^2	3.980	Calzada Red Viaria general	60	238.800
m^2	2.650	Acera Red Viaria general	40	106.000
m	1.460	Red de saneamiento separativa	50	73.000
Ud	1	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
m	500	Red electricidad en baja y media tensión, con C.T.	20	10.000
m	500	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	60	30.000
m	500	Red de canalización telecomunicaciones	20	10.000
m	290	Conexión a Red General de abastecimiento de agua	60	17.400
m	530	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	60	31.800
m^2	16.654	Adecuación Espacios Libres	12	199.848
m^2	910	Pavimentación nueva glorieta N-611 y conexiones	60	54.600
		TOTAL		**935.548**

TOTAL EJECUCION MATERIAL..... 935.548'00 €

13 % GASTOS GENERALES ..... 123.961'24 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL ..... 57.212'88 €

TOTAL PRESUPUESTO ..... 1.116.722'12 €

A este importe hay que añadir la carga que le corresponde por la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa en un 8'14%, estimando 1.221'10 €.

CVE-2016-2427

C1, M 7 *Requejada*

VOLUMEN 2. FICHAS DE DESARROLLO

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE

POLANCO

Enero 2016

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Dibujo de portada Mariano Pedrero: *"Requejada"* Lápiz, set-1897, 20'4 ancho x 12'3 cm alto.

CVE-2016-2427

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

ANEXO VOLUMEN 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA E IMPLANTACIÓN SERVICIOS O.D.

VOLUMEN 2. FICHAS DE DESARROLLO

VOLUMEN 3. PLANOS

VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO VOLUMEN 4. NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZA DE ALUMBRADO EXTERIOR

VOLUMEN 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILDIAD ECONÓMICA

VOLUMEN 6. CATÁLOGO

VOLUMEN 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

VOLUMEN 9. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

VOLUMEN 10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

VOLUMEN 11. RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR

Arquitectos:	José María Chozas Pedrero
	Rafael Córdoba Hernández
	Raquel Rodríguez Alonso
COLABORADORES	
Ing. Agrónomo:	Alberto Bravo Blanco
Biólogo:	Román Martínez-Pertierra Rey
Ing. de Montes:	Silvia de Soto Ramos

CVE-2016-2427

1. FICHAS DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS (AA)

Se adjuntan y describen las fichas unitarias de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado –UC- que se definen en el PGOU con las condiciones específicas urbanísticas a que habrán de ajustarse y cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondientes planos de ordenación en cumplimiento de los arts.144 a 146 de la LOTRUSCa.

El art.144 establece que "….*El propietario deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta que la parcela tenga la condición de solar y ceder al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.*"

El art.146 indica que "*Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos anteriores se llevarán a cabo proyectos de obras ordinarias en los términos comúnmente establecidos en la legislación de régimen local.*"

Tanto la superficie total como las superficies parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria, en caso de señalarse, para dotaciones previstas en cada ficha, se han de entender como aproximadas, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinan en el correspondiente plano de ordenación.

Las rasantes de los puntos periféricos de los ámbitos delimitados serán las existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere. Para su ajuste requerirá de Estudio de Detalle. Se minimizarán los movimientos topográficos y compensarán los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

La Gestión de los suelos incluidos en AAAA asociadas a desarrollos de UNC o URB, en que se prevén viarios, necesarios para que el correspondiente ámbito se integre de forma adecuada en el entorno y se pueda conectar de forma satisfactoria, se realizará mediante *Expropiación* o *Convenio,* según los mecanismos dispuestos en los arts.142 a 145 de la LOTRUSCa. Los costes de obtención del suelo y de urbanización, serán imputados a los ámbitos en virtud de los

CVE-2016-2427

arts.100, 106 y 130 de la Ley y 16 del RDL 2/2008. La gestión será tal que permita la ejecución simultánea de las urbanizaciones.

Se ordenan por los núcleos donde se sitúan:

NÚCLEO	BARRIO	ORDENANZA	AA
MAR	ROLISAS	PG	M1
	MAR	RU	M2
			M3
			M4
			M5
			M6
			M7
			M8
POLANCO	EL HONDAL		P1
	MENOCAL	VIARIO	P2
	EL HONDAL		P3
	EL RIEGO		P4
POSADILLO	EL MOLINO		PS1
	EL PALACIO		PS2
			PS3
			PS4
	SAN ROQUE		PS5
			PS6
REQUEJADA	LA ALEGRÍA	RA	R1
	LA MIES		R2
	REQUEJADA		R3
			R4
RUMOROSO	SAN PEDRO	VIARIO	RM1
			RM2
RINCONEDA	RINCONEDA		RN1

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M1

Localización:	Mar-Polígono Rolisas
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Productivo genérico
Tipología edificatoria:	Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2
Ordenanza de referencia:	PRODUCTIVO GENÉRICO -PG-
Superficie estimada:	S. ámbito: 10.990 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	10.973,50 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 220
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 110
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 3
	Viario (art.100b): Unos 4.535 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar. 3. El proyecto de urbanización deberá contar con el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de Cantabria, ADIF y RENFE.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Carretera CA-232	**Saneamiento:**	ϕ2000 en la CA-232 con Φ400.
Abastecimiento:	A tubería de Φ200Fd bajo CA-232 con Φ90PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	A ACsg 6 al noreste.

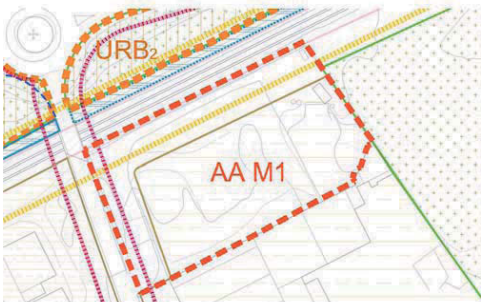
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

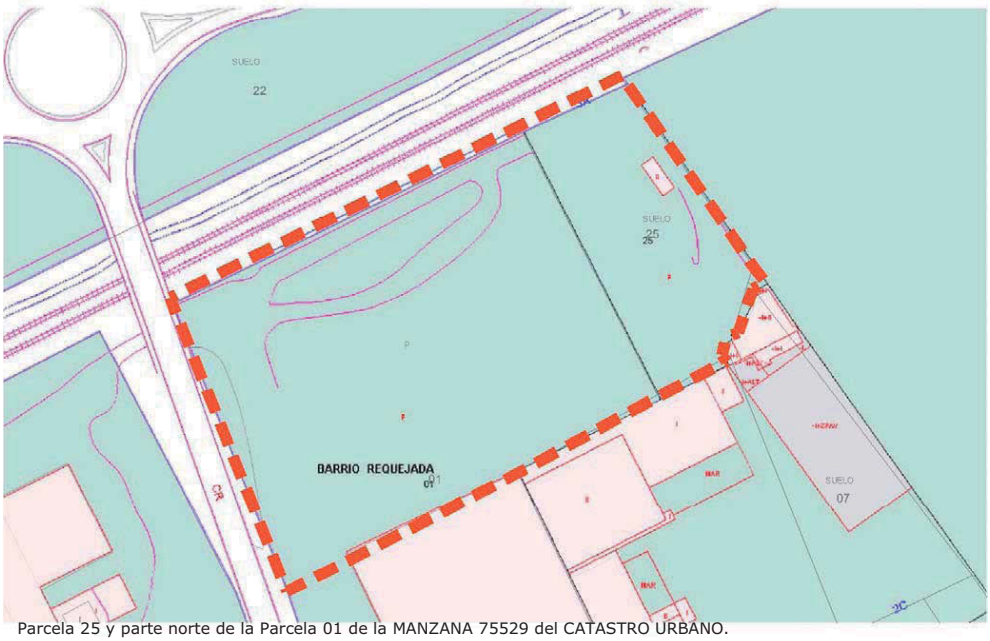
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 25 y parte norte de la Parcela 01 de la MANZANA 75529 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M2

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 3.625 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.001,70 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	7 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	20
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	10
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1

Viario (art.100b): Unos 763 m2 aprox. según ordenación

*

Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar. 3. En caso de realizarse antes del desarrollo del URB3, deberá ejecutarse el viario compartido, completo al menos en su calzada, de forma que sea funcional para el desarrollo.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Este del ámbito.	**Saneamiento:**	Al este del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al este del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	No obligatoria.

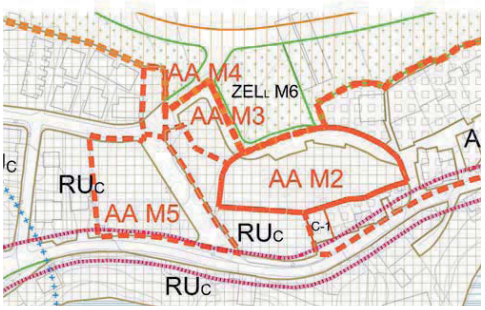
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

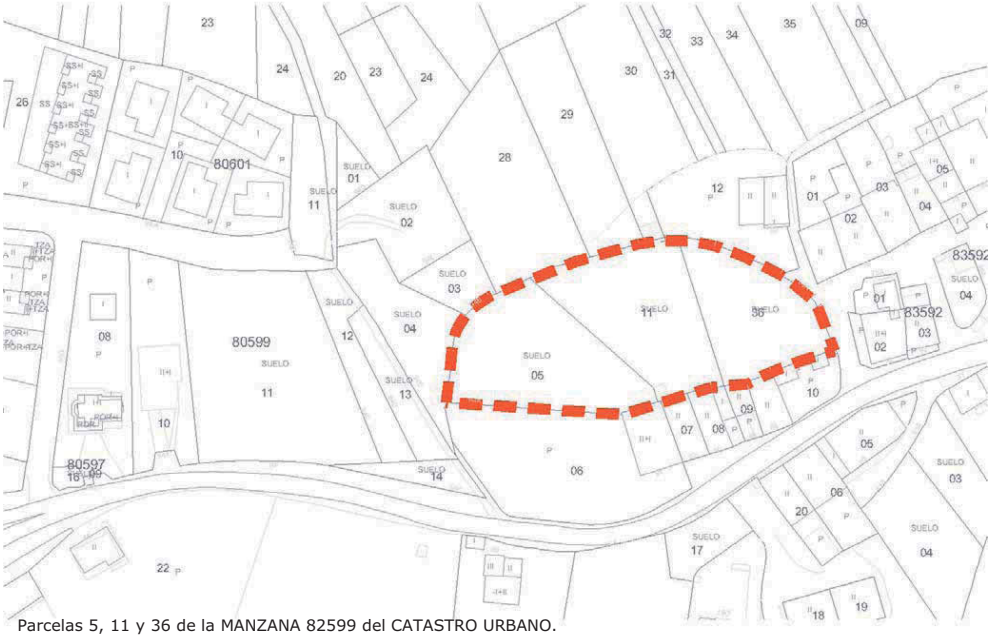
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5, 11 y 36 de la MANZANA 82599 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M3

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 1.030 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	213,50 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	2 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 4
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 2
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 1
	Viario (art.100b): Unos 420 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar, incluído el soterrado de la línea aérea de media tensión. 3. En caso de realizarse antes del desarrollo del URB3, deberá ejecutarse el viario compartido, completo al menos en su calzada, de forma que sea funcional para el desarrollo.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Al este del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al oeste del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	No obligatoria (al oeste del ámbito).

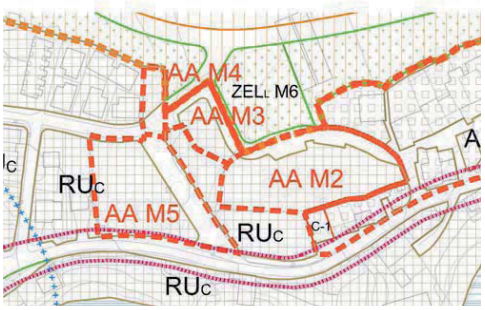
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

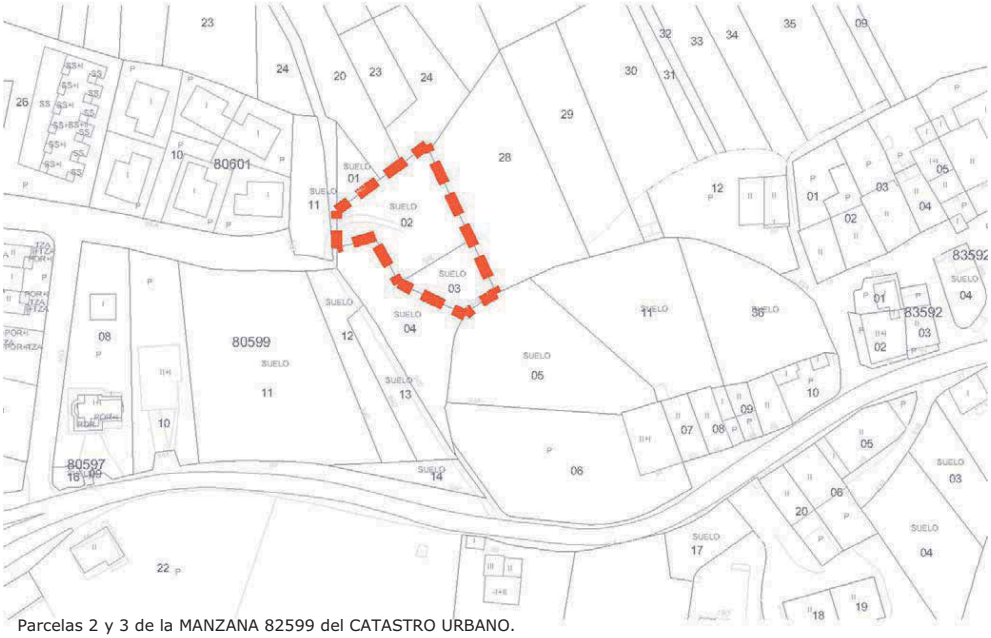
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 2 y 3 de la MANZANA 82599 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M4

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 473 m2 S. redes públicas exist: 108 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	104,65 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	1 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 174 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Al sur del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al sur del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	No obligatoria (al oeste del ámbito).

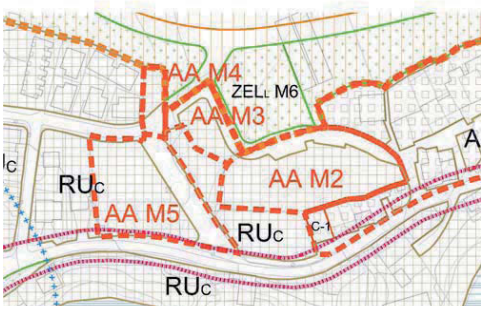
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

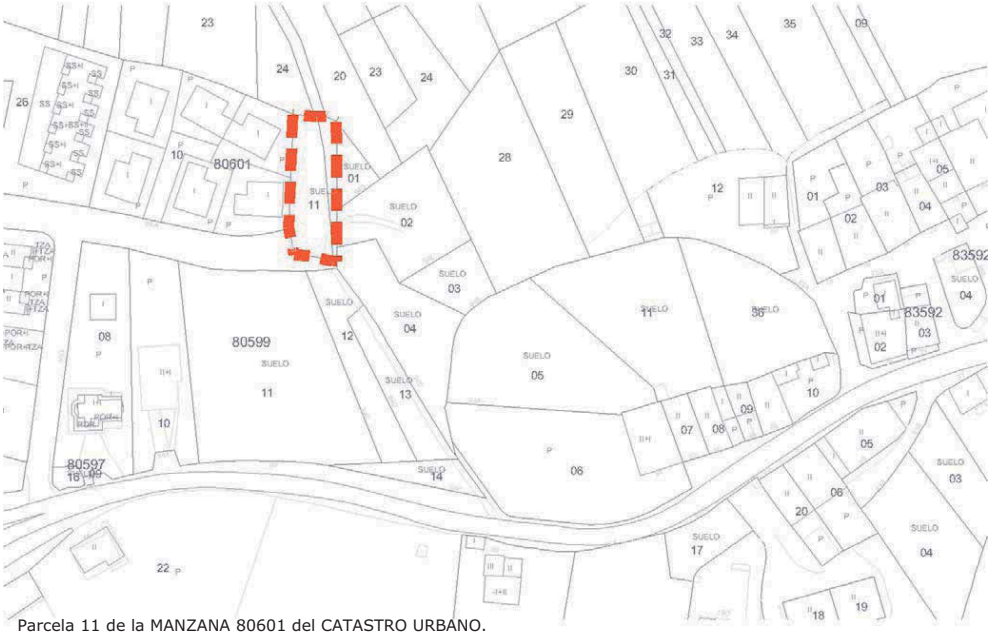
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 11 de la MANZANA 80601 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M5

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 3.254 m2 S. redes públicas exist: 61 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	789,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	6 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	16
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	8
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1

Viario (art.100b): Unos 1.000 m2 aprox. según ordenación

*

Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar, incluído el soterrado de la línea aérea de media tensión.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y este del ámbito.	**Saneamiento:**	Al norte y sur del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al norte y sur del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	No obligatoria (al oeste del ámbito).

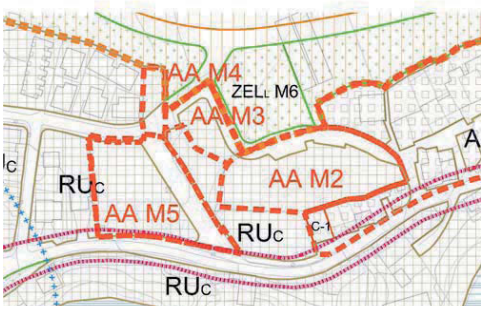
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

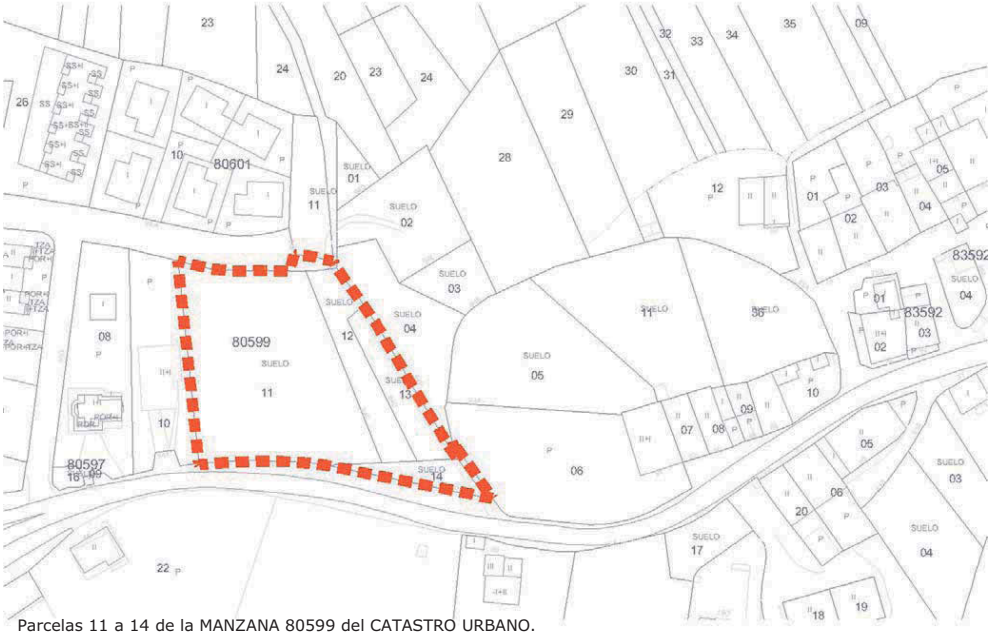
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M5

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 11 a 14 de la MANZANA 80599 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M6

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 1.385 m2 S. redes públicas exist: 65 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	243,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	1 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	2
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	0

Viario (art.100b): Unos 503 m2 aprox. según ordenación

*

Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de la Demarcación de Costas de Cantabria de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. 2. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 3. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte, oeste y sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Al sur del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al oeste del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste del ámbito.

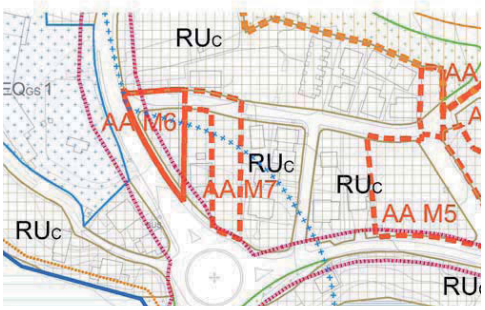
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

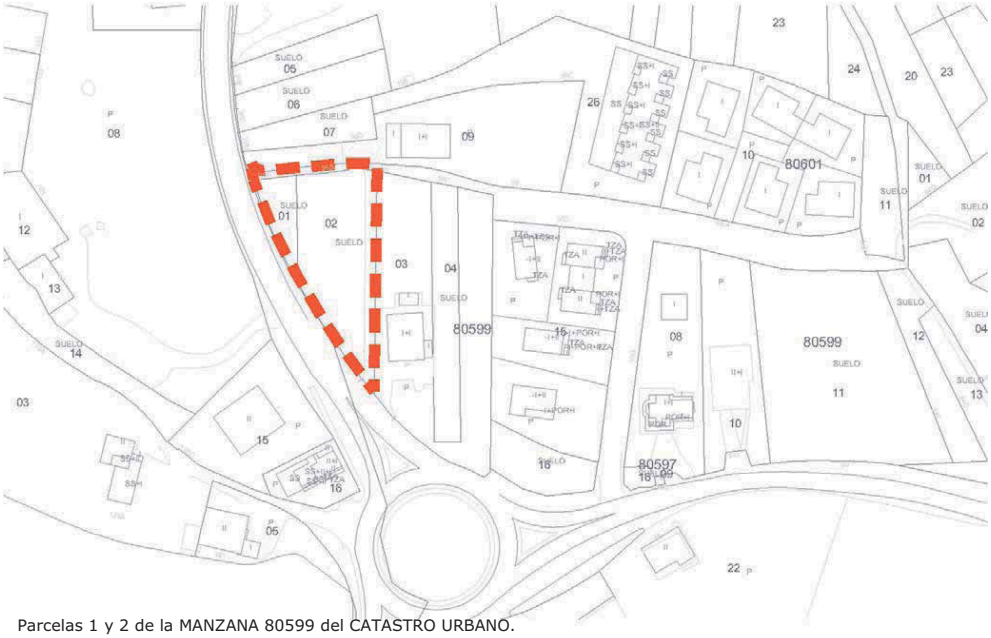
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M6

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 1 y 2 de la MANZANA 80599 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M7

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 1.345 m2 S. redes públicas exist: 92 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	356,70 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	2 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 4
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 325 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de la Demarcación de Costas de Cantabria de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. 2. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 3. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Al sur del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al sur del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al sur del ámbito.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

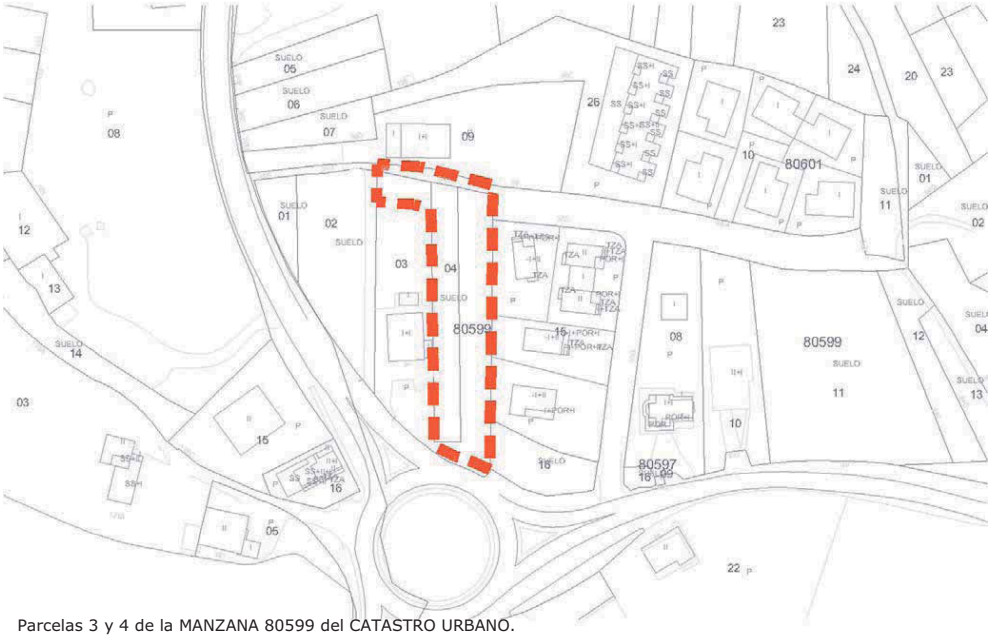
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M7

Localización

Ordenación

Catastro según ordenación detallada



Parcelas 3 y 4 de la MANZANA 80599 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M8

Localización:	Mar-Barrio Mar
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 785 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	151,55 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	1 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 2
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 352 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte, este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Al norte del ámbito con Φ300.
Abastecimiento:	Al sur del ámbito con Φ90PE con una similar.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	No obligatoria (al norte del ámbito).

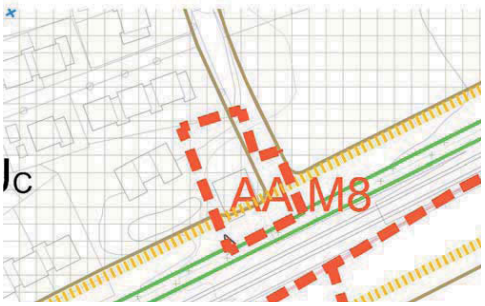
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

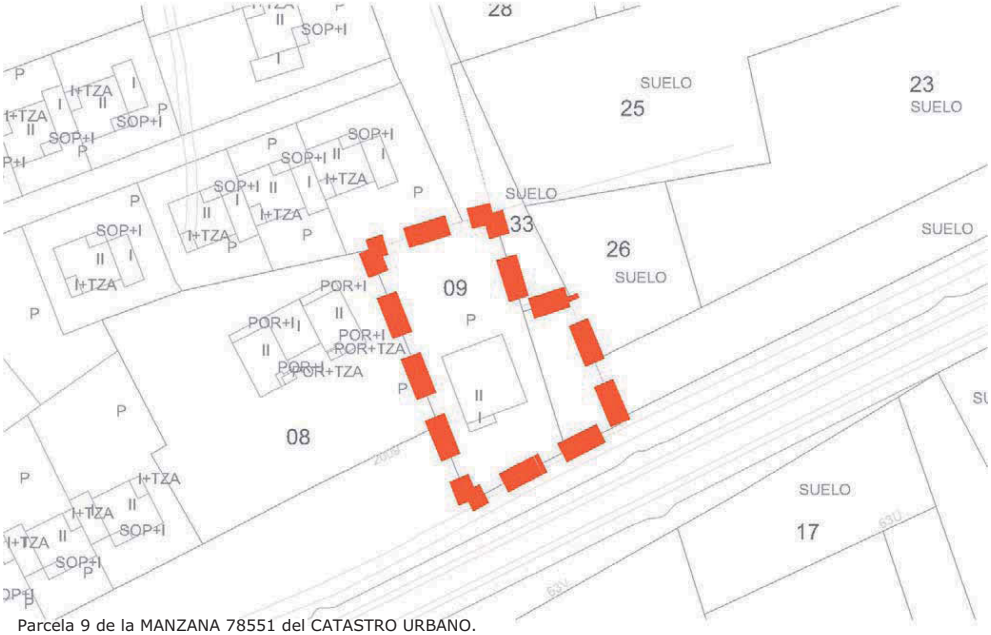
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA M8

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 9 de la MANZANA 78551 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P1

Localización:	Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada:	S. ámbito: 940 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	198,80 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	1 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 2
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 372 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	**Saneamiento:**
Abastecimiento:	**Electricidad:**
Telecomunicaciones:	**Gas:**

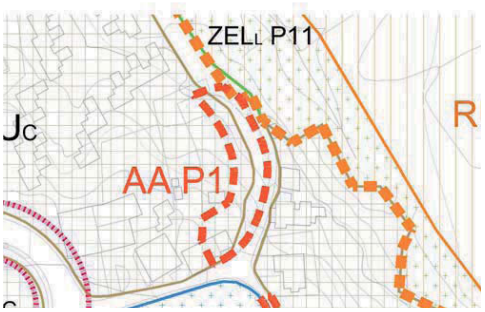
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

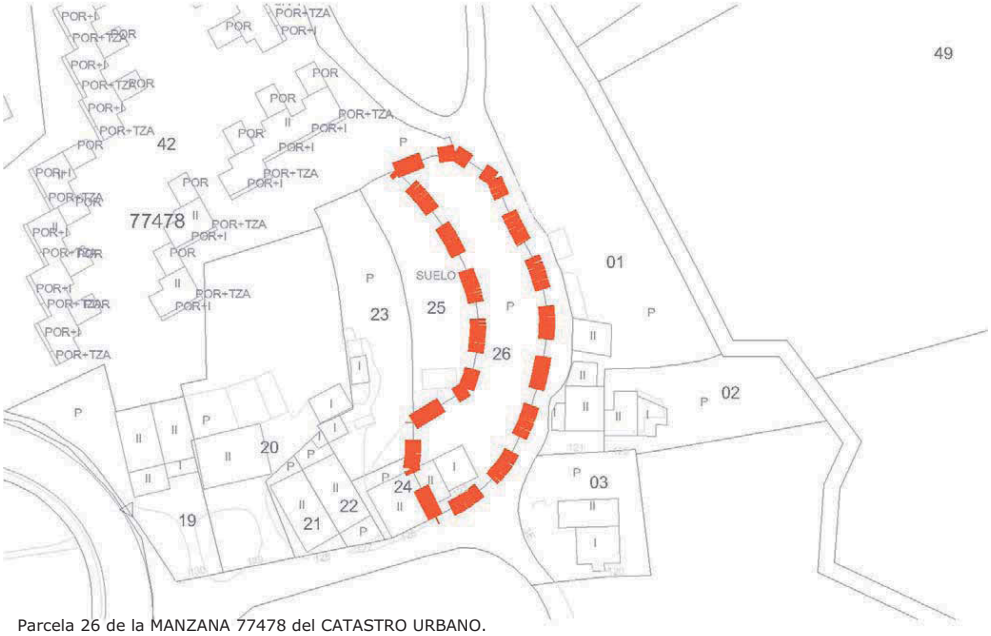
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 26 de la MANZANA 77478 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P2

Localización:	Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 673 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 673 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calles este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tubería de ϕ300 al este.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ75PE.	**Electricidad:**	Calles al Este y Oeste del ámbito.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Calles al Este del ámbito.

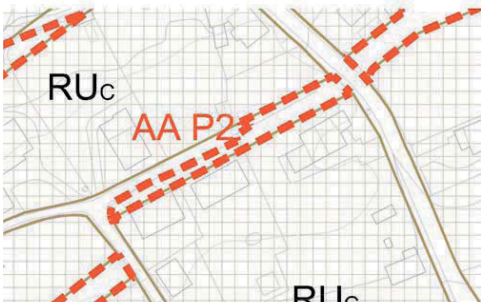
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

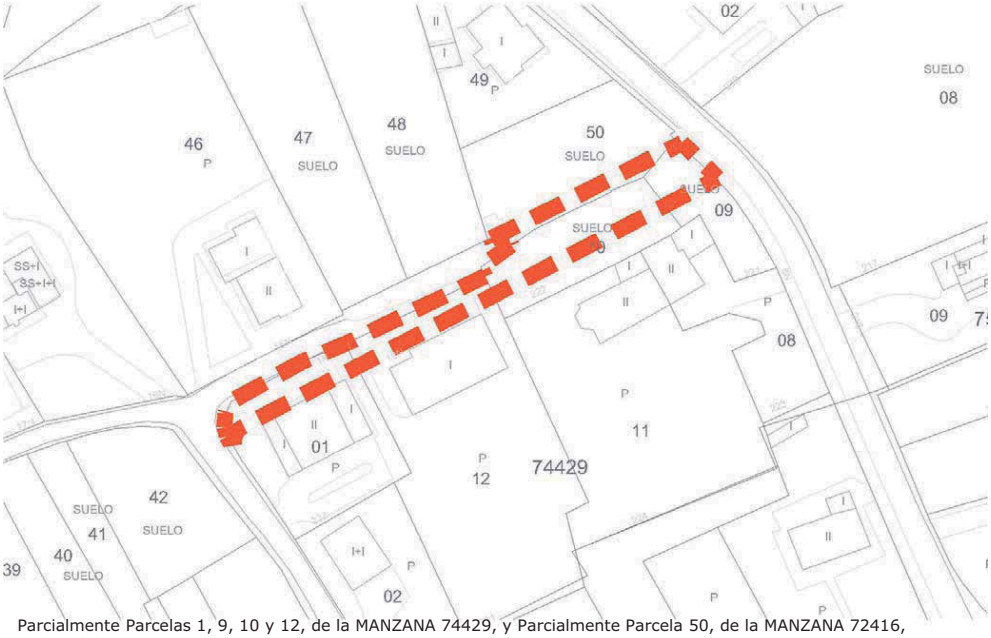
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 1, 9, 10 y 12, de la MANZANA 74429, y Parcialmente Parcela 50, de la MANZANA 72416, ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P3

Localización:	Polanco-Bº El Hondal
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB7.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 378 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 378 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer y segundo cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB7.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Al este del ámbito con CA-330	**Saneamiento:**	No es necesario.
Abastecimiento:	A red perimetral con tuberías de Φ90PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

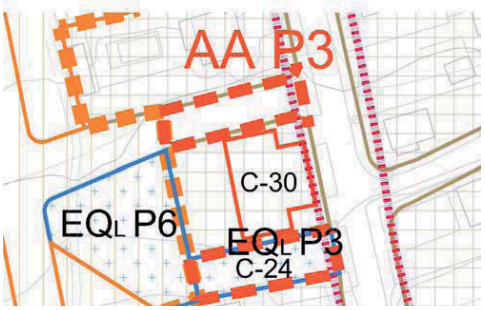
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

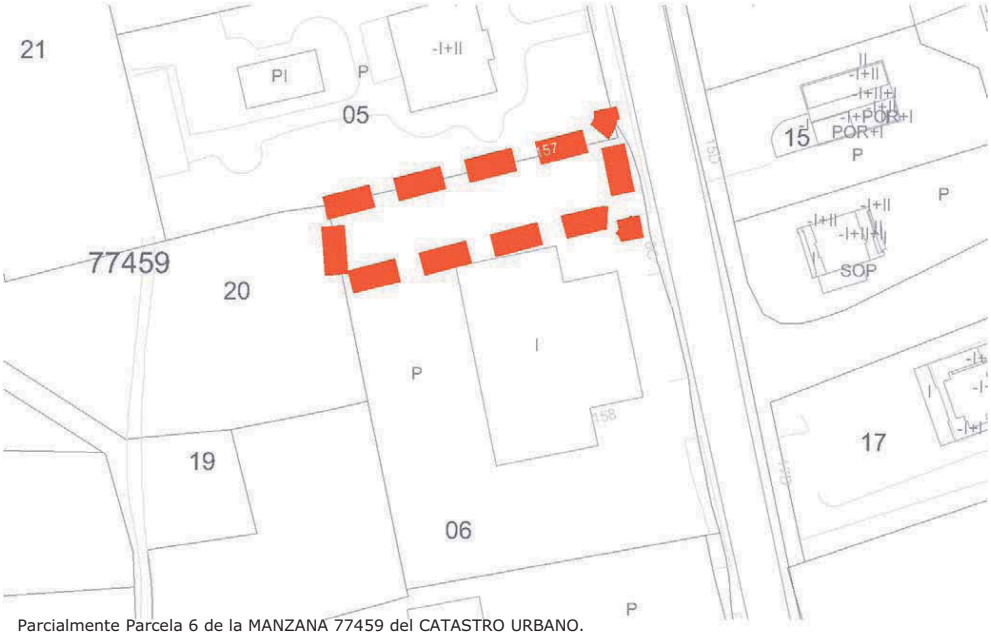
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcela 6 de la MANZANA 77459 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P4

Localización:	Polanco-Bº El Riego
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB9.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 402 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 402 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB9.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Al norte del ámbito.	**Saneamiento:**	Las que defina el Plan Parcial del URB9.
Abastecimiento:	Las que defina el Plan Parcial del URB9.	**Electricidad:**	Las que defina el Plan Parcial del URB9.
Telecomunicaciones:	Las que defina el Plan Parcial del URB9.	**Gas:**	Las que defina el Plan Parcial del URB9.

