

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando el Plan Parcial «El Cuco» en Piélagos.

La Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 2 de julio de 2002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial «El Cuco» en Piélagos.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).

El Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 (El Cuco) del Plan General de Piélagos. Cantabria se aprobó provisionalmente por parte del Ayuntamiento de Piélagos el 30 de octubre del 2001.

Remitido el texto aprobado para su Aprobación Definitiva a la Comisión Regional de Urbanismo, ésta decidió la suspensión de la aprobación definitiva del Plan Parcial en base al informe de la ponencia técnica que señalaba algunas deficiencias en su redacción y la falta de adecuación del texto y determinaciones a la nueva Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, tal y como se dispone en la disposición transitoria cuarta de la ley al haber tenido lugar la aprobación provisional del plan parcial con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.

Susbasanadas las deficiencias detectadas en el texto del informe de la ponencia técnica y adaptadas las determinaciones del Plan Parcial al contenido de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, se presenta este nuevo Texto para su Aprobación Definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo, si procede.

El texto que se presenta para su tramitación no introduce en el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Piélagos ninguna determinación que afecte a los parámetros esenciales del mismo y se limita a efectuar los ajustes puntuales necesarios para el cumplimiento del mandato de la Comisión Regional de Urbanismo.

Santander, Abril del 2002

Fdo: Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).

INDICE GENERAL

DOCUMENTO "A". MEMORIA

1. Objeto y antecedentes del proyecto. justificación de su conveniencia y oportunidad.
2. Descripción del estado actual del área a ordenar.
 - 2.1. Límites y superficies.
 - 2.2. Topografía.
 - 2.3. Usos, edificaciones y viario existente.
 - 2.4. Infraestructuras.
 - 2.5. Estructura de la propiedad del suelo.
3. Régimen urbanístico vigente.
4. Criterios y objetivos generales de la ordenación.
5. Descripción de la ordenación propuesta.
 - 5.1. Descripción general.
 - 5.2. Red viaria y aparcamiento.
 - 5.3. Las zonas verdes.

- 5.4. Los equipamientos.
- 5.5. La vivienda.
6. Cuadros de características de la ordenación.
7. Aprovechamiento medio, reservas y cesiones de suelo.
8. Determinación de las unidades de ejecución. Sistema de actuación. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
9. Urbanización e infraestructuras de servicios.

- 9.1. Urbanización.
- 9.2. Abastecimiento de agua.
- 9.3. Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
- 9.4. Red de energía eléctrica.
- 9.5. Red telefónica.
- 9.6. Alumbrado público.

DOCUMENTO "B". PLANOS.

I. PLANOS DE INFORMACION.

- I.1. Situación y emplazamiento.
- I.2. Planeamiento vigente en el área.
- I.3. Topográfico de estado actual.
- I.4. Parcelario.

II. PLANOS DE PROYECTO.

- II.1. Imagen de la ordenación.
 - II.1.1. Planta de ordenación general indicativa.
 - II.1.2. Perspectiva.
- II.2. Zonificación pormenorizada.
- II.3. Definición geométrica de la ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.
- II.4. Definición geométrica de la ordenación. Red viaria.
 - II.4.1. Planta de geometría.
 - II.4.2. Secciones tipo del viario
 - II.4.3. Secciones generales.
 - II.4.3.1. Plano director.
 - II.4.3.2. Secciones
 - II.4.3.3. Secciones generales a Sección 5.
 - II.4.4. Sentidos de circulación y plazas de aparcamiento.
- II.5. Infraestructuras.
 - II.5.1. Saneamiento y drenaje.
 - II.5.1.1. Planta general.
 - II.5.1.2. Conexión con el Saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres.
 - II.5.2. Abastecimiento de agua.
 - II.5.3. Energía eléctrica
 - II.5.4. Alumbrado público.
 - II.5.5. Red telefónica.

DOCUMENTO "C". NORMAS URBANISTICAS.

1. Disposiciones generales.
- II. Régimen urbanístico del suelo.
- III. Ordenanzas de la edificación.
 - Ordenanza nº 1. Edificación de viviendas unifamiliares pareadas (Parcelas A1)
 - Ordenanza nº 2. Edificación de vivienda colectiva en tres plantas (Parcelas A.II)
 - Ordenanza nº 3. Edificación de vivienda colectiva en dos plantas (Parcelas A.III)
 - Ordenanza nº 4. Hostelería (Parcela A.IV)
 - Ordenanza nº 5. Equipamiento Educativo (E.G.B. y Preescolar).
 - Ordenanza nº 6. Equipamiento deportivo.
 - Ordenanza nº 7. Equipamiento Social.
 - Ordenanza nº 8. Jardines y Areas de juego.
 - Ordenanza nº 9. Red viaria.
 - Ordenanza nº 10. Sistema General de Equipamiento (Parcela S.G.E.)
 - Ordenanza nº 11. Sistema General de Zona Verde (Parcela Z.V.2.)
 - Ordenanza nº 12. Equipamiento Comercial
 - Ordenanza nº 13. Cierres de parcela.
 - Ordenanza nº 14. Infraestructuras.

DOCUMENTO "D". PLAN DE ETAPAS.

1. Condiciones generales de actuación urbanística.
2. Condiciones generales para la ejecución del Plan.
3. Cesiones al Ayuntamiento.
4. Usos y edificios declarados fuera de ordenación.
5. Fijación de los plazos para el desarrollo de del Sector.

DOCUMENTO "E". ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1. Introducción.
2. Evaluación económica de las obras de urbanización.
3. Indemnizaciones y gastos generales.
4. Valoración del suelo.
5. Valor de venta de las viviendas.

ANEXO: EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUÇO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).**DOCUMENTO "A". MEMORIA****1. Objeto y antecedentes del proyecto. Justificación de su conveniencia y oportunidad.**

El presente documento constituye el Plan Parcial que desarrolla el Sector 3 (El Cuço) definido en el Plan General vigente en el Ayuntamiento de Piélagos.

Se tramita el presente Plan Parcial, por encargo de la propiedad.

Consta de los siguientes apartados:

- Documento "A". Memoria.
- Documento "B". Planos.
- Documento "C". Normas Urbanísticas.
- Documento "D". Plan de Etapas.
- Documento "E". Estudio económico financiero.

En la redacción del presente Documento han intervenido los siguientes técnicos superiores:

- Luis Castillo Arenal. Arquitecto
- Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos.

2. Descripción del estado actual del área a ordenar.**2.1. Límites y superficies.**

Los límites del presente Plan Parcial corresponden a los establecidos en el Planeamiento General del Ayuntamiento de Piélagos para el Sector 3 (El Cuço) del Suelo Urbanizable Programado y se reflejan en el Plano nº I.1. Situación y emplazamiento.

2.2. Topografía.

La zona objeto de este Plan Parcial abarca terrenos con una suave pendiente en sentido norte-sur y este-oeste, pendiente que llega en algunos casos al catorce por ciento. Esta pendiente se invierte de sentido en la parte sur de la parcela en la que se forma una ligera vaguada que ocupa el arroyo El Cuço que tiene su nacimiento en la zona noreste de la parcela.

Excepto el arroyo descrito, no existe ningún otro accidente topográfico.

2.3. Usos, edificaciones y viario existente.

El uso predominante actual es el agrario, estando ocupada la casi totalidad del área por prados, existiendo una edificación en el norte de la parcela que es donde se localiza la explotación agrícola-ganadera de la finca principal.

La parte norte de la parcela linda con la carretera regional S-464 que enlaza la autopista Santander-Torrelavega a la altura del enlace del Ramo con Liencres y es el acceso también al núcleo de Mortera.

Asimismo existen dos caminos agrícolas que recorren el Sector. Uno de ellos nace de la carretera regional al Este de los terrenos incluidos en el Sector y toma la dirección Este Oeste formando el límite Norte del Sector en parte de su recorrido. El otro, nace del anterior una vez pasada la edificación existente y discurre asimismo en dirección Este Oeste hasta el límite Oeste del Sector.

2.4. Infraestructuras.

Aparte de los caminos descritos en el punto anterior no existe ninguna infraestructura en el interior del Sector, si bien existen líneas de energía eléctrica y teléfonos al borde de la carretera regional hasta el camino de acceso desde esta a la parcela.

2.5. Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están constituidos por catorce parcelas, recogidas catastralmente en dos polígonos, dentro del Término Municipal de Piélagos

Los datos catastrales de las parcelas son:

POLIGONO 50-98-1

Parcela	Propietario	Superficie
01	Francisco J. Palazuelos Gomez	126.920- M2
02	Francisco J. Palazuelos Gomez	2.100.-M2
03	Rosario Blanco Tazón	170- M2
04	Margarita Blanco Tazón	16- M2
05	Margarita Blanco Tazón	480- M2
06	Margarita Blanco Tazón	400- M2
07	Rosario Blanco Tazón	1.000.- M2
08	Fidel San Miguel Sainz	960- M2
09	Ramón Revuelta San Miguel	760.-M2
10	Alejandro San Miguel Mier	860- M2
11	Mª Luisa San Miguel Sainz	2.520- M2
12	Francisco J. Palazuelos Gomez	17.600.- M2

POLIGONO 49-99-1

Parcela	Propietario	Superficie
02	Ramón Moura Herrera	5.800- M2
03	El Cuço S.A.	13.960.-M2

Además de los propietarios privados se incluyen en el Sector un cauce público del arroyo El Cuço con una superficie total de 1.444 m² y el camino de Boo a Mortera con una superficie total de 450 m².

La suma de las parcelas privadas y los suelos públicos configuran la totalidad del Sector con una superficie total de 175.440 metros cuadrados.

En el Plano nº I.4. Parcelario se grafian las distintas propiedades que configuran el Sector.

3. Régimen urbanístico vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Piélagos fué aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 13 de octubre de 1993, y sus Normas Urbanísticas publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 16 de Diciembre de 1993.

EN las Normas Urbanísticas del citado Plan y dentro del apartado III.2. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, se contempla, en el punto III.2.1.3. "Estructura particular de los sectores que integran el Suelo Urbanizable Programado", el :

Sector número 3 (EL CUCO)

- La superficie es de 17,46 Hectáreas admitiéndose una corrección de límites sobre lo delimitado de + 10% para ajustar el Sector a los contornos de las fincas que lo integran.

- El suelo de Sistemas Generales comprende 26.200 m², con las variaciones implícitas que introduce el párrafo anterior siendo la restante superficie suelo apto para edificar.

- En la ficha correspondiente se indican gráficamente los subtipos de suelos de Sistemas Generales, cuya estructura indicativa es la siguiente:

- 7.000 m² de zonas verdes de interés general.
- 7.000 m² equipamiento de interés general
- 11.300 m² viales de penetración y primer orden.