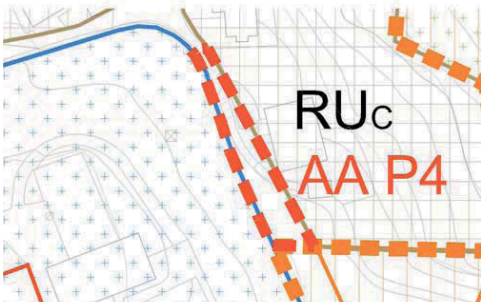
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA P4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada

Parcialmente Parcela 4 de la MANZANA 78449 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS1

Localización:	Posadillo-Bº Palacio
Objetivos:	Ampliación del viario existente.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	-
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 1.152 m2 S. redes públicas exist: 748 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	0
Viario (art.100b):	Unos 1.152 m2 aprox. según ordenación
*	
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB4.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

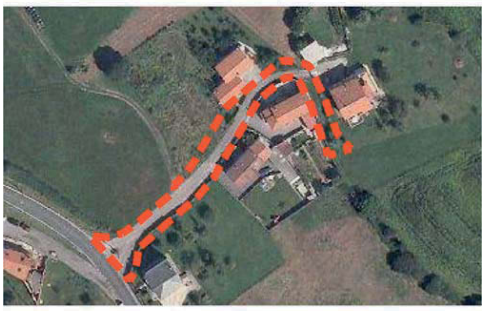
Acceso rodado:	CA-329 y viario URB4	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ75PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatoria)

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

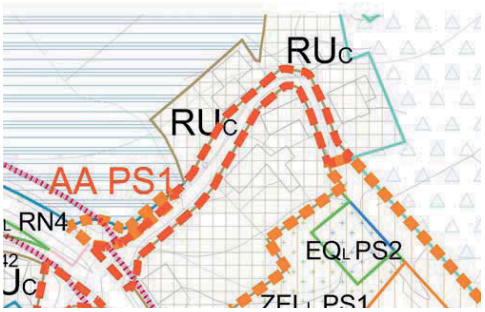
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS1

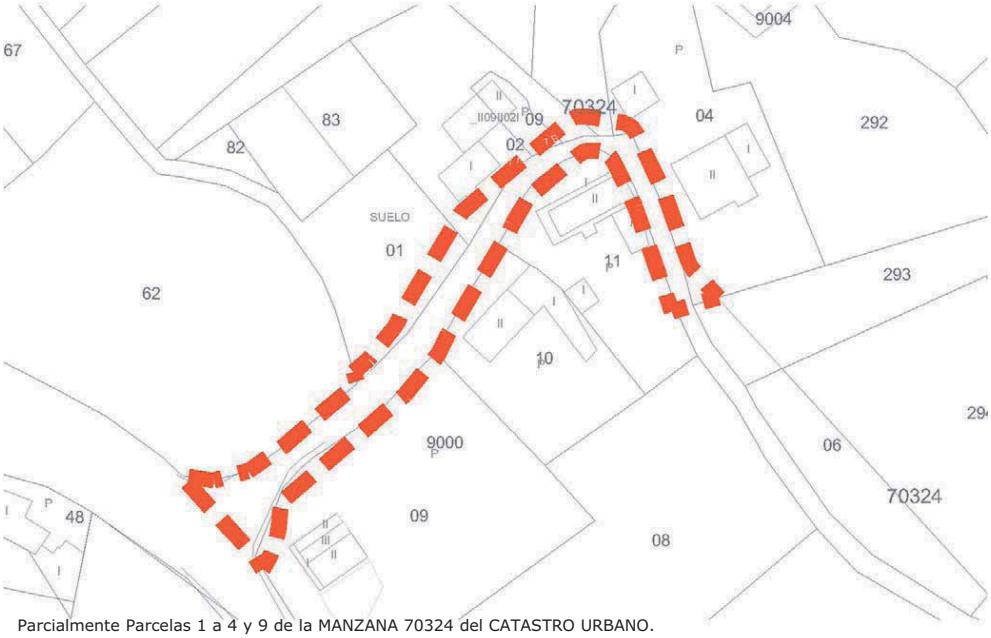
Localización



Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 1 a 4 y 9 de la MANZANA 70324 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS2

Localización:	Posadillo-Bº El Molino
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB6.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	-
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 805 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 681 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB6.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CA-329	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatoria)

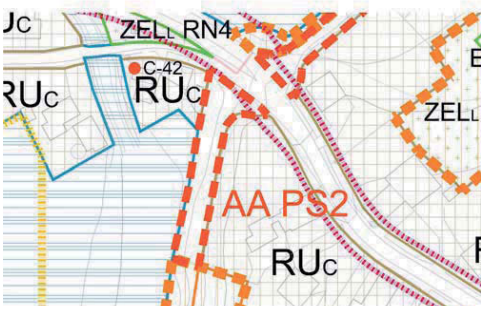
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

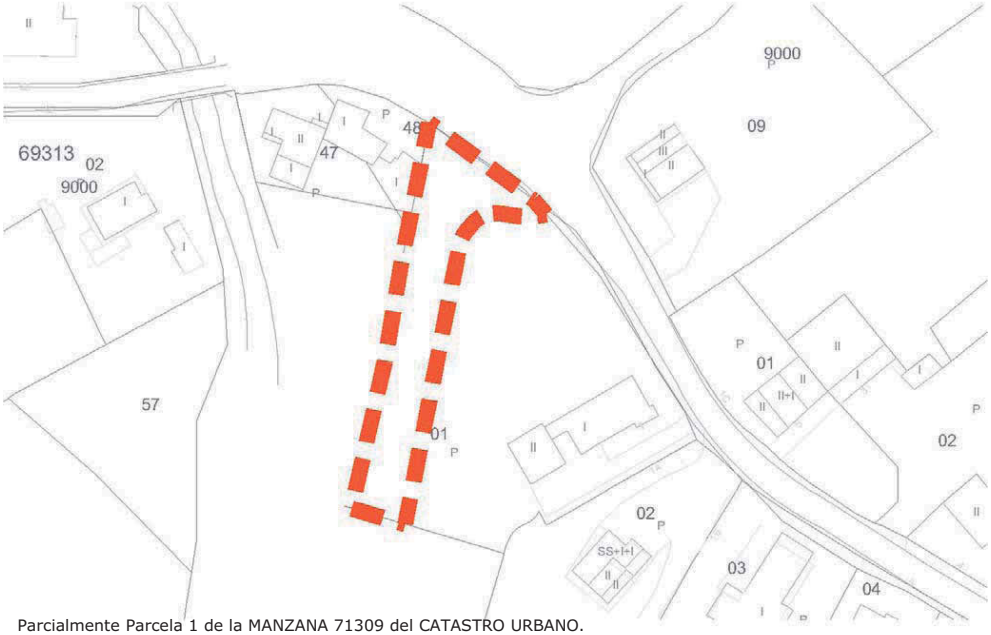
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcela 1 de la MANZANA 71309 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS3

Localización:	Posadillo-Bº El Molino
Objetivos:	Ampliación del viario existente.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	-
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 770 m2 S. redes públicas exist: 320 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	0
Viario (art.100b):	Unos 770 m2 aprox. según ordenación
*	
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB6.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CA-329 y viario URB6	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ75PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatoria)

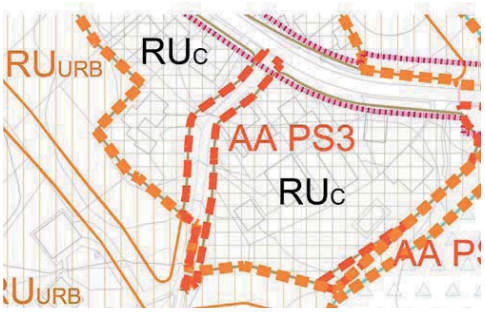
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

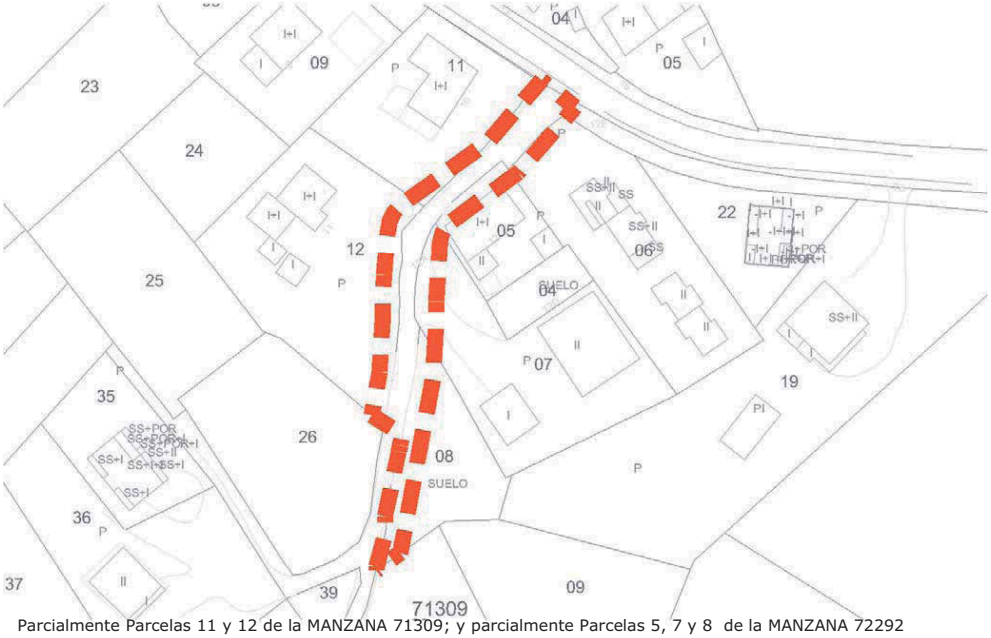
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 11 y 12 de la MANZANA 71309; y parcialmente Parcelas 5, 7 y 8 de la MANZANA 72292 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS4

Localización:	Posadillo-Bº El Molino
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB6.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	Viario
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 440 m2 S. redes públicas exist: 110 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 440 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB6.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CA-329	**Saneamiento:**	-
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatoria)

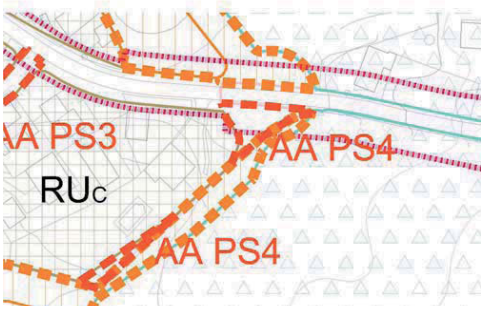
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada

Parcialmente Parcela 19 de la MANZANA 72292 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS5

Localización:	Posadillo-Bº San Roque
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB5.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 575 m2 S. redes públicas exist: 200 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 575 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB5.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Suroeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Ver Condiciones 1 y 8.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ110PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

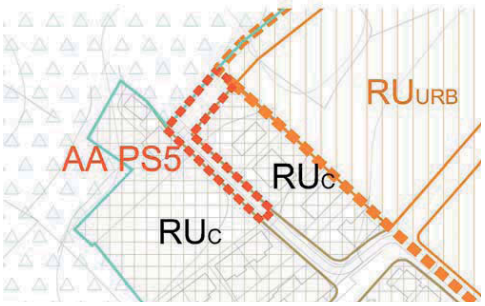
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

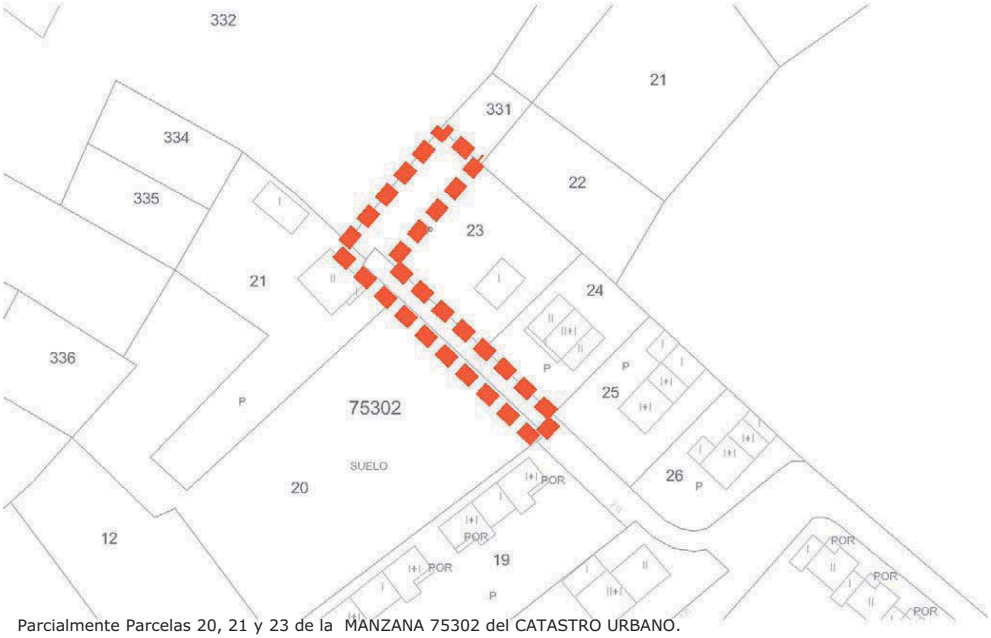
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS5

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 20, 21 y 23 de la MANZANA 75302 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS6

Localización:	Posadillo-Bº San Roque
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB5.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 195 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 195 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución de la ampliación del viario correrá a cargo del desarrollo del URB5.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Noroeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Ver Condiciones 1 y 8.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ110PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

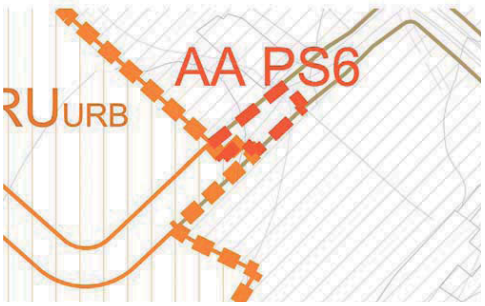
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA PS6

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada

Parcialmente Parcela 18 de la MANZANA 75306 del CATASTRO URBANO y Parcialmente Parcela 11 de la MANZANA 75306 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R1

Localización:	Requejada-Bº La Alegría
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de zonas de espacios libres.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL ABIERTO -RA-
Superficie estimada:	S. ámbito: 5.109 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.263,50 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	12 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	595
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	26
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	13
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1

Viario (art.100b): Unos 1.987 m2 aprox. según ordenación

* Se propone como Cesión la ZELI R2.

Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar. 3. El Proyecto de Urbanización deberá contar con Informe favorable de ADIF y RENFE.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Este del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de Φ300 hasta tubería de Φ400 al este.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE hasta tubería de Φ110PE al este.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al este con diámetro y material según suministrador.

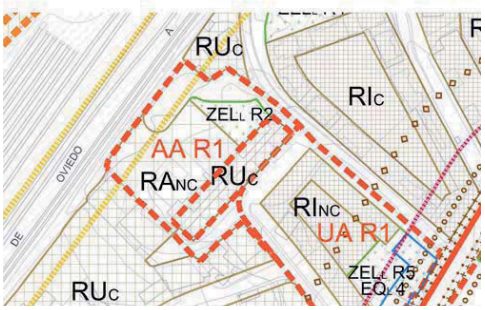
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

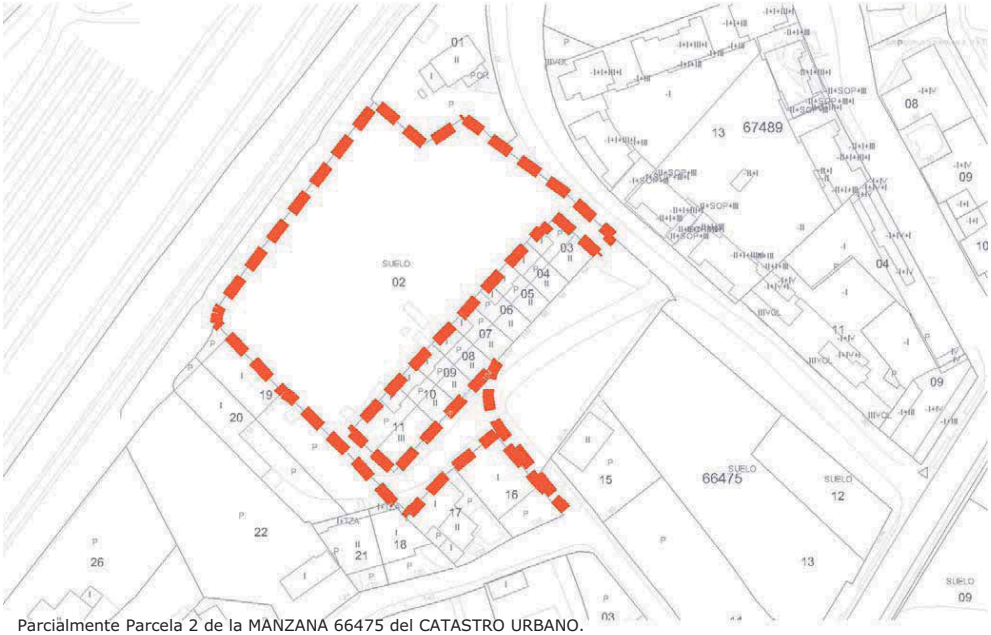
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcela 2 de la MANZANA 66475 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R2

Localización:	Requejada-Polígono La Mies
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de zonas de espacios libres.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL ABIERTO -RA-
Superficie estimada:	S. ámbito: 4.390 m2 S. redes públicas exist: 546 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.385,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	13 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	640
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	28
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	14
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1

Viario (art.100b): Unos 980 m2 aprox. según ordenación

* Se propone como Cesión la ZELI R3.

Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Con tuberías de Φ300 al oeste del ámbito.
Abastecimiento:	Con tuberías de Φ80PE a este y oeste del ámbito.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste con diámetro y material según suministrador.

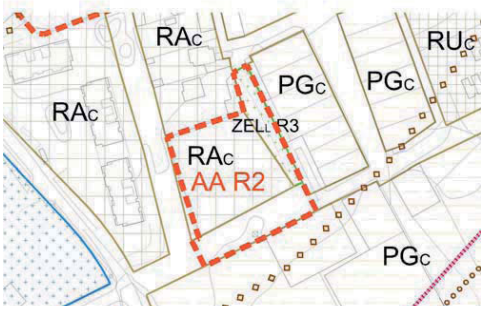
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

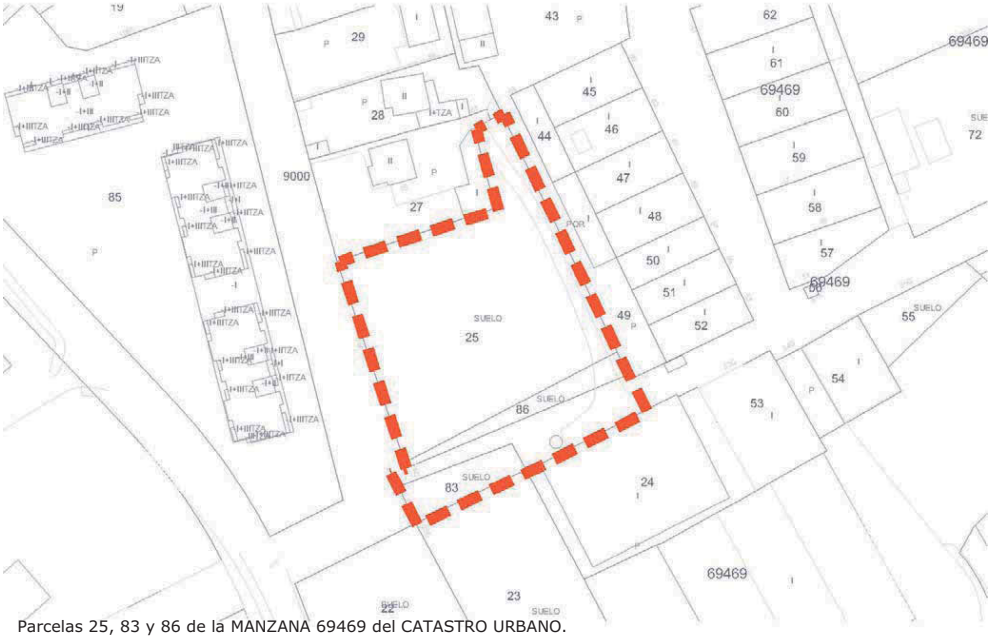
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 25, 83 y 86 de la MANZANA 69469 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R3

Localización:	Requejada-Bº Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL ABIERTO -RA-
Superficie estimada:	S. ámbito: 3.374 m2 S. redes públicas exist: 70 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.379,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	13 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 28
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 14
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 1
	Viario (art.100b): Unos 616 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de Φ300 hasta tubería de Φ300 al este.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE hasta tubería de Φ150PE al este.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

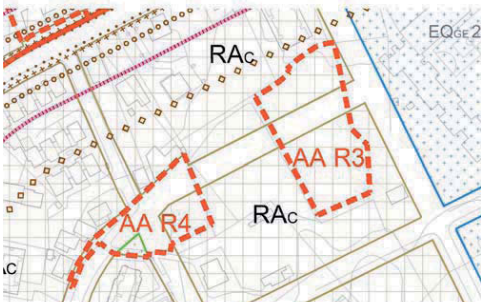
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

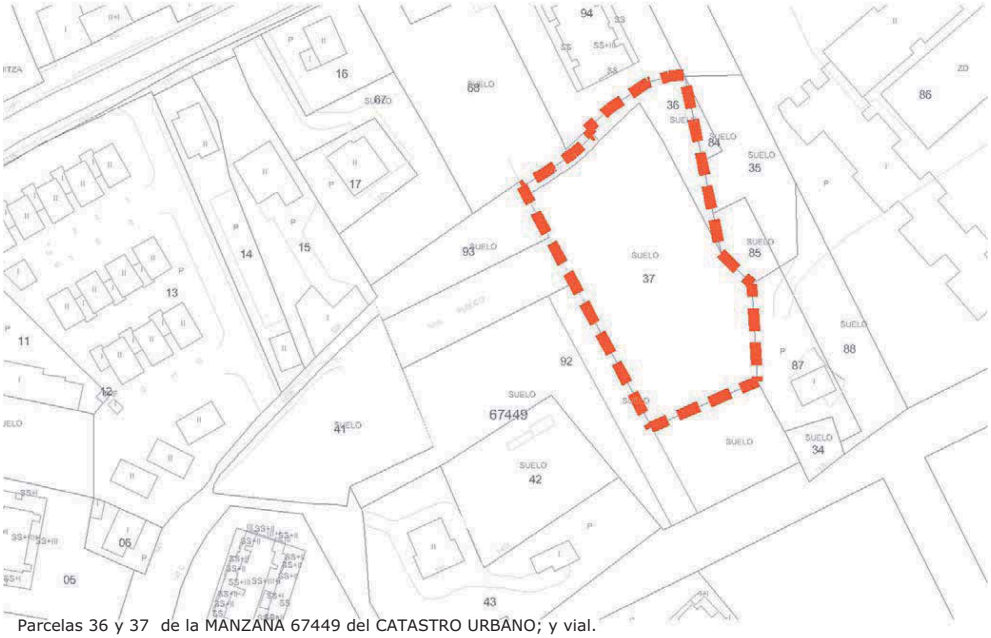
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 36 y 37 de la MANZANA 67449 del CATASTRO URBANO; y vial.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R4

Localización:	Requejada-Bº Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL ABIERTO -RA-
Superficie estimada:	S. ámbito: 1.941 m2 S. redes públicas exist: 253 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	253,50 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	2 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 120
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 6
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 3
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 1
	Viario (art.100b): Unos 910 m2 aprox. según ordenación
	* Se propone como Cesión un ZELI.
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	En las cuatro orientaciones del ámbito.	**Saneamiento:**	Al norte del ámbitoel ámbito.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE al oeste y al sur.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

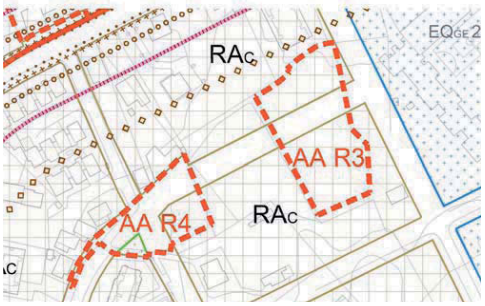
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

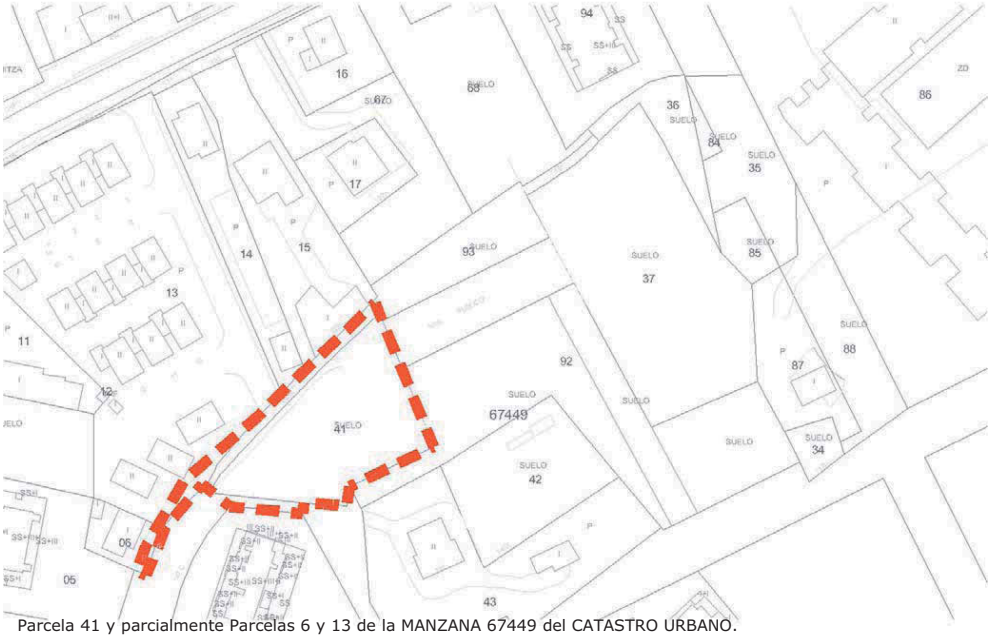
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA R4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 41 y parcialmente Parcelas 6 y 13 de la MANZANA 67449 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RM1

Localización:	Rumoroso-Bº San Pedro
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB11.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	-
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 526 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 526 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución del viario correrá a cargo del desarrollo del URB11.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CM-54/13 al oeste del ámbito	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 al noroeste del ámbito.
Abastecimiento:	Tubería Φ150 Fd al este del ámbito y deberá mallar con la tubería de Φ90PE del oeste.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

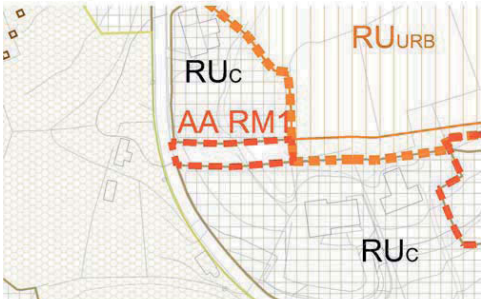
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

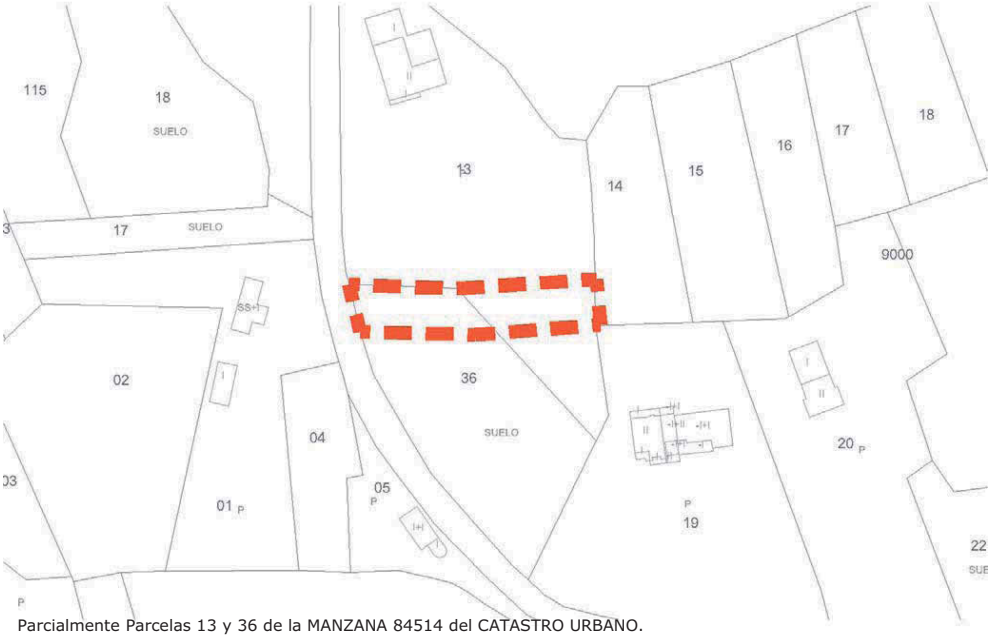
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RM1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 13 y 36 de la MANZANA 84514 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RM2

Localización:	Rumoroso-Bº San Pedro
Objetivos:	Creación de nuevo viario de acceso al URB11.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	-
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 80 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 526 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La ejecución del viario correrá a cargo del desarrollo del URB11.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calle al este del ámbito.	**Saneamiento:**	Las que defina el Plan Parcial del URB11.
Abastecimiento:	Las que defina el Plan Parcial del URB11.	**Electricidad:**	Las que defina el Plan Parcial del URB11.
Telecomunicaciones:	Las que defina el Plan Parcial del URB11.	**Gas:**	Las que defina el Plan Parcial del URB11.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

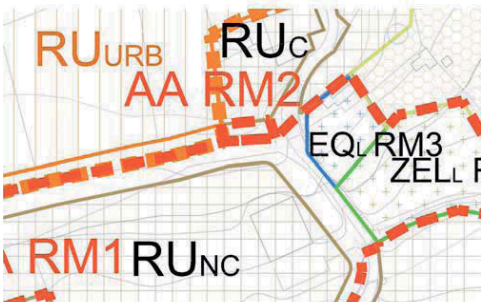
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RM2

Localización

Catastro según ordenación detallada

Ordenación



Parcialmente Parcela 12 de la MANZANA 84514 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RN

Localización:	Rinconeda
Objetivos:	Remate de la trama urbana.
Uso predominante:	Viario
Tipología edificatoria:	
Ordenanza de referencia:	Viario
Superficie estimada:	S. ámbito: 350 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	0,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Nº estimado de viviendas:	0 viv/Ha
Cesiones mínimas Sist. Locales:	Propuesta
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*: 0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*: 0
	Plazas aparc. totales (art.40.3): 0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3): 0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010): 0
	Viario (art.100b): Unos 350 m2 aprox. según ordenación
	*
Instrumento gestión:	art.144 **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU. 2. La rotonda se construirá sin obstáculos que impidan el giro de un camión de bomberos.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calle al oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tubería de ϕ300 al Oeste.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ150FD.	**Electricidad:**	Calle al Oeste del ámbito.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Calles al oeste del ámbito.

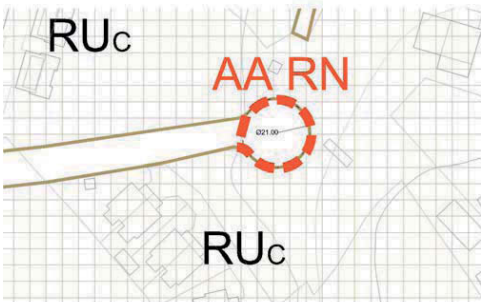
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

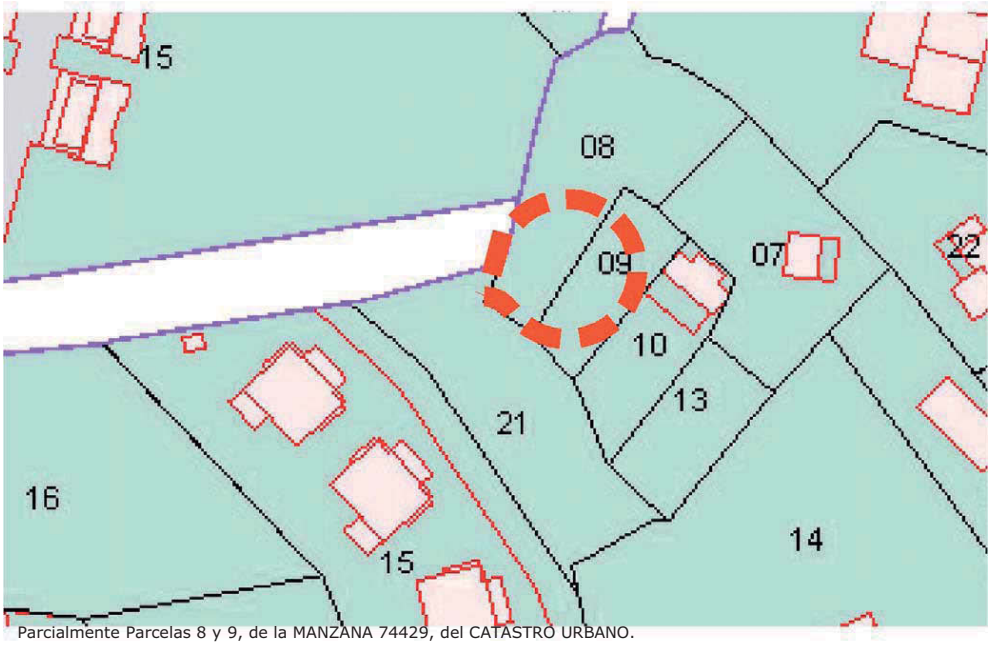
DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO AA RN

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 8 y 9, de la MANZANA 74429, del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

2. FICHAS DE DESARROLLO DE LAS ÁREAS ESPECÍFICAS (AE)

Se adjuntan las fichas de condiciones particulares de desarrollo a que habrán de sujetarse cada una de las Áreas Específicas (AE) que define y delimita el PGOU. Se señalan 3 áreas ya propuestas por las NNSS 02. Las otras dos correspondían a zonas destinadas a viviendas de protección oficial que se han realizado.

La superficie bruta del Sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

De conformidad con lo determinado en la Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere. Para su ajuste requerirá de Estudio de Detalle.

Cada uno de las distintas áreas tiene unos objetivos y condicionantes concretos.

Los datos van acompañados de documentación gráfica en la que se delimita el ámbito de actuación sobre la ortofoto, la ordenación pormenorizada y el parcelario catastral.

Son, ordenadas por núcleo:

Área Específica	Núcleo
AE-Bº OBRERO	Bº OBRERO
AE-Bº QUINTANA	RINCONEDA
AE-Bº MAR	MAR

CVE-2016-2427

DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Bº Obrero

Localización:	BºObrero - BºObrero	
Objetivos:	Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad.	
Uso predominante:	Residencial compatible con todos los usos dotacionales.	
Tipología edificatoria:	La existente.	
Ordenanza lucrativa de referencia:	ÁREA ESPECÍFICA -AE-	
Superficie estimada:	S. ámbito:	27.912 m2
	S. viario existente:	7.680 m2
	S. Espacios Libres existentes:	2.177 m2
	S. Equipamientos existentes:	1.791 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.	
Edificabilidad neta:	La existente.	
Densidad máxima:	La existente.	
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle	
Condiciones:	1. Todos los edificios se consideran catalogados con nivel de protección estructural.	

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

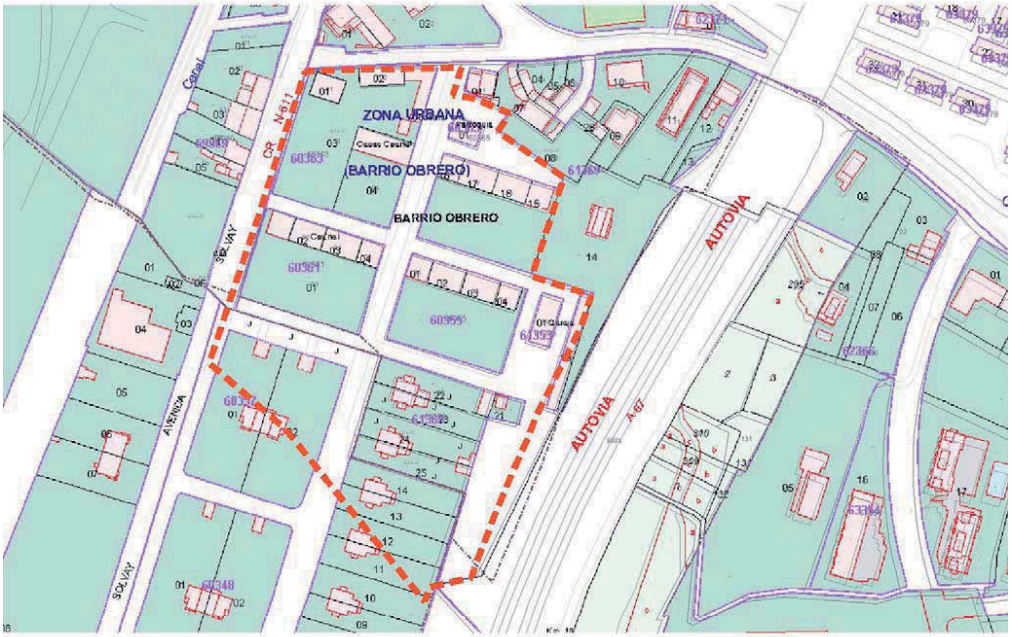
CVE-2016-2427

DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Bº Obrero

Localización

Ordenación

Catastro



MANZANAS 60355; 60361; 60363; 60365; 61353; Parcelas 15 a 19 de la MANZANA 61369; Parcelas 21 a 25 de la MANZANA 61369 del CATASTRO URBANO de Polanco; Parcela 14 y parcialmente Parcelas 12 y 13 de la MANZANA 60345 y Parcelas 1 y 2 de la MANZANA 60357 del CATASTRO URBANO de Torrelavega.

CVE-2016-2427

DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Bº Quintana

Localización:	Rinconeda - BºQuintana	
Objetivos:	Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad y de la urbanización de los espacios libres.	
Uso predominante:	Residencial compatible con todos los usos dotacionales.	
Tipología edificatoria:	La existente.	
Ordenanza lucrativa de referencia:	ÁREA ESPECÍFICA -AE-	
Superficie estimada:	S. ámbito:	42.785 m2
	S. viario existente:	18.795 m2
	S. Espacios Libres existentes:	10.142 m2
	S. Equipamientos existentes:	0 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.	
Edificabilidad neta:	La existente.	
Densidad máxima:	La existente.	
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle	
Condiciones:	1.Todos los edificios se consideran catalogados con el nivel de protección estructural, con prohibición expresa de las obras a que se refieren los apartados primero y tercero del punto 3 del artículo 5.3.6. de estas normas.	

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

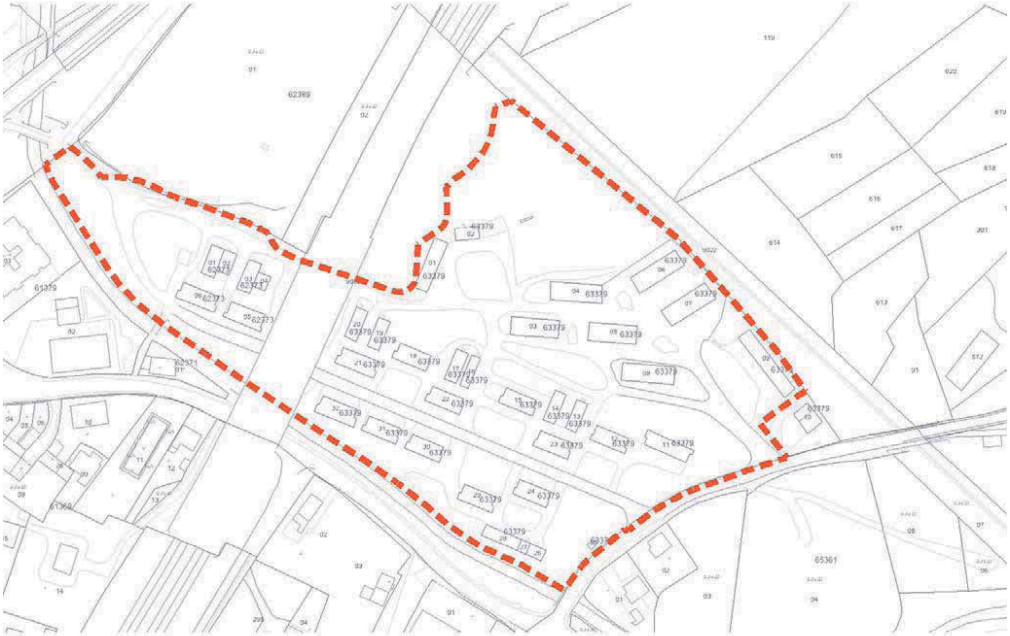
CVE-2016-2427

DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Bº Quintana

Localización

Ordenación

Catastro



MANZANAS 62373 y 63379 completas salvo Parcela 10 de la MANZANA 63379 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Mar

Localización:	Mar - BºMar	
Objetivos:	Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la edificación sobre un parcelario singular.	
Uso predominante:	Residencial compatible con todos los usos dotacionales.	
Tipología edificatoria:	La existente.	
Ordenanza lucrativa de referencia:	ÁREA ESPECÍFICA -AE-	
Superficie estimada:	S. ámbito:	10.253 m2
	S. viario existente:	1.870 m2
	S. Espacios Libres existentes:	0 m2
	S. Equipamientos existentes:	0 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.	
Edificabilidad neta:	La existente, más 0'35 m2e/m2s por la superficie de las Parcelas catastrales 7 y 4 de las MANZANAS 82599 y 83592 respectivamente.	
Densidad máxima:	La existente, 32 viv/Ha.	
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle	
Condiciones:	1. La Ordenanza Residencial Unifamiliar (RU) tendrá carácter subsidiario, prevaleciendo sobre ésta las reglas de colindancia establecidas en el art. 3.2.10 y las contenidas en el Capítulo 5 del Título 5.- Áreas de conservación ambiental. 2. En los casos de parcelas colindantes con una u otras no edificadas se tomará como referencia la edificada más próxima a efectos de aplicación de las reglas de colindancia. En el supuesto que esta aplicación produzca diferentes alternativas o resultados poco deseables se recurrirá a la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle.	

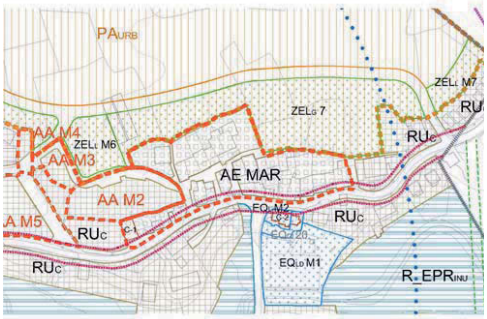
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

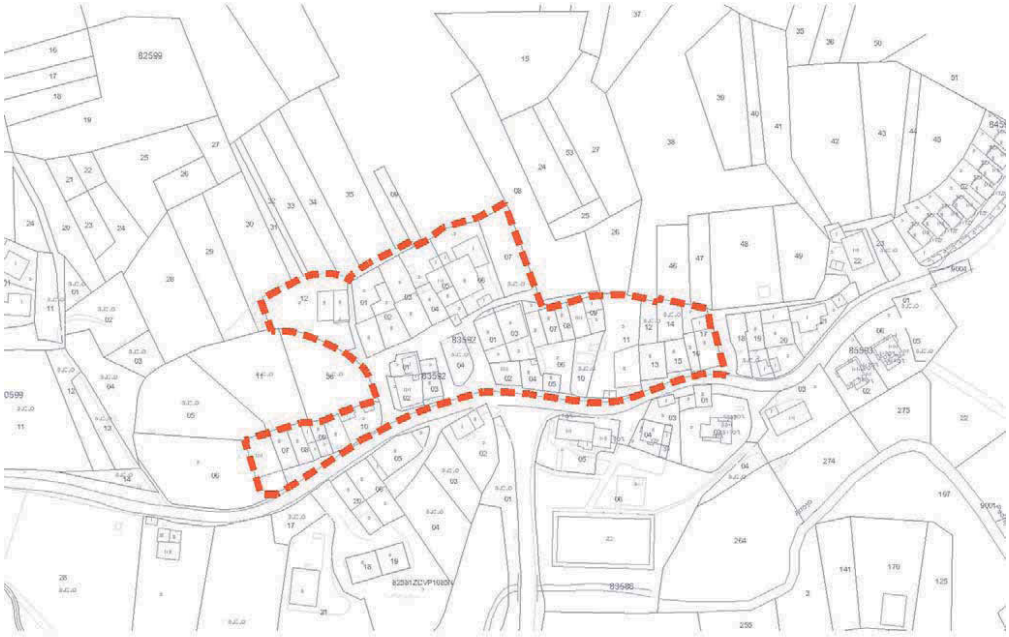
DESARROLLO ÁREA ESPECÍFICA — AE Mar

Localización

Ordenación



Catastro



Parcelas 7 a 10, 12 y edificación de la Parcela 6 de la MANZANA 82599, MANZANA 83592, Parcelas 1 a 7 de la MANZANA 83593, Parcelas 1 a 17 de la MANZANA 84593 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

3. FICHAS DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

Se adjuntan y describen las fichas unitarias de los Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado –UNC- que se definen en el PGOU con las condiciones específicas urbanísticas a que habrán de ajustarse y cuyos ámbitos territoriales y Ordenación Detallada se recogen en los planos de ordenación en cumplimiento del art.47 de la LOTRUSCa. Como establece el art.121 "*…son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del citado planeamiento. Las UAs serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente".* En este PGOU algunas de las UAs son discontinuas en cuanto a las cesiones de sus Espacios Libres y Equipamientos, por venir estos ya señalados en las NNSS anuladas y estar pendientes de obtener.

La superficie del ámbito señalada en cada ficha es la medida sobre la cartografía y por tanto aproximada. La real será la que haya sobre el terreno con los límites urbanísticos recogidos en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

Las rasantes de los puntos periféricos de los ámbitos delimitados serán las existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere. Para su ajuste requerirá de Estudio de Detalle. Se minimizarán los movimientos topográficos y compensarán los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje. . *En los ámbitos que existan zonas con fuertes pendientes, superiores al 20% y aunque esas zonas ya se encuentran en el PGOU excluidas de la urbanización, se evitará la alteración sustancial de la topografía y las rasantes naturales del terreno incluso en la adecuación de las ZEL.*

El número máximo de viviendas previstas para cada unidad, quedará recogido en el Proyecto de Compensación –art.153.3-, que incluya en cualquier caso, un detallado levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, que recoja todo el arbolado y la vegetación existente, con definición de especies y tamaños.

CVE-2016-2427

En cumplimiento de los arts.38 y 40 de la LOTRUSCa se incluye en el PGOU una ficha individualizada por cada Unidad de Actuación, con al menos las siguientes determinaciones:

- *Límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio* y del núcleo en cuestión *(art.38).*
- Cesiones de *"una superficie de* ***espacios libres públicos*** *no inferior a veinte* -20- *metros cuadrados de suelo por cada cien* -100- *metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso,…, en cuantía nunca inferior al diez -10-% de la total del sector* (art.40.1).
- Cesiones de *"al menos doce* -12- *metros cuadrados de suelo por cada cien* -100- *metros cuadrados construidos de vivienda para* ***equipamientos*** *sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial"* (art.40.2).
- Cesiones de *"dos* -2- ***plazas de aparcamiento****, al menos una* -1- *de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso"* (art.40.3).

El art.40 bis establece la reserva mínima de suelo para viviendas en algún régimen de VPP. La LOTRUSCa establece que se *"deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente".*

Se incluyen las determinaciones indicadas en el art.47 de la LOTRUSCa:

- *Asignación de uso predominante, intensidad, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.*
- *Aprovechamiento medio de las unidades de actuación.*
- *Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.*
- *Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*
- *Condiciones, prioridades y, en su caso, plazos para la urbanización.*

Como establece el art.47.2 se señala "*el sistema o sistemas de actuación previstos*". En todos los casos se plantea el de Compensación en las condiciones marcadas por la LOTRUSCa en el Capítulo VI. *Actuaciones Integradas* del Título III. *Ejecución de los Planes de Ordenación.*

El art.125 establece que se *"definirá el aprovechamiento medio de las unidades de actuación delimitadas por el PGOU"*.

CVE-2016-2427

El art.123.2 establece que para ello el PGOU *"fijará motivadamente los Coeficientes de Ponderación relativa entre los usos y tipologías más característicos del ámbito de que se trate, y los demás de la superficie o Sector".* Se obtienen los valores tomando los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP

- Régimen Autonómica (VPP-RAC) 1'8 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 1.091'52 €/m^2c
- Régimen General (VPO-RG) 1'6 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 970'24 €/m^2c
- Régimen Especial (VPO-RE) 1'5 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 909'60 €/m^2c

De los datos estadísticos que publica el Ministerio de Fomento en el *Observatorio de Vivienda y Suelo*, el precio más reciente -3º trimestre de 2014- de la *vivienda libre* -sin protección- en Cantabria es 1.497'1 €/m^2, pero que a abril de 2015 y tomando datos de las principales inmobiliarias de la zona, se rebaja a medias de 1.398 €/m^2 (viviendas casi nuevas en buen estado), por lo que se estima una media de 1.400 €/m^2.

Con esos datos base, con los coeficientes de tipología y uso que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y ajustando los valores, se fijan los siguientes:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN, HOTELERO, COMERCIAL, OFICINAS Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA–RÉGIMEN AUTONÓMICO (VPP-RAC)	0'80
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL–RÉGIMEN GENERAL (VPO-RG)	0'71
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL –RÉGIMEN ESPECIAL (VPO-RE)	0'67
PRODUCTIVO	0'67

Tabla 1. Coeficientes de ponderación entre usos

Los datos van acompañados de documentación gráfica en la que se delimita el ámbito de actuación sobre la ortofoto, la ordenación pormenorizada y el parcelario catastral.

Se exigirá para su desarrollo urbanístico la previa realización de:

1. Las cesiones de suelo reservado para los viarios, y las superficies señaladas para los espacios libres públicos y los equipamientos: De conformidad con las previsiones de la LOTRUSCa, se efectuará a título gratuito a las Administraciones urbanísticas, en la forma y cuantía dispuesta en la citada Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo, o su valor equivalente, que se indiquen en cada ficha y en el plano de ordenación.
2. La cesión de aprovechamiento lucrativo: De acuerdo con lo establecido por la LOTRUSCa, se cederá a título gratuito al Municipio, o en su caso a la Administración actuante, en solares o

CVE-2016-2427

equivalente económico, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley citada, las superficies precisas para la materialización del 15% del aprovechamiento medio del ámbito.

3. Las obras de urbanización: De conformidad con las previsiones de la LOTRUSCa, art.128, se formulará el previo **Proyecto de Urbanización** y se costeará y, ejecutará en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el Ámbito alcancen la condición de solar, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga su puesta en uso. En el Proyecto **se justificará el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.**

*La concesión de licencias quedará supeditada a la garantía previa por parte del organismo competente de la **existencia y disponibilidad del recurso**. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua como de saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del ámbito quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello*.

Son los casos de la **infraestructura de suministro de electricidad**, en que deberá ejecutarse una nueva subestación 55/12 kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos Productivos de UNC y URB, que correrá a cargo de todos los desarrollos, de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio.

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %
UA-M2	11.631'20	11'67%
UA-M3	7.645'92	7'67%
UA-M4	15.154'39	15'21%
URB-2	24.203'34	24'29%
URB-3	18.944'50	19'01%
URB-8	22.071'30	22'15%
TOTAL	**99.650'65**	**100'00%**

Tabla 2. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de las cargas de ampliación de la nueva infraestructura eléctrica

y del **abastecimiento de agua** en que todos los Sectores Urbanizables costearán junto al Sector de UNC P Rolisas, de manera proporcional al Aprovechamiento Medio la ampliación del depósito del Alto Pedroa:

CVE-2016-2427

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %
UA-M2	11.631'20	6'87%
UA-M3	7.645'92	4'51%
UA-M4	15.154'39	8'95%
URB-1	3.395'46	2'00%
URB-2	24.203'34	14'29%
URB-3	18.944'50	11'19%
URB-4	3.439'66	2'03%
URB-5	9.431'63	5'57%
URB-6	8.951'30	5'28%
URB-7	7.511'28	4'43%
URB-8	22.071'30	13'03%
URB-9	15.148'78	8'94%
URB-10	13.788'14	8'14%
URB-11	8.056'40	4'76%
TOTAL	**169.373'30**	**100'00%**

Tabla 3. Reparto en el nuevo Suelo Productivo y Urbanizable de las cargas de ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa

Se realizará un **control arqueológico** de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del art.83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria. Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, bajo su supervisión, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, que la desarrolla

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

Los respectivos Proyectos de Urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana. Para fomentar la **movilidad sostenible**, mediante el empleo del transporte público y el fomento de los modos no-motorizados, se recomienda que los Proyectos de Urbanización incorporen un estudio de movilidad y transporte que analice y justifique la suficiencia de reservas de suelo para permitir su empleo -presente o futuro- en la

CVE-2016-2427

implementación de una sólida red de transporte público, red de carriles bici y aparcamientos para bicicletas, o itinerarios peatonales que comuniquen los ámbitos residenciales con los productivos y los equipamientos o los espacios libres.

Las **aceras** dibujadas en las Ordenaciones Detalladas tienen una **anchura mínima de 2 m**. Se incorporarán medidas concretas que garanticen la **comunicación peatona**l entre las zonas de Espacios Libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

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

Las **nuevas redes de saneamiento serán separativas**. Las pluviales verterán a los cauces naturales próximos a los distintos ámbitos si existen. En caso contrario lo harán a la red de saneamiento de aguas sucias, previo separador de hidrocarburos dimensionado para que funcione como tanque. Se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su autorización, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el Dominio Público Hidráulico y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de la red de pluviales. Se definirán los puntos de vertido al cauce y las medidas correctoras a tomar para minimizar su impacto.

Se implantarán en estos nuevos ámbitos de desarrollo -especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales- **sistemas urbanos de drenaje sostenible** que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural. Será documentación exigida en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

Las UAs que resultan atravesadas por **cauces de dominio público hidráulico**, deberá añadirse como criterio de ordenación el carácter vinculante de Zona de Espacios Libres (ZEL) dispuesta en torno a los mismos, así como su condición de superficie mínima obligatoria, que deberá ser ampliada para el caso de que dicho ZEL no resulte suficiente para justificar la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente. Para estos ZEL asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA M1

Localización:	Mar, Bº de La Cantera. Ámbito de Equidistribución: RU Mar-La Cantera
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 4.522 m2 S. redes públicas exist: 92 m2 S. computable:4.430 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	826,70 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 764,95 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,173 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,173 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): - m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 6

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	443	443	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	99	99	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	18	18	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	9	9	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 1.618 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones el ZELI M1 y el EQI M3.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. La aprobación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización deberá contar con informe favorable de los suministradores de los servicios y del Administrador de la línea ferroviaria y requerirá la presentación de un Estudio Acústico. 2. En caso de realizarse antes del desarrollo de la UA M2, deberá ejecutarse el viario compartido completo, al menos en su calzada, de forma que sea funcional. 3. Los criterios de adscripción de la parte, 443 m2, que le corresponde del ZELI M1, que también obtiene la UA M2, son: a) La superficie; y b) que sea posible su accesibilidad y funcionabilidad con indepencia del desarrollo de la UA M2. 4. Las cubiertas deberán realizarse con materiales negros de pizarra, similares a las viviendas existentes de la manzana que se completa.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Noreste y sudeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ600 al norte y al oeste.
Abastecimiento:	Acometidas a la red existente.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

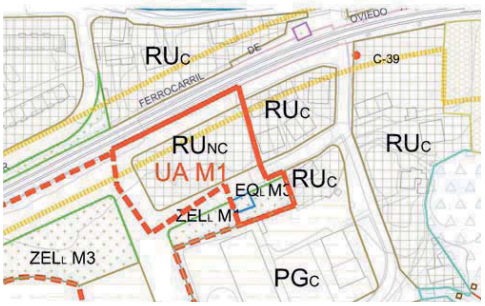
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

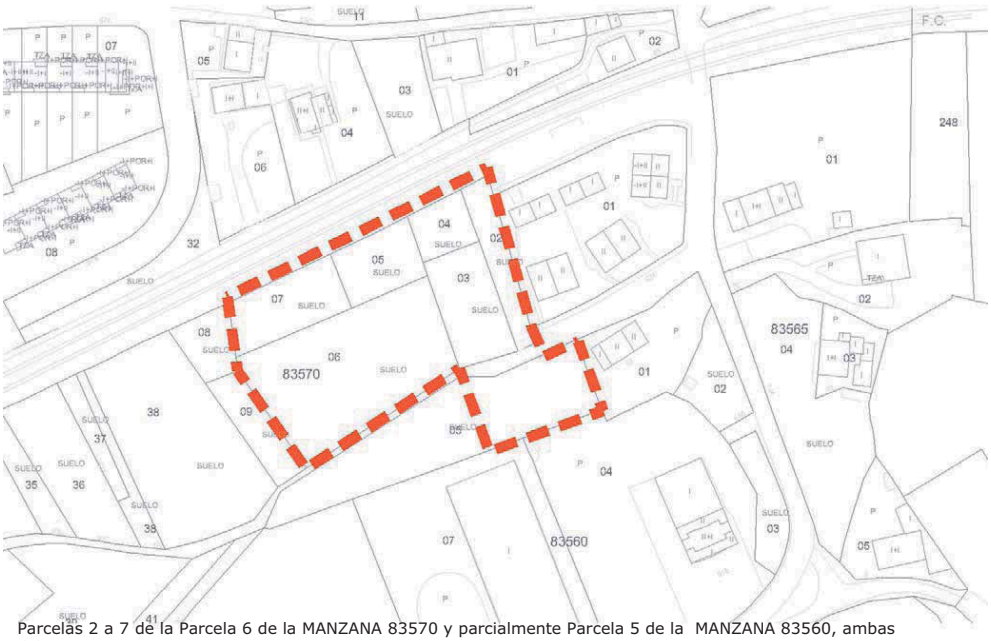
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA M1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 2 a 7 de la Parcela 6 de la MANZANA 83570 y parcialmente Parcela 5 de la MANZANA 83560, ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — PG_Rolisas

Localización:	Rolisas
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Productivo genérico
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	UA M2, UA M3 y UA M4
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2
Ordenanza de referencia:	PRODUCTIVO GENÉRICO -PG-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 65.591 m2 S. redes públicas exist: 5.286 m2 S. computable:60.305 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	51.390,32 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 34.431,51 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,571 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,485/0,657 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	No procede por uso. Nº estimado de viviendas: 0

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	10.278
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	1.032
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	516
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	14

Viario (art.100b): Unos 25.083 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	No procede por uso.
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer y Segundo Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios, del Administrador de la línea ferroviaria y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo. 2. Costeará junto a los sectores de Suelo Urbanizable, de manera proporcional al aprovechamiento urbanístico, la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **PG_Rolisas**

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA M2

Localización: Requejada. Ámbito de Equidistribución: PG Rolisas

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Productivo genérico

Tipología edificatoria: Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2

Superficie estimada: S. ámbito: 23.080 m2 S. redes públicas exist: 1.261 m2 S. computable:21.819 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 17.360,00 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	11.631,20 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,533 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,571 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,485/0,657 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	3.472	3.472	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	348	348	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	174	174	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	5	5	0

Viario (art.100b): Unos 9.396 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesionesparte de la ZELl M1 de unos 517 m2, la ZELl M2 de unos 465 m2 y la ZELl M3 de unos 2.490 m2.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): No procede por uso.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios, del Administrador de la línea ferroviaria, de la Dirección General de Carreteras de Cantabria y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
2. Deberá costear la amplliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
3. Deberá costear una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.
4. Los criterios de adscripción de la parte, 517 m2, que le corresponde del ZELl M1, que también obtiene la UA M1, son: a) La superficie; y b) que sea posible su accesibilidad y funcionabilidad con indepencia del desarrollo de la UA M1.
5. En caso de realizarse antes del desarrollo de la UA M1, deberá ejecutar el viario compartido completo, al menos en su calzada, de forma que sea funcional.
6. Realizará de manera compartida con la UA M3 el soterrado de la línea aérea de MT.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Sustitución con tubería de ϕ1000.
Abastecimiento:	Sustitución con tuberías de Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

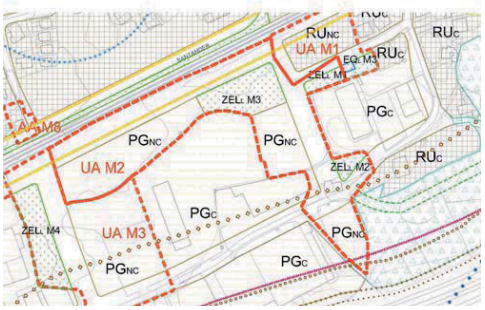
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

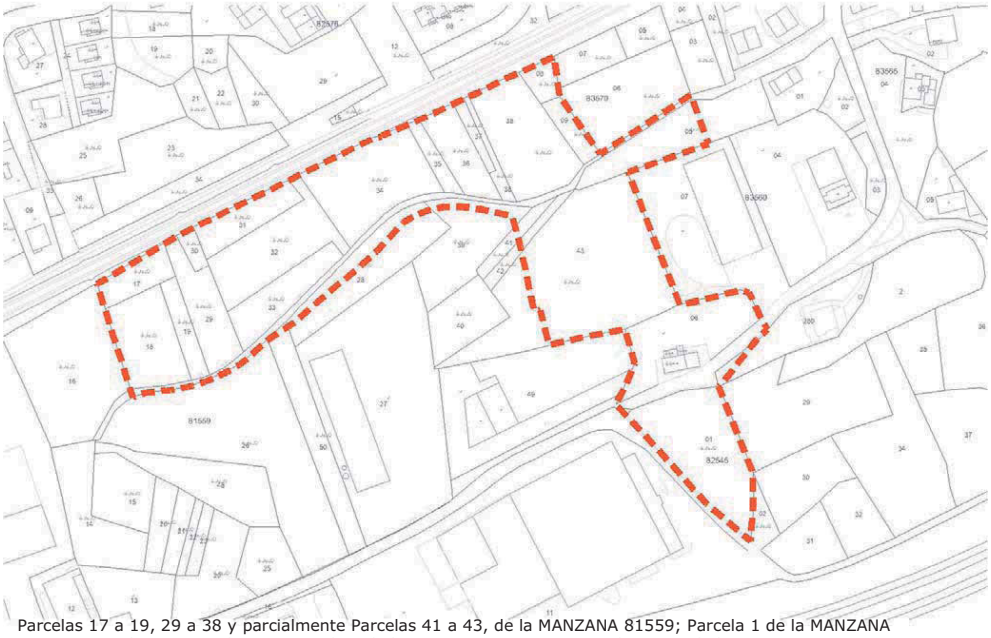
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA M2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 17 a 19, 29 a 38 y parcialmente Parcelas 41 a 43, de la MANZANA 81559; Parcela 1 de la MANZANA 82545; Parcela 6 y parcialmente Parcela 5 de la MANZANA 83560; y Parcelas 8 y 9 de la MANZANA 83570, todas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA M3

Localización: Requejada. Ámbito de Equidistribución: PG Rolisas

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Productivo genérico

Tipología edificatoria: Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2

Superficie estimada: S. ámbito: 14.790 m2 S. redes públicas exist: 748 m2 S. computable:14.042 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 11.411,82 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	7.645,92 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,545 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,571 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,485/0,657 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	2.282	2.282	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	230	230	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	115	115	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0

Viario (art.100b): Unos 5.795 m2 aprox. según ordenación

* Se propone como Cesión el ZELI M4.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): No procede por uso.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Dirección General de Carreteras de Cantabria y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
2. Deberá costear la amplliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
3. Deberá costear una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.
4. Realizará de manera compartida con la UA M2 el soterrado de la línea aérea de MT.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Sur del ámbito	**Saneamiento:**	Sustitución con tubería de ϕ1000.
Abastecimiento:	Sustitución con tuberías de Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

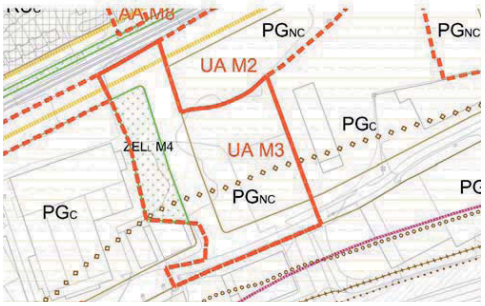
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

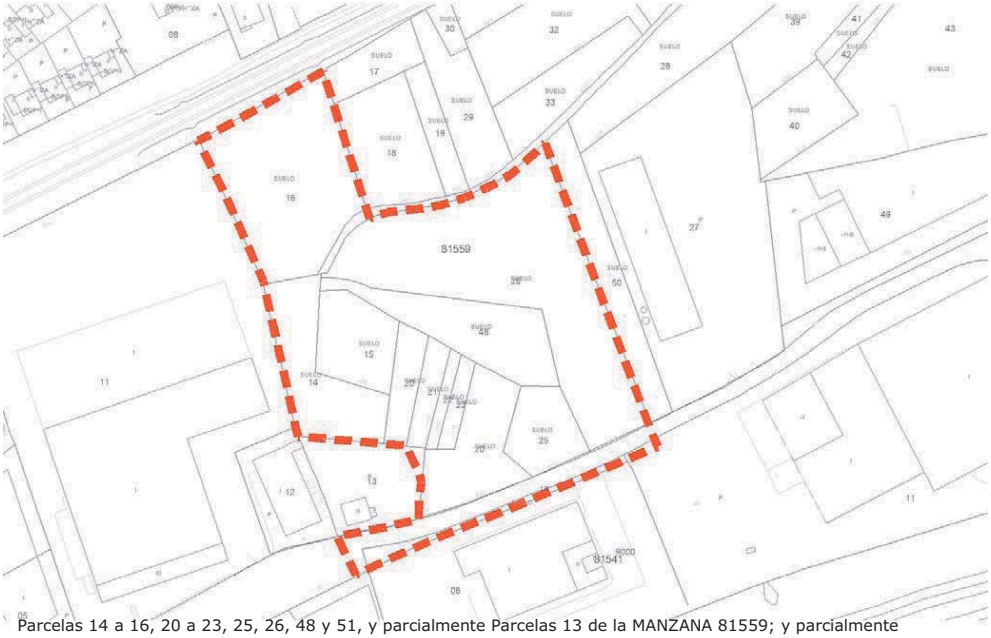
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA M3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 14 a 16, 20 a 23, 25, 26, 48 y 51, y parcialmente Parcelas 13 de la MANZANA 81559; y parcialmente Parcela 06 de la Manzana 81541, ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA M4

Localización: Requejada. Ámbito de Equidistribución: PG Rolisas

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Productivo genérico

Tipología edificatoria: Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2

Superficie estimada: S. ámbito: 27.721 m2 S. redes públicas exist: 3.277 m2 S. computable:24.444 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 22.618,50 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	15.154,37 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,620 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,571 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,485/0,657 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	4.524	4.524	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	454	454	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	227	227	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	6	6	0

Viario (art.100b): Unos 9.892 m2 aprox. según ordenación

* Se propone como Cesión el ZELI M5.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): No procede por uso.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Primer Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

S1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios, del Administrador de la línea ferroviaria, de la Dirección General de Carreteras de Cantabria, de la Demarcación de Costas de Cantabria de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
2. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU.
3. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.
2. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4 de noviembre de 2009, el Proyecto de Urbanización deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca.
3. La rotonda deberá ser aprobada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
4. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
5. Deberá costear una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ400 y ϕ1000 al norte y sur del ámbito.
Abastecimiento:	Acometidas a la red existente.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	al otro lado de la vía ferrea.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

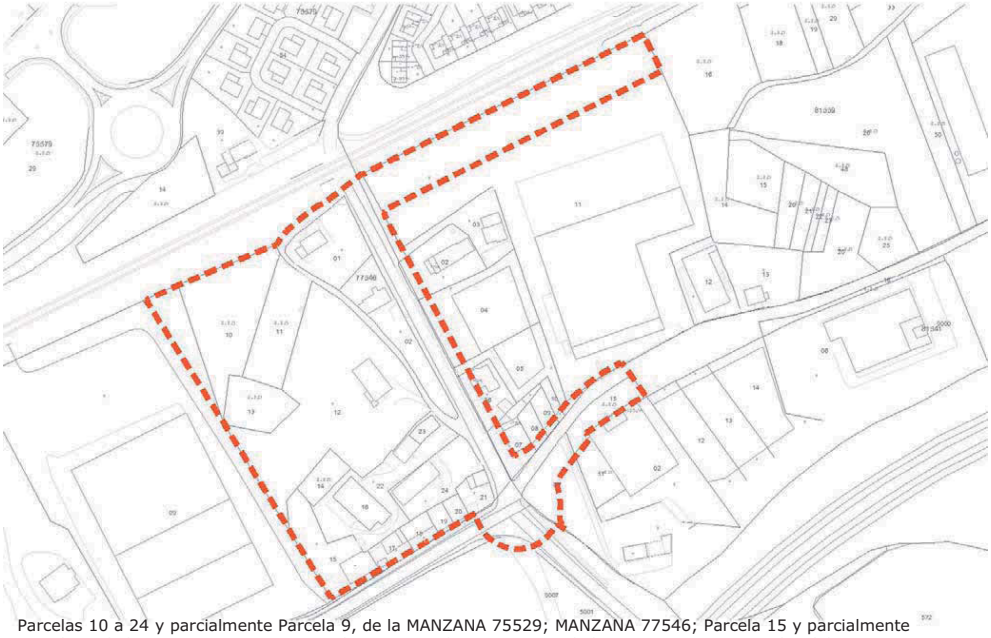
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA M4

Localización

Ordenación

Catastro según ordenación detallada



Parcelas 10 a 24 y parcialmente Parcela 9, de la MANZANA 75529; MANZANA 77546; Parcela 15 y parcialmente Parcela 1, de la MANZANA 81541; parcialmente Parcelas 2 y 4 a 11, de la MANZANA 81559, todas del CATASTRO URBANO. Y las partes afectadas por la nueva glorieta de las Parcelas 373 y 5001, del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — RU_Polanco

Localización:	Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial unifamiliar
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	UA P1, UA P2, UA P3, UA P4, UA P5 y UA P6
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 100.563 m2 S. redes públicas exist: 2.210 m2 S. computable:98.353 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	20.412,85 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 18.888,01 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 161

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	9.835
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	2.449
Plazas aparc. totales (art.40.3):	412
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	205
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	7

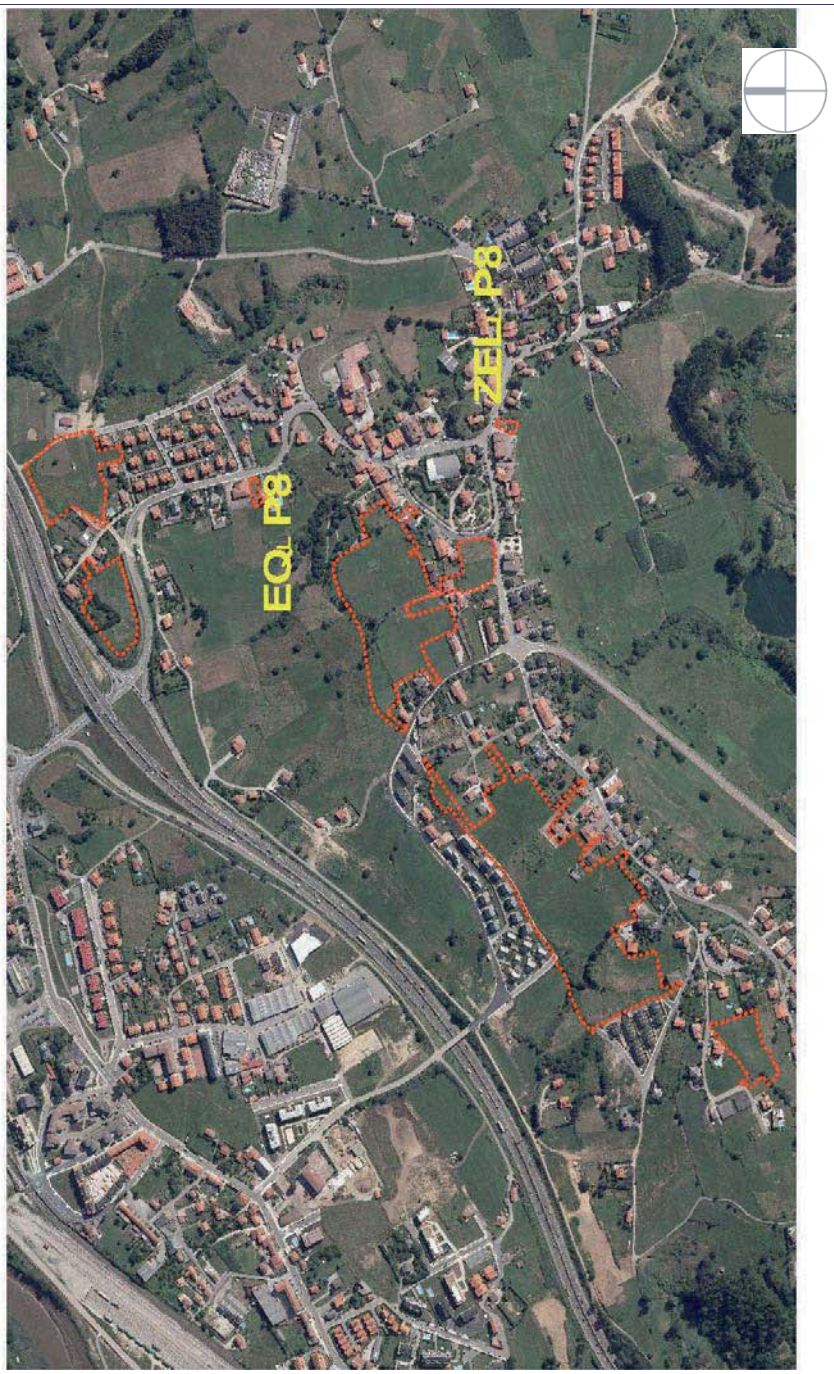
Viario (art.100b): Unos 29.606 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer y segundo Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **RU_Polanco**



CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P1

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 18.058 m2 S. redes públicas exist: 317 m2 S. computable:17.741 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	3.884,21 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 3.594,06 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,203 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 31

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.774	1.774	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	466	466	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	78	78	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	39	39	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 4.720 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones: la ZELI P2 de unos 1.346 m2, la ZELI P3 de unos 410 m2, el EQI P2 de unos 23 m2 y el EQI P3 de unos 443 m2.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Antes del desarrollo y según lo señalado en el art.5.8.5. de la Normativa del PGOU "se requerirá una intervención arqueológica previa, que se realizará por técnico competente y que se concretará en un Informe Arqueológico". 2. El límite norte del ámbito con la autovía, es la Línea de Dominio Público de la autovía, por lo que previamente deberá ser deslindado para que sea aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 3. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Carreteras de Cantabria. 4. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la Autovía A8 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga medidas correctoras. 5. La ZELI P2 se situará en el arbolado existente en la Parcela 7 del POLÍGONO 15 del CATASTRO RÚSTICO. 6. Como protección visual-paisajística se arbolarán los lindes de la autovía y la CA-330.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calles al este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ150, ϕ300, ϕ400 y ejecución de EBAR.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE, Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

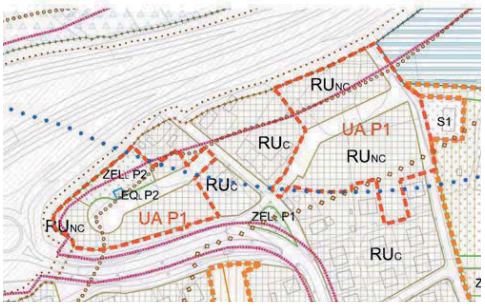
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

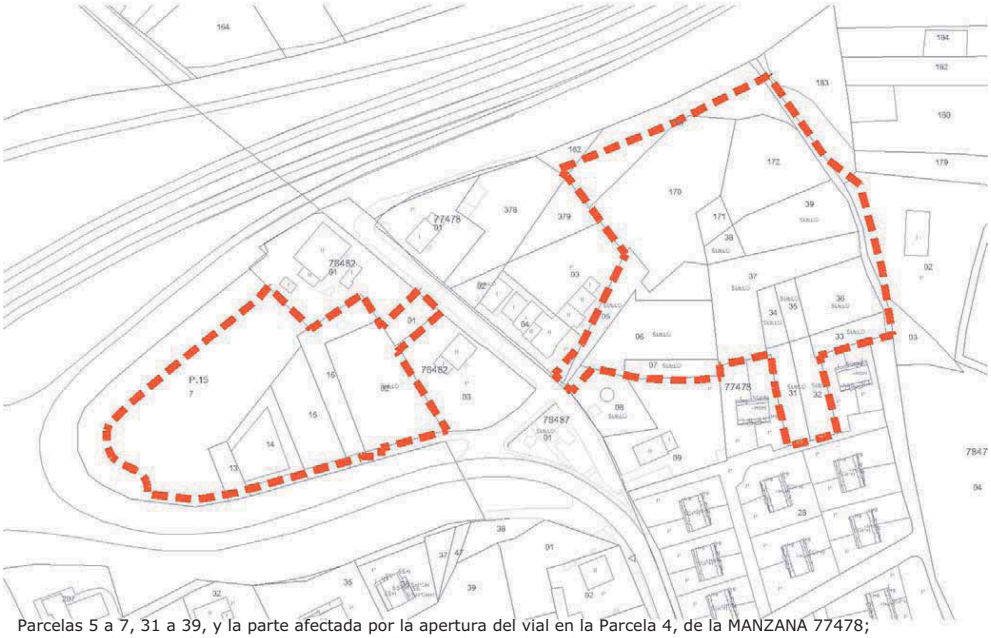
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5 a 7, 31 a 39, y la parte afectada por la apertura del vial en la Parcela 4, de la MANZANA 77478; Parcela 2 y la parte afectada por la apertura del vial de la Parcela 1, de la MANZANA 76482; parcialmente Parcela 6 de la MANZANA 77459; y Parcela 2 de la MANZANA 78428, todas del CATASTRO URBANO. Parcelas 162, 169 a 172, y parcialmente Parcela 183, del POLÍGONO 4; la parte no afectada por el DP de la autovía de la Parcela 7 del POLÍGONO 15 y Parcelas 13 a 16, del POLÍGONO 9, todos del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P2

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 17.190 m2 S. redes públicas exist: 345 m2 S. computable:16.845 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	3.585,60 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 3.317,66 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,197 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 28

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.685	1.682	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	451	430	21
Plazas aparc. totales (art.40.3):	72	72	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	36	36	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 4.810 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones unos 1.260 m2 de la ZELI P4, la ZELI P5 de unos 425 m2 y el EQI P4.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	En las cuatro orientaciones del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE, Φ150Fd y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

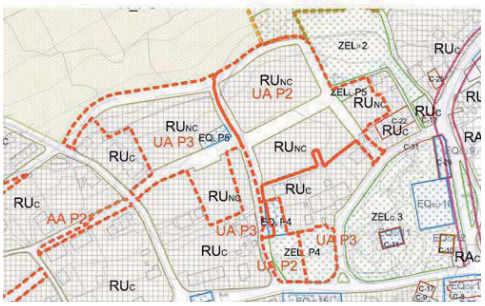
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

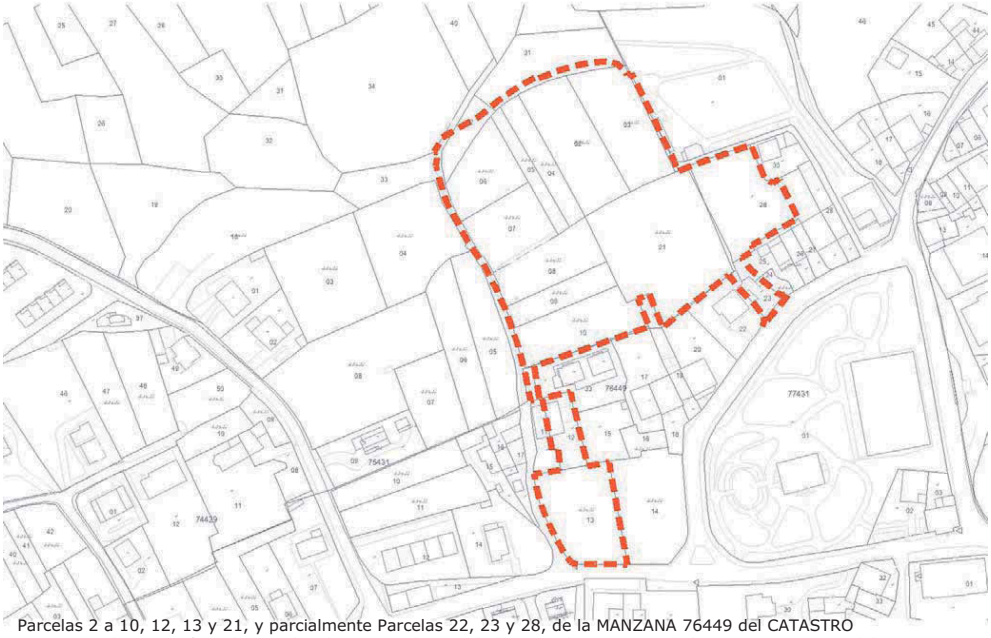
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 2 a 10, 12, 13 y 21, y parcialmente Parcelas 22, 23 y 28, de la MANZANA 76449 del CATASTRO URBANO. Y la parte afectada por el vial perimetral norte de las Parcelas 31 y 32, de la MANZANA 76449 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P3

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 13.555 m2 S. redes públicas exist: 145 m2 S. computable:13.410 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	2.784,25 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 2.576,27 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 22

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.670	1.341	329
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	334	334	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	56	56	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	28	28	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 3.596 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELI P4, unos 110 m2 del EQl P4 y el EQl P5 de unos 224 m2.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calles urbanas al sur y al oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE y Φ75PE.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

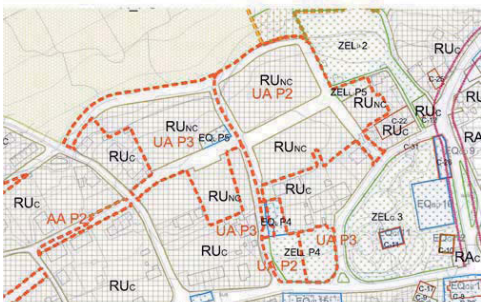
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

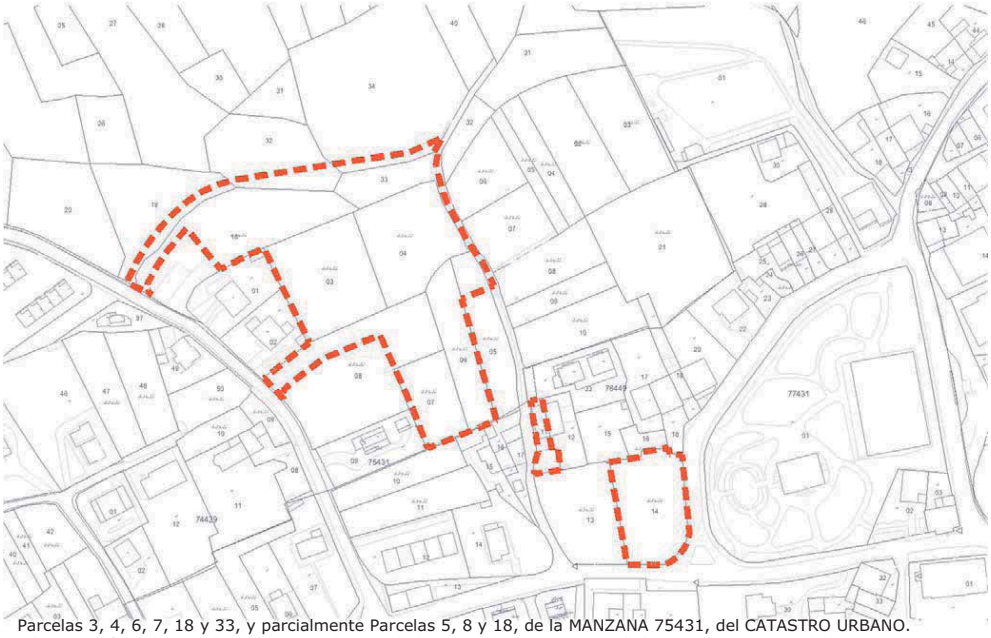
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 3, 4, 6, 7, 18 y 33, y parcialmente Parcelas 5, 8 y 18, de la MANZANA 75431, del CATASTRO URBANO.
Y la parte afectada por el vial perimetral norte de las Parcelas 19, 32 y 33, de la MANZANA 75431 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P4

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 11.705 m2 S. redes públicas exist: 408 m2 S. computable:11.297 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	2.032,86 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 1.881,01 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,167 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 16

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.130	1.130	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	244	244	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	42	42	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	21	21	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 4.523 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELI P6 y el EQI P4.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Sur, este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ150, ϕ300 y ejecución de EBAR.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE, Φ150Fd y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

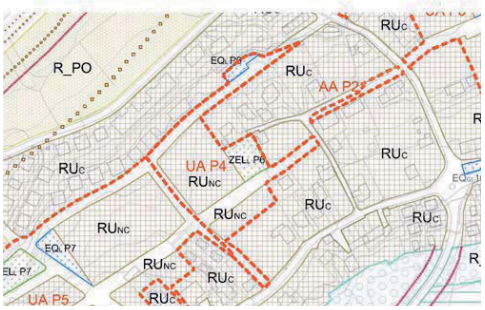
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

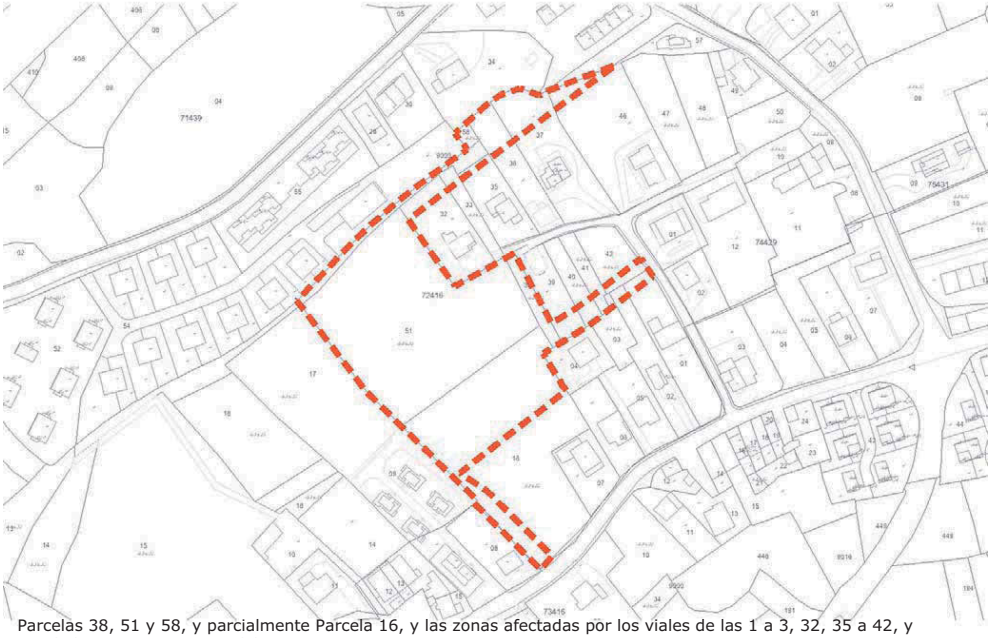
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 38, 51 y 58, y parcialmente Parcela 16, y las zonas afectadas por los viales de las 1 a 3, 32, 35 a 42, y 46, de la MANZANA 72416 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P5

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 34.990 m2 S. redes públicas exist: 995 m2 S. computable:33.995 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	7.081,80 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 6.552,79 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,193 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 56

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	3.400	3.400	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	850	850	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	142	142	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	71	71	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 10.507 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl P7 de unos 1.943 m2, la ZELl P8 de unos 1.457 m2 y el EQl P7.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios. 2. No se contabilizan las dos franjas cedidas en su día al Ayuntamiento por la propiedad de la Parcela 18, que el Proyecto de Compensación debe contabilizar como parte de la Parcela 18.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Calles en las cuatro orientaciones.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE, Φ150Fd y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

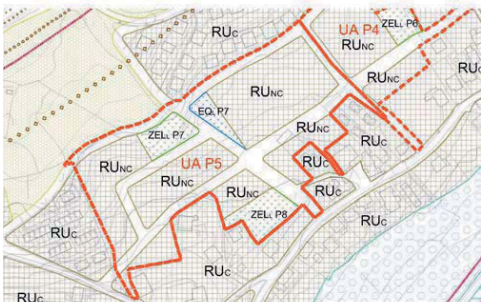
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

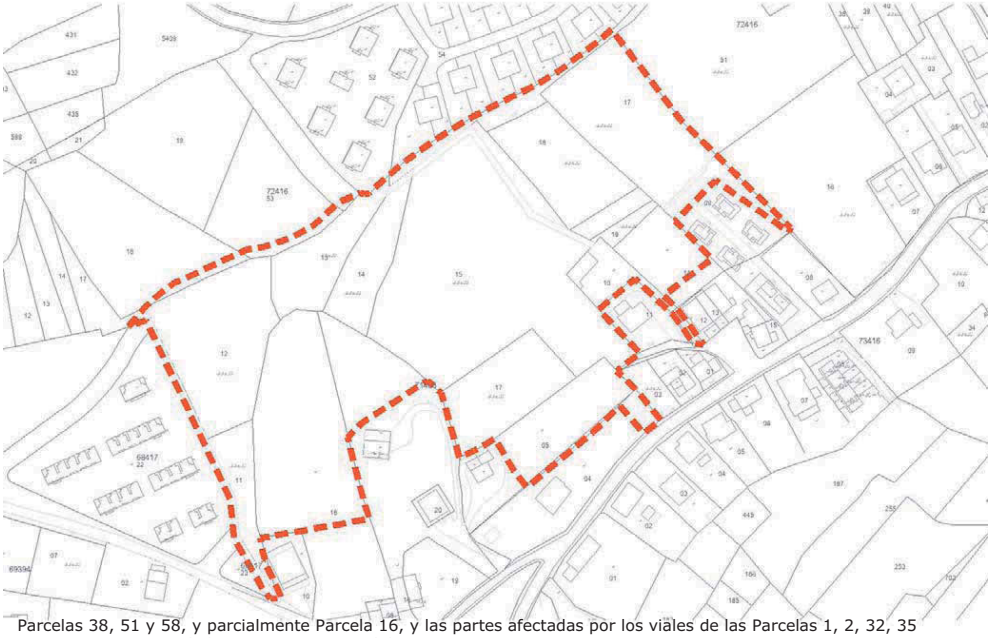
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P5

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 38, 51 y 58, y parcialmente Parcela 16, y las partes afectadas por los viales de las Parcelas 1, 2, 32, 35 a 37, 39 a 42, y 46, de la MANZANA 72416 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA P6