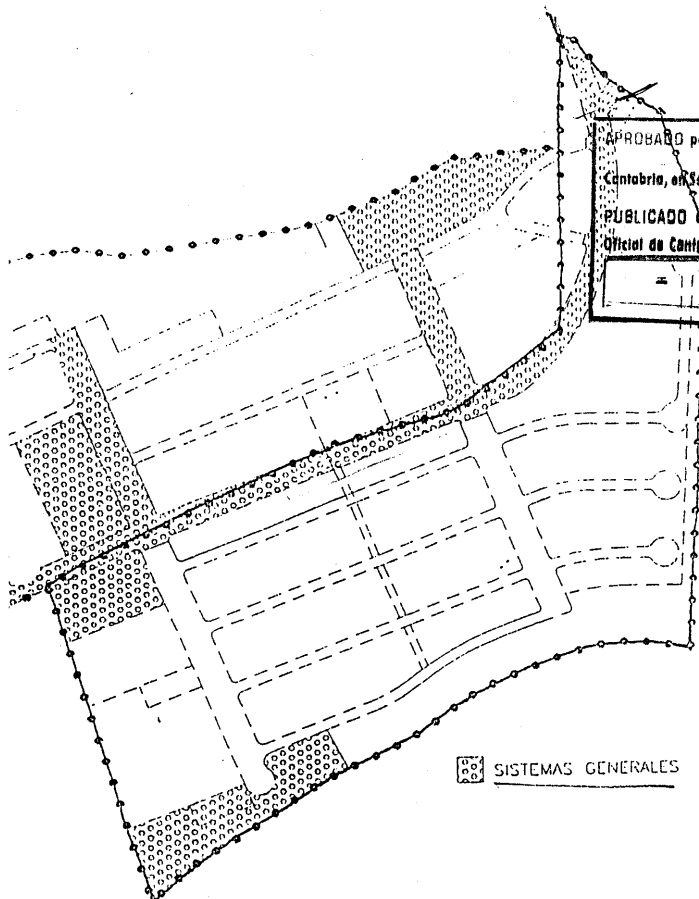
Asimismo en la normativa se recoge la Ficha de determinaciones urbanísticas correspondiente al Sector y cuya fotocopia se adjunta a estas páginas.

Acompañando a la ficha se incluye un plano que se adjunta asimismo a estas páginas.

Estos dos elementos así como el resto del documento del Plan General y la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, son los documentos a los que el presente Plan Parcial se ajusta para su desarrollo, y son la base legal del mismo.

El hecho de que la aprobación provisional del presente Plan Parcial se realizara con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y del Suelo de Cantabria, ha obligado a la elaboración del presente texto para la Aprobación Definitiva con objeto de adaptar las determinaciones del Plan a la citada Ley.

Ayuntamiento de Pielagos	MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS	HOJA Nº 160
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02 PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Cantabria de fecha <i>[Firma]</i>		
FICHA: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO		
TIPO DE UNIDAD: SECTOR 3 (EL CUCO)		
SUPERFICIES ESTIMADAS:		
Superficie de Sector a Ordenar174.500 m ² (1)		
Superficie de Sistemas Generales 26.200 m ² (2)		
TOTAL SUPERFICIE NETA148.300 m ²		
CESIONES DE SISTEMA GENERAL - ESTANDAR DE CESIONES DE (3) SISTEMA LOCAL		
Zona verde	7.000 m ²	Zona verde: 10x
Equipamiento	7.900 m ²	Equipamiento Vario: 6'8x
Viarío	11.300 m ²	Aparcamientos 470 p.
APROVECHAMIENTO MAXIMO..... 0'4 m ² /m ²		
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL		
- Edificabilidad nota..... 59.320 m ²		
- Densidad de vivienda..... 20 viv/ha.		
- Techo máximo de vivienda..... 349 viv		
USOS COMPLEMENTARIOS		
- Edificabilidad máxima para uso comercial/terciario 11.064 m ²		
- Edificabilidad..... m ²		
- Aparcamiento		
- 1 plaza/100 m ² de industria, Comercio/Terciario y/o locales comerciales.		
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR A ORDENAR POR P.P.= 0'3378		
SISTEMAS DE ORDENACION: PLAN PARCIAL		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION		
ETAPA DE PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO		
CONDICIONES PARTICULARES		
1º La Superficie bruta define la unidad de reparcelación del aprovechamiento asignado.		
2º La ejecución del Sistema General viario será a cargo de los propietarios del suelo del Plan Parcial		
3º Los estándares se aplicarán sobre la superficie de P.P.O.		



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02	
PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Cantabria de fecha <i>[Firma]</i>	

MODIFICACION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 3

4. Criterios y objetivos generales de la ordenación.

El objetivo general del presente Plan Parcial es la ordenación de los terrenos del Sector, de forma tal que se consigan los siguientes objetivos:

- Desarrollar la ficha de determinaciones urbanísticas contenida en el Plan General, en los términos previstos por la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y del Suelo de Cantabria.
- Resolver la comunicación viaria entre el Sector y los sectores adyacentes y el viario general circundante.
- Disponer definitivamente las distintas parcelas dedicadas a Sistemas Generales previstas en el Plan General y grafiadas en la ficha de determinaciones urbanísticas.
- Contemplar la localización y dimensiones de las dotaciones establecidas en el Reglamento de planeamiento para Planes Parciales residenciales.

5. Descripción de la ordenación propuesta.

5.1. Descripción general y justificación de la ordenación propuesta.

De los datos presentados en la información, y de la observación del plano topográfico incluido en la documentación gráfica, se deduce que los terrenos a ordenar se sitúan en una ladera de orientación sur con pendientes que alcanzan el quince por ciento y que se desarrolla desde el término municipal de Santa Cruz de Bezana por el Este hasta el límite marcado por el planeamiento general para el presente plan parcial, pero que físicamente la ladera citada continua hasta el núcleo de Boo de Piélagos situado al Oeste de la ordenación.