Localización:	Polanco. Ámbito de Equidistribución: RU Polanco
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 5.065 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 S. computable:5.065 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.044,13 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 966,13 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,191 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,192 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,163/0,221 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 8

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	507	507	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	125	125	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	22	22	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	11	11	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 1.450 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELI P6 y el EQI P8.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

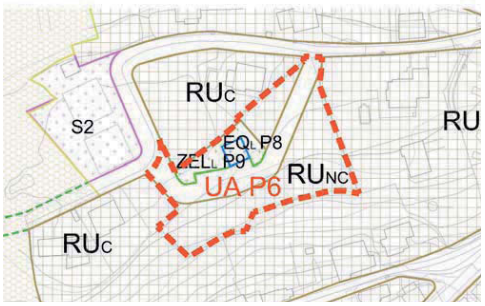
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

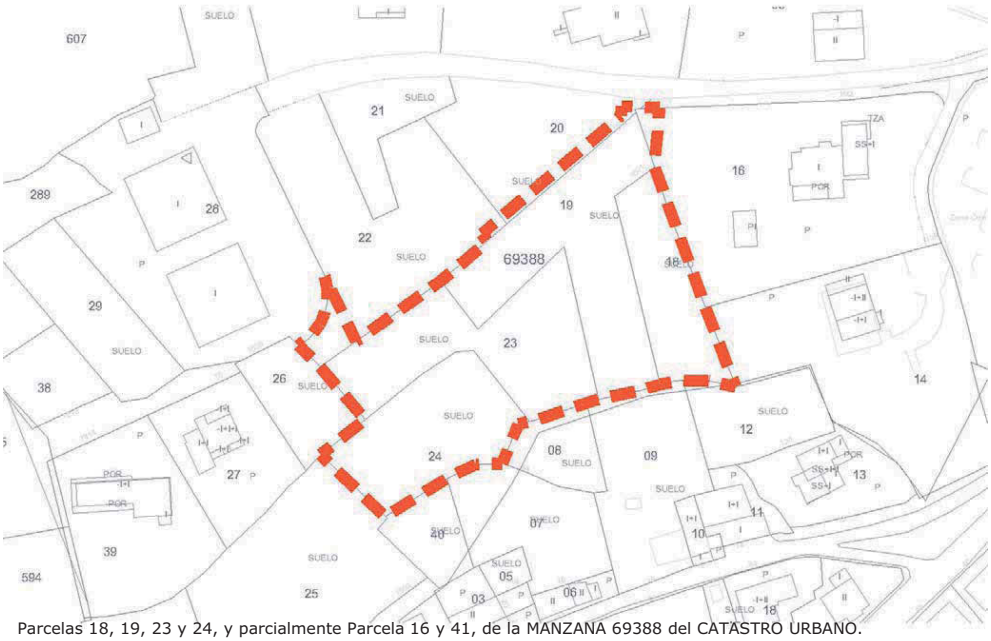
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA P6

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 18, 19, 23 y 24, y parcialmente Parcela 16 y 41, de la MANZANA 69388 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R1

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RI Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en manzana cerrada, Ordenanza RI
Superficie estimada:	S. ámbito: 8.310 m2 S. redes públicas exist: 544 m2 S. computable:7.766 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	6.713,81 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 6.212,29 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,800 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,800 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): - m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	100 Nº estimado de viviendas: 67

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.343	1.343	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	806	806	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	136	136	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	68	68	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 3.110 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl R4 de unos 560 m2, la ZELl R5 de unos 783 m2 y el EQl R4.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Cultura por el Camino de Santiago.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	En las cuatro orientaciones del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

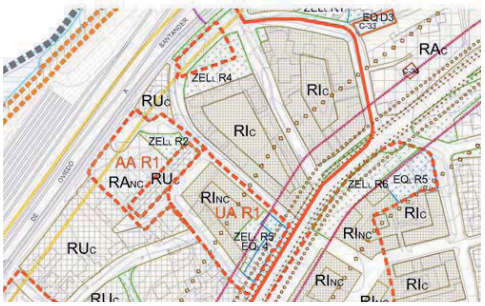
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

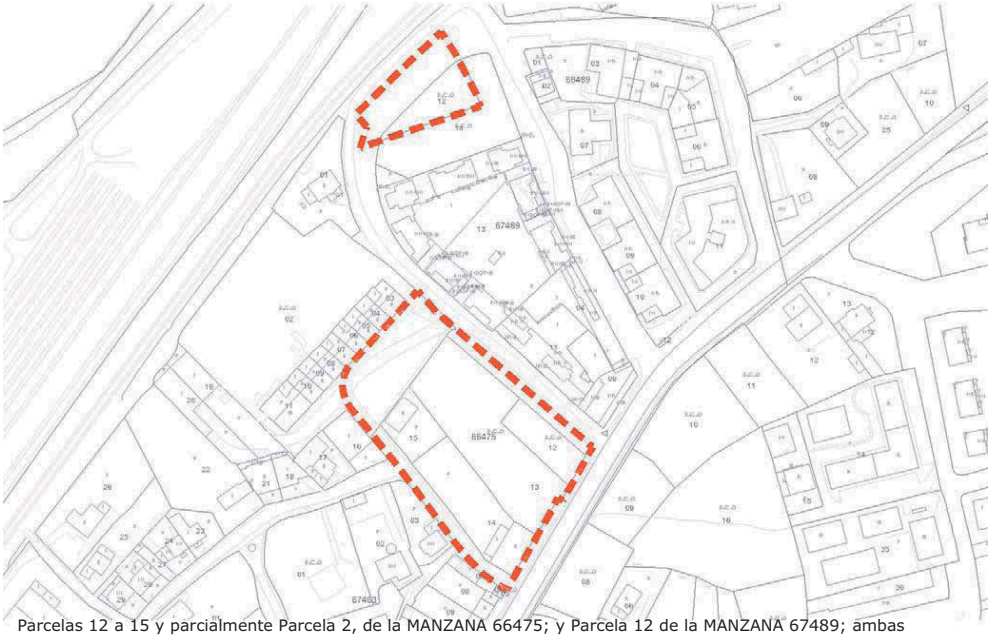
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 12 a 15 y parcialmente Parcela 2, de la MANZANA 66475; y Parcela 12 de la MANZANA 67489; ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R2

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RI-RA Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en manzana cerrada, Ordenanza RI, y Vivienda en bloque aislado, Ordenanza RA
Superficie estimada:	S. ámbito: 16.503 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 S. computable:16.503 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	11.890,55 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 11.002,33 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,667 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,667 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): - m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	100 Nº estimado de viviendas: 118

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	2.378	2.378	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	1.427	1.427	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	238	238	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	119	119	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0

Viario (art.100b): Unos 5.186 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl R6 de unos 2.191 m2, la ZELl R7 de unos 187 m2 y el EQl R5.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y la Dirección General de Cultura por el Camino de Santiago.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Sur, este y oeste del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

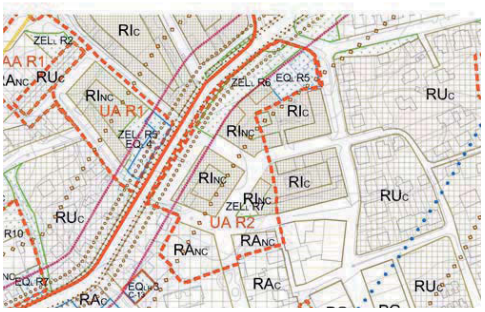
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

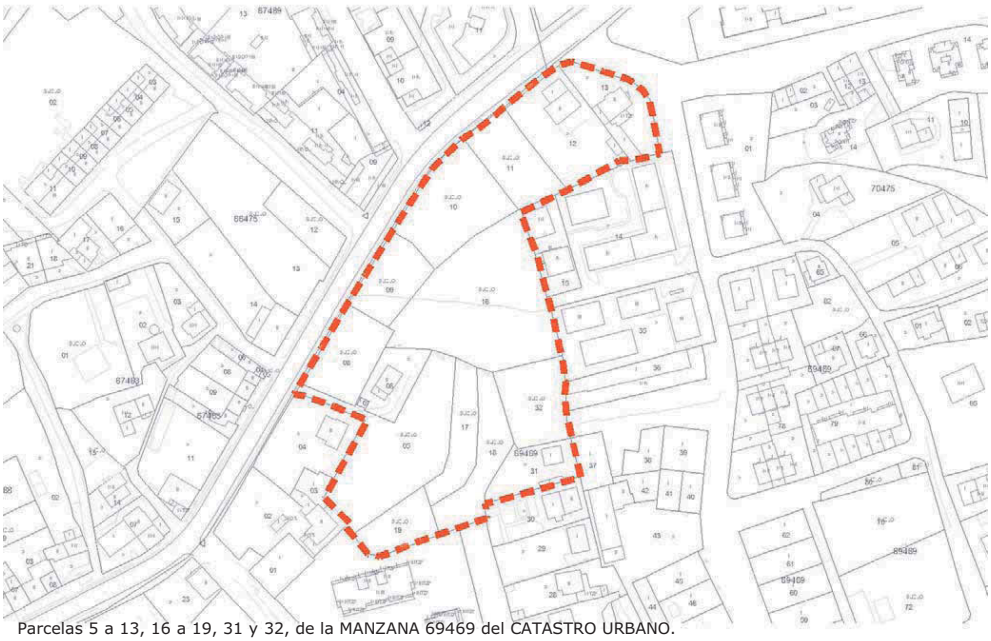
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5 a 13, 16 a 19, 31 y 32, de la MANZANA 69469 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R3

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: VP Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial, en su mayor parte Vivienda de Protección Pública (VPP)
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado, Ordenanza RA
Superficie estimada:	S. ámbito: 17.137 m2 S. redes públicas exist: 285 m2 S. computable:16.852 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	4.531,58 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 3.685,68 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,219 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,219 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): - m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 45

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.685	1.685	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	544	544	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	92	92	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	46	46	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 5.845 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELI R8 de unos 1.390 m2, la ZELI R9 de unos 295 m2 y el EQl R6.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Toda la manzana central (un 85% de la superficie construida de vivienda del ámbito). Al menos un 10% de la superficie construída de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). Y un mínimo del 35% para la construcción de VPP de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. El límite norte y este del ámbito es con la N-611 y la Autovía, por lo que previamente deberá ser deslindado para que sea aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 2. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 3. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la autovía a las nuevas edificaciones y, en su caso, proponga medidas correctoras.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Según ordenación detallada.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

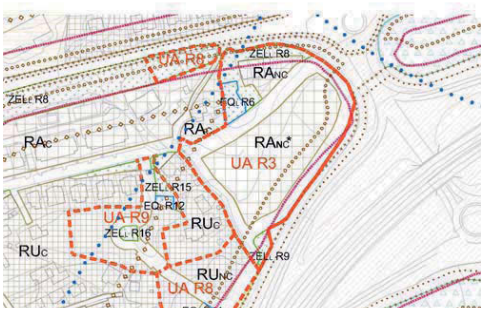
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R3

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada

Parcelas 2 y 3, y la parte afectada por el vial de la 1, de la MANZANA 72498 del CATASTRO URBANO; y Parcelas 184 a 187, 189 a 192, 198, 25007 y 35007, del POLÍGONO 9 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — RA_Requejada

Localización:	Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial en Bloque Abierto
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	UA R4, UA R5 y UA R6
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda en bloque aislado
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL ABIERTO -RA-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 36.425 m2 S. redes públicas exist: 2.103 m2 S. computable:34.322 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	11.023,00 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 10.199,59 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,297 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,253/0,342 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 109

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	3.432
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	1.323
Plazas aparc. totales (art.40.3):	224
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	112
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	5

Viario (art.100b): Unos 9.624 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **RA_Requejada**

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R4

Localización: Requejada. Ámbito de Equidistribución: RA Requejada

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Residencial

Tipología edificatoria: Vivienda en bloque aislado, Ordenanza RA

Superficie estimada: S. ámbito: 12.267 m2 S. redes públicas exist: 684 m2 S. computable:11.583 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 4.058,00 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	3.754,87 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,324 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,297 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,253/0,342 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 40

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.158	1.158	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	487	487	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	82	82	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	41	41	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 2.506 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl R10 y el EQl R7.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Cultura por el Camino de Santiago.
2. Las redes de saneamiento y abastecimiento compartidas con la UA R5, se costearán de manera proporcional al aprovechamiento y serán realizadas por la primera que se desarrolle.
3. En caso de realizarse conjuntamente con la UA R5, se unificará la superficie para Equipamiento Local en la esquina con la Nacional.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	N-611	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

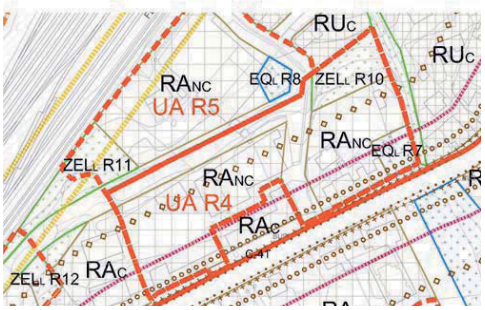
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

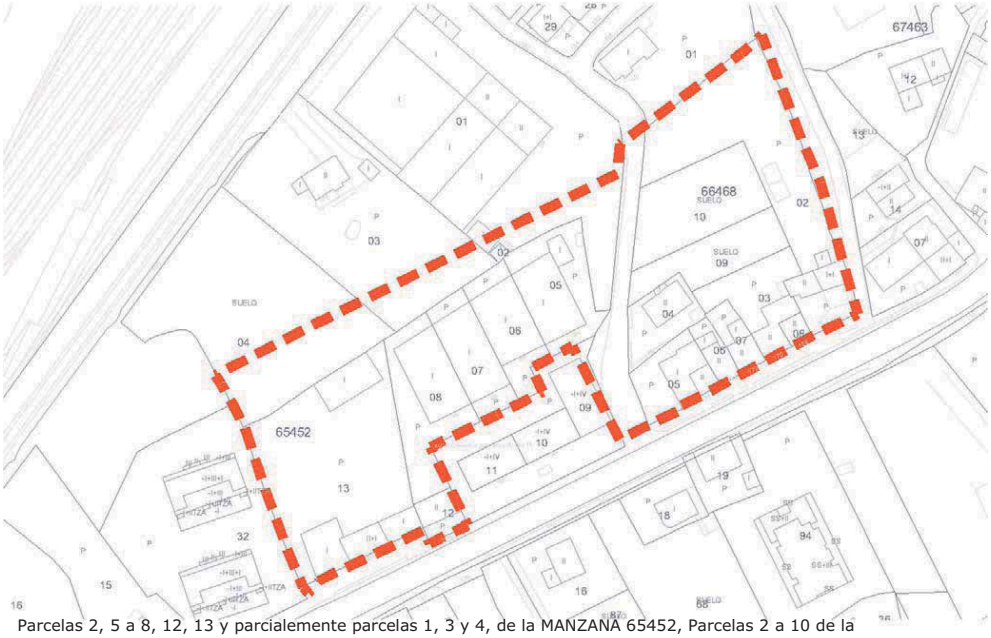
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 2, 5 a 8, 12, 13 y parcialemente parcelas 1, 3 y 4, de la MANZANA 65452, Parcelas 2 a 10 de la MANZANA 66468, ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R5

Localización: Requejada. Ámbito de Equidistribución: RA Requejada

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Residencial

Tipología edificatoria: Vivienda en bloque aislado, Ordenanza RA

Superficie estimada: S. ámbito: 8.843 m2 S. redes públicas exist: 495 m2 S. computable:8.348 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 2.903,50 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	2.686,61 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,322 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,297 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,253/0,342 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 29

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	835	835	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	348	348	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	60	60	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	30	30	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 1.853 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones parte de la ZELI R11 y el EQl R8.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios y del Administrador de la línea ferroviaria, y deberá ir acompañado de un Estudio Acústico que analice la afección de la línea férrea.
2. Las redes de saneamiento y abastecimiento compartidas con la UA R4, se costearán de manera proporcional al aprovechamiento y serán realizadas por la primera que se desarrolle.
3. El espacio no edificable entre la vía férrea y la línea de edificación se arbolará de manera densa que conforme bosquete con especies autóctonas de hojas perenne.
4. En caso de realizarse antes del desarrollo de la UA R4, deberá ejecutarse el viario compartido completo, al menos en su calzada, de forma que sea funcional.
5. En caso de realizarse conjuntamente con la UA R5, se unificará la superficie para Equipamiento Local en la esquina con la Nacional.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Sur y este del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

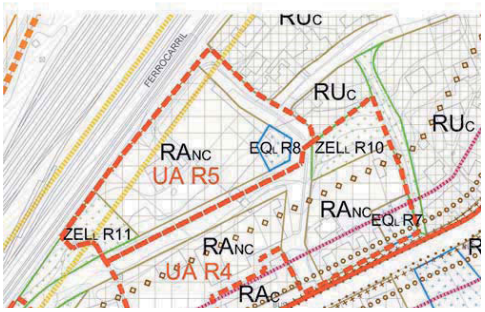
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

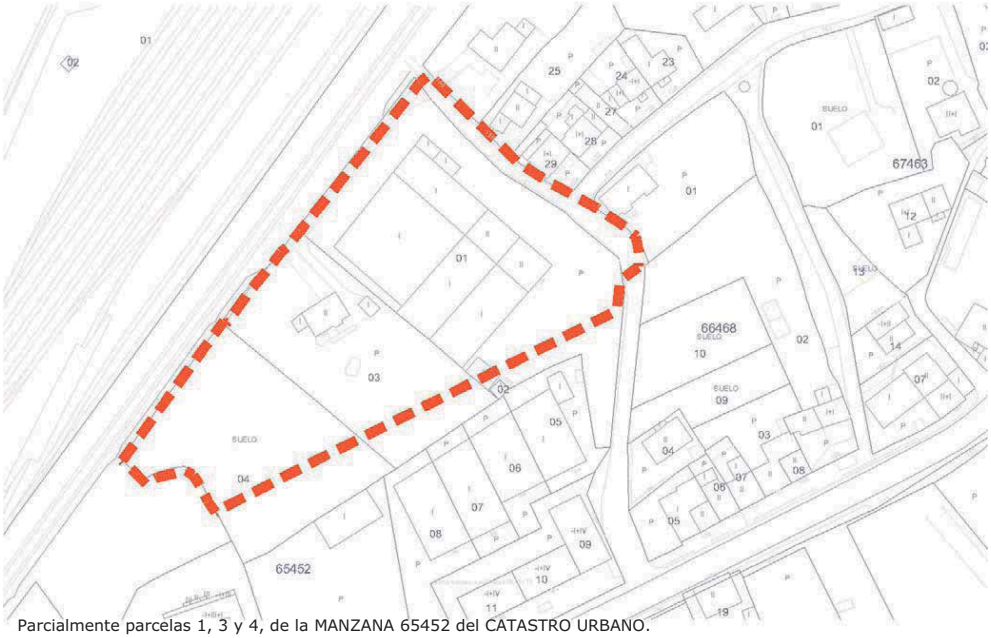
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R5

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente parcelas 1, 3 y 4, de la MANZANA 65452 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R6

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RA Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda en bloque aislado, Ordenanza RA
Superficie estimada:	S. ámbito: 15.315 m2 S. redes públicas exist: 924 m2 S. computable:14.391 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	4.061,50 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 3.758,11 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,261 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,297 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,253/0,342 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 40

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.439	1.439	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	488	488	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	82	82	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	41	41	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 5.265 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones parte de las ZELI R11 a R13, de unos 277, 395 y 767 m2 respectivamente, y el EQl R9.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios, del Administrador de la línea ferroviaria, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Cultura por el Camino de Santiago.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y sur del ámbito	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

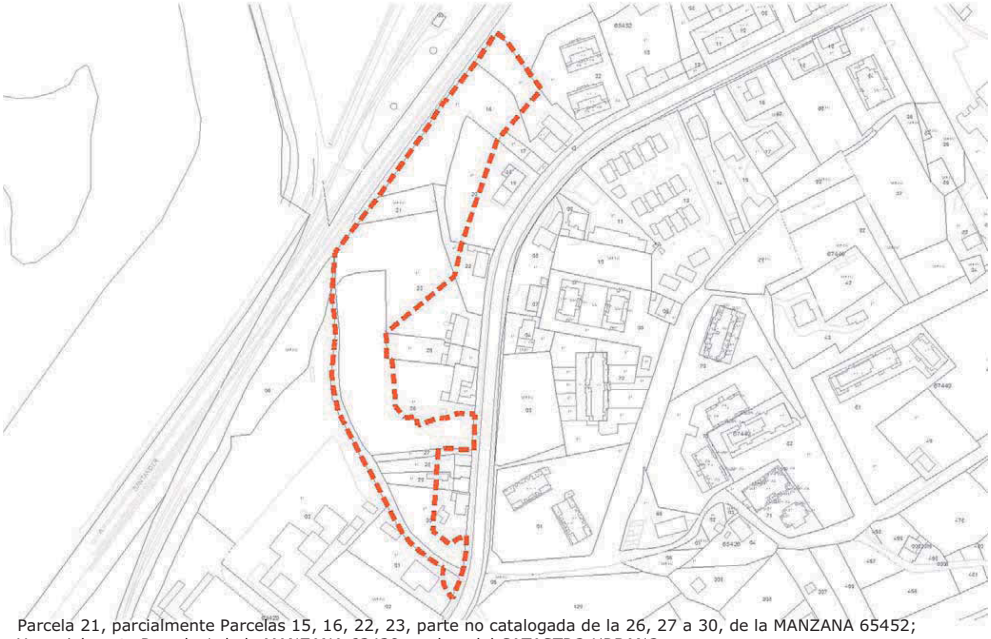
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R6

Localización

Ordenación

Catastro según ordenación detallada



Parcela 21, parcialmente Parcelas 15, 16, 22, 23, parte no catalogada de la 26, 27 a 30, de la MANZANA 65452;
Y parcialmente Parcela 1 de la MANZANA 63429; ambas del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — RU_Requejada

Localización:	Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial unifamiliar
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	UA R7, UA R8 y UA R9
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 35.028 m2 S. redes públicas exist: 3.690 m2 S. computable:31.338 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	7.275,68 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 6.732,19 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,215 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,182/0,247 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 55

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	3.134
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	873
Plazas aparc. totales (art.40.3):	148
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	74
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	4

Viario (art.100b): Unos 10.234 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **RU_Requejada**

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R7

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RU Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 19.895 m2 S. redes públicas exist: 3.593 m2 S. computable:16.302 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	4.196,58 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 3.883,10 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,238 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,215 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,182/0,247 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 32

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.630	1.630	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	504	504	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	84	84	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	42	42	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Unos 5.771 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl R11 y el EQl R10.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Cultura por el Camino de Santiago. 2. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la autovía a las nuevas edificaciones y, en su caso, proponga medidas correctoras.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

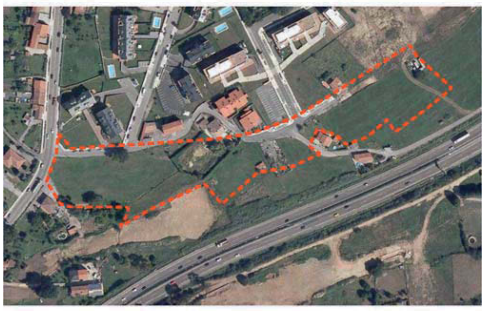
Acceso rodado:	N-611 y norte del ámbito	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ200 y ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

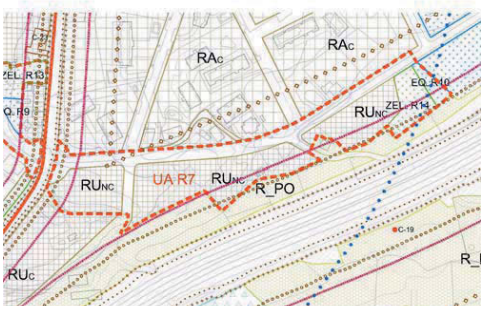
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R7

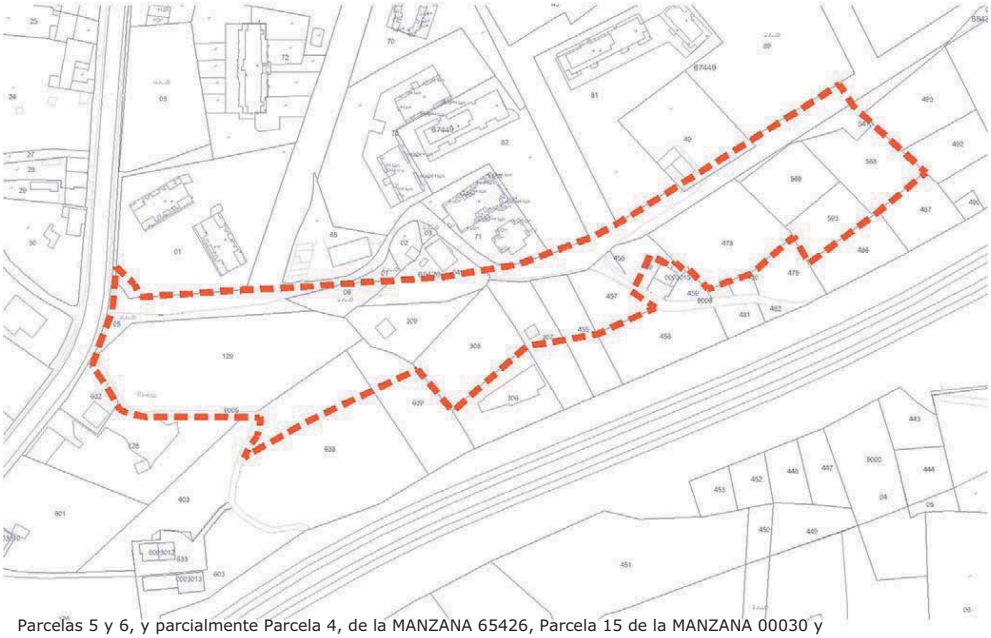
Localización



Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5 y 6, y parcialmente Parcela 4, de la MANZANA 65426, Parcela 15 de la MANZANA 00030 y parcialmente Parcela 49 de la MANZANA 67449, todas del CATASTRO URBANO; Parcelas 129, 308, 309, 457, 458, 478, 568, 569, 593 y parcialmente Parcelas 307, 455, 459, 568, 638, 639 y 5410 del POLÍGONO 9 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R8

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RU Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 9.635 m2 S. redes públicas exist: 0 m2 S. computable:9.635 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.937,40 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 1.792,68 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,186 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,215 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,182/0,247 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 14

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	964	964	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	232	232	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	40	40	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	20	20	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 2.904 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones parte de la ZELI R8 y el EQl R11.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. El límite este del ámbito es con la Autovía, por lo que previamente deberá ser deslindado para que sea aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 2. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 3. En caso de desarrollarse antes de la UA R3, la red de saneamiento compartida se costeará de manera proporcional al aprovechamiento. 4. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la autovía a las nuevas edificaciones y, en su caso, proponga medidas correctoras.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Según ordenación detallada.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al norte del ámbito.

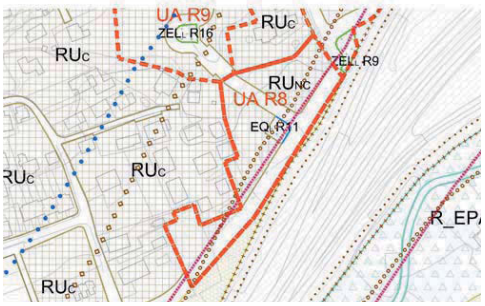
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

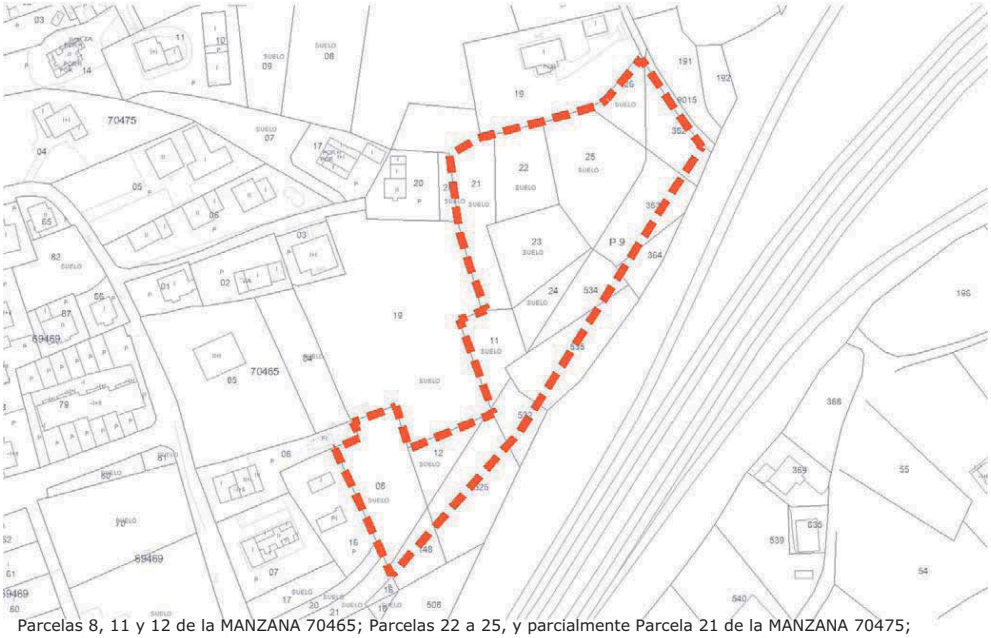
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R8

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 8, 11 y 12 de la MANZANA 70465; Parcelas 22 a 25, y parcialmente Parcela 21 de la MANZANA 70475; y parcialmente Parcela 5 de la MANZANA 70485, todas del CATASTRO URBANO; Parcela 26 de la MANZANA 70475 y parcialmente Parcelas 148, 362 a 364, 525, 532, 534 y 535, del POLÍGONO 9, ambos del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA R9

Localización:	Requejada. Ámbito de Equidistribución: RU Requejada
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 5.498 m2 S. redes públicas exist: 97 m2 S. computable:5.401 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	1.141,70 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 1.056,41 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,196 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,214 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,182 /0,247 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 9

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	540	540	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	137	137	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	24	24	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	12	12	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 1.559 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl R15 y R16, de unos 340 y 200 m2 respectivamente, y el EQl R12.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria. 2. Las cubiertas deberán realizarse con materiales cerámicos de color rojo, similares a las viviendas existentes que rodean el ámbito.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Según ordenación detallada.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

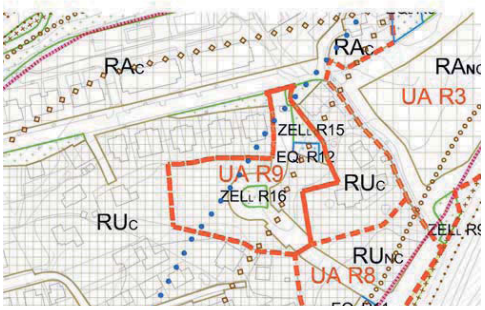
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

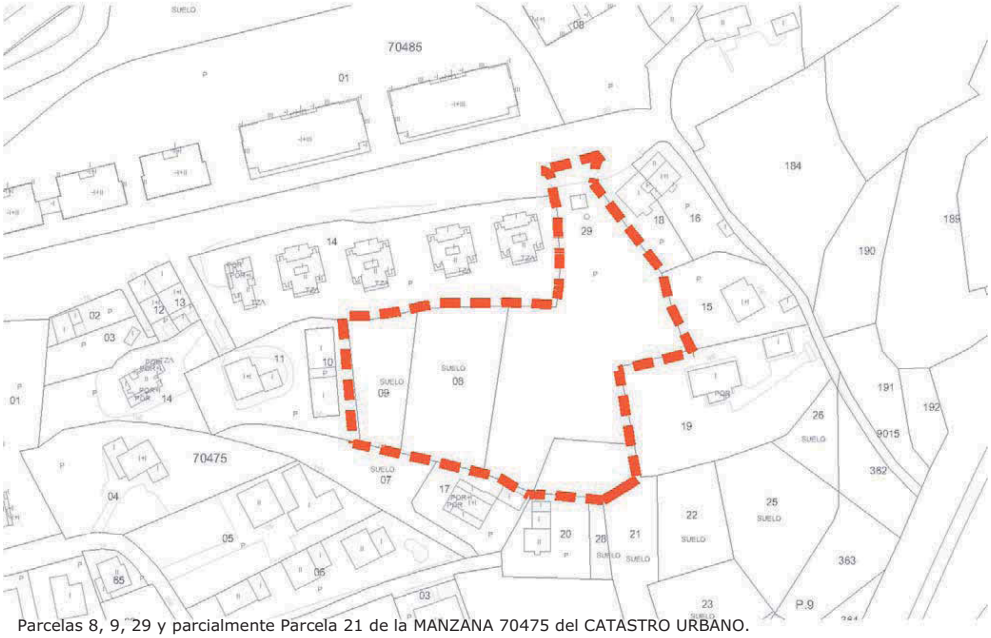
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA R9

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 8, 9, 29 y parcialmente Parcela 21 de la MANZANA 70475 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — RU_Rumoroso

Localización:	Rumoroso
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial unifamiliar
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	UA RM1 y UA RM2
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 23.020 m2 S. redes públicas exist: 869 m2 S. computable:22.151 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	5.623,10 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 5.203,06 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,235 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,200/0,270 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 41

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	2.215
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	675
Plazas aparc. totales (art.40.3):	114
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	57
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2

Viario (art.100b): Unos 3.946 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Instrumento de planeamiento:	Estudio de Detalle
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer y segundo Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **RU_Rumoroso**

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA RM1

Localización:	Rumoroso. Ámbito de Equidistribución: RU Rumoroso
Objetivos:	Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante:	Residencial unifamiliar
Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU
Superficie estimada:	S. ámbito: 13.447 m2 S. redes públicas exist: 333 m2 S. computable:13.114 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.
Edificabilidad lucrativa:	3.176,96 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 2.939,64 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio UA (arts. 47c y 125): 0,224 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. medio Sector (art. 125): 0,235 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,200/0,270 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima:	50 Nº estimado de viviendas: 25

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.311	1.311	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	500	381	119
Plazas aparc. totales (art.40.3):	64	64	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	32	32	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 2.559 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl RM2 y el EQl RM3.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Contará con informe favorable de los suministradores de los servicios. 2. En caso de realizarse antes del desarrollo del URB11 deberá ejecutarse el viario compartido completo, al menos en su calzada, de forma que sea funcional.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CM 54/12	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ80PE, Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

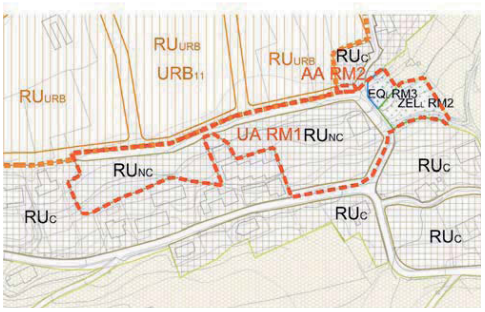
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

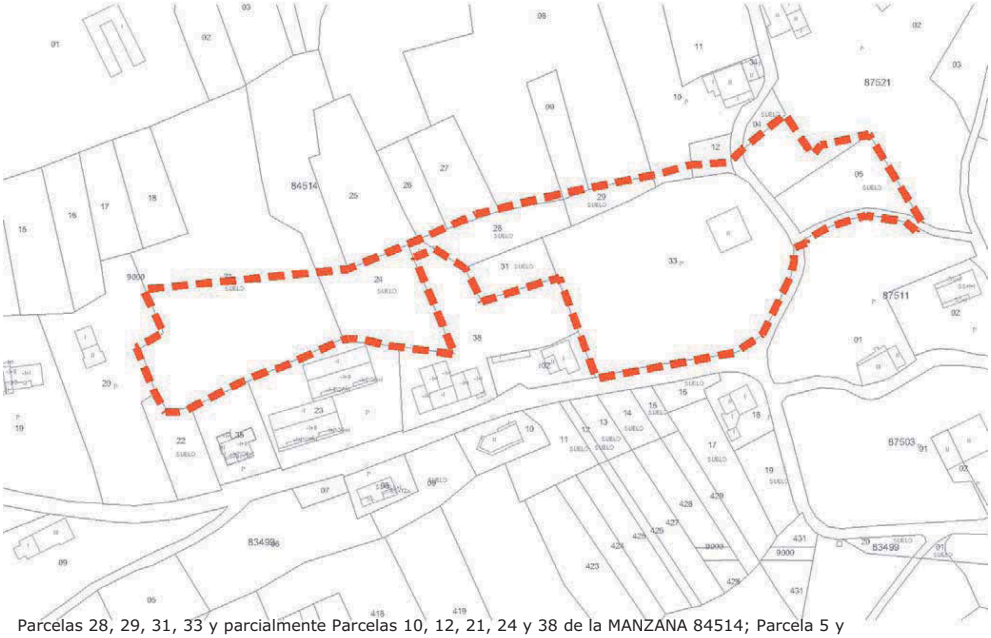
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA RM1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 28, 29, 31, 33 y parcialmente Parcelas 10, 12, 21, 24 y 38 de la MANZANA 84514; Parcela 5 y parcialmente Parcela 2 de la MANZANA 87521 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO — UA RM2

Localización: Rumoroso. Ámbito de Equidistribución: RU Rumoroso

Objetivos: Remate de la trama urbana y obtención de redes públicas.

Uso predominante: Residencial unifamiliar

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, Ordenanza RU

Superficie estimada: S. ámbito: 9.573 m2 S. redes públicas exist: 536 m2 S. computable:9.037 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 2.446,14 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	2.263,42 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 47c y 125):	0,250 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,235 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,200/0,270 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 16

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	904	904	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	294	294	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	50	50	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	25	25	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 1.387 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones la ZELl RM4 de unos 590 m2, la ZELl RM3 de unos 314 m2 y el EQl RM4.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios.
2. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4 de noviembre de 2009, el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización deberán contar con informe favorable del organismo de cuenca, y los proyectos para las licencias de las viviendas de la manzana colindante con el arroyo.
3. La cota de la planta baja de las viviendas a cosntruir al oeste de la Iglesia no superarán la cota de 21 metros, para que aún alcanzando la altura máxima de coronación (10'5 metros) no superen la cota de la plataforma sobre la que está construída la Iglesia (cota +31 m según la cartografía).

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Carretera de Polanco al norte y sur del ámbito.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE.	**Electricidad:**	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

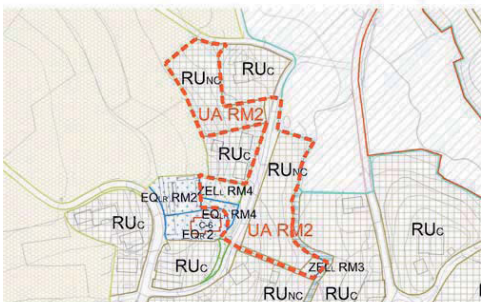
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

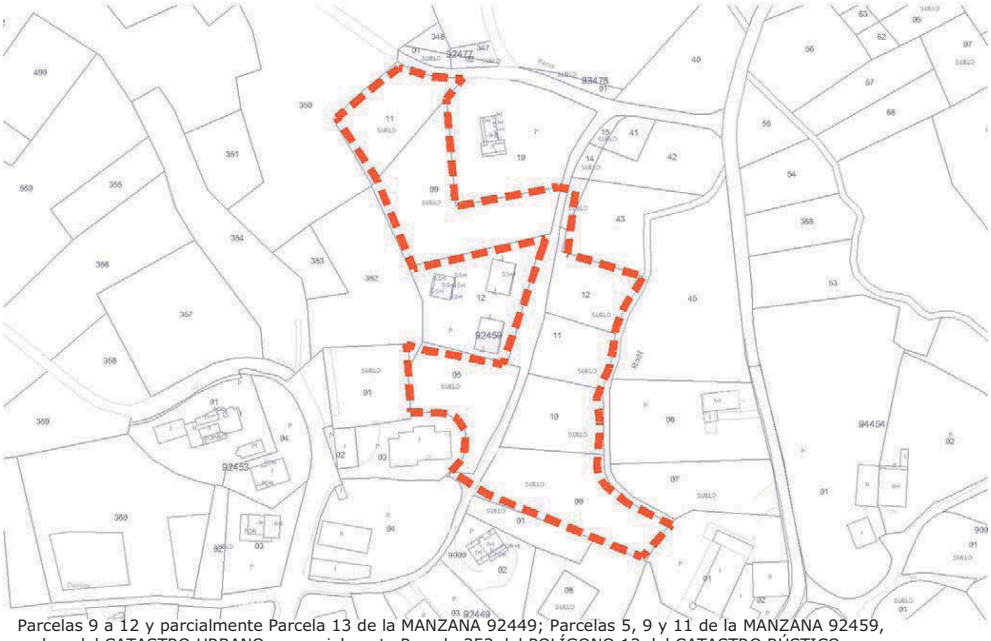
DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO UA RM2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 9 a 12 y parcialmente Parcela 13 de la MANZANA 92449; Parcelas 5, 9 y 11 de la MANZANA 92459, ambas del CATASTRO URBANO; y parcialmente Parcela 352 del POLÍGONO 13 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

4. FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES (URB)

Se adjuntan las fichas de condiciones particulares de desarrollo a que habrán de sujetarse cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable –URB- que define y delimita el PGOU. Estos desarrollos quedan condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al municipio, así como a la autorización por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en los casos de los URB1, URB6, URB8 y URB9.

La superficie del Sector señalada en cada ficha es la medida sobre la cartografía y por tanto aproximada. La real será la que haya sobre el terreno con los límites urbanísticos recogidos en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

De conformidad con lo determinado en la Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere. Para su ajuste requerirá de Estudio de Detalle. Se minimizarán los movimientos topográficos y compensarán los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje. *En los sectores que existan zonas con fuertes pendientes, superiores al 20% y aunque esas zonas ya se encuentran en el PGOU excluidas de la urbanización, se evitará la alteración sustancial de la topografía y las rasantes naturales del terreno incluso en la adecuación de las ZEL.* Con objeto de controlar las conexiones entre los viarios existentes y los nuevos, las rasantes de estos y el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible que el Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización en caso de Ordenaciones Detalladas, incluya un detallado levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, que recoja todo el arbolado y la vegetación existente, con definición de especies y tamaños, en cada una de ellas. Se aprovechará la vegetación existente en los sectores para localizar las diversas zonas verdes y espacios libres y los equipamientos. El contacto de los Sectores con el Suelo Rústico se resolverá con franjas en las que predominen las superficies arboladas con bajos requerimientos hídricos. Se evitará expresamente la posibilidad de medianeras y testeros en el límite urbano, con el

CVE-2016-2427

distanciamiento de la edificación a no menos de 5 m. Se evitará particularmente la colocación de antenas, carteles o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo.
Se incluirán condiciones específicas de urbanización en las fichas de desarrollo de los sectores localizados en las zonas de mayor pendiente.