Este terreno en ladera de forma sensiblemente rectangular se complementa con un apéndice situado al Norte y Este en el que se produce el contacto entre los terrenos a ordenar y el viario circundante, en este caso la carretera autonómica CA-303 que constituye la única infraestructura viaria en contacto con los terrenos a ordenar.

Esta circunstancia ha hecho seguramente a los redactores del Plan General de Piélagos dibujar como sistema general un vial que partiendo del punto de contacto de los terrenos a ordenar con la citada carretera discurre, primero en sentido Norte Sur para posteriormente girar al sentido Este-Oeste, vial que se dibuja como eje de la ordenación no solamente de este Sector y del situado colindante por el Norte SECTOR N° 3, sino como el futuro eje de desarrollo de la urbanización de la totalidad de la ladera descrita comprendida entre el límite municipal de Santa Cruz de Bezana y el núcleo de Boo de Piélagos.

En la ficha del Plan General se dibuja un viario indicativo que conforma una retícula ortogonal con el vial anteriormente descrito con manzanas de diversas dimensiones en las que se encajan las parcelas edificables.

En este esquema los ejes viarios que se definen en sentido Este-Oeste discurren sensiblemente en el sentido de las curvas de nivel y los ejes de sentido Norte-Sur en sentido normal a estas, permitiendo a las edificaciones que se desarrollan en las manzanas delimitadas por estos dos sentidos del viario presentar una de sus fachadas al Sur permitiendo así la correcta insolación y ventilación de las viviendas que en ellas se desarrollen.

Esta situación de la ordenación, que parece a todas luces recomendable, tiene en contrapartida que las pendientes de las calles de sentido Norte Sur pueden presentar pendientes excesivas, pero este extremo se puede mitigar mediante los movimientos de tierra que se encuentran recogidos en los planos incluidos en el presente Plan Parcial y en concreto los planos II.4.3.1. SECCIONES GENERALES. PLANO DIRECTOR, II.4.3.2. SECCIONES GENERALES y II.4.3.3. SECCIONES GENERALES, en los que se dibuja con la precisión exigible a un plan parcial los movimientos de tierras previstos por la ordenación mediante el dibujo de secciones antes y después de ejes en sentido Norte-Sur.

En estas secciones se observa el correcto encaje de las pendientes longitudinales y de las pendientes transversales que sólo superan el 10% en pequeños tramos del viario desarrollado permaneciendo la práctica totalidad del mismo en valores muy inferiores, y existiendo siempre recorrido alternativos para los peatones con pendientes inferiores a las que se consideran admisibles para su uso por personas con minusvalías, inferiores al 8,33%.

Por último indicar que la ordenación presentada permite la posible conexión del viario dibujado con los suelos urbanos de Santa Cruz de Bezana situados al Este del sector a ordenar y posibilita de esta forma una mayor integración de la nueva traza urbana en el territorio.

En los planos II.1. Imagen de la Ordenación, II.1.1. Planta, y II.1.2. Perspectiva se grafió la imagen final de los terrenos urbanizados en la que se observa que la gran proporción de suelo libre en relación con la

ocupación de la edificación y la disposición general de la misma aseguran el correcto encaje del mismo con lo determinado en el artículo 34 de la Ley 2/2001.

5.2. Red viaria y aparcamiento.

La ordenación parte del esquema de ordenación contenido en la ficha del Plan General, adaptándole a la distribución de viviendas por tipologías.

Si nos fijamos en la red viaria se ha optado por un eje sensiblemente análogo al señalado en la ficha que parte de la carretera de la Diputación y describiendo un arco en la primera parte de su recorrido y una alineación recta en dirección Este-Oeste en su final posibilita no sólo el acceso al Sector sino que será en el futuro el acceso al Sector del Alto del Cuco y a la posible expansión del suelo urbanizable hacia el Oeste.

Este vial principal se completa con tres ejes paralelos al anterior en su parte baja y cinco ejes ortogonales a los anteriores que completan una trama viaria ortogonal que encierra las parcelas edificables y las dedicadas a dotaciones.

Esta red viaria rodada dedicada a los vehículos automóviles se completa con una red de tráfico compartido que subdivide la anterior, procurando un acceso mixto a las parcelas edificables.

Desde el vial situado más al este, parte otro viario que da servicio a las parcelas edificables que se sitúan entre este último y el arroyo Cuco. Este viario posibilitará en su caso la conexión con la carretera de Diputación a través del suelo urbano del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

La trama viaria así definida, se grafió en el Plano II.4. Definición Geométrica de la Ordenación. Red viaria.

El aparcamiento se dispone en los bordes del viario dibujado y se reservan las plazas de aparcamiento para personas con minusvalías en número de una cada cincuenta o fracción según lo dispuesto por la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5.3. Las zonas verdes.

Las zonas verdes, se disponen según su categoría. Así el área de jardines se ha materializado en la reserva de la mitad de una de las manzanas definidas por la red viaria para este fin, las zonas verdes en otra parcela junto al aparcamiento y parque deportivo, junto al arroyo existente, y una última junto al vial de entrada al Sector.

El área de juegos y recreo de niños se han concentrado frente a la parcela de equipamiento comercial y por último la zona verde de Sistema General se dispone en la ladera situada al Norte de las áreas edificables

5.4. Los equipamientos.

Los equipamientos se disponen en los bordes de los terrenos a ordenar. Así el equipamiento escolar, E.G.B. y Preescolar se dispone en el límite Oeste del Sector. El Parque Deportivo Público, junto con el área de Equipamiento perteneciente a los Sistemas Generales en el límite Sur y el Equipamiento Social del Sector se dispone al Norte de las parcelas de vivienda.