Los condicionantes de diseño de cada Sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha y en los casos de los URB-4, 6, 7, 8 y 10, con Ordenación Detallada, en los Planos de Ordenación, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. La ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos de Suelo Urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

En cualquiera de las zonas con aprovechamiento edificable, se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales del PGOU, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse al menos el 80% para el uso característico del sector.

La edificabilidad señalada en las fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector de carácter lucrativo, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha.

En cumplimiento de los arts.38, 39 y 40 de la LOTRUSCa se incluye en el PGOU una ficha individualizada por cada Urbanizable, con al menos las siguientes determinaciones:

- *Límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio* (art.38).
- Cesiones de *"una superficie de **espacios libres públicos** no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en cuantía nunca inferior al 10% de la total del sector* (art.40.1).
- Cesiones de *"al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para **equipamientos** sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial"* (art.40.2).

CVE-2016-2427

- Cesiones de "dos plazas de ***aparcamiento***, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso" (art.40.3).

El art.40 bis establece la reserva mínima de suelo para viviendas en algún régimen de VPP. La LOTRUSCa establece que se *"deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente".* En aquellos URB ubicados dentro del ámbito del POL estas cifras son modificadas por las marcadas en el art.47.3 del mismo, donde se establece que *"cada sector de Suelo Urbanizable que se desarrolle en estas áreas y en el que se prevea uso residencial, deberá destinar, al menos, un 35 % de la superficie construida destinada a uso residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 % para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial."*

Se incluyen para todos, las determinaciones que establece el art.48.1 de la LOTRUSCa:

a. *Delimitación y desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.*
b. *Asignación del uso predominante, intensidad, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establecen.*
c. *Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyen el ámbito de la equidistribución, y en su caso, el de las unidades de actuación.*
d. *Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.*
e. *Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*
f. *Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.*
g. En la Memoria del PGOU se justifica porque no se delimitan sectores de urbanización prioritaria

En los URB-4, 6, 7, 8 y 10, las nuevas Ordenaciones Detalladas que se incluyen en el Plan son de iniciativa de la Corporación, no provienen de alegaciones presentadas en el periodo de información pública. "*Se adelantan las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se puedan ejecutar directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo",* según lo establecido en el art.48.3 de la LOTRUSCa.

Como establece el art.47.2 se señala "*el sistema o sistemas de actuación previstos*". En todos los casos se plantea el de Compensación en las condiciones marcadas por la LOTRUSCa en el Capítulo VI*. Actuaciones Integradas* del Título III. *Ejecución de los Planes de Ordenación.*

CVE-2016-2427

El art.125 establece que se *"definirá el aprovechamiento medio de las unidades de actuación delimitadas por el PGOU"*.

El art.123.2 establece que para ello el PGOU *"fijará motivadamente los Coeficientes de Ponderación relativa entre los usos y tipologías más característicos del ámbito de que se trate, y los demás de la superficie o Sector".* Se obtienen los valores tomando los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP

- Régimen Autonómica (VPP-RAC) 1'8 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 1.091'52 €/m^2c
- Régimen General (VPO-RG) 1'6 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 970'24 €/m^2c
- Régimen Especial (VPO-RE) 1'5 x 758 €/m^2u x 0'8 m^2u/m^2c = 909'60 €/m^2c

De los datos estadísticos que publica el Ministerio de Fomento en el *Observatorio de Vivienda y Suelo*, el precio más reciente -3º trimestre de 2014- de la *vivienda libre* -sin protección- en Cantabria es 1.497'1 €/m^2, pero que a abril de 2015 y tomando datos de las principales inmobiliarias de la zona, se rebaja a medias de 1.398 €/m^2 (viviendas casi nuevas en buen estado), por lo que se estima una media de 1.400 €/m^2.

Con esos datos base, con los coeficientes de tipología y uso que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y ajustando los valores, se fijan los siguientes:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA SIN PROTECCIÓN, HOTELERO, COMERCIAL, OFICINAS Y DOTACIONAL	1'00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA–RÉGIMEN AUTONÓMICO (VPP-RAC)	0'80
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL–RÉGIMEN GENERAL (VPO-RG)	0'71
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL –RÉGIMEN ESPECIAL (VPO-RE)	0'67
PRODUCTIVO	0'67

Tabla 4. Coeficientes de ponderación entre usos

En las fichas se incluye una documentación gráfica en la que se delimita el ámbito del Sector sobre la ortofoto, la ordenación y el parcelario catastro.

La ordenación debe responder a los criterios de pluralidad de usos, densidades y tipologías edificatorias, creación de servicios próximos a zonas residenciales, dotación de equipamientos suficientes y accesibles en todos los barrios y sistemas de espacios públicos equitativamente distribuidos. Todos estos aspectos son condiciones de análisis en los estudios de alternativas que formarán parte del procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes Parciales a que han de someterse con carácter previo a su aprobación y desarrollo."

CVE-2016-2427

Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la normativa urbanística y ambiental, los proyectos de desarrollo del PGOU incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno, sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales. Por mandato de la Memoria Ambiental y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, todos los instrumentos de desarrollo urbanístico sometidos a Evaluación Ambiental, URB-1, 2, 3, 5, 9 y 11, incluirán un **Estudio de Integración Paisajística** –EIP-, que recogerá una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. Incorporará una simulación paisajística o fotomontaje. Deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos. En el URB-10 también se requiere un **Estudio de Integración Paisajística,** en simultaneidad con el Proyecto de Urbanización, con el mismo objeto.

Se realizará un **control arqueológico** de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante las obras de edificación, en cumplimiento del art.83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria. Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, bajo su supervisión, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, que la desarrolla

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

Para fomentar la **movilidad sostenible**, mediante el empleo del transporte público y el fomento de los modos no-motorizados, se recomienda que los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización incorporen un estudio de movilidad y transporte que analice y justifique la suficiencia de reservas de suelo para permitir su empleo -presente o futuro- en la implementación de una sólida red de transporte público, red de carriles bici y aparcamientos para bicicletas, o itinerarios peatonales que comuniquen los ámbitos residenciales con los productivos y los equipamientos o los espacios libres.

CVE-2016-2427

Los respectivos **Proyectos de Urbanización** deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana. Se **justificará el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.**

Las **aceras** dibujadas en las Ordenaciones Detalladas que se incorporan tienen una **anchura mínima de 2 m**. Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los **nuevos viales**, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas **plantaciones** generen corredores verdes que conecten con el sistema de Espacios Libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

En las nuevas calles, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

Para el **arbolado urbano de las nuevas calles**, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que las especies a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

En ningún caso podrá plantearse el uso de **especies alóctonas con carácter invasor**. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

En consonancia con el art.14.4 del POL, resultará fundamental reforzar la naturalidad del sistema de Espacios Libres que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, sin perjuicio de su aprovechamiento público. Se recomienda la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.

CVE-2016-2427

Se incorporarán medidas concretas que garanticen la **comunicación peatonal** entre las zonas de Espacios Libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

Es necesario adoptar **medidas y dispositivos de reducción en el consumo doméstico de agua** *y posibilitar el almacenamiento y la reutilización de aguas pluviales para riego de zonas verdes, jardines, etc.,…* Para ello los viales perimetrales a espacios libres verterán en ellos su escorrentía, que se reutilizará para su riego y ornato.

Se prevé la utilización de **agua reciclada para riego** cumpliendo con lo dispuesto en el art.109 del R.D. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general.

Se implantarán en estos nuevos ámbitos de desarrollo -especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales- **sistemas urbanos de drenaje sostenible** (caces o cunetas permeables, vegetadas o no; celdas drenantes; tuberías filtrantes; depósitos de infiltración –con o sin posibilidad de reutilización del agua almacenada-; geotextiles permeables; estanques; balsas; humedales;…) que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural. Será documentación exigida en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

Las **nuevas redes de saneamiento serán separativas**. Las pluviales recogidas en los nuevos sectores verterán a los cauces naturales próximos a los distintos ámbitos. Se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su autorización, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de la red de pluviales. Se definirán los puntos de vertido al cauce y las medidas correctoras a tomar para minimizar su impacto.

Para la protección del medio nocturno se minimizará la **contaminación lumínica**, incorporando luminarias que supongan su reducción y ajusten el cálculo a las necesidades concretas de uso. Se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación.

Se recomienda el diseño de las construcciones con **parámetros bioclimáticos y de arquitectura tradicional**, de orientación sur, primar el aislamiento, recuperación y

CVE-2016-2427

reutilización del agua pluvial y de las aguas grises, el uso de la vegetación para la protección solar, etc.,…. Los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución fomentarán la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad, tipos de envolvente térmica, control y accesibilidad solar y estrategias de acondicionamiento.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, se impondrá como documentación obligatoria de los Planes Parciales un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación y los espacios públicos basado en las alternativas de ordenación y las distintas orientaciones que se generen.

*Se adoptarán **criterios de eficiencia energética en viviendas**, fomentando la implantación de energías renovables y sistemas de generación de calor por distrito (distric heatting) más eficientes que los sistemas individuales y con unas emisiones a la atmósfera menores*

Como medidas generales de Protección del Medio Ambiente, se asegurará la **protección de la vegetación existente**, y ante la ineludible eliminación de árboles, se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGOU para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en el que se produjo el apeado. *Respecto a la restauración de la vegetación en los espacios libres, las Ordenanzas deberán concretar y fijar los criterios y condiciones específicas que garanticen el mantenimiento o mejora de la permeabilidad ecológica en el desarrollo de los Planes Parciales correspondientes.* Con carácter previo al inicio de cada uno de los desarrollos se eliminarán los ejemplares de plumero (Cortaderia selloana), bambú japonés (Reynoutria japónica), chilca (Baccharis halimifolia) y otras especies alóctonas invasoras que puedan ver favorecida su expansión por efecto de las obras, siguiendo la *Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria* y métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras antes mencionadas de la Dirección General de Biodiversidad, competente en materia de conservación de la naturaleza. A fin de evitar nuevos focos de invasión se deberán revegetar los taludes, superficies y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies de la zona que contendrá al menos el 3% de especies arbustivas locales.

Se exigirán **Proyectos de reforestación** para las repoblaciones de los márgenes de los arroyos, protecciones de carreteras, tratamiento de vías pecuarias, creación de áreas de recreo, o para construir pantallas visuales, que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente. Para los ZEL en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos.

CVE-2016-2427

Se protegerá y conservará el arbolado existente en el espacio viario. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

La futura ordenación de los sectores tendrá en cuenta la contigüidad de Suelo Rústico y fomentará la ***permeabilidad territorial****. Para ello, localizará los Espacios Libres preferentemente junto a los Suelos Rústicos salvo justificación de otras soluciones más adecuadas. En su diseño, se propondrán las cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras*

Cómo medidas para la protección de la atmósfera y en particular el **confort sonoro**, las UAs deberán quedar incluidas en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, a los efectos de determinar los condicionantes que pudieran derivarse de la zonificación para los usos autorizables. Los niveles sonoros de las distintas actividades deberán ajustarse a los límites máximos establecidos por la normativa de aplicación por cada tipo de zona acústica establecida por el ISA, o por posteriores estudios.

Se deberá incorporar la **recogida selectiva de residuos**, para lo que se preverán lugares específicos para la colocación de contenedores.

En los casos en que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, de saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado, gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitados se condicionará a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello. La concesión de licencias quedará supeditada a la garantía previa por parte del organismo competente de la existencia y disponibilidad del recurso.

Son los casos del **abastecimiento de agua** en que todos los Sectores Urbanizables costearán junto al Sector de UNC P Rolisas, de manera proporcional al Aprovechamiento Medio la ampliación del depósito del Alto Pedroa:

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %
UA-M2	11.631’20	6’87%
UA-M3	7.645’92	4’51%
UA-M4	15.154’39	8’95%
URB-1	3.395’46	2’00%

CVE-2016-2427

URB-2	24.203’34	14’29%
URB-3	18.944’50	11’19%
URB-4	3.439’66	2’03%
URB-5	9.431’63	5’57%
URB-6	8.951’30	5’28%
URB-7	7.511’28	4’43%
URB-8	22.071’30	13’03%
URB-9	15.148’78	8’94%
URB-10	13.788’14	8’14%
URB-11	8.056’40	4’76%
TOTAL	**169.373’30**	**100’00%**

Tabla 5. Reparto en el nuevo Suelo Productivo y Urbanizable de las cargas de ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa

y de la **infraestructura de suministro de electricidad**, en que deberá ejecutarse una nueva subestación 55/12 kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos Productivos de UNC y URB, que correrá a cargo de todos los desarrollos, de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio.

Ámbito	Aprov. Urbanístico (m^2c ponderados)	Coeficiente reparto %
UA-M2	11.631’20	11’67%
UA-M3	7.645’92	7’67%
UA-M4	15.154’39	15’21%
URB-2	24.203’34	24’29%
URB-3	18.944’50	19’01%
URB-8	22.071’30	22’15%
TOTAL	**99.650’65**	**100’00%**

Tabla 6. Reparto en el nuevo Suelo Productivo de las cargas de ampliación de la nueva infraestructura eléctrica

Energía Eléctrica: Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Media y Baja Tensión, incluyendo en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de transformación se recomiendan subterráneos. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora. La ubicación de armarios de control o acometida, los centros de transformación y demás instalaciones necesarias serán compatibles con los Espacios Libres no computables y la superficie viaria, siempre que se sitúen apartados y no interrumpan el tránsito.

Alumbrado Público: En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. Cumplirá lo establecido en la Ordenanza específica. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas y se proyectará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y demás normas vigentes.

CVE-2016-2427

Telecomunicaciones: El proyecto de urbanización incluirá una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general para telecomunicaciones. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras.

La Gestión de los suelos incluidos en AAAA asociadas a desarrollos de URB, en que se prevén viarios, necesarios para que el correspondiente ámbito se integre de forma adecuada en el entorno y se pueda conectar de forma satisfactoria, se realizará mediante *Expropiación* o *Convenio,* según los mecanismos dispuestos en los arts.142 a 145 de la LOTRUSCa. Los costes de urbanización, serán imputados a los ámbitos en virtud de los arts.100, 106 y 130 de la Ley y 16 del RDL 2/2008. La gestión será tal que permita la ejecución simultánea de las urbanizaciones.

Se ordenan por los núcleos donde se sitúan:

Ámbito Equidistribución	**Sector**
RINCONEDA	URB1
REQUEJADA	URB2
MAR	URB3
POSADILLO	URB4
	URB5
	URB6
POLANCO	URB7
	URB9
LA VENTA (RUMOROSO)	URB8
ALTO PEDROA (RUMOROSO)	URB10
Bº SAN PEDRO (RUMOROSO)	URB11

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_1

Localización: Rinconeda

Objetivos: Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas

Uso predominante: Residencial en VPP

Tipología edif: Vivienda en bloque aislado

Superficie estimada: S. ámbito: 14.635 m2 S. redes públicas exist: 1.517 m2 S. computable:13.118 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 4.521,25 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	3.395,46 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,232 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,232 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad media municipal art.30 L.Costas:	0,282 m2c/m2s suelo

Densidad máxima (art.48.b): 50 Nº estimado de viviendas: 45

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	1.312	1.312	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	543	543	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	92	92	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	46	46	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	2	2	0

Viario (art.100b): Al menos 2.388 m2 aprox. según ordenación

* A determinar su localización.

Reserva mínima de algún régimen VPP: Al menos un 10% de la superficie construída de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). Y un mínimo del 40% para la construcción de VPP de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Plan Parcial

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo y tercer Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. El límite sureste del ámbito con la autovía es su Línea de Dominio Público. Previamente se deslindará para su aprobación por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
2. Si las infraestructuras existentes, municipales y supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de gas, alumbrado, y telecomunicaciones, no garantizaran las nuevas demandas, el desarrollo se condicionará a la ejecución de las urbanizaciones necesarias.
3. Costeará la amplliación del depósito del Alto Pedroa, con el resto de las UUAA Productivas y los URB, en proporción al aprovechamiento medio.
4. Cesiones para Espacios Libres -ZELg- y Equipamientos -Eqg- Generales. interiores al ámbito: Al menos 5 m2s/hab, incluída su urbanización. Cesión ZELg6 exterior al ámbito, unos 1.492 m2s según ordenación, incluída su urbanización.
5. La aprobación del Plan Parcial contará con informe favorable de los suministradores de servicios, la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, ADIF, RENFE, el Servicio de Carreteras Autonómicas y Costas.
6. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica de 4/nov/2009, el Plan Parcial contará con informe favorable del organismo de cuenca. La Red pluviales verterá al rio Cabo previa autorización de la Conderación.
7. Se precisará de Estudio Acústico que valore la afección de la Autovía A8, las vías del tren y la N-611 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga medidas correctoras, que se identificarán y describirán con el suficiente detalle para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con su uso característico. La disposición y altura de los edificios, y la localización de las ZEL quedará condicionada al cumplimiento de estos objetivos. El aprovechamiento urbanístico es un límite máximo que puede verse reducido como consecuencia de las limitaciones acústicas o de otro tipo.
8. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	BºQuintana y posible salida N-611	**Saneamiento:**	Tubería con Φ300 al colector de Φ500 paralelo al rio Cabo.
Abastecimiento:	Sustitución del distribuidor del BºQuintana de Φ75PE, por Φ150Fd desde la arteria del	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometida según Reglamento.	**Gas:**	Red en calles perimetrales.

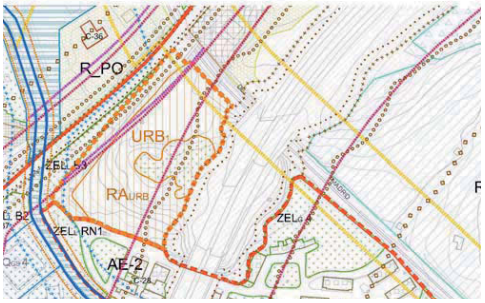
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

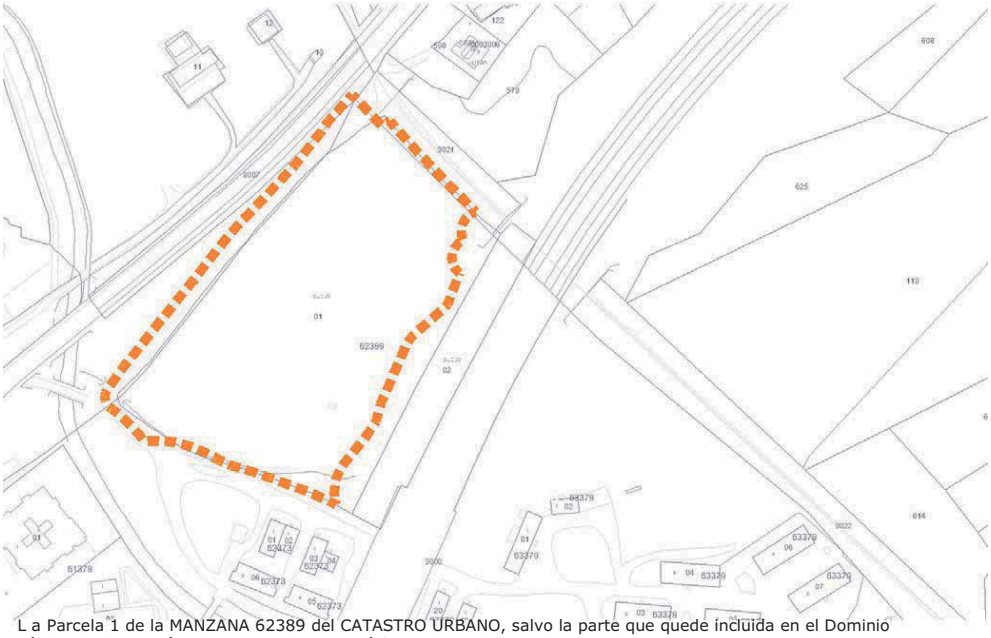
DESARROLLO URBANIZABLE URB_1

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



L a Parcela 1 de la MANZANA 62389 del CATASTRO URBANO, salvo la parte que quede incluida en el Dominio Público de la autovía. El ZELg 6 adscrito está formado por la Parcela 6 y 7 de la MANZANA 65361 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_2

Localización: Requejada **Objetivos:** Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas

Uso predominante: Productivo autónomo **Tipología edif:** Edificio exento

Ordenanza de referencia: PRODUCTIVO AUTÓNOMO -PA-

Superficie estimada: S. ámbito: 87.771 m2 S. redes públicas exist: 31.259 m2 S. computable:56.512 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 36.124,39 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	24.203,34 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,242 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,242 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad media municipal art.30 L.Costas:	0,282 m2c/m2s suelo

Densidad máxima (art.48.b): No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 106):	21.366	7.225	14.141
Equipamientos (art.106):	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	724	724	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	362	362	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	9	9	0

Viario (art.100b): Al menos 14.799 m2 aprox. según ordenación

* Los 7.225 m2s computables a localizar y los restantes 14.141 m2s de ZELl propuestos no computarían por ser considerados de integración paisajística.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Plan Parcial

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Tercer Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Si las infraestructuras existentes, municipales y supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de gas, alumbrado, y telecomunicaciones, no garantizaran las nuevas demandas, el desarrollo se condicionará a la ejecución de las urbanizaciones necesarias.
2. Costeará la ampliación del depósito del Alto Pedroa, con el resto de las UUAA Productivas y los URB, en proporción al aprovechamiento medio.
3. Costeará una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Será de manera proporcional al Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Productivos, UNC y URB.
4. Cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg) y Equipamientos Generales (EQg), ambos exteriores al ámbito: Unos 183 m2s del ZELg 1, unos 33.253 m2s del ZELg 5 y unos 10.153 m2s del EQgd 18, todos ellos según ordenación, incluída su urbanización.
5. En el ZELg 5 adscrito, por su proximidad a la autovía, se adoptarán medidas de aislamiento visual en forma de pantallas vegetales a lo largo de todo el perímetro de contacto afectado, al objeto de mejorar las condiciones de confort y se realizará un estudio acústico.
6. Se deberán realizar labores de apantallamiento vegetal que disminuyan la visibilidad del uso productivo.
7. Se dibuja la reserva de la traza del eje de la A67. Requerirá el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de Cantabria.
8. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de Costas y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
9. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe de la Dirección General de Cultura por su proximidad al Camino de Santiago.
10. La Red de pluviales de la zona norte verterá al arroyo localizado al sur de ella, mientras que la zona sur verterá al rio Cabo. En ambos casos deberá contar con autorización previa de la Conderación Hidrográfica del Cantábrico.
11. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales.
12. Adjuntará Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad por su posible carácter inundable.
13. En los suelos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección de Costas les resulta de aplicación las limitaciones del art.25 de la Ley de Costas, lo que limita en gran medida sus usos autorizables.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CM 54/28	**Saneamiento:**	Zona norte al colector de Requejada 1 y zona sur al colector de Requejada 2.
Abastecimiento:	Tubería de Φ200Fd en rotonda vértice este.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Desde acometida al sector productivo en la CA-232

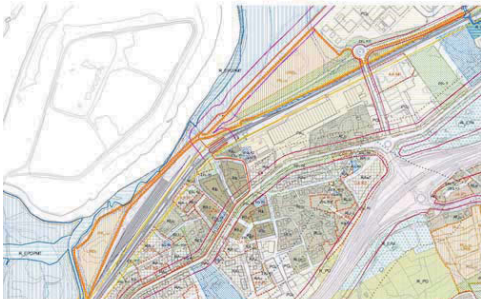
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_2

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada

La parte de la Parcela 1 de la MANZANA 65472 del CATASTRO URBANO que no es ferroviaria ni es suelo Rústico de Especial Protección por Riberas; parcialmente la Parcela 22 y la parte sur de la Parcela 16 de la MANZANA 75579 del CATASTRO URBANO, delimitada al nordeste por la factoría MOEHS, al noroeste por la prolongación del límite del Suelo Productivo con el Suelo Rústico y al sur por los terrenos de la CM 54/28.
El ZELg 1 adscrito está formado por la Parcela 51 de la MANZANA 75579 del CATASTRO URBANO no incluída como DPMT.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_3

Localización: Mar. Sector PA Mar **Objetivos:** Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas

Uso predominante: Productivo autónomo en MT **Tipología edif:** Edificio exento en Modelo Tradicional

Ordenanza de referencia: PRODUCTIVO AUTÓNOMO -PA-

Superficie estimada: S. ámbito: 92.542 m2 S. redes públicas exist: 205 m2 S. computable:92.337 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 28.275,38 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	18.944,50 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,205 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,205 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad media municipal art.30 L.Costas:	0,282 m2c/m2s suelo

Densidad máxima (art.48.b): No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 106):	9.234	9.234	0
Equipamientos (art.106):	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	566	566	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	283	283	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	8	8	0

Viario (art.100b): Al menos 7.472 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones el ZELI M6 de unos 7.728 m2 y el ZELI M7 de unos 1.505 m2.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Plan Parcial

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Tercer Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Realización de la rotonda de acuerdo con Miengo en la CA-332 con las dimensiones establecidas por la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras de Cantabria. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de 30/enero/2015, la propuesta de acceso desde la CA-232 deberá ser aprobada con el Plan Parcial, con Informe Favorable de la Dirección General.
2. Cesión para Espacios Libres Generales (ZELg 7) interiores al ámbito: Unos 11.815 m2 de suelo según ordenación, incluída su urbanización.
3. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias.
4. Costeará la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
5. Costeará una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.
6. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe favorable de los suministradores de servicios y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
7. Se deberán realizar labores de apantallamiento vegetal que disminuyan la visibilidad del uso productivo.
8. El desarrollo previsto deberá mantener los ejemplares arbóreos existentes en la actualidad.
9. Antes de iniciar los trabajos de urbanización deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm., para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.
10. En caso de realizarse antes del desarrollo de los AAM2 y AAM3, deberá ejecutarse el viario compartido, completo al menos en su calzada, de forma que sea funcional para el desarrollo.
11. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales.
12. Se le adscribe la obtención del suelo del Equipamiento General EQgs 1, exterior al ámbito, unos 7.550 m2 de suelo, según ordenación, previo Convenio del Ayuntamiento (arts.106, 100b, 140, 142.1b. y 262).

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Al oeste por la CA-332 y al sur y este por calles.	**Saneamiento:**	Por los tres accesos citados.
Abastecimiento:	Por los tres accesos citados.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	CA-332

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

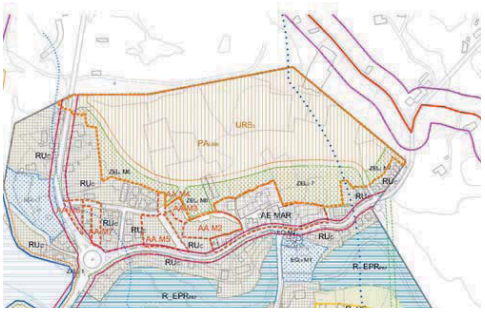
CVE-2016-2427

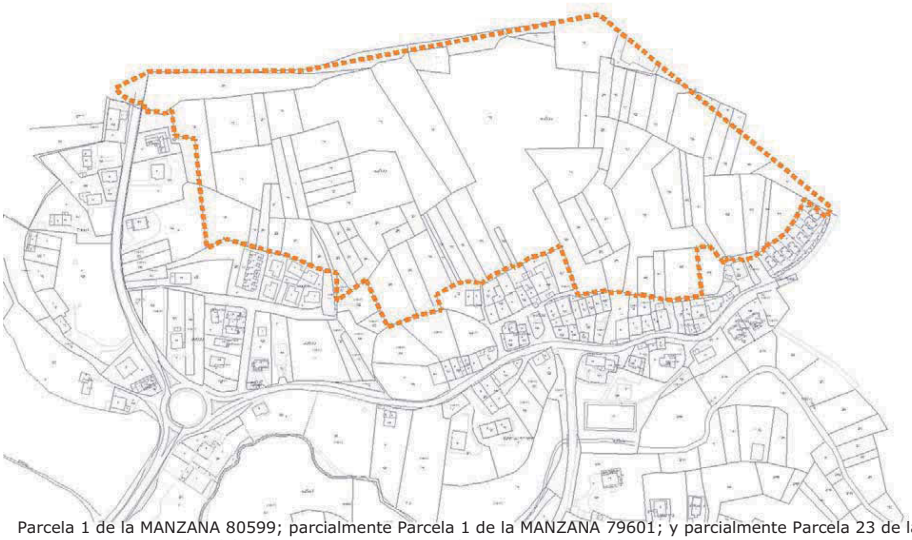
DESARROLLO URBANIZABLE URB_3

Localización

Catastro según ordenación detallada

Ordenación





Parcela 1 de la MANZANA 80599; parcialmente Parcela 1 de la MANZANA 79601; y parcialmente Parcela 23 de la MANZANA 84593, todas del CATASTRO URBANO. Parcelas 12 a 25 y 27 de la MANZANA 80601; Parcelas 13 a 35 de la MANZANA 82599; Parcelas 8 a 11 y 13 a 18 de la MANZANA 83593; Parcelas 24 a 48, 50, 51 y 53, de la MANZANA 84593; y Parcelas 1, 5 y 7, del POLÍGONO 3, todos del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — Posadillo

Localización:	Posadillo
Objetivos:	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial unifamiliar
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	URB 4, URB 5 y URB6
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 102.218 m2 S. redes públicas exist: 1.129 m2 S. computable:101.089 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	23.584,34 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 21.822,59 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,193 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,164/0,222 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 187

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	10.110
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	2.830
Plazas aparc. totales (art.40.3):	474
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	237
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	7

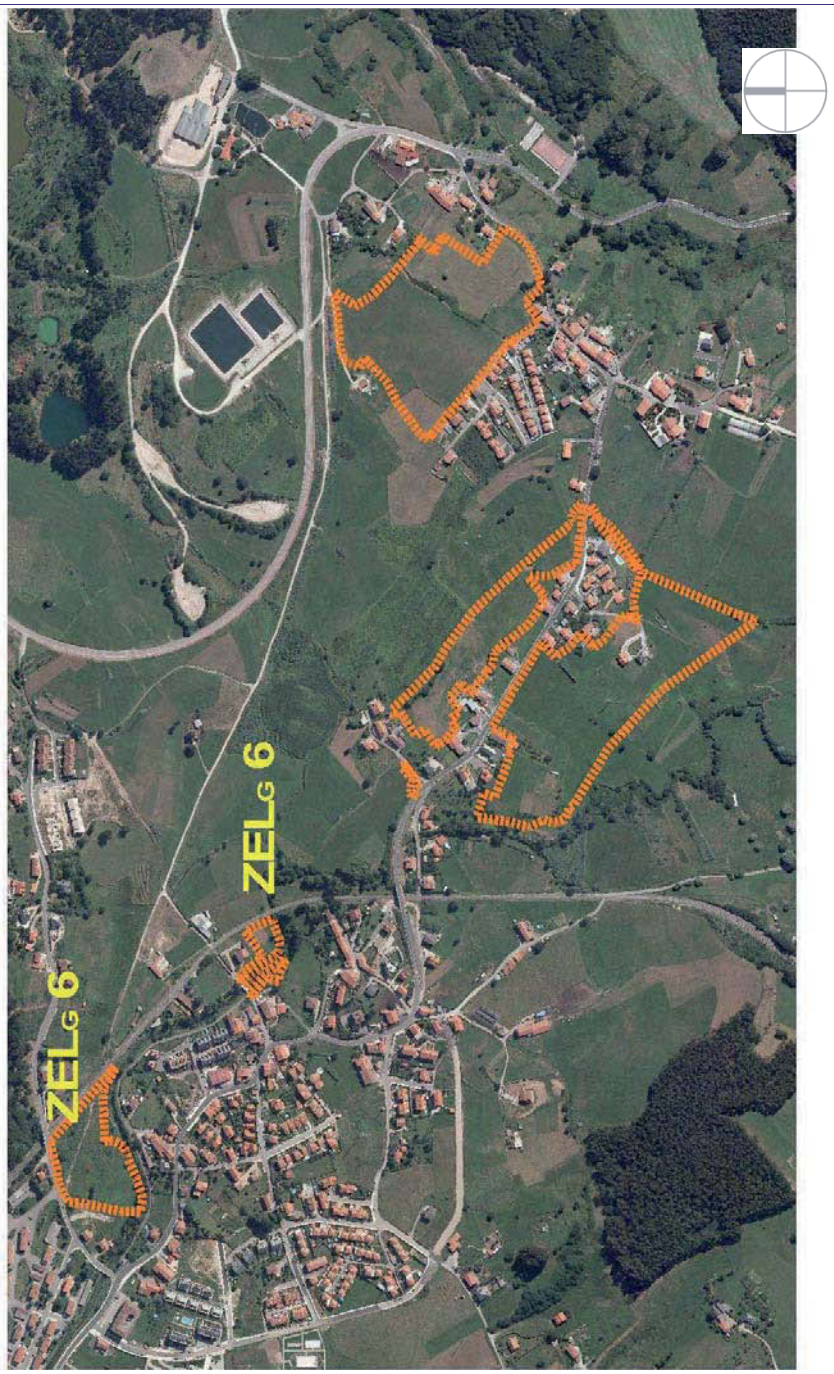
Viario (art.100b): Al menos 20.641 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida residencial. De este porcentaje se destinará un mínimo del 40% a VPO Régimen General o equivalente y un 10% en Régimen Especial o equivalente.
Instrumento de planeamiento:	Plan Parcial (URB-5) y Estudio de Detalle (URB-4 y 6)
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Segundo y Tercer Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	1. En caso que las infraestructuras existentes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN **Posadillo**



CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_4

Localización:	Posadillo. Bº Palacio	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		

Superficie estimada: S. ámbito: 17.200 m2 S. redes públicas exist: 394 m2 S. computable:16.806 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 3.717,35 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	3.439,66 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,181 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,193 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,164/0,222 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 29

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	1.681	1.681	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	446	446	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	76	76	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	38	38	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	1	1	0

Viario (art.100b): Unos 4.452 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen el ZELl PS1y el EQl PS2.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida residencial. De este porcentaje se destinará un mínimo del 40% a VPO Régimen General o equivalente y un 10% en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle	**Instrumento ejecución:**	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación		
Plazos (art.58bis.1):	Segundo Cuatrienio		
Prioridades:	No se establecen		

Condiciones:

1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello.
2. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
3. Cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg 6) exteriores al ámbito: Unos 2.150 m2s según Ordenación Detallada, incluída su urbanización.
4. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios. Deberá ir acompañado de un Estudio Geotécnico que analice la posible existencia de procesos de disolución y/o subsidencia en los terrenos que indica el mapa del IGME.
5. Deberá ejecutar y costear las mitades norte de las nuevas glorietas de diámetro exterior mínimo de 34 metros en la intersección de la CA-329 con la c/El Molino al norte y la nueva conexión al sur. Deberán contar con informe previo del Servicio de Carreteras Autonómicas y de la Confederación Hidrográfica. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de 18 de mayo de 2010, a) las glorietas de cruce con la CA-329 tendrá un diámetro exterior mínimo de 34 metros y deberán ser aprobadas junto con el Proyecto de Urbanización; b) No podrán realizarse cruces con la CA-329 entre ambas glorietas. Si se desarrolla antes del URB 6 ejecutará la glorieta completa.
6. Correrá a cargo de la Actuación Aislada AA-PS1 completa: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio.
7. Antes de iniciar los trabajos de urbanización deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.
8. A requerimiento del Apéndice de la Memoria Ambiental, deberá presentarse un Estudio de Integración Paisajística para la aprobación del Estudio de Detalle.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Al este y oeste del ámbito con la CA-329.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 al norte y sur.
Abastecimiento:	CA-329.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatorio)

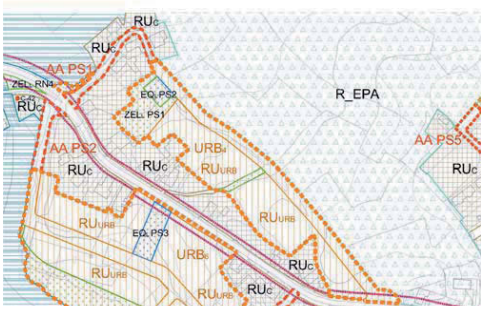
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

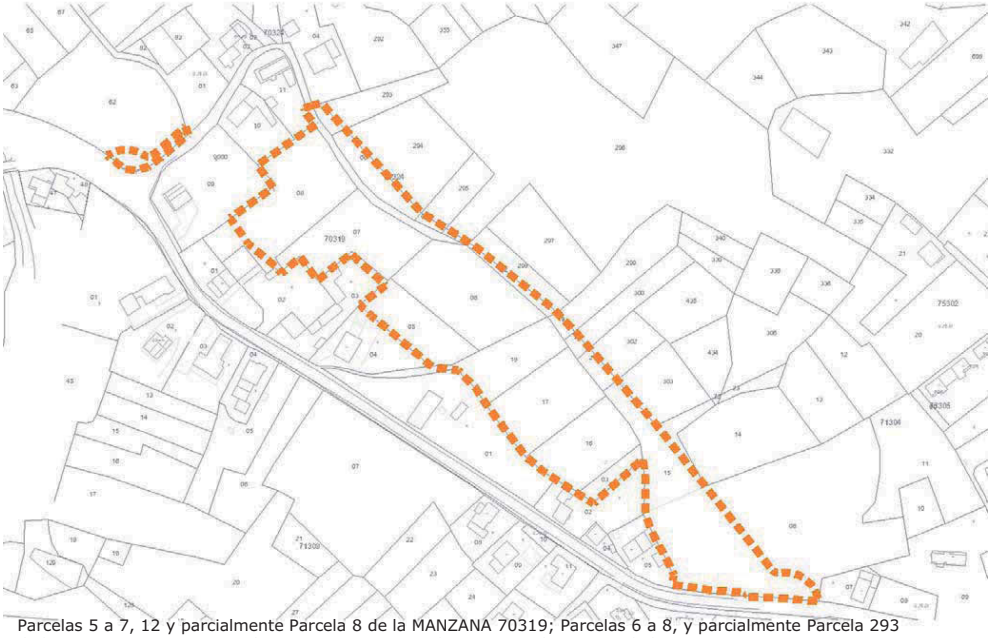
DESARROLLO URBANIZABLE URB_4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5 a 7, 12 y parcialmente Parcela 8 de la MANZANA 70319; Parcelas 6 a 8, y parcialmente Parcela 293 de la MANZANA 70324; Parcelas 3, 16 a 21, y parcialmente Parcelas 6 y 15 de la MANZANA 71304; y parcialmente Parcela 62 del POLÍGONO 10, todos del CATASTRO RÚSTICO.
El ZELg 6 adscrito está formado por parte de la Parcela 1 de la MANZANA 67346, Parcelas 3 y 4, y parcialmente Parcela 6 de la MANZANA 67339 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_5

Localización:	Posadillo. Bº San Roque	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		
Superficie estimada:	S. ámbito: 38.968 m2	S. redes públicas exist: 0 m2	S. computable:38.968 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.		
Edificabilidad lucrativa:	10.193,05 m2c, construibles aprox. según ordenación		
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123):	9.431,63 m2c, construibles, ponderados	
	Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,203 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. medio Sector (art. 125):	0,193 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,164/0,222 m2c ponderados/m2s suelo	
Densidad máxima:	50	Nº estimado de viviendas: 81	

Cesiones mínimas Sist. Locales:

(La localización de los ZELl y EQl será determianda por el Plan Parcial)

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	3.897	3.897	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	1.223	1.223	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	204	204	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	102	102	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0
Viario (art.100b):	Al menos 4.725 m2 aprox. según ordenación		

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 30% de la superficie construida residencial. De este porcentaje se destinará un mínimo del 40% a VPO Régimen General o equivalente y un 10% en Régimen Especial o equivalente.
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Plan Parcial
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Costeará y ejecutará el saneamiento necesario externo al ámbito, desde el noroeste por la calle, hasta pasada la pista polideportiva en el pozo junto a la CA-330, donde desaguará Posadillo Sureste con una tubería de ϕ300. 2. Costeará la ampliación del depósito del Alto Pedroa, junto al resto de las UUAA Productivas y los URB, en proporción al aprovechamiento medio. 3. Cesión para Espacios Libres Generales (ZELg 6) exteriores al ámbito: Unos 7.564 m2s según ordenación, incluída su urbanización. 4. Si las infraestructuras existentes, municipales y supramunicipales, de abastecimientos de agua y gas, saneamiento, electricidad -suministro y alumbrado-, y telecomunicaciones, no garantizarán las nuevas demandas, el desarrollo se condicionará a la ejecución de la urbanización necesaria. 5. La aprobación del Plan Parcial contará con un Estudio de Tráfico y con informes favorable de los suministradores de servicios y del Servicio de Carreteras Autonómicas. 6. Previamente al desarrollo del sector deberán consultarse los riesgos implícitos del desarrollo, tanto a Industria como al Titular de las Concesiones Vigentes, para relacionar el estado de la explotación en cuanto a dirección y profundidad, con la futura urbanización permitiendo diseñar las medidas preventivas de carácter geotécnico a implementar, en caso de que fueran necesarias. Irá acompañado de un Estudio Geotécnico que analice la posible existencia de procesos de disolución y/o subsidencia que indica el mapa del IGME. 7. La Iglesia de San Roque deberá ser adecuadamente protegida durante la fase de obras. 8. Colindantes a la vivienda trasera de la Iglesia de San Roque se localizarán tanto el Equipamiento como la ZEL del Sector. 9. Las pluviales serán conducidas hasta el arroyo localizado al sudeste del ámbito, donde desaguarán previa autorización de la Confederación Hidrográfica. 10. Correrá a cargo de las Actuaciones Aisladas AA-PS3 y PS4 completas: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio. 11. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales. 12. Antes de iniciar los trabajos de urbanización se retirará la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Noroeste y suroeste a calles y sudeste CA-329.	**Saneamiento:**	Ver Condiciones 1 y 8.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ110PE que atraviesa el ámbito y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

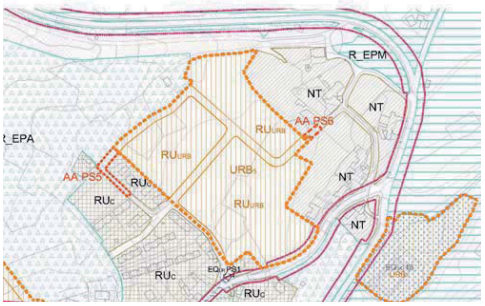
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

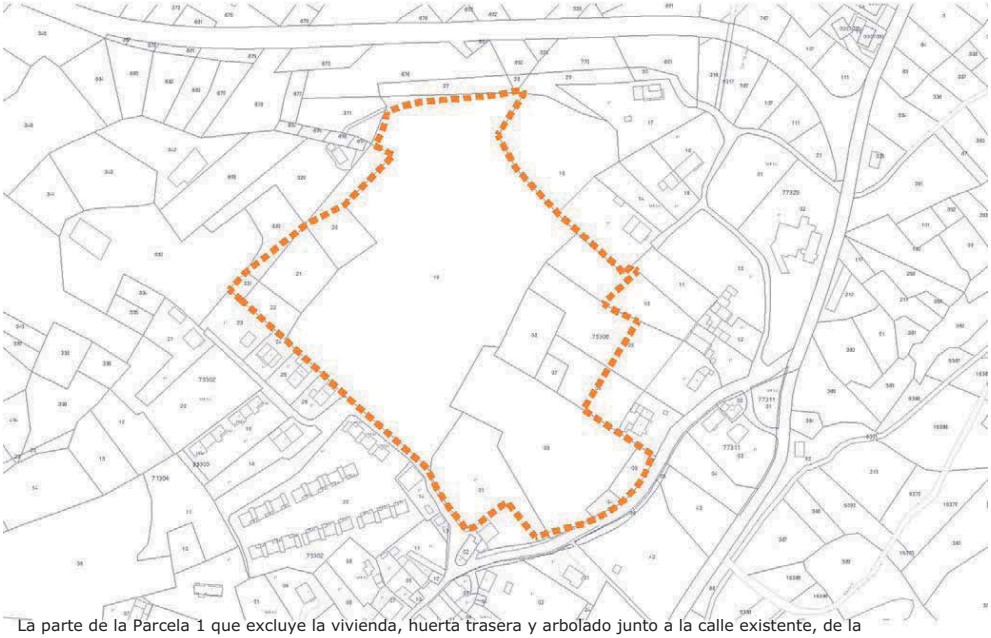
DESARROLLO URBANIZABLE URB_5

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



La parte de la Parcela 1 que excluye la vivienda, huerta trasera y arbolado junto a la calle existente, de la MANZANA 75306 del CATASTRO URBANO; y Parcelas 3 a 5; las partes de las Parcelas 6 y 9 que no son huertas traseras de las viviendas; Parcelas 7 y 8; la parte de la Parcela 10 que constituirán la prolongación de la calle iniciada con el AA-PS4 y la zona que queda al noroeste; Parcela 19 salvo acceso colindante, en el vértice noroeste; parte sur de la Parcela 20; y Parcelas 21 y 22, de la MANZANA 75306; y 331 y parcialmente Parcela 330, del Polígono 10 del CATASTRO RÚSTICO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_6

Localización:	Posadillo. Bº El Molino	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		
Superficie estimada:	S. ámbito: 46.050 m2	S. redes públicas exist: 735 m2	S. computable:45.315 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 9.673,94 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	8.951,30 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,188 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,193 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,164/0,222 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 77

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Propuesta	Estándar	Balance
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	5.799	4.532	1.267
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	1.161	1.161	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	194	194	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	97	97	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0

Viario (art.100b): Unos 11.464 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones el ZELl PS2 y el EQl PS3.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida residencial. De este porcentaje se destinará un mínimo del 40% a VPO Régimen General o equivalente y un 10% en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución:** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.58bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:

1. Costeará y ejecutará el saneamiento necesario externo al ámbito, desde su conexión sur junto al Rio Cabo en tubería de ϕ400, hasta la red existente aguas abajo en la zona del Puente de Rinconeda 69 y 71.
2. Costeará la ampliación del depósito del Alto Pedroa, junto al resto de las UUAA Productivas y los URB, en proporción al aprovechamiento medio.
3. Las cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg 6) exteriores al ámbito: Unos 2.163 m2s según ordenación incluída su urbanización.
4. Si las infraestructuras existentes, municipales y supramunicipales, de abastecimientos de agua y gas, saneamiento, electricidad -suministro y alumbrado-, y telecomunicaciones, no garantizarán las nuevas demandas, el desarrollo se condicionará a la ejecución de la urbanización necesaria.
5. Contará con Informe favorable de los suministradores de los servicios, del Servicio de Carreteras Autonómicas y de la Confederación Hidrográfica, que aprobará el Estudio de Inundabilidad de Detalle que aportará al ser colindante con zona inundable. También realizará un Estudio Geotécnico que analice la posible existencia de procesos de disolución y/o subsidencia donde indica el mapa del IGME, y un Estudio de Integración Paisajística.
6. Costeará y ejecutará las mitades sur de las nuevas glorietas en la intersección de la CA-329 con la c/El Molino al norte y la nueva conexión al sur. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de 18/mayo/2010: a) las glorietas de cruce con la CA-329 tendrá un ϕ exterior mínimo de 34 m. y serán aprobadas junto con el Proyecto de Urbanización; b) No se realizarán cruces con la CA-329 entre ambas glorietas. Si se ejecuta antes del URB 6 ejecutará la glorieta completa.
7. Las pluviales serán conducidas al rio Cabo previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
8. Correrá a cargo de las Actuaciones Aisladas AA-PS2 y AA-PS5, completas: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio.
9. Antes de iniciar los trabajos de urbanización deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CA-329	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ400.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al oeste (no obligatoria)

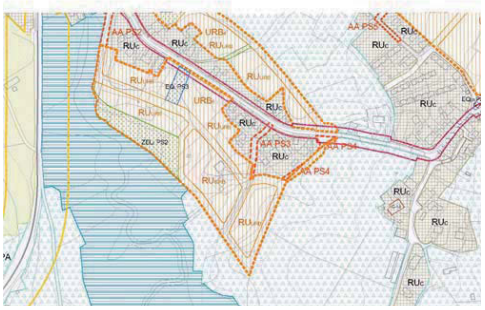
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

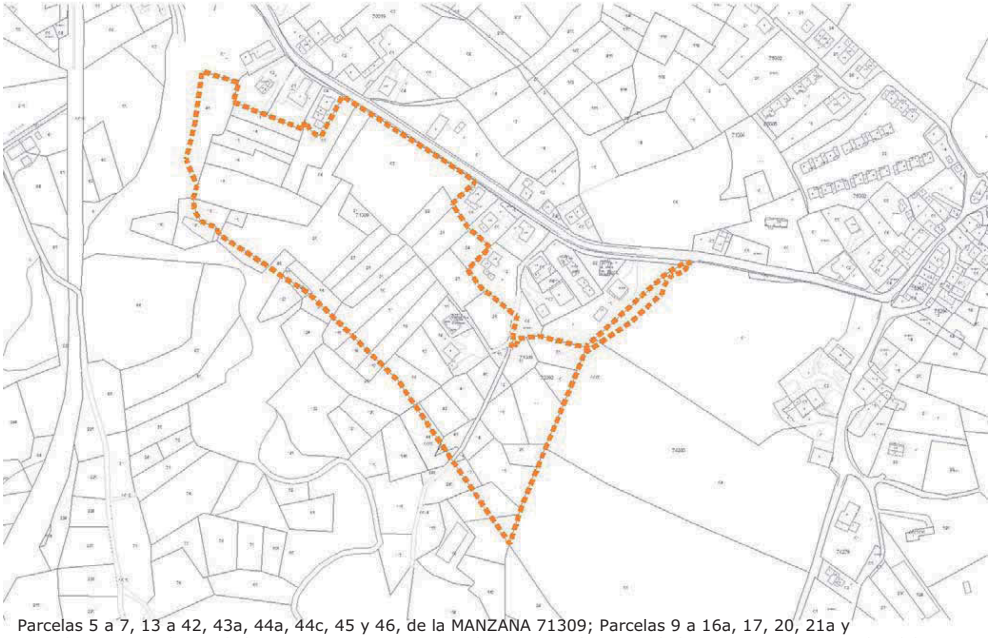
DESARROLLO URBANIZABLE URB_6

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 5 a 7, 13 a 42, 43a, 44a, 44c, 45 y 46, de la MANZANA 71309; Parcelas 9 a 16a, 17, 20, 21a y parcialmente Parcela 18, de la MANZANA 72292; y parcialmente parcelas 1 y 4 de la MANZANA 74283, todas del CATASTRO RÚSTICO; y parcialmente la 19 de la MANZANA 72292 del CATASTRO URBANO.
El ZELg 6 adscrito está formado por la Parcela 5 de la MANZANA 65361 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — Polanco

Localización:	Polanco
Objetivos:	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas.
Uso predominante (art.47.1b):	Residencial unifamiliar
Unidades de Actuación en que se articula (art.47.1a):	URB 7 y URB9
Tipología edificatoria, art.47.1b.	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
Superficie estimada (arts.47.1a y 100.b):	S. ámbito: 125.081 m2 S. redes públicas exist: 4.096 m2 S. computable:120.985 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Edificabilidad lucrativa:	25.055,35 m2c, construibles aprox. según ordenación
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123): 22.660,06 m2c, construibles, ponderados Aprov. medio Sector (art. 125): 0,187 m2c ponderados/m2s suelo Aprov. máx/min Sector (art. 122.2): 0,159/0,215 m2c ponderados/m2s suelo
Densidad máxima (art.47.1b):	50 Nº estimado de viviendas: 199

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Estándar
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	12.099
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	3.007
Plazas aparc. totales (art.40.3):	504
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	252
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	8

Viario (art.100b): Al menos 17.172 m2 aprox. según ordenación

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 35% de la superficie construida residencial, con al menos un 10% de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). De ese 35% se destinará un mínimo del 35% para la construcción de VPO de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).
Instrumento de planeamiento:	Plan Parcial (URB-9) y Estudio de Detalle (URB-7)
Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer a Tercer Cuatrienio
Prioridades (art.47.1f):	No se establecen
Condiciones (art.47.1f):	1. En caso que las infraestructuras existentes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

ÁMBITO EQUIDISTRIBUCIÓN — Polanco

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_7

Localización:	Polanco Oeste	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		

Superficie estimada: S. ámbito: 36.616 m2 S. redes públicas exist: 1.136 m2 S. computable:35.480 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 8.305,26 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	7.511,28 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,212 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,187 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,159/0,215 m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: 50 Nº estimado de viviendas: 66

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos Propuesta	Estándar	Balance
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	3.548	3.548	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	997	997	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	168	168	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	84	84	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0

Viario (art.100b): Unos 8.342 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones el ZELl P10 y el EQl P9.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 35% de la superficie construida residencial, con al menos un 10% de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). De ese 35% se destinará un mínimo del 35% para la construcción de VPO de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle	**Instrumento ejecución:**	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación		
Plazos (art.58bis.1):	Primer y Segundo Cuatrienio		
Prioridades:	No se establecen		

Condiciones:

1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello.
2. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
3. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios y del Servicio de Carreteras Autonómicas.
4. Precisará un Estudio Acústico que valore la afección de la Autovía A8 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga medidas correctoras, que se identificarán y describirán con el suficiente detalle para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con su uso característico. La disposición y altura de los edificios, y la localización de las ZEL quedará condicionada al cumplimiento de estos objetivos. El aprovechamiento urbanístico es un límite máximo que puede verse reducido como consecuencia de las limitaciones acústicas o de otro tipo.
5. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de 18 de mayo de 2010, el acceso a la CA-330 será a través del existente junto a la Nave de la Cerámica.
6. El Estudio de Detalle deberá ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística (EIP) y de un Estudio Geotécnico específico, que analice los posibles riesgos de Movimientos de ladera por material afectado derrubios, en que lo incluye el Mapa de Procesos Activos del IGME.
7. Las pluviales serán conducidas al ZEL localizado al sureste del ámbito y al Suelo Rústico del oeste.
8. Correrá a cargo de la Actuación Aislada AA P3 completa: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio.
9. Antes de iniciar los trabajos de urbanización deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	Norte y sur del ámbito con viario municipal y al este con CA-330	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 al norte del ámbito.
Abastecimiento:	A red perimetral con tuberías de Φ90PE y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Con diámetro y material según suministrador.

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

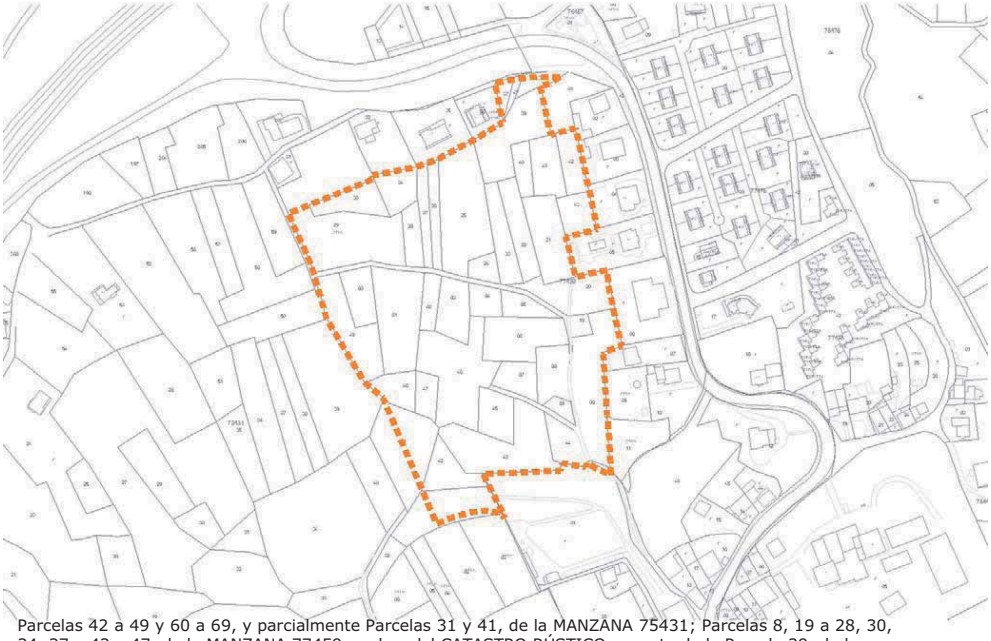
CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_7

Localización

Ordenación

Catastro según ordenación detallada



Parcelas 42 a 49 y 60 a 69, y parcialmente Parcelas 31 y 41, de la MANZANA 75431; Parcelas 8, 19 a 28, 30, 34, 37 a 43 y 47, de la MANZANA 77459, ambas del CATASTRO RÚSTICO; y parte de la Parcela 29, de la MANZANA 77459 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_8

Localización:	La Venta	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Productivo genérico	**Tipología edif:**	Edificio aislado o adosado en parcela mínima de 358 m2
Ordenanza de referencia:	PRODUCTIVO GENÉRICO -PG-		

Superficie estimada: S. ámbito: 35.645 m2 S. redes públicas exist: 1.327 m2 S. computable:34.318 m2

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad lucrativa: 32.942,23 m2c, construibles aprox. según ordenación

Aprovechamiento:

Aprov. Urbanístico (art.123):	22.071,30 m2c, construibles, ponderados
Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,591 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. medio Sector (art. 125):	0,591 m2c ponderados/m2s suelo
Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	m2c ponderados/m2s suelo

Densidad máxima: No procede por uso. Nº estimado de viviendas:

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 106)*:	6.589	6.589	0
Equipamientos (art.106)*:	0	0	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	660	660	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	330	330	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	9	9	0

Viario (art.100b): Unos 9.679 m2 aprox. según ordenación

* Se propone como Cesión el ZELl RM11.

Coeficiente de ponderación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle	**Instrumento ejecución:**	Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación		
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio		
Prioridades:	No se establecen		

Condiciones:

1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias.
2. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.
3. Deberá costear una nueva subestación 55/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.
4. Cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg 2) exteriores al ámbito: Unos 3.050 m2s según ordenación detallada, incluída su urbanización.
5. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Dirección General de Cultura por su proximidad al Camino de Santiago y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.
6. Deberá ejecutar y costear una nueva glorieta en la interesección con la N-611 en el cruce de La Venta previo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado. En cumplimiento de su Informe Sectorial de 24/agosto/2009, la glorieta tendrá un diámetro de giro interior mínimo de 30 m, y en ningún caso se permitirá la disposición de isletas interiores.
7. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4/noviembre/2009, el Proyecto de Urbanización deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca e irá acompañado de un Estudio de Inundabilidad de Detalle.
8. Las pluviales serán conducidas al arroyo previa autorización de la Conderación Hidrográfica del Cantábrico.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	N-611, CM 54/24 y su prolongación al norte.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 y ϕ400 a redes en N-611 y al sur.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ125 Fd y Φ150 Fd en las N-611 y CM 54/24.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

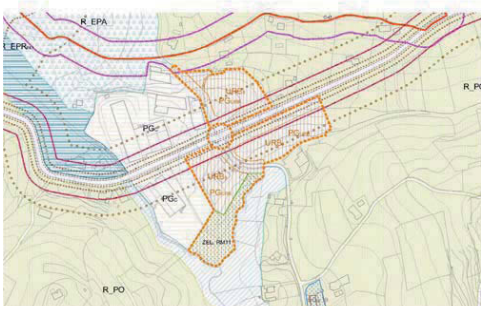
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

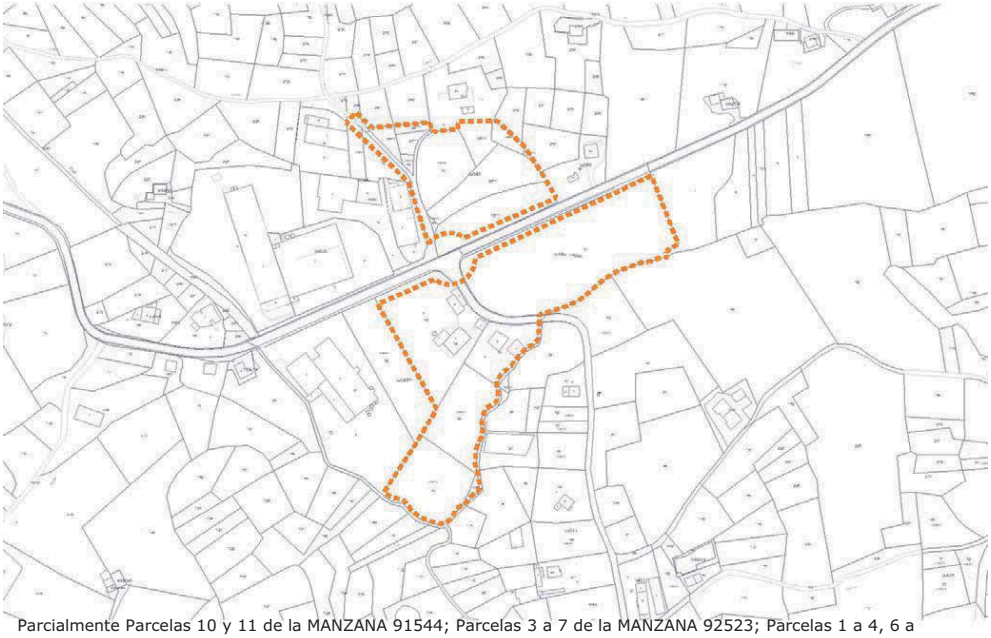
DESARROLLO URBANIZABLE URB_8

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcelas 10 y 11 de la MANZANA 91544; Parcelas 3 a 7 de la MANZANA 92523; Parcelas 1 a 4, 6 a 11 y 20 de la MANZANA 92545; Parcela 1 de la MANZANA 93548, todas del CATASTRO URBANO; y la parte afectada por la calle de las Parcelas 260 y 261 del POLÍGONO 14 del CATASTRO RÚSTICO.
El ZELg 2 adscrito está formado por la parte de la ladera anexa al núcleo de la Parcela 41 de la MANZANA 73416.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_9

Localización:	Polanco Este	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		
Superficie estimada:	S. ámbito: 88.465 m2 S. redes públicas exist: 2.960 m2 S. computable:85.505 m2		
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.		
Edificabilidad lucrativa:	16.750,09 m2c, construibles aprox. según ordenación		
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123):	15.148,78 m2c, construibles, ponderados	
	Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,177 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. medio Sector (art. 125):	0,187 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	0,159/0,215 m2c ponderados/m2s suelo	
Densidad máxima:	50	Nº estimado de viviendas: 133	

Cesiones mínimas Sist. Locales:

(La localización de los ZELl y EQl será determianda por el Plan Parcial)

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	8.551	8.551	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	2.010	2.010	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	336	336	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	168	168	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	5	5	0
Viario (art.100b):	Al menos 8.830 m2 aprox. según ordenación		

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 35% de la superficie construida residencial, con al menos un 10% de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). De ese 35% se destinará un mínimo del 35% para la construcción de VPO de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Plan Parcial
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello. 2. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio. 3. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe favorable de los suministradores de servicios y de Costas . 4. La cesión para Espacios Libres Generales (ZELg 8) interiores al ámbito: Unos 21.217 m2s según ordenación, incluída su urbanización. Por ser zona de posibles riesgo de inundabilidad, en esa zona deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Norte. 5. Se deberá conservar y restaurar la vegetación de ribera asociada al cauce. 6. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4/noviembre/2009, el Plan Parcial deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca y para ello irá acompañado de un Estudio de Inundabilidad en Detalle del ámbito. 7. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales. 8. El Plan Parcial irá acompañado por un Estudio Geotécnico específico, que analice los posibles riesgos de Movimientos de ladera por material afectado derrubios, en que lo incluye el Mapa de Procesos Activos del IGME. 9. Correrá a cargo de la Actuación Aislada AA P4 completa: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio. 10. Antes de iniciar los trabajos de urbanización deberá retirarse la capa superficial, en un espesor mínimo de 50 cm, para ser aprovechada, en la integración paisajística del sector, en la mejora de terrenos de peor calidad agroecológica, o en otros usos relacionados con la lucha contra la erosión o con la revegetación.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	CM 54/24 por el este y calle por el oeste.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ400 paralelo al cauce y tuberías ϕ300 al noreste.
Abastecimiento:	Tuberías de Φ150Fd al norte, Φ200Fd atravesando y Φ110PE al sur.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Desde la estación reguladora de la esquina noroeste.

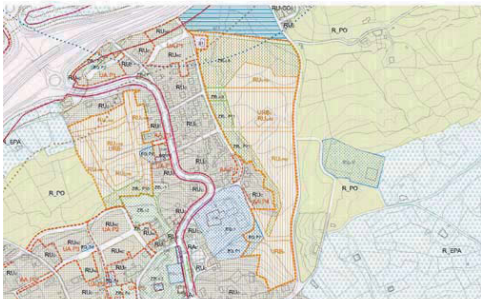
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

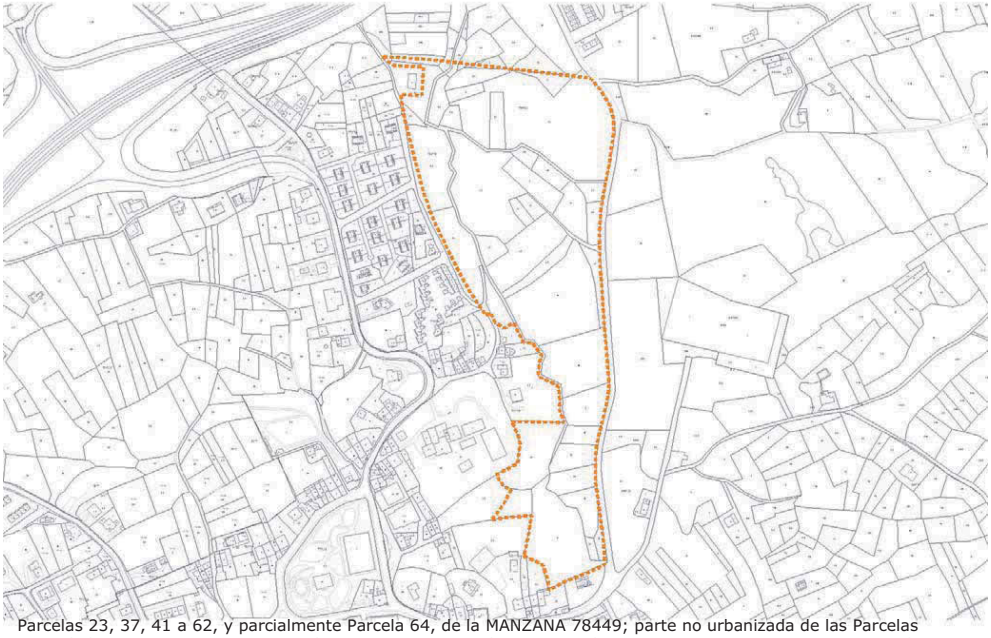
DESARROLLO URBANIZABLE URB_9

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 23, 37, 41 a 62, y parcialmente Parcela 64, de la MANZANA 78449; parte no urbanizada de las Parcelas 3 a 5 de la MANZANA 78478; y Parcelas 2 a 7, 78, y parcialmente Parcelas 20, 21, 23, 24, 26, 27, 179 y 399, de la MANZANA 79483, todas del CATASTRO RÚSTICO; y parte no urbanizada de la Parcela 2 de la MANZANA 78478, del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_10

Localización:	Alto Pedroa	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial	**Tipología edif:**	Vivienda en bloque aislado y unifamiliar
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL: RA hasta un 71'5% y RU al menos en un 28'5%, de la superficie construída residencial		
Superficie estimada:	S. ámbito: 52.034 m2	S. redes públicas exist: 0 m2	S. computable:52.034 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.		
Edificabilidad lucrativa:	15.245,62 m2c, construibles aprox. según ordenación		
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123):	13.788,14 m2c, construibles, ponderados	
	Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,265 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. medio Sector (art. 125):	0,265 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	m2c ponderados/m2s suelo	
Densidad máxima:	50	Nº estimado de viviendas: 107	

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	5.203	5.203	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	1.830	1.830	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	306	306	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	153	153	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	4	4	0

Viario (art.100b): Unos 6.628 m2 aprox. según ordenación

* Se proponen como Cesiones el ZELl RM12 y el EQl RM5.

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 35% de la superficie construida residencial, con al menos un 10% de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). De ese 35% se destinará un mínimo del 35% para la construcción de VPO de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Estudio de Detalle **Instrumento ejecución:** Proyecto de Urbanización
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Primer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello. 2. Deberá costear la amplliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio. 3. Cesión para Espacios Libres Generales (ZELg 10) interior al ámbito: Unos 11.451 m2s según ordenación detallada, incluída su urbanización. 4. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y con Informe de la Dirección General de Cultura por su proximidad al Camino de Santiago. 5. Dada su cercanía a la Nacional se precisará de un Estudio Acústico de detalle que valore la afección a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga nuevas medidas correctoras. 6. Deberá analizarse tanto la geología como la geotecnia del sector mediante un estudio específico. No se edificará hayá donde la pendiente natural del terreno supere el 20%. 7. Deberá ejecutar y costear una nueva glorieta en la intersección con la N-611 según establezca la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	N-611.	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ400 hasta el URB localizado en La venta de forma paralela a la N-611.
Abastecimiento:	Tubería Φ125 Fd desde el depósito a red paralela a la N-611 y ejecución de hidrantes.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	

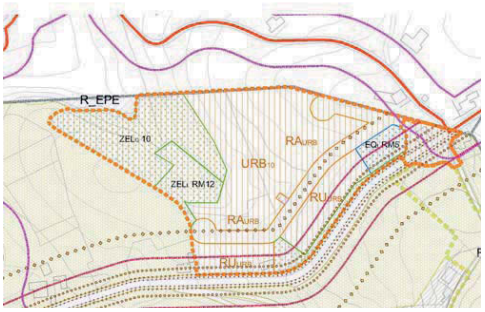
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

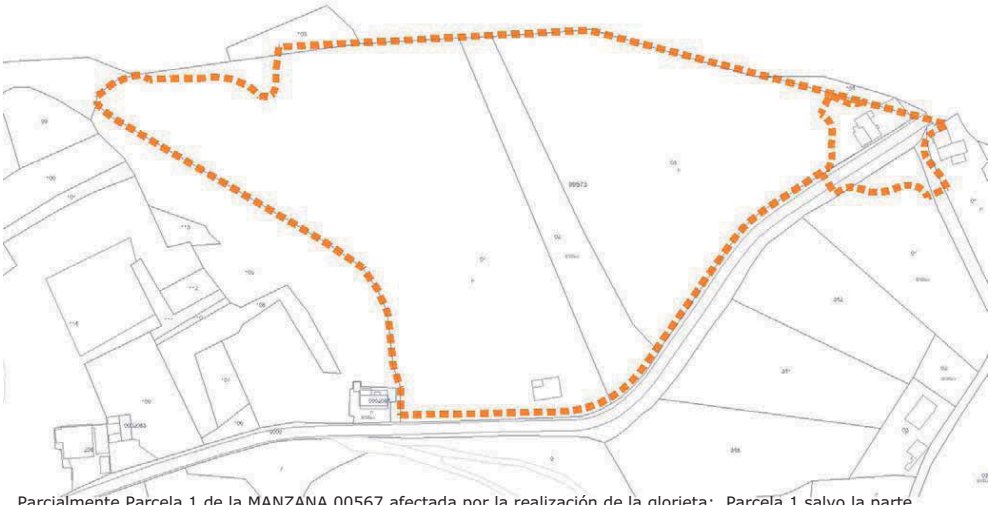
DESARROLLO URBANIZABLE URB_10

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcialmente Parcela 1 de la MANZANA 00567 afectada por la realización de la glorieta; Parcela 1 salvo la parte noroeste incluída en el Área de Protección Ecológica, y Parcelas 2 y 3 de la MANZANA 99573 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

DESARROLLO URBANIZABLE URB_11

Localización:	Bº San Pedro	**Objetivos:**	Ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas
Uso predominante:	Residencial unifamiliar	**Tipología edif:**	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras
Ordenanza de referencia:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-		
Superficie estimada:	S. ámbito: 41.030 m2	S. redes públicas exist: 2.163 m2	S. computable:38.867 m2
	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.		
Edificabilidad lucrativa:	8.908,01 m2c, construibles aprox. según ordenación		
Aprovechamiento:	Aprov. Urbanístico (art.123):	8.056,40 m2c, construibles, ponderados	
	Aprov. medio UA (arts. 48c y 125):	0,207 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. medio Sector (art. 125):	0,207 m2c ponderados/m2s suelo	
	Aprov. máx/min Sector (art. 122.2):	m2c ponderados/m2s suelo	
Densidad máxima:	50	Nº estimado de viviendas: 71	

Cesiones mínimas Sist. Locales:

(La localización de los ZELl y EQl será determianda por el Plan Parcial)

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	**Estándar**	**Balance**
Espacios Libres (art.40.1 y 100b):	3.887	3.887	0
Equipamientos (art.40.2 y 100b):	1.069	1.069	0
Plazas aparc. totales (art.40.3):	180	180	0
Plazas aparc. públicas (art.40.3):	90	90	0
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	3	3	0
Viario (art.100b): Unos	8.528 m2 aprox. según ordenación		

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):	Un 35% de la superficie construida residencial, con al menos un 10% de vivienda en Régimen Especial o equivalente (art.47.3. POL). De ese 35% se destinará un mínimo del 35% para la construcción de VPO de Régimen General o equivalente (art.40 bis LOTRUSCa).
Coeficiente de ponderación:	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).
Instrumento planeamiento:	Plan Parcial
Instrumento gestión (art.147):	Compensación
Plazos (art.58bis.1):	Tercer Cuatrienio
Prioridades:	No se establecen
Condiciones:	1. Cesiones mínimas de Sistema General: Deberá ceder al menos 5 m2/hab de suelo de Zonas de Espacios Libres (ZELg) y de Equipamiento (EQg) ambos interiores al ámbito, estimando el número de habitantes en tres veces el número de viviendas que se propongan en el ámbito. 2. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias para ello. 3. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio. 4. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios. 5. Precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la N-611 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga nuevas medidas correctoras, que se identificarán y describirán con el suficiente detalle para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con su uso característico. La disposición y altura de los edificios, y la localización de las ZEL quedará condicionada al cumplimiento de estos objetivos. El aprovechamiento urbanístico es un límite máximo que puede verse reducido como consecuencia de las limitaciones acústicas o de otro tipo. 6. En caso de realizarse antes del desarrollo de la UA RM1, deberá ejecutar el viario compartido, completo al menos en su calzada, de forma que sea funcional para el desarrollo. 7. Correrá a cargo de las AA-RM 1 y 2, completas: a) Normalización de las fincas (art.129), b) Ejecución de la urbanización con servicios y; c) Cesión al municipio. 8. Por exigencia de la Memoria Ambiental deberá incluir en su Evaluación Ambiental un Estudio de Integración Paisajística que contará al menos con lo indicado en el apartado de condiciones generales.

Conexión con Red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado:	AA RM1 y 2 al sur (este y oeste) y dos viales municipales alnorte (este y oeste).	**Saneamiento:**	Tuberías de ϕ300 al noroeste del ámbito.
Abastecimiento:	Tubería Φ150 Fd al este del ámbito y deberá mallar con la tubería de Φ90PE del oeste.	**Electricidad:**	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones:	Red y acometidas según Reglamento.	**Gas:**	Al norte, paralelo a la N-611.

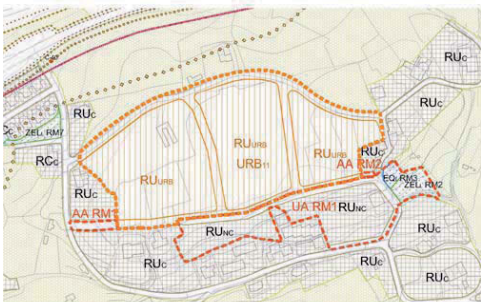
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

CVE-2016-2427

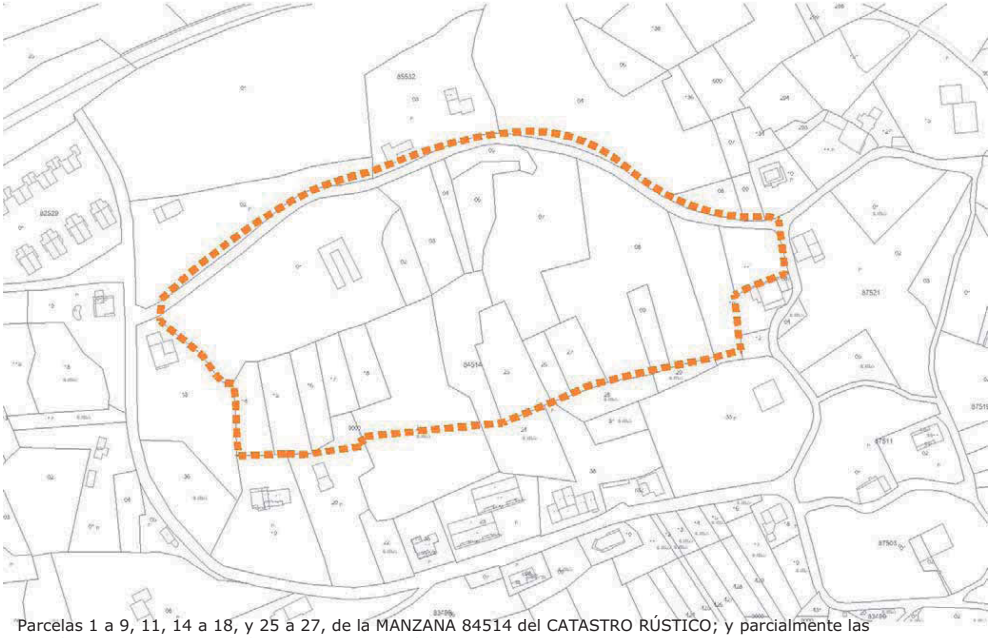
DESARROLLO URBANIZABLE URB_11

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 1 a 9, 11, 14 a 18, y 25 a 27, de la MANZANA 84514 del CATASTRO RÚSTICO; y parcialmente las Parcelas 10, 20, 21 y 24, de la MANZANA 84514 del CATASTRO URBANO.

CVE-2016-2427

5. FICHAS DE DESARROLLO DE LOS POSIBLES PLANES ESPECIALES EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA EN TERRENOS PRÓXIMOS A LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO NÚCLEO TRADICIONAL

El art.113 de la LOTRUSCa, *Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria,* en el punto 2 regula que *"en las condiciones que el planeamiento establezca, en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria podrán ser autorizadas"* y entre las posibles las incluidas en el apartado:

"e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en las disposiciones Adicional 5ª y Transitoria 9ª de la Ley."

La Disposición Adicional 5ª *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico* –PESR-…, en su punto 1:

"1. … se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el art.76.3 de la Ley…."

El PGOU delimita los 4 ámbitos recogidos en los planos de Ordenación y en las siguientes fichas, en *"terrenos próximos a los Núcleos Tradicionales"* de Suelo R_PO en los que se pueden desarrollar estos PESR que deberán realizarse *"analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de…establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos,…".*

Deberán también *"determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones…deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes."*

El PGOU establece las siguientes Directrices Generales para la nuevas Edificaciones que los PESR podrán detallar pero no incumplir:

- Lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la LOTRUSCa como *Normas de Aplicación Directa.* Entre las que se destacan*:*
  - *Las construcciones y cierres que se realicen, tendrán que desplazarse un mínimo de tres -3- m. del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por la aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior.* De acuerdo a lo establecido por el art.114.1.f) y g) de la LOTRUSCa*, los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionarán, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente. Se respetarán y, en su caso, se*

CVE-2016-2427

repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.

- *No podrá edificarse con una altura superior a tres -3 - plantas, incluida la baja y el bajo cubierta, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de 1 m, de manera que la edificación resultante no exceda de las 3 plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno.*

- Lo establecido en los apartados del art.114:

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

c) Se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela

d) Las infraestructuras necesarias para obtener los servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.

e) Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados -2.000- m^2, algo más de 11 carros. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez -10- m. El frente mínimo de parcela a vía o camino será de diez -10- metros.

h) La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve -9- m, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de parcela no superará el diez -10%- por ciento de su superficie, salvo cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio o de turismo rural, que podrá llegar hasta el quince -15%- por ciento.

i) Las explotaciones agropecuarias permitidas por el PGOU, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.

j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

- Se determinan las siguientes Condiciones de Diseño:
  - *La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a:*
    - *Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del treinta -30- %. La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.*

CVE-2016-2427

- *La altura máxima de coronación del edificio a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.*
- *No se permiten quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbrera.*
- *No se admite la construcción de casetones.*

- Las NUR fijan otras condiciones de diseño permitidas para este tipo de edificaciones en el art.69 y siguientes, sobre Condiciones de la edificación.
- Las siguientes reglas que deben respetar las construcciones del punto 3 de la Disposición Transitoria 9ª. *Construcciones en Suelo Rústico*:

a) *Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.*

b) *El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el Núcleo Tradicional en el momento de* la aprobación definitiva del correspondiente PESR.