5.5. La vivienda.

Las parcelas edificables con uso vivienda se disponen en la cuadrícula definida por la vialidad, con dos características diferentes. Las parcelas dedicadas a viviendas pareadas se ocupan la mayor parte de las parcelas definidas por la vialidad del Sector, y las dedicadas a vivienda colectiva se concentran en el borde Este, a ambos lados de la calle situada entre el vial de acceso y la zona comercial.

5.6. Uso comercial.

Se dispone al final del bulevar previsto en dirección Norte Sur, cerrando el mismo antes de las vías del ferrocarril que constituyen el límite Sur del Sector.

Asimismo se dispone otras dos parcelas con este uso. Una frente a la anteriormente descrita a la izquierda de la misma al otro lado del vial, y la última junto al acceso al Sector en la parte Norte del mismo.

5.7. Uso Hostelero.

Se dispone una parcela con este uso a la izquierda del vial de entrada al Sector.

6. Cuadros de características de la ordenación.

6.1. Cuadros de usos y aprovechamientos para las parcelas de uso vivienda

6.1.1. Viviendas unifamiliares pareadas (Parcelas A.I.)

Parcela	Superficie (m2)	Viviendas		Aparcamiento Nº min.
		Nº max.	Sup.max.	
A.I.1.	1461	6	930	12
A.I.2.	1461	6	930	12
A.I.3.	1461	6	930	12
A.I.4.	1461	6	930	12
A.I.5.	1461	6	930	12
A.I.6.	1461	6	930	12
A.I.7.	1461	6	930	12
A.I.8.	1461	6	930	12
A.I.9.	1476	6	930	12
A.I.10.	1476	6	930	12
A.I.11.	1476	6	930	12
A.I.12.	1476	6	930	12
A.I.13.	1995	8	1240	16
A.I.14.	1995	8	1240	16
A.I.15.	2016	8	1240	16
A.I.16.	2016	8	1240	16
A.I.17.	1461	6	930	12
A.I.18.	1461	6	930	12
A.I.19.	1461	6	930	12
A.I.20.	1461	6	930	12
A.I.21.	1461	6	930	12
A.I.22.	1461	6	930	12
A.I.23.	1461	6	930	12
A.I.24.	1461	6	930	12
A.I.25.	1476	6	930	12
A.I.26.	1476	6	930	12
A.I.27.	1476	6	930	12
A.I.28.	1476	6	930	12
TOTAL	43206	176	27280	352

6.1.2. Vivienda colectiva en tres plantas (Parcelas A.II.)

Parcela	Superficie (m2)	Viviendas		Aparcamiento Nº min.
		Nº max.	Sup.max.	
A.II.1.	1188	14	1652	28
A.II.2.	1188	14	1652	28
A.II.3.	1188	14	1652	28
A.II.4.	1188	14	1652	28
A.II.5.	1188	14	1652	28
A.II.6.	1188	14	1652	28
A.II.7.	1188	14	1652	28
A.II.8.	1188	14	1652	28
TOTAL	9504	112	13216	224

6.1.3. Vivienda colectiva en dos plantas (Parcelas A.III.)

Parcela	Superficie (m2)	Viviendas		Aparcamiento Nº min.
		Nº max.	Sup.max.	
A.III.1.	1200	10	1180	20
A.III.2.	1200	10	1180	20
A.III.3.	1906	16	1888	32
A.III.4.	1552	12	1416	24
A.III.5.	1207	8	944	16
A.III.6.	820	5	590	10
TOTAL	7885	61	7198	122

6.2. Cuadros de usos y aprovechamientos para las parcelas de Uso Hostelero.

Parcela	Superficie (m2)	Uso Hostelero Sup.max.cons.	Aparcamiento Nº min.
A.IV.	4.508	3.000 m2	30

ZONIFICACION PORMENORIZADA

Superficie Bruta:	175.440 m2
Superficie Sistemas Generales:	26.200 m2
Superficie Neta:	149.240 m2

ZONAS USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO	ESTANDARES P.P.	ESTANDARES Reglamento
PARCELAS DE USO VIVIENDA			
Nº de Viviendas	349	349	

ZONAS USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO	ESTANDARES P.P.	ESTANDARES Reglamento
Densidad de viviendas		20	75 viv/ha
Superficie construida con uso vivienda	47.694 m2		
Superficie construida con uso Hostelero	3.000 m2		
Superficie construida con uso deportivo	1.760 m2		
Superficie construida con uso comercial	7.179 m2		
Edificabilidad neta	59.633 m2	59.696 m2	
Aprovechamiento materializable	0.3396 m2/m2	0.4 m2/m2	

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ZONAS USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO	ESTANDARES P.P.	ESTANDARES Reglamento
J.1. Jardines	2.207 m2		
J.2. Jardines	4.280 m2		
TOTAL JARDINES	6.487 m2	18.6 M2/VIV	15 M2/VIV
AJ.1. Areas de Juego	1.067 m2		
TOTAL AREAS DE JUEGO	1.067 m2	3.1 M2/VIV	3 M2/VIV
Zona Verde (Z.V.1.)	3.437 m2		
Zona Verde (Z.V.2.)	5.639 m2		
TOTAL ZONAS COMPUTABLES	16.270 m2*	47.32 m2/viv	18 m2/viv

* 16.270 m2 > 10% s/149.240 = 14.924 m2. Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento y del estándar contenido en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas del Plan General de Piélagos relativa al Sector Nº2.
 * 16.270 m2 > 20% s/59.633 = 11.926 m2. Cumplimiento del Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria.