Incluirán medidas de Integración Paisajística específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación relevante del terreno. Deberán contener expresamente la ejecución de las indicaciones contempladas en el art.114 de la LOTRUSCa, tratando al menos los siguientes aspectos:

- *Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, que armonizarán con el entorno siendo coherentes con la arquitectura propia de los núcleos.*
- *Características formales, constructivas y estéticas de los viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y al empleo de vegetación autóctona en los cerramientos perimetrales.*
- *Deberá procurarse la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.*

Los ámbitos que delimita el PGOU y donde es posible la realización y aprobación de un PESR, son, por orden alfabético:

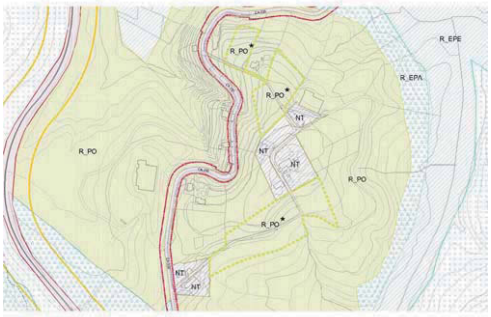
- LA HILERA CENTRAL
- LA HILERA NORTE
- LA HILERA SUR
- MIJARES

CVE-2016-2427

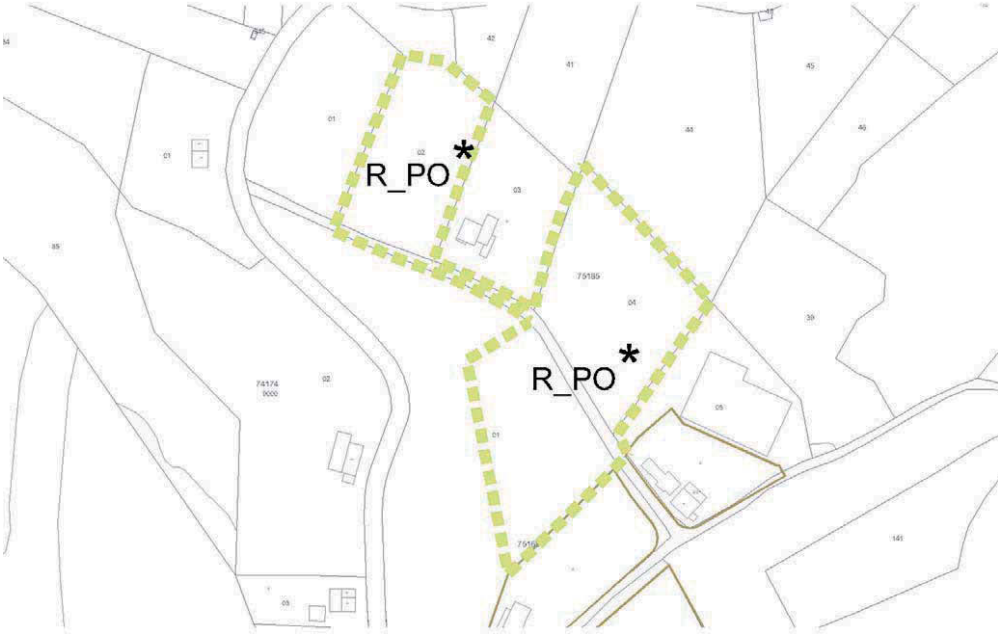
FICHA DESARROLLO POSIBLE PESR — Hilera central

Localización

Ordenación



Catastro



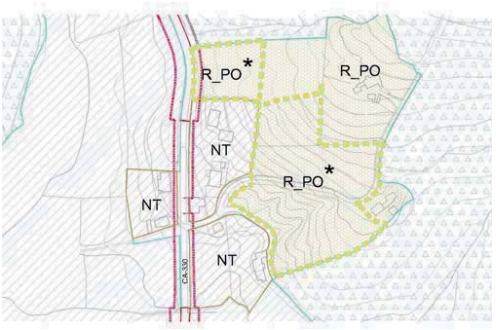
Localización:	Posadillo-Bº La Hilera	
Nº viviendas unidad poblacional:	4. Fuente: Sede electrónica del Catastro (mayo 2015)	
Condiciones:		
Superficie aprox. ámbito (m2):	13.265 m2	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Nº de parcelas ámbito:	3	
Parcelas incluídas en el ámbito:	Parcelas 4 y parcialmente 2, de la Manzana 75185 y parcialmente Parcela 1 de la Manzana 75169, ambas del CATASTRO RÚSTICO	

CVE-2016-2427

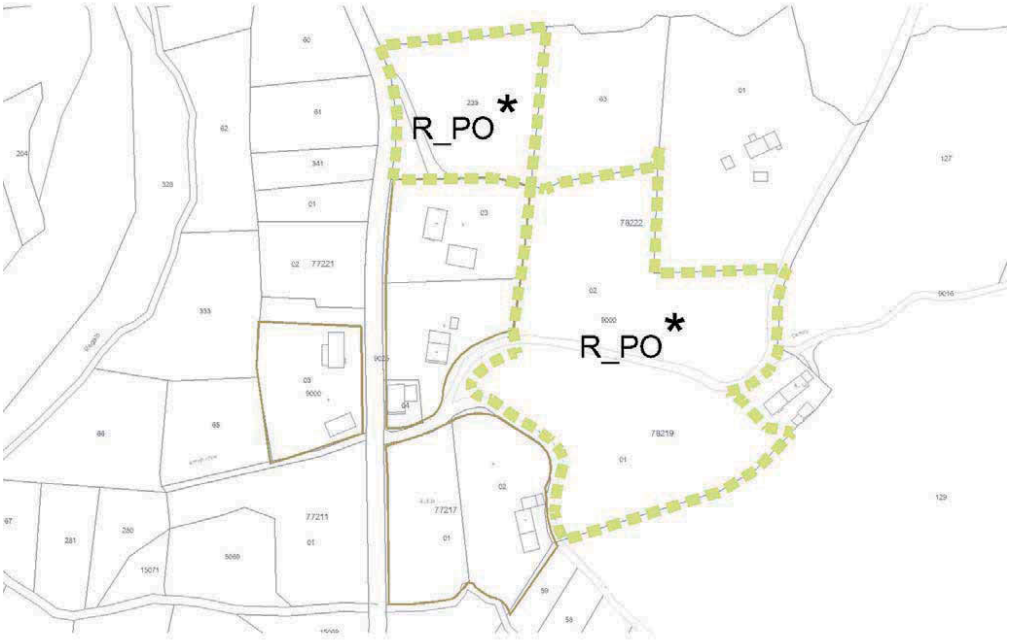
FICHA DESARROLLO POSIBLE PESR — Hilera norte

Localización

Ordenación



Catastro



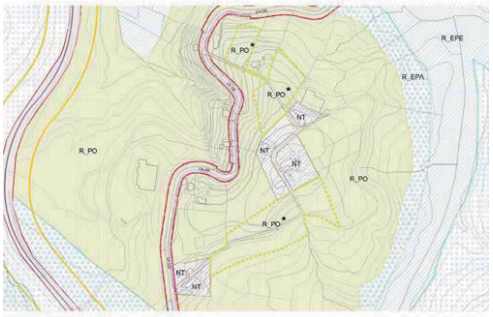
Localización:	Posadillo-Bº La Hilera
Nº viviendas unidad poblacional:	7. Fuente: Sede electrónica del Catastro (mayo 2015)
Condiciones:	La aprobación del Plan Especial requerirá Informe Favorable del Serv. de Ctras Autonómicas.
Superficie aprox. ámbito (m2):	17.754 m2 Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Nº de parcelas ámbito:	3
Parcelas incluídas en el ámbito:	Parcelas 1 de la Manzana 78219, 2 de la Manzana 78222 y Parcela 235 del Polígono 6, todos del CATASTRO RÚSTICO

CVE-2016-2427

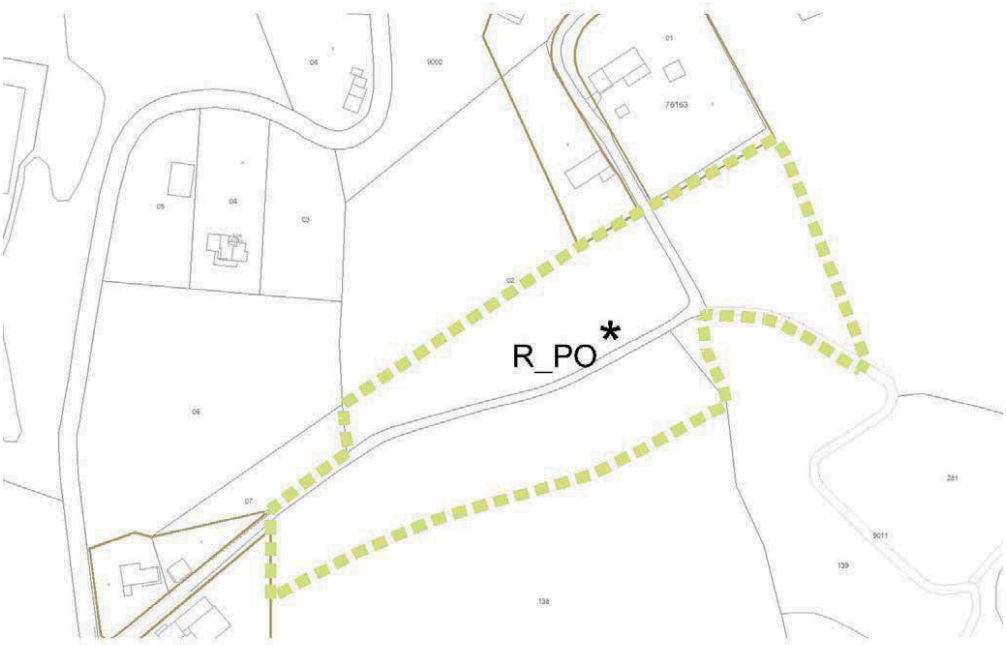
FICHA DESARROLLO POSIBLE PESR — Hilera sur

Localización

Ordenación



Catastro



Localización:	Posadillo-Bº La Hilera	
Nº viviendas unidad poblacional:	7. Fuente: Sede electrónica del Catastro (mayo 2015)	
Condiciones:		
Superficie aprox. ámbito (m2):	19.847 m2	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Nº de parcelas ámbito:	3	

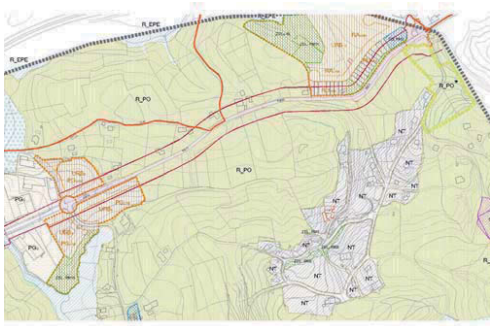
Parcelas incluídas en el ámbito: Parcialmente Parcela 2 de la Manzana 75169 y parcialmente Parcelas 138 y 140 de la Manzana 76163, ambas del CATASTRO RÚSTICO

CVE-2016-2427

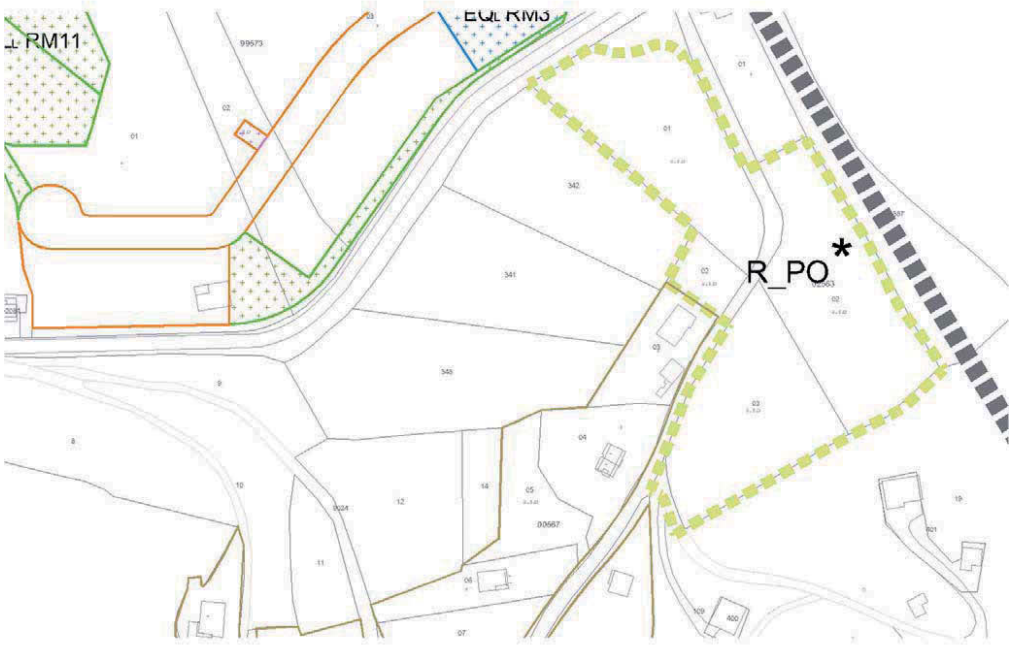
FICHA DESARROLLO POSIBLE PESR Mijares

Localización

Ordenación

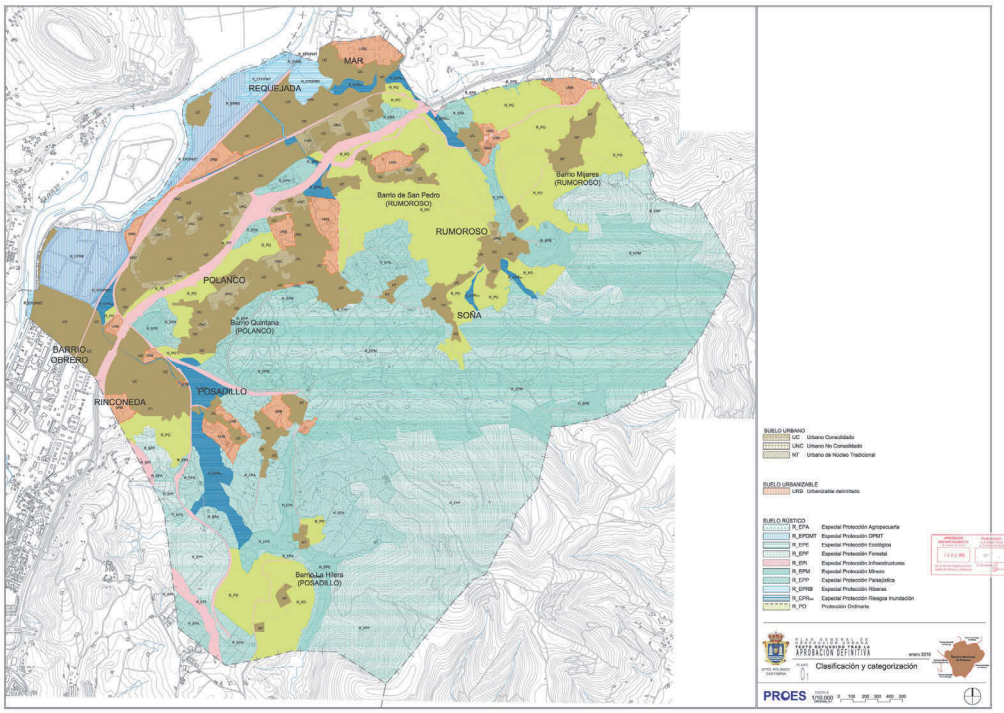


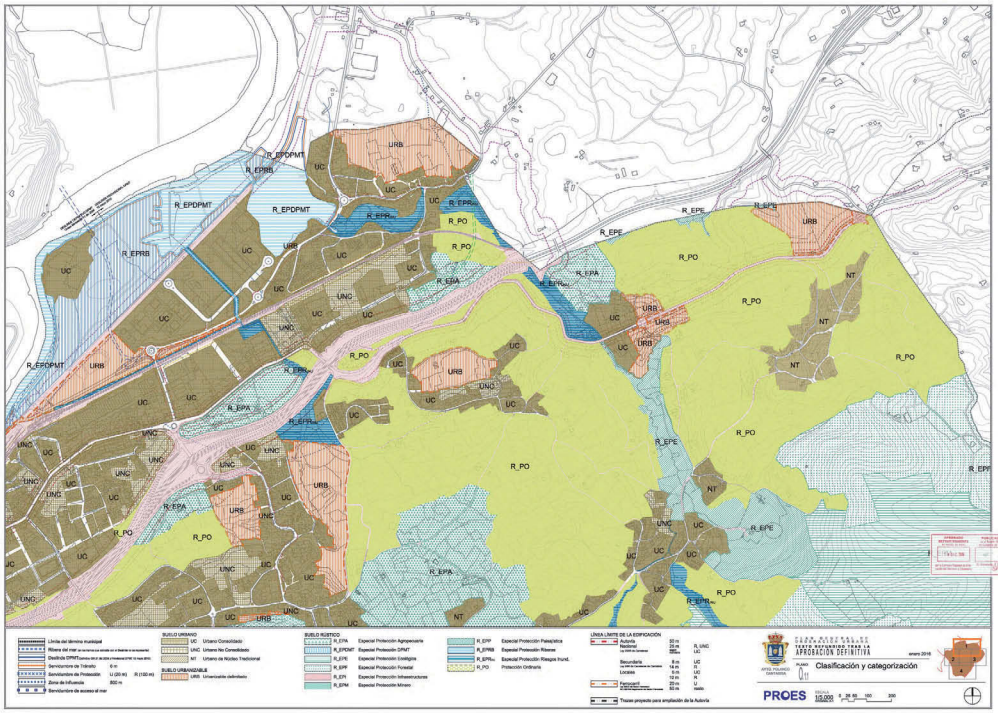
Catastro



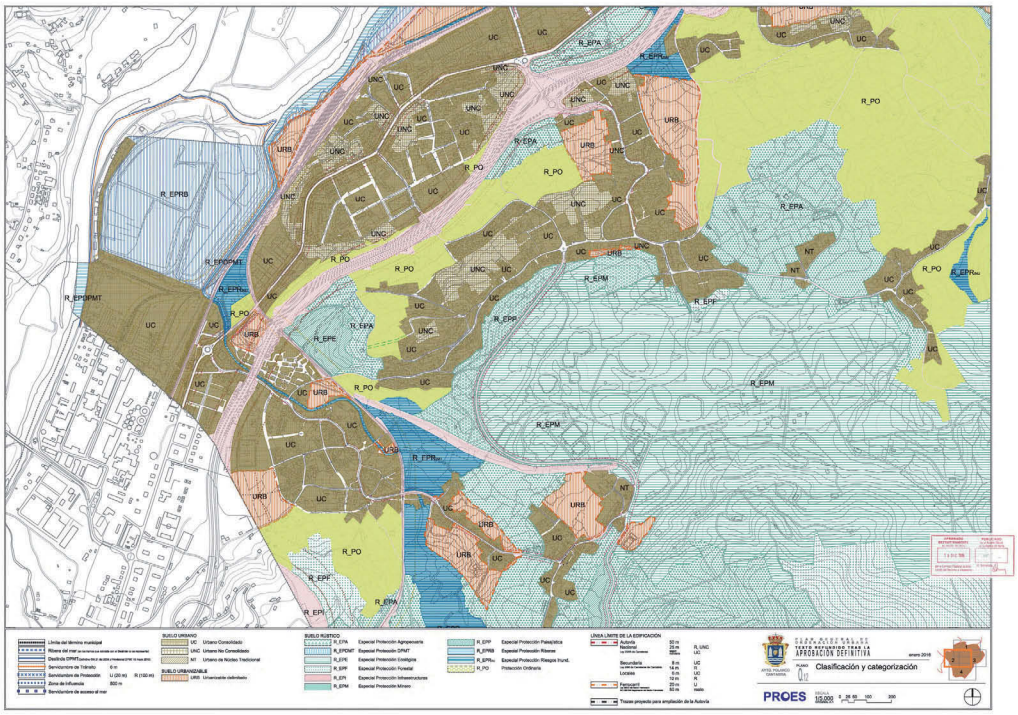
Localización:	Rumoroso-Bº Mijares	
Nº viviendas unidad poblacional:	35 viviendas. Fuente: Sede electrónica del Catastro (31 diciembre 2013)	
Condiciones:	Requerirá Informe Favorable de la Demarcación de Carreteras y del Serv. de Ctras Autonómicas.	
Superficie aprox. ámbito (m2):	15.984 m2	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados
Nº de parcelas ámbito:	4	
Parcelas incluídas en el ámbito:	Parcela 2 y parcialmente Parcela 1 de la Manzana 00567 y Parcelas 2 y 3 de la Manzana 02563 del CATASTRO RÚSTICO	

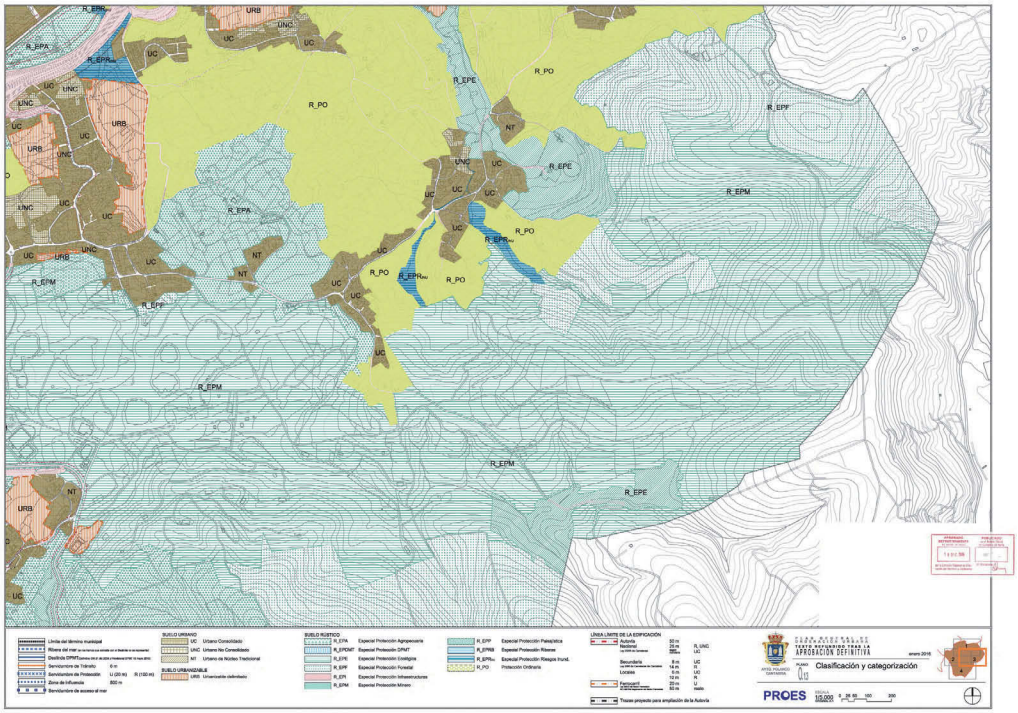
CVE-2016-2427



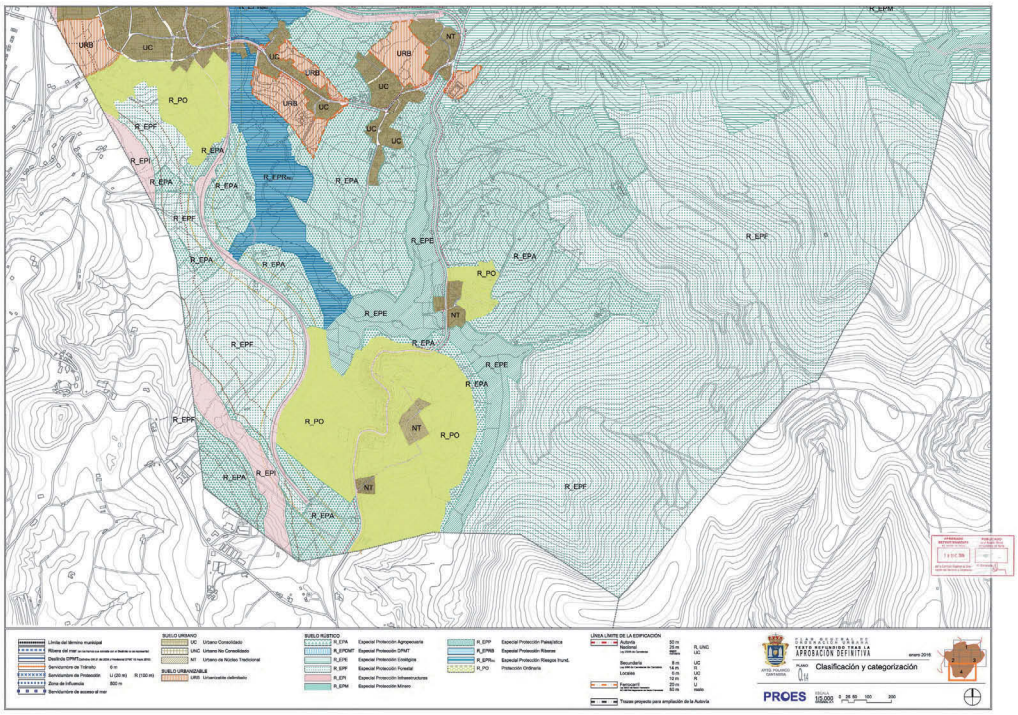


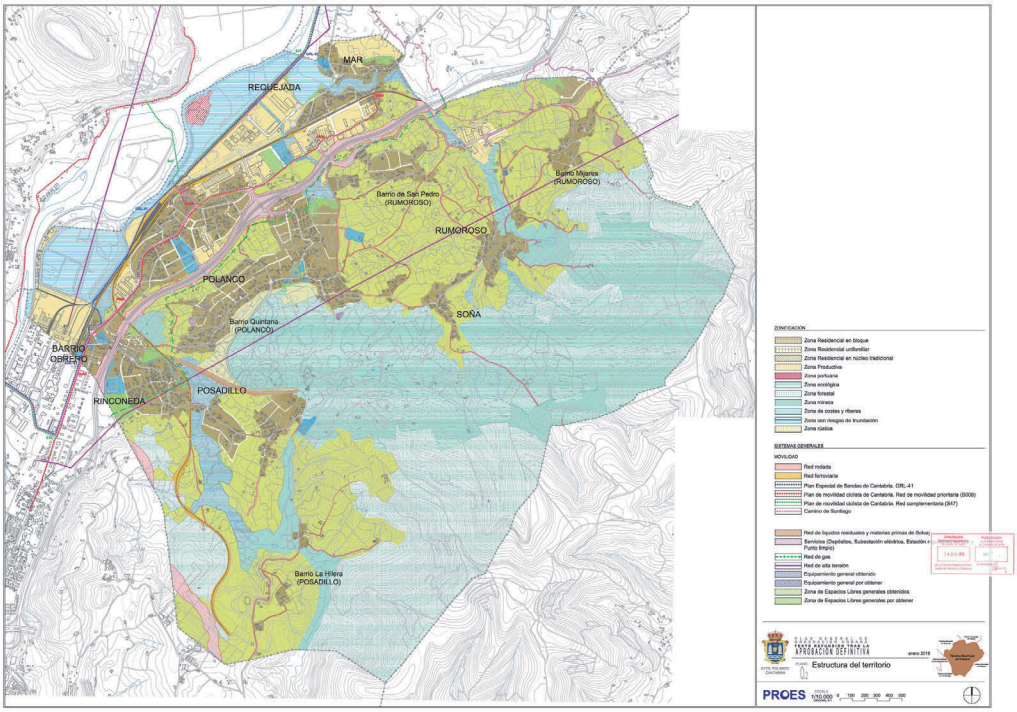
CVE-2016-2427



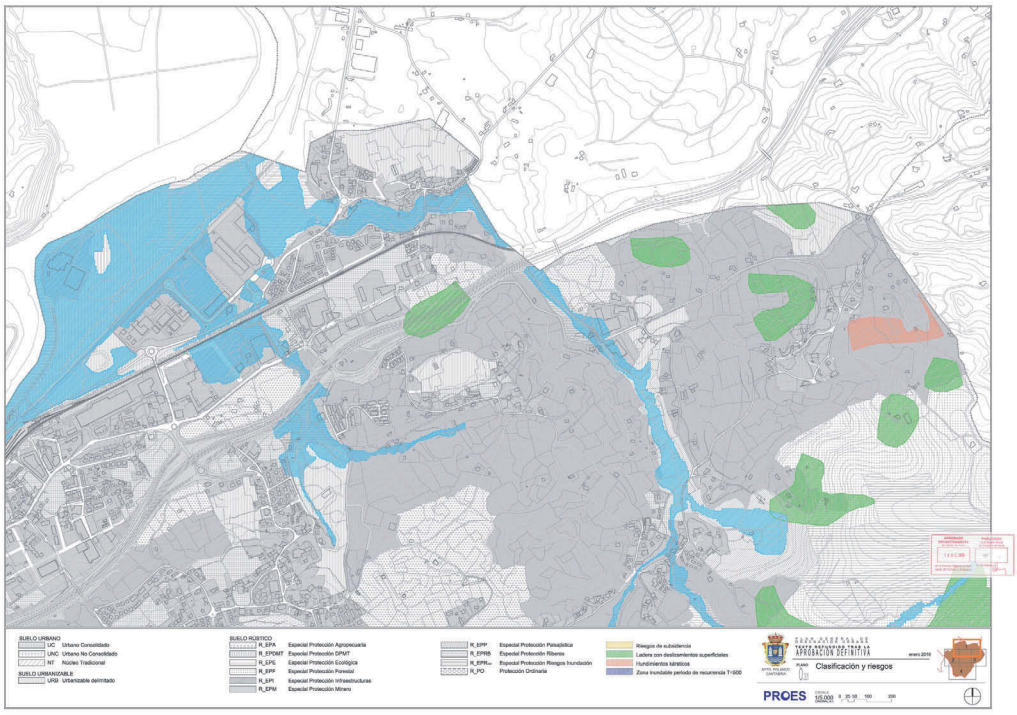


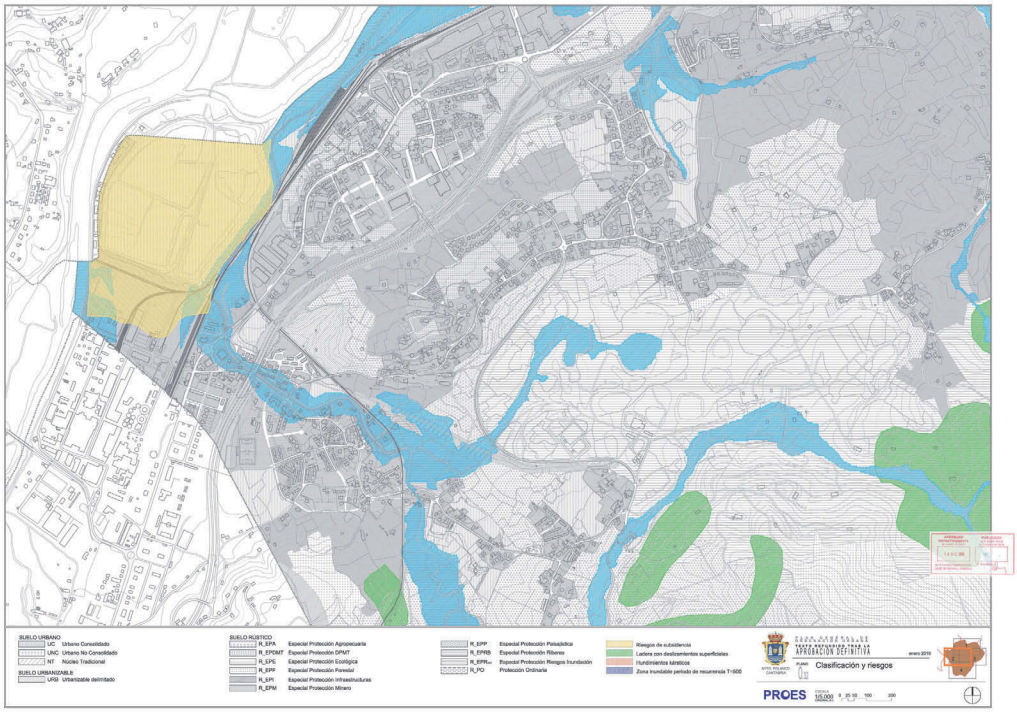
CVE-2016-2427



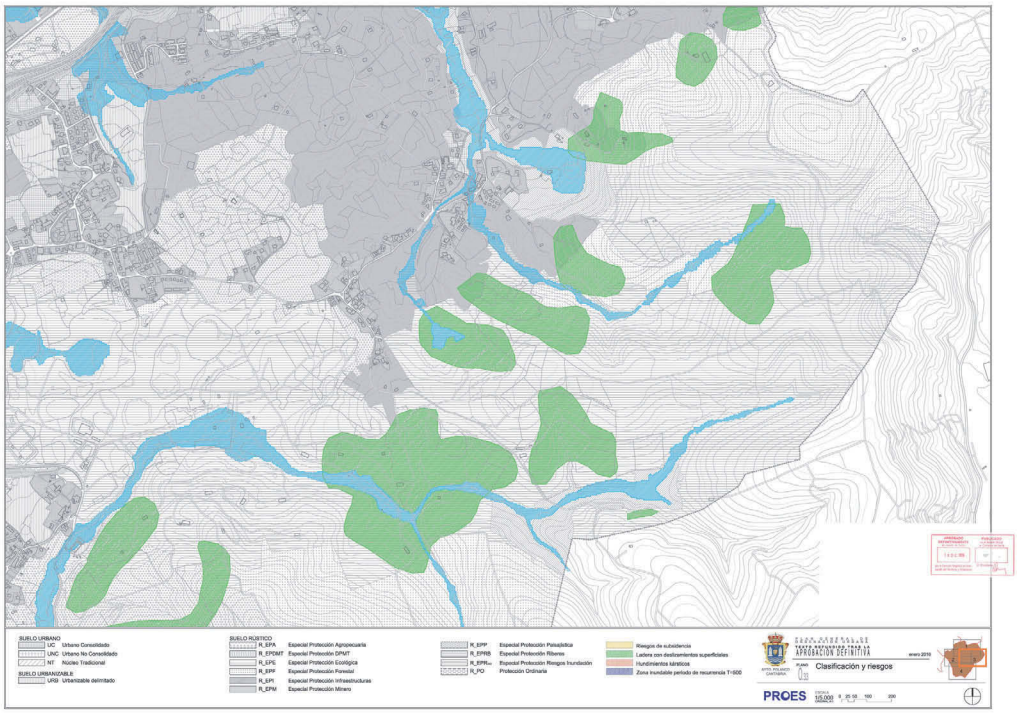


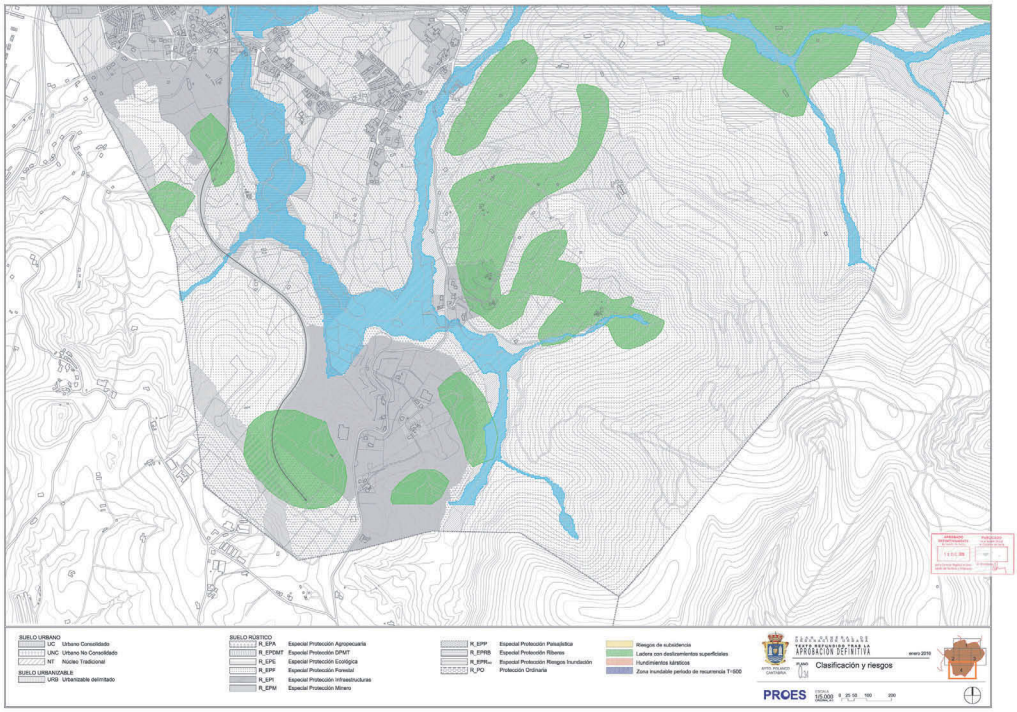
CVE-2016-2427



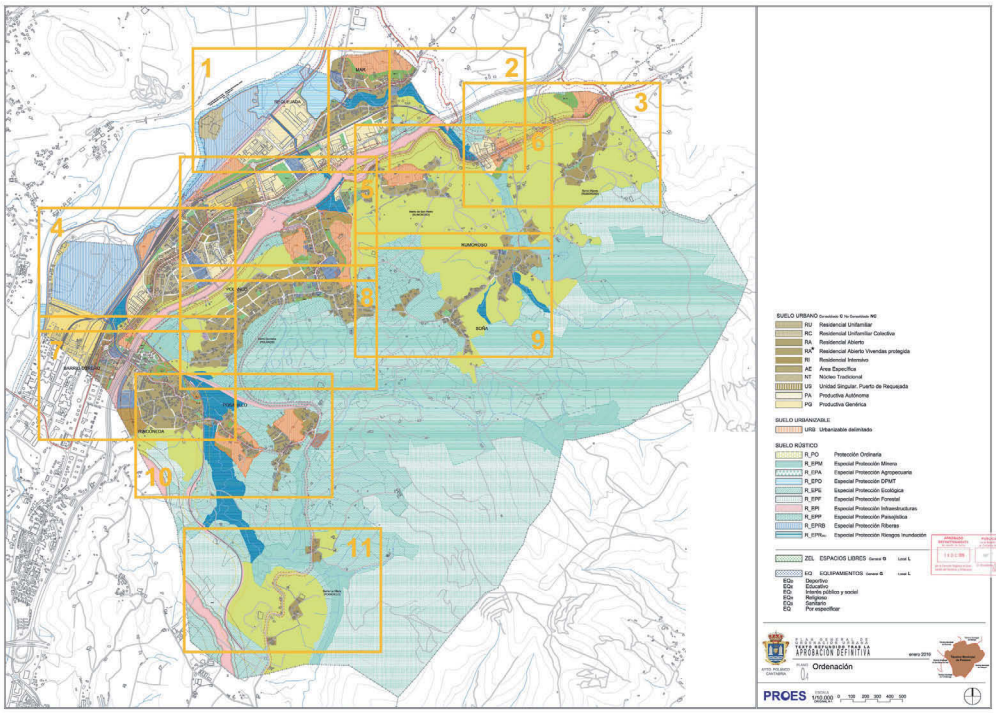


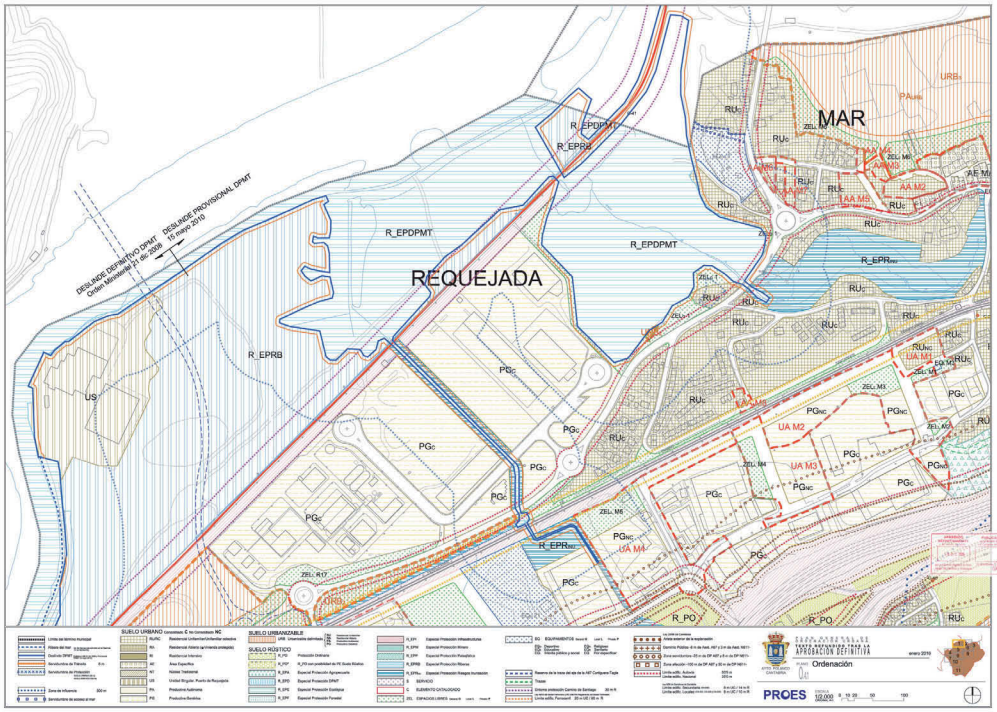
CVE-2016-2427



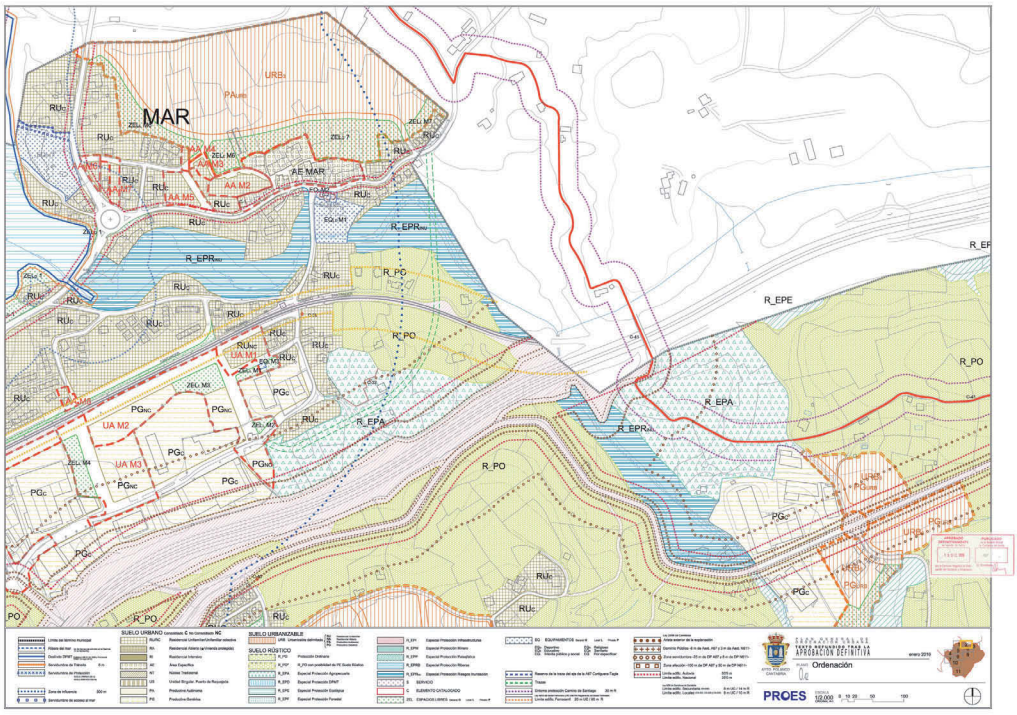


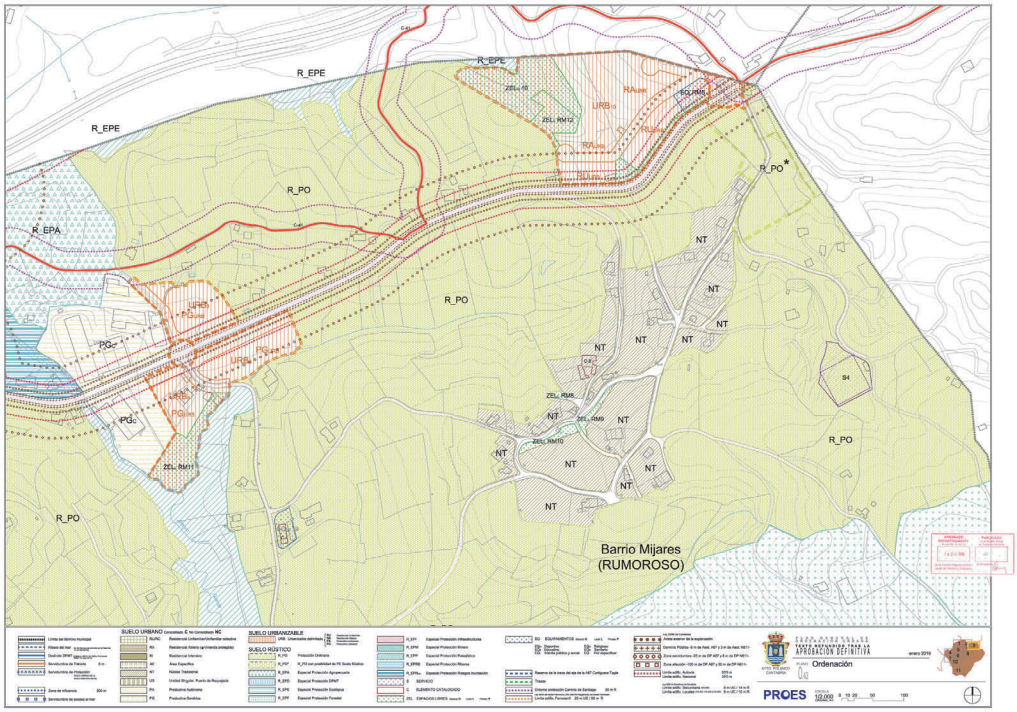
CVE-2016-2427



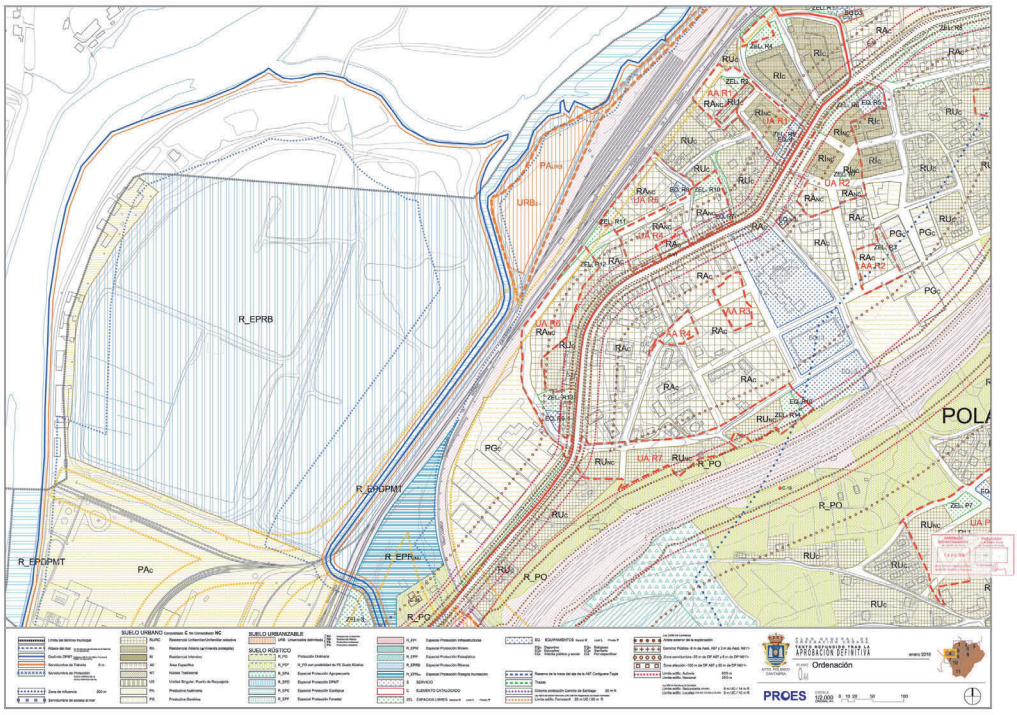


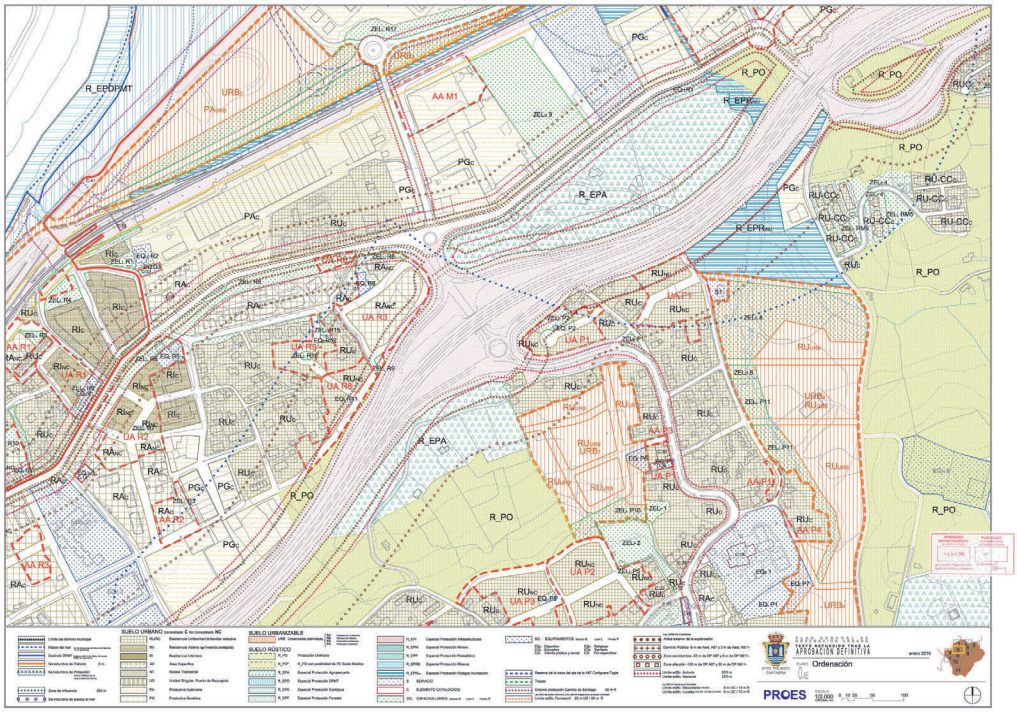
CVE-2016-2427



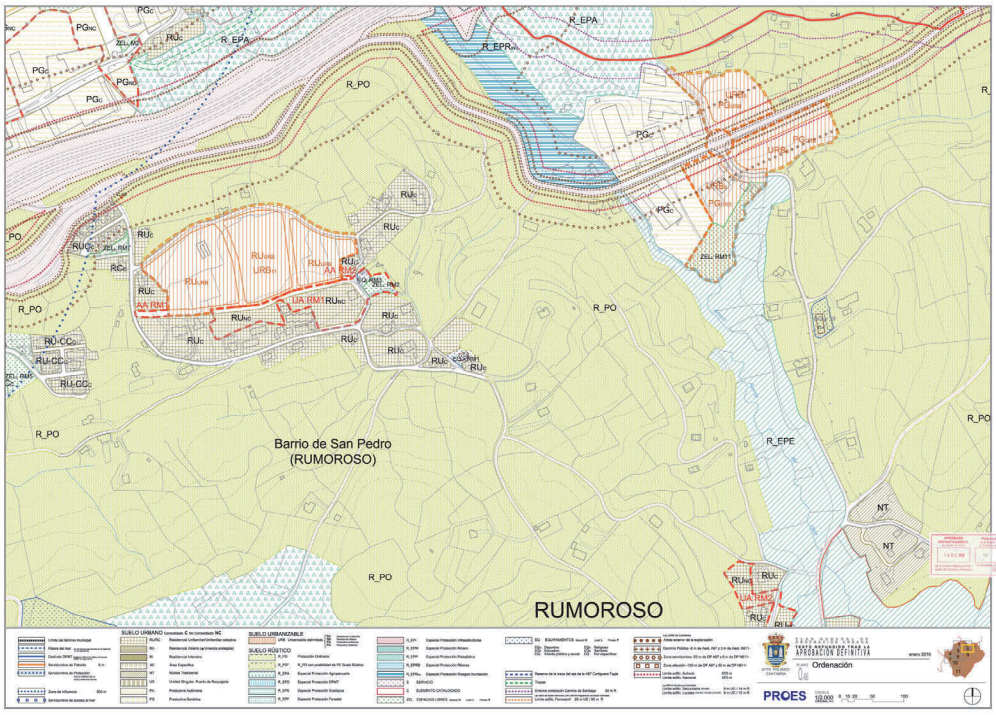


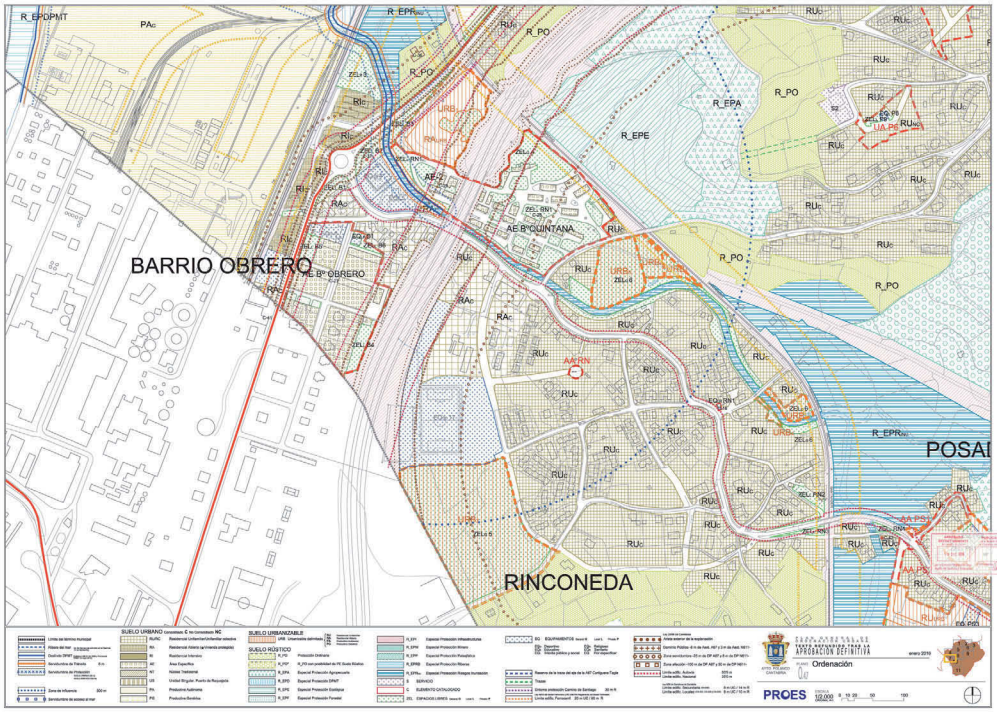
CVE-2016-2427



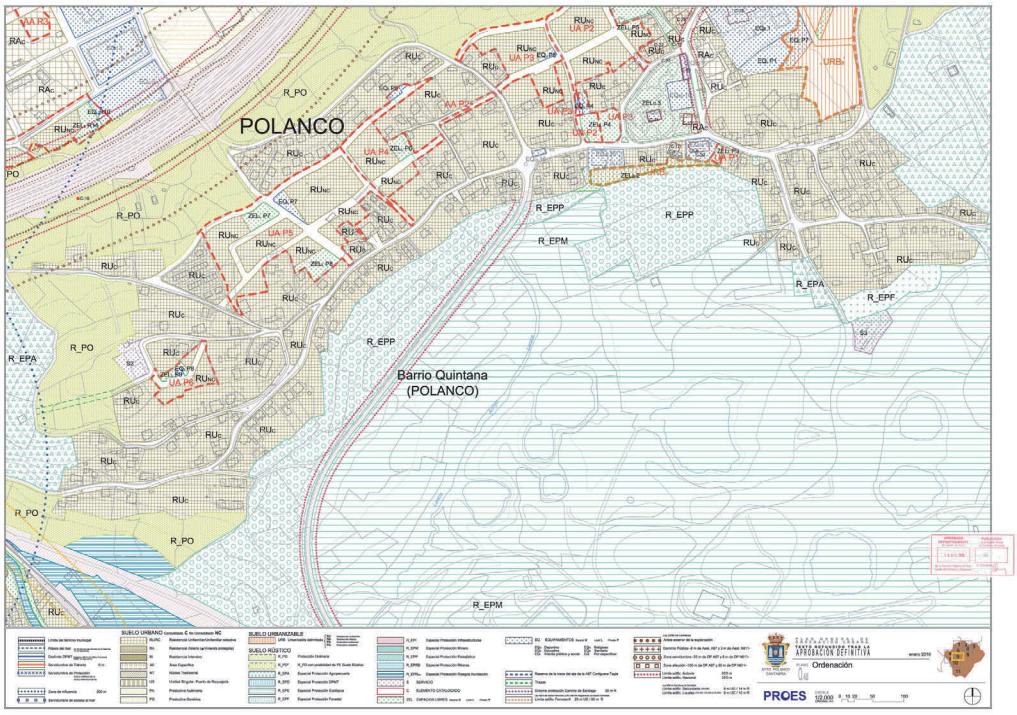


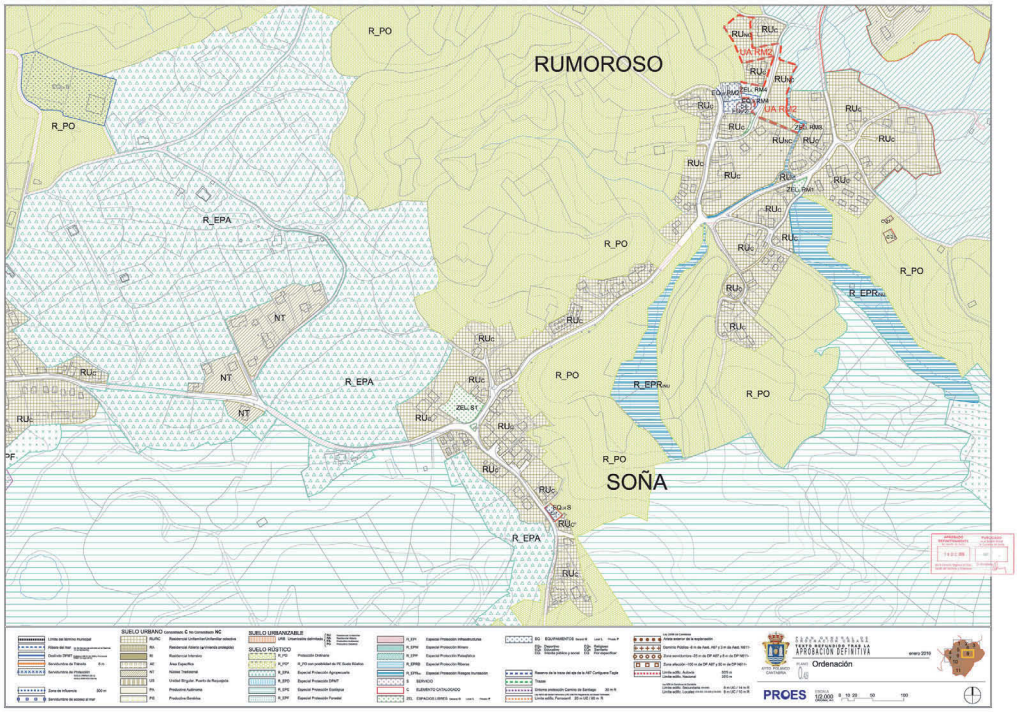
CVE-2016-2427



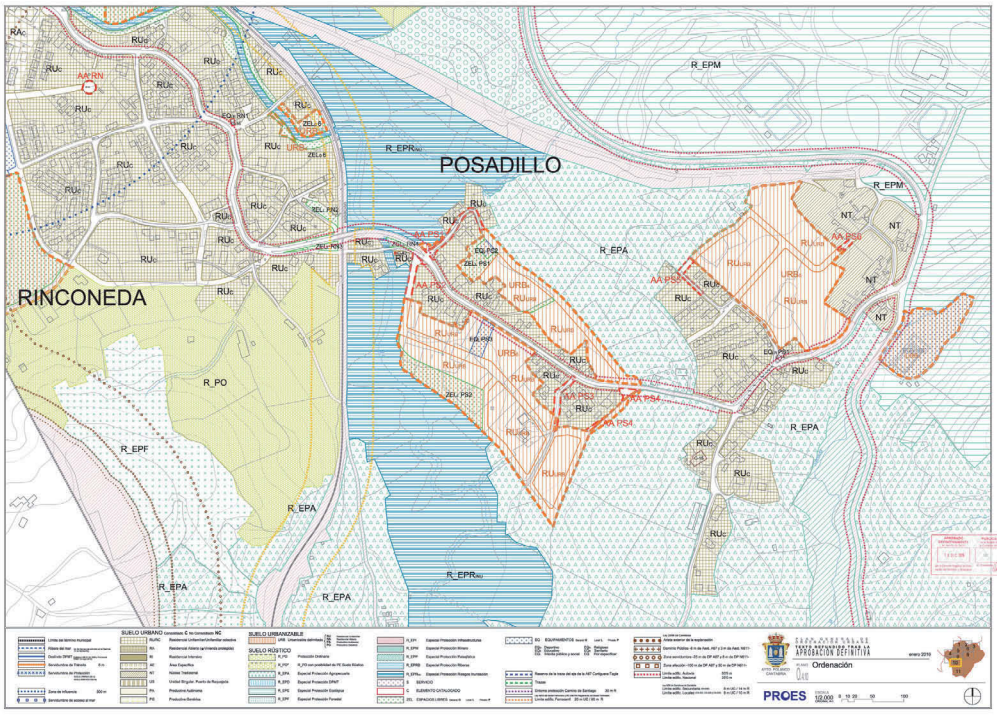


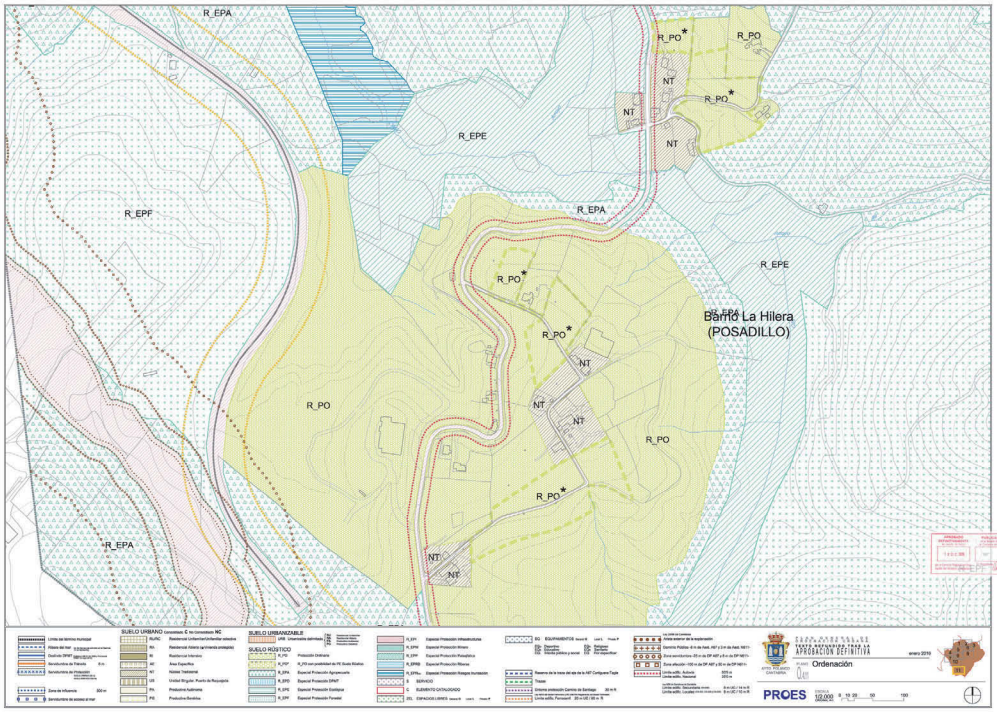
CVE-2016-2427



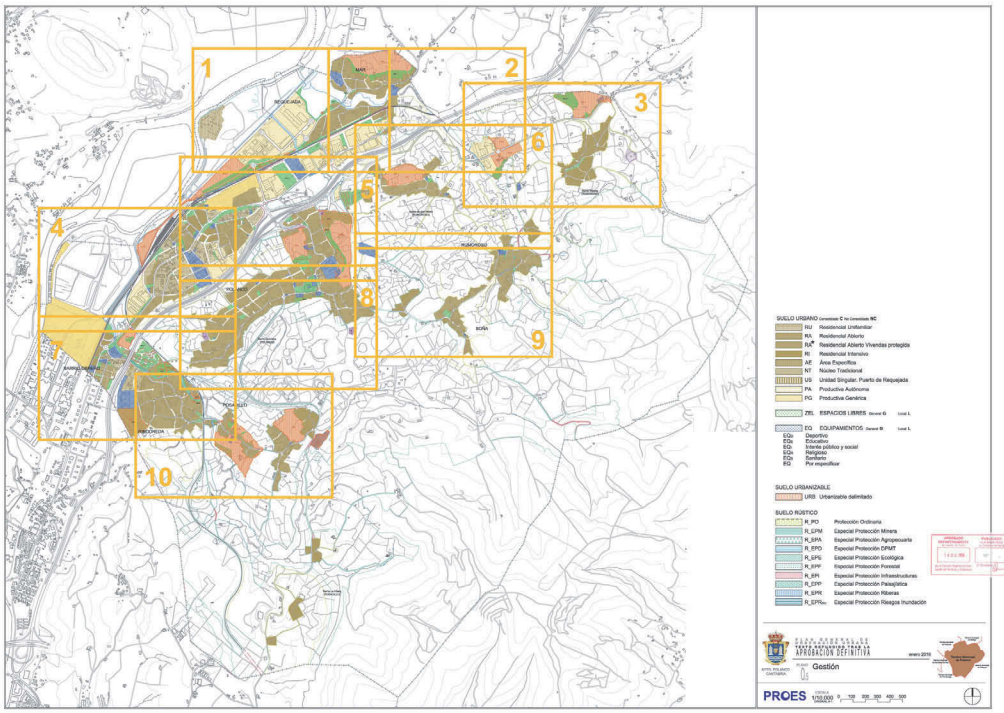


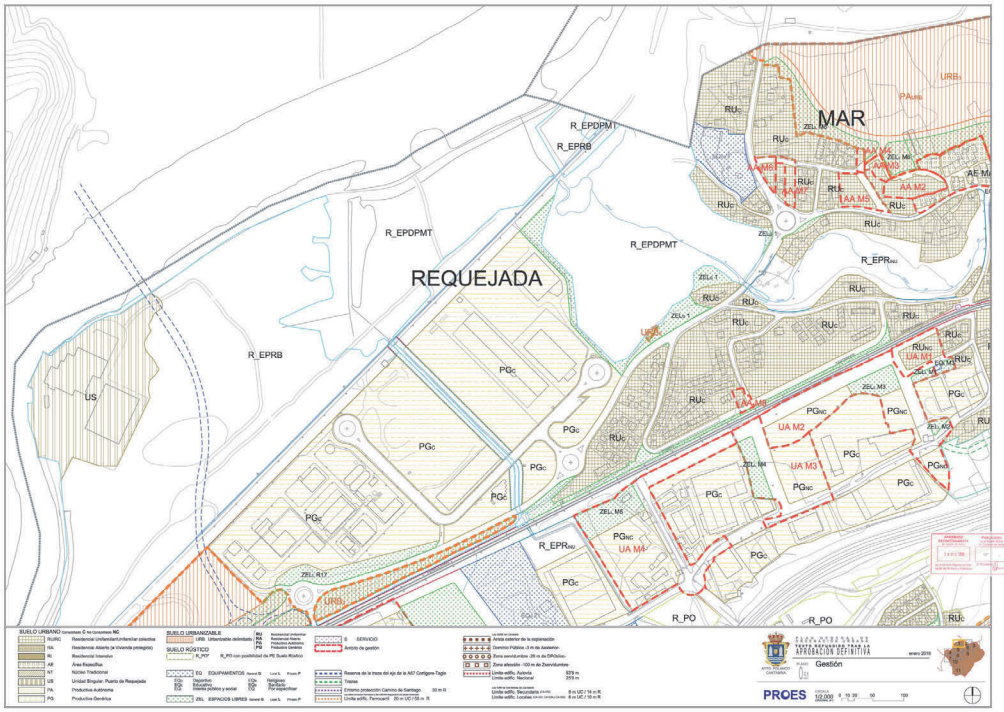
CVE-2016-2427



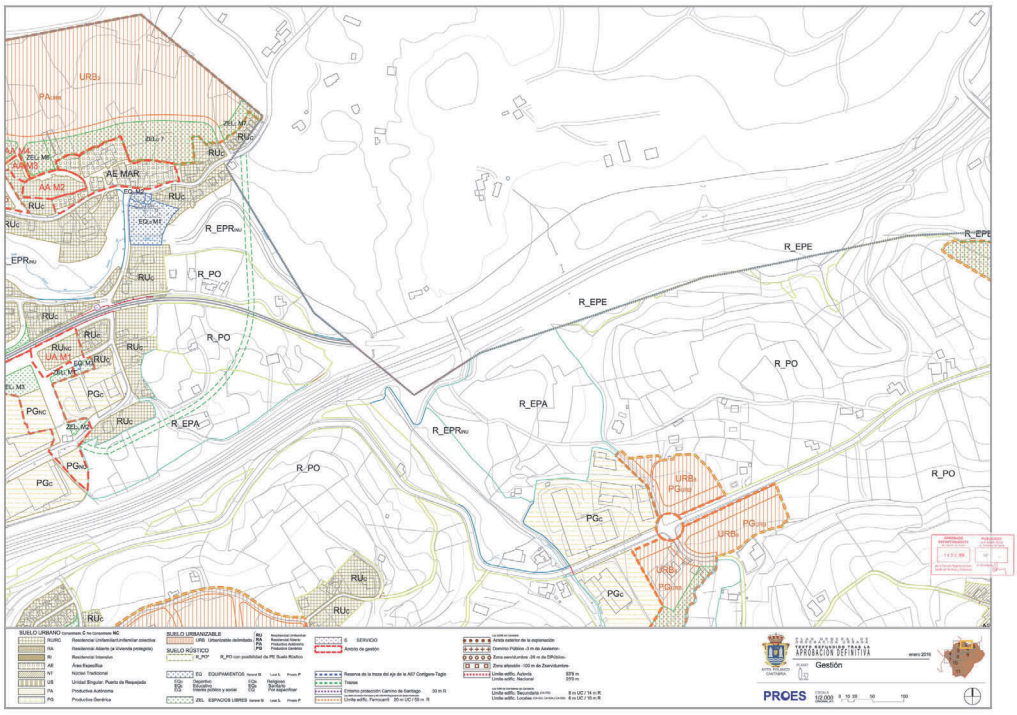


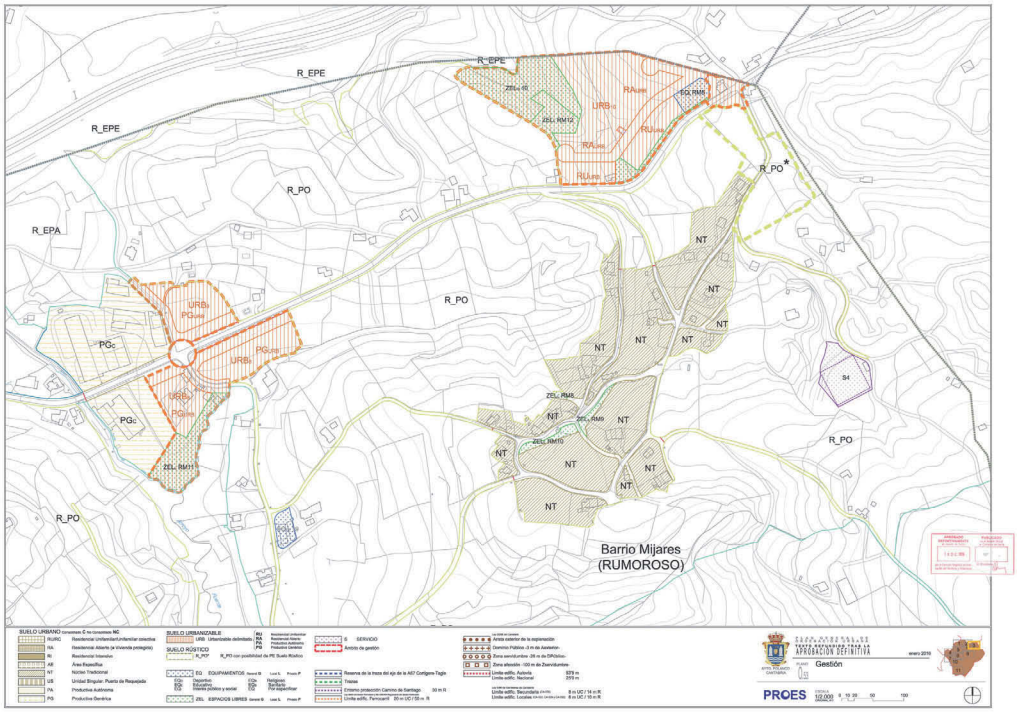
CVE-2016-2427



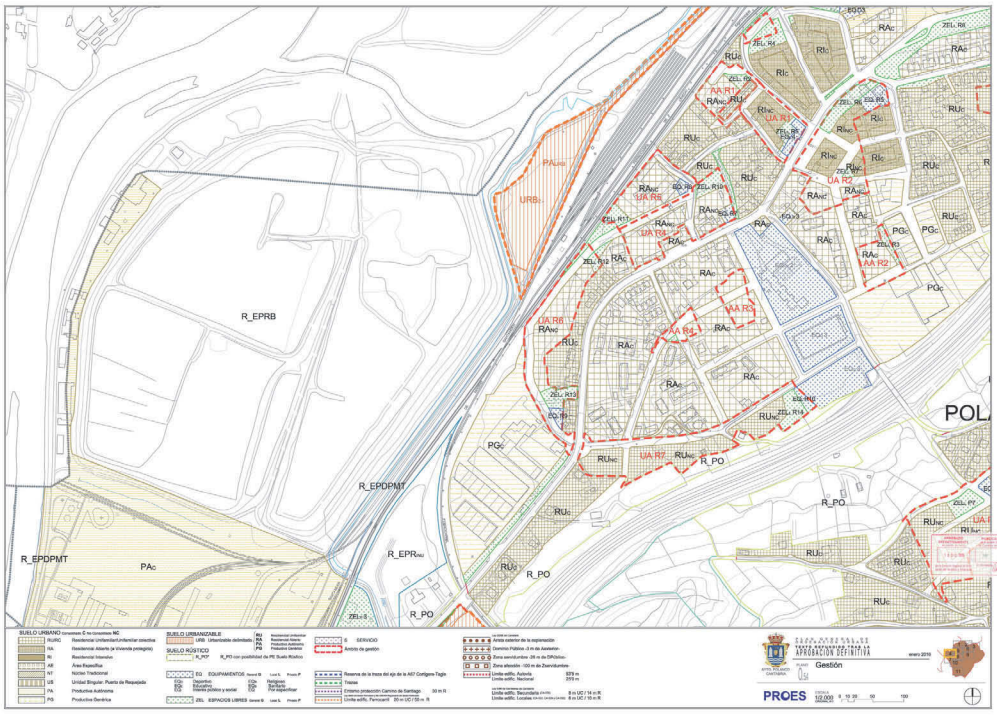


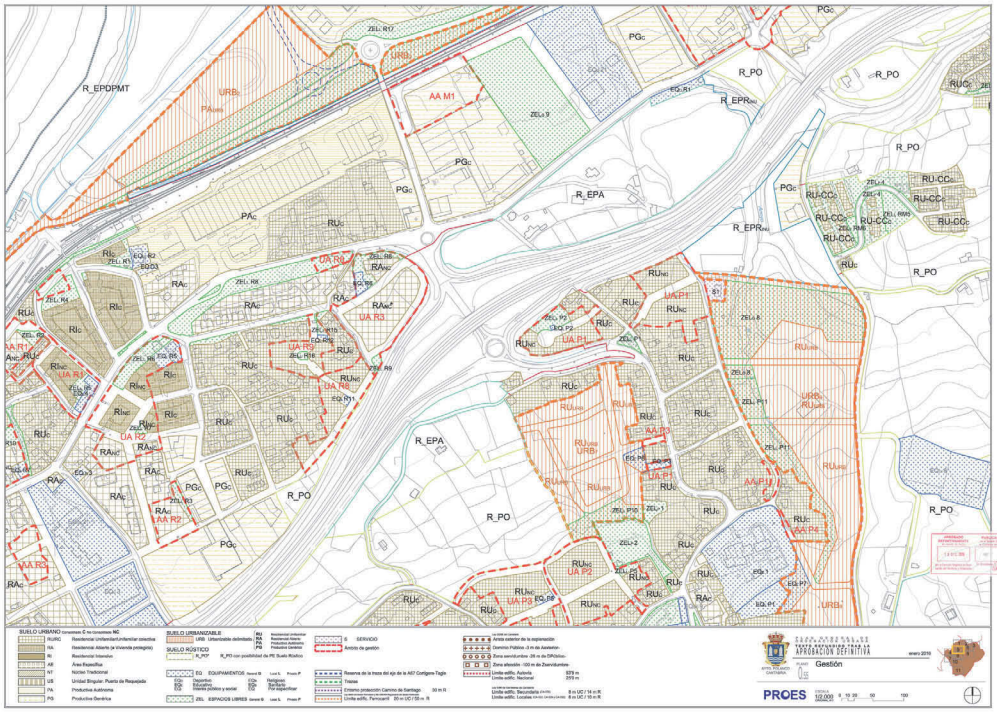
CVE-2016-2427



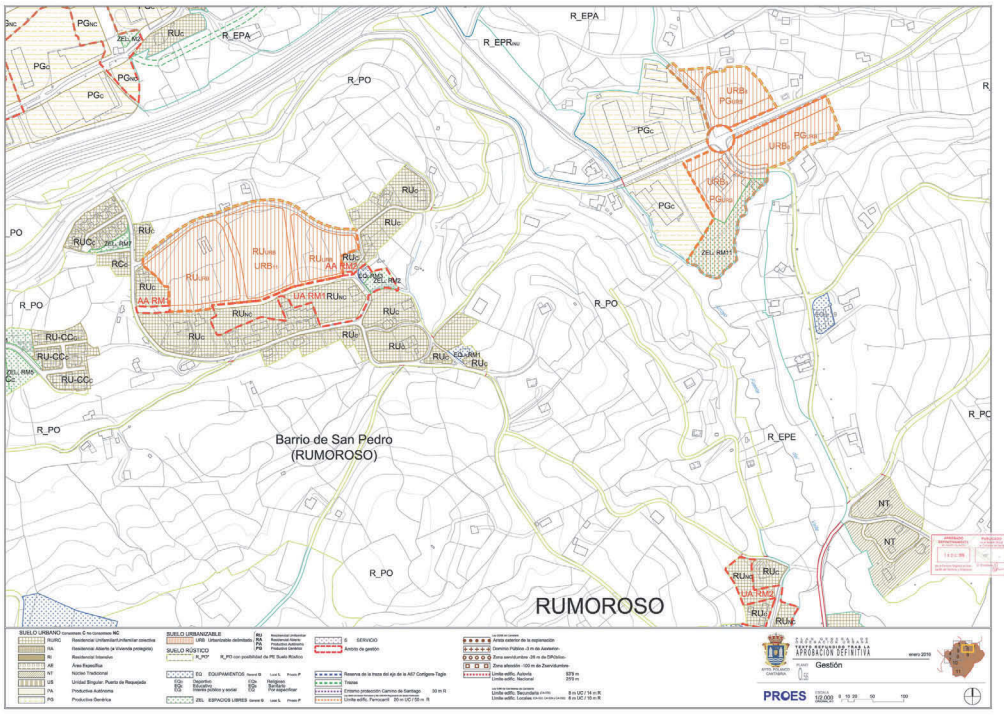


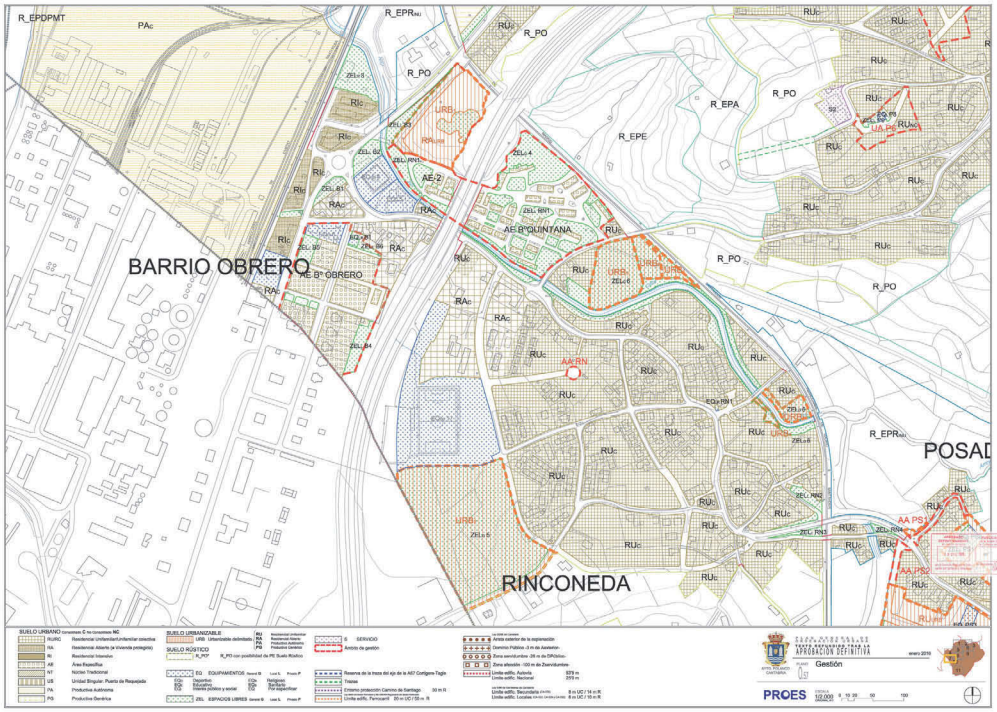
CVE-2016-2427



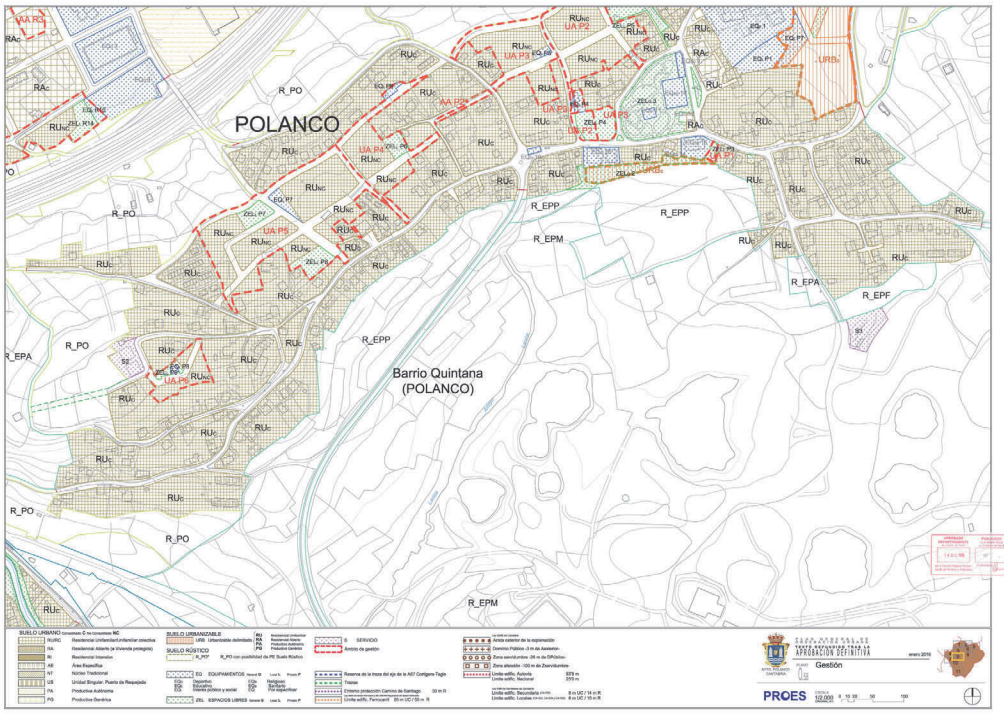


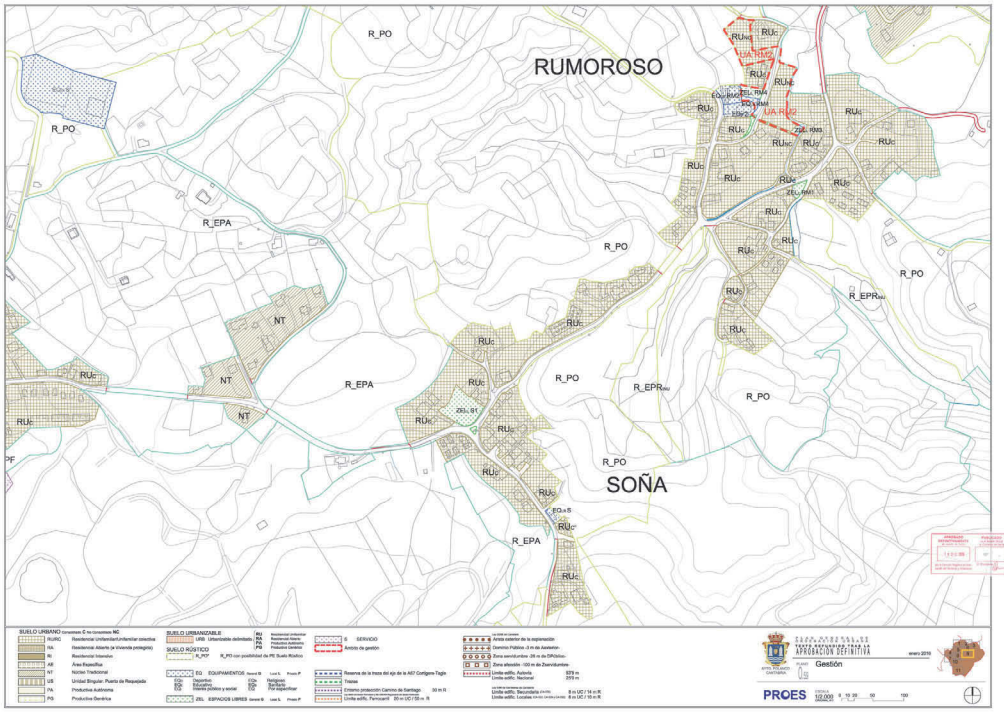
CVE-2016-2427



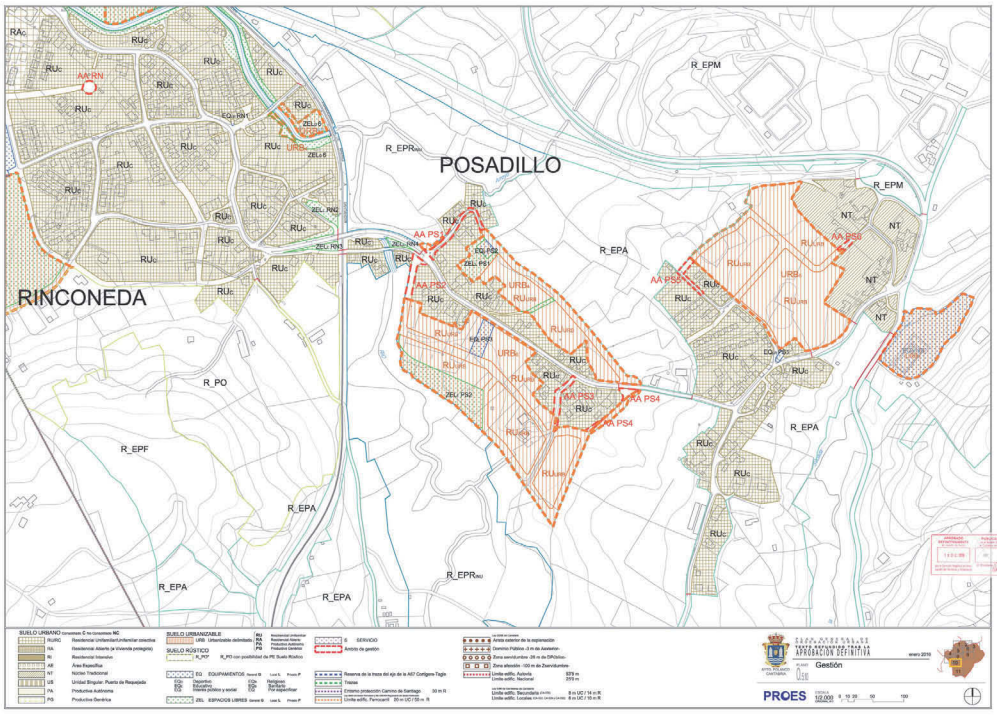


CVE-2016-2427





CVE-2016-2427



2016/2427

CVE-2016-2427