ZONAS USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO	ESTANDARES P.P.	ESTANDARES Reglamento
-------------------------	-----------------	--------------------	--------------------------

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

P. Preescolar o guardería*	1.000 m2	2.86 m2/viv	2 m2/viv
E.G.B.*	5.000 m2	14.32 m2/viv	10 m2/viv
P.D.1. Parque deportivo (Privado)	2.247 m2		
P.D.2. Parque Deportivo (Público)*	2.338 m2	6.0 m2/viv	6 m2/viv
E.C. Equipamiento Comercial	7.179 m2(cons)	20.68 m2/viv	1 m2/viv
E.S. Equipamiento Social*	2.497 m2 parcela		
	1.200 m2 (cons)	3.44 m2/viv	3 m2/viv

* 10.835 m2 > 20% s/47.694 = 9.538 m2. Cumplimiento del Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria y >6,8% en cumplimiento del estándar previsto en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas del Sector Nº2 del Plan General.

APARCAMIENTO

Anejo a viales	600 plazas	1.71 pl/viv	0.5 pl/viv
En áreas específicas	104 plazas		
Garaje P.B.	698 plazas	2.00 pl/viv	0.5 pl/viv
TOTAL	1.402 plazas*	4.017 pl/viv	1.0 pl/viv

*1.402 plazas >470 plazas de estacionamiento indicadas en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas contenida en el Plan General, en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria.

* De las plazas indicadas al menos una cada cincuenta o fracción, es decir 22 plazas se dispondrán de 5x3,60 metros según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. (Ver plano II.4.4. Sentidos de circulación y plazas de aparcamiento).

INFRAESTRUCTURAS

C.T. Centros de transformación	60 m2
E.D. Estación depuradora	277 m2

ZONAS USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO	ESTANDARES P.P.	ESTANDARES Reglamento
-------------------------	-----------------	--------------------	--------------------------

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

P. Preescolar o guardería*	1.000 m2	2.86 m2/viv	2 m2/viv
E.G.B.*	5.000 m2	14.32 m2/viv	10 m2/viv
P.D.1. Parque deportivo (Privado)	2.247 m2		
P.D.2. Parque Deportivo (Público)*	2.338 m2	6.0 m2/viv	6 m2/viv
E.C. Equipamiento Comercial	7.179 m2(cons)	20.68 m2/viv	1 m2/viv
E.S. Equipamiento Social*	2.497 m2 parcela		
	1.200 m2 (cons)	3.44 m2/viv	3 m2/viv

* $10.835 \text{ m}^2 > 20\% \text{ } \$47.694 = 9.538 \text{ m}^2$. Cumplimiento del Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria y $> 6,8\%$ en cumplimiento del estándar previsto en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas del Sector N°2 del Plan General.

APARCAMIENTO

Anejo a viales	600 plazas	1.71 pl/viv	0.5 pl/viv
En áreas específicas	104 plazas		
Garaje P.B.	349 plazas	1.50 pl/viv	0.5 pl/viv
TOTAL	1.053 plazas*	2.77 pl/viv	1.0 pl/viv

* 1.053 plazas > 470 plazas de estacionamiento indicadas en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas contenida en el Plan General, en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2002 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria.

* De las plazas indicadas al menos una cada cincuenta o fracción, es decir 22 plazas se dispondrán de 5x3,60 metros según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. (Ver plano II.4.4. Sentidos de circulación y plazas de aparcamiento).

INFRAESTRUCTURAS

C.I. Centros de transformación	60 m ²
E.D. Estación depuradora	277 m ²

SISTEMAS GENERALES

ZONAS VERDES (Z.V.4.)	7.000 M ²
EQUIPAMIENTO (S.G.E.)	7.900 M ²
VIARIO (S.G.V.)	12.711 M ²

7. Aprovechamientos, reservas y cesiones de suelo.

El Sector se encuentra incluido en un Área de Reparto correspondiente al primer cuatrienio cuyo aprovechamiento tipo es de 0,3378. Por tanto el Aprovechamiento patrimonializable del Sector será:

$$A_p = 0,3378 \times 0,9 \times 175.440 = 53.337 \text{ m}^2$$

La edificabilidad total asignada al sector en la ficha del Plan General, teniendo en cuenta que la superficie neta alcanza la cifra de 149.240 m², alcanza la cantidad de:

$$\text{Edificabilidad asignada} = 149.240 \times 0,40 = 59.696 \text{ m}^2$$

Por tanto el exceso de aprovechamiento que presenta el Sector será:

$$59.696 - 53.337 = 6.359 \text{ m}^2.$$

Este exceso de aprovechamiento significa en términos porcentuales lo siguiente:

$$(6.359 : 59.696) \times 100 = 10,6523 \%$$

Por tanto del aprovechamiento materializable que presenta la ordenación corresponderían a los propietarios del Sector y al Ayuntamiento las siguientes cantidades:

- Propietarios del Sector:	$59.696 \times 0,8935 = 53.338 \text{ m}^2$
- Ayuntamiento:	$59.696 \times 0,1065 = 6.358 \text{ m}^2$

Sobre la superficie bruta de 175.440 M² se han establecido las reservas y cesiones siguientes, que en algunos casos superan lo señalado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en su artículo 11 y que en cualquier caso igualan las previstas en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, como se ha justificado en los Cuadros de Características de la Ordenación.

A) Sistema local de espacios libres de dominio y uso público:

Parcela J.1. Jardines	2.207 m ²
Parcela J.2. Jardines	4.280 m ²
Parcela A.J.1. Áreas de juego	1.067 m ²
Parcela Z.V.1. Zona Verde	3.437 m ²
Parcela Z.V.2. Zona Verde	5.639 m ²
TOTAL	16.270 M ²

B) Centros docentes

Parcela E.G.B.	5.000 M ²
Parcela P. Preescolar	1.000 M ²

C) Servicios de interés público y social.

Parcela P.D.1. Parque deportivo Privado	2.247 M ²
Parcela PD.2 Parque deportivo Público	2.338 M ²
Equipamiento comercial	7.179 M ² cons.
Parcela ES.1 Equipamiento Social	1.200 M ² cons

8. Determinación de las unidades de ejecución. Sistema de actuación. Ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias.

8.1. Determinación de las unidades de ejecución.

El Sector (3) El Cuco, constituye una única Unidad de Ejecución y su desarrollo se llevará a cabo por el Sistema de Compensación desarrollado en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria en los artículos 149 al 157 incluidos, y en el Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos 157 a 160 ambos inclusive.

El Sistema de Compensación para el desarrollo del Sector se encuentra recogido en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas del Sector incluida en el Plan General de Piélagos.

8.2. Ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias.

En relación con lo dispuesto en el Artículo 83. Apartado 2.a) de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para cada una de las calificaciones establecidas en los Cuadros de Características que sean susceptibles de un aprovechamiento lucrativo, se deberá establecer un coeficiente de ponderación que permita la equidistribución de dichos aprovechamientos entre las distintas tipologías o usos edificatorios.

El punto 3 del Artículo 97 de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece que esta ponderación relativa se efectúe respetando la ponderación fijada por el Plan General para cada zona. En el caso del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos este coeficiente es uno.

USO	TIPOLOGIA	COEFICIENTE
Residencial	Viviendas pareadas	1,00
Residencial	Vivienda colectiva	1,00
Hostelero		1,00
Comercial		1,00

9. Urbanización e infraestructuras de servicios.

9.1. Urbanización.

La red viaria descrita en otros apartados y las obras de explanación y movimiento de tierras que lleva aparejada, así como el afirmado y la pavimentación de aceras y áreas de estancia, constituyen el grueso de la urbanización de superficie que se ha evaluado en el presente Plan.

Se incluye en esta valoración el movimiento de tierras necesario para la ejecución de los viales y áreas estanciales descritos.

9.2. Abastecimiento de agua potable.

Para el diseño del esquema de la red de abastecimiento de agua potable se ha partido de una dotación de 350 l/hab/día, dotación prevista en el PGOU, y en el prediseño de la red, se han tenido en cuenta las necesidades del Sector residencial situado al Norte del que se proyecta.

Los diámetros dispuestos varían entre 200 y 100 mms. De tubería de fundición cementada, mientras que las acometidas a parcela se harán mediante tubería de polietileno de 63 mms. de diámetro.

El esquema de la red se complementa con los elementos accesorios de la misma como hidrantes contra incendios, bocas de riego y arquetas.

El proyecto de urbanización determinará en su momento las características pomenorizadas de todos los elementos de la red y justificará, de acuerdo con la situación general de la red municipal la idoneidad de la solución presentada.

9.3. Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

Se ha proyectado para la red de saneamiento del Sector una red de tipo separativo, es decir, una red que conduce las aguas de lluvia a sus puntos de vertido y la red de aguas fecales a una estación de bombeo que se conectará con el saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres que se encuentra actualmente en ejecución de obra.

A este respecto hay que indicar que el citado proyecto del Saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres, realizado por la empresa APIA XXI en diciembre de 1999 para la Consejería de Medio Ambiente y

Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, prevé en sus determinaciones la conducción de las aguas fecales de la totalidad de la cuenca en que se encuentra el plan parcial del Cuco por lo que la inclusión de dichas aguas al sistema general proyectado no supone ninguna nueva situación que signifique la modificación de las hipótesis de proyecto.

La incorporación de las aguas fecales del sector en planeamiento supone la incorporación de un caudal de 16.33 l/seg.

En el plano II.5.1.2. Conexión con el Saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres, se indica la conexión citada.

Los colectores, tanto de la red de aguas pluviales como de la red de aguas fecales discurren en su totalidad por las calles diseñadas.

Se diseñan varios puntos de vertido de la red de aguas pluviales al arroyo El Cuco que por otra parte se canaliza en su primer tramo, aquel que discurre en dirección Norte Sur, y se cubre en la última parte de su recorrido dentro del Sector.

La red de aguas fecales se recoge en un sólo punto para su bombeo. En el plano correspondiente se reserva suelo para la construcción del pozo de bombeo. El suelo reservado permite la instalación del pozo de bombeo necesario para el Sector 3 así como para la ampliación que se deberá ejecutar con cargo al Sector Nº2.

En las cabeceras de la red de aguas negras se sitúan las correspondientes cámaras de descarga según prescripción del PGOU.

A efectos de evaluación económica de la solución propuesta se parte de una red de tubos de hormigón con junta de goma para el caso de la red de aguas pluviales y de tubería de saneamiento de fibrocemento para la red de aguas fecales.

El Proyecto de Urbanización establecerá la idoneidad de la solución presentada así como la definición y situación precisa de los elementos singulares de la red.

9.4. Energía eléctrica de alta y baja tensión.

A partir de la línea exterior se alimentan los transformadores dispuestos en el Sector que se alojarán en los puntos indicados en los planos. De estos transformadores se reparte la energía en baja tensión a los distintos puntos de consumo.

Para el predimensionamiento de la red se ha partido de un consumo de energía eléctrica de 0,6 KW/hab y un coeficiente de simultaneidad de 0,5. En todo caso se estará al dispuesto por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus disposiciones complementarias.

A efectos de la evaluación económica se ha incluido en la valoración de la red el importe de la canalización subterránea y elementos auxiliares de las distintas redes, así como la valoración de la obra civil necesaria para la implantación de los transformadores. El proyecto de Urbanización por su parte, desarrollará la red de distribución de energía eléctrica proyectada fijando todas las especificaciones necesarias para su total y completa definición.

9.5. Alumbrado público.

Se ha diseñado la red de alumbrado público que se grafia en el plano correspondiente de acuerdo con los criterios de iluminancia que corresponden a un nivel en calles de 12 lux, de acuerdo con lo establecido en el artículo V.3.3.7.4 del PGOU.

De acuerdo con este nivel se han dispuesto luminarias de 250 w. de vapor de sodio alta presión montados sobre postes de 12 metros de altura en calles y por su parte las áreas peatonales, se iluminan mediante la instalación de luminarias de 125 w. de vapor de sodio sobre postes de 3,50 metros de altura.

9.6. Red telefónica.

En el plano correspondiente se han dibujado las canalizaciones telefónicas previstas para dotar de este servicio a las nuevas parcelas edificables. Se dibujan en el plano correspondiente las características de los conductos en los distintos tramos así como la situación y clase de arquetas a utilizar como complemento de la red.

Santander, Abril del 2002

Fdo: Luis Castillo Arenal. Arquitecto/Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).

INDICE DE PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACION.

- I.1. Situación y emplazamiento.
- I.2. Planeamiento vigente en el área.
- I.3. Topográfico de estado actual.
- I.4. Parcelario.

II. PLANOS DE PROYECTO.

- II.1. Imagen de la ordenación.
 - II.1.1. Planta de ordenación general indicativa.
 - II.1.2. Perspectiva.
- II.2. Zonificación pormenorizada.
- II.3. Definición geométrica de la ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.
- II.4. Definición geométrica de la ordenación. Red viaria.
 - II.4.1. Planta de geometría.
 - II.4.2. Secciones tipo del viario
 - II.4.3. Secciones generales.
 - II.4.3.1. Plano director.
 - II.4.3.2. Secciones
 - II.4.3.3. Secciones generales a Sección 5.
 - II.4.4. Sentidos de circulación y plazas de aparcamiento.
- II.5. Infraestructuras.
 - II.5.1. Saneamiento y drenaje.
 - II.5.1.1. Planta general.
 - II.5.1.2. Conexión con el Saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres.
 - II.5.2. Abastecimiento de agua.
 - II.5.3. Energía eléctrica
 - II.5.4. Alumbrado público.
 - II.5.5. Red telefónica.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).

DOCUMENTO "C". NORMAS URBANISTICAS.

1. Disposiciones generales.

1.1. Objeto y ámbito.

1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Sector 3 (El Cuco) del Plan General de Piélagos, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. En el plano de Zonificación Pormenorizada se delimitan las zonas en que se divide el ámbito de este Plan Parcial. Las condiciones particulares de las distintas zonas se incluyen en el apartado III.3 y se basan en las generales de edificación y uso que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos.
3. La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos

1.2. Efectos.

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo.

1.3. Contenido del documento.

1. El alcance normativo del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que lo integran y que de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento son:
 - a) La Memoria, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del área y se expresan y justifican la necesidad de formulación del Plan Parcial y los criterios para la adopción de las determinaciones que éste establece.

- b) Las *Normas Urbanísticas*, que constituyen el documento normativo por excelencia del Plan, fijando las condiciones para su desarrollo.
- c) El *Plan de Etapas* que ordena temporal y espacialmente la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.
- d) El *Estudio Económico-Financiero* que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones programadas en un periodo de ocho (8) años. Evalúa además el coste económico de la ejecución de tales determinaciones y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.
- e) Los *Planos de Ordenación*, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan Parcial y que son los siguientes:

II.1. Imagen de la ordenación.

II.1.1. Planta de ordenación general indicativa.

II.1.2. Perspectiva.

II.2. Zonificación pormenorizada.

II.3. Definición geométrica de la ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

II.4. Definición geométrica de la ordenación. Red viaria.

II.4.1. Planta de geometría.

II.4.2. Secciones tipo del viario

II.4.3. Secciones generales.

II.4.3.1. Plano director.

II.4.3.2. Secciones

II.4.3.3. Secciones generales a Sección 5.

II.4.4. Sentidos de circulación y plazas de aparcamiento.

II.5. Infraestructuras.

II.5.1. Saneamiento y drenaje.

II.5.1.1. Planta General.

II.5.1.2. Conexión con el Saneamiento de Bezana, Mortera y Liencres.

II.5.2. Abastecimiento de agua.

II.5.3. Energía eléctrica

II.5.4. Alumbrado público.

II.5.5. Red telefónica.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
3. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

I.4. Jerarquía normativa.

1. Si se observasen discrepancias entre las determinaciones de este Plan Parcial y las del Plan General de Ordenación Urbana, se otorgará primacía a las determinaciones de este último documento, siempre que tales determinaciones fuesen vinculantes.
2. Aquellos aspectos no contemplados en las presentes Normas, así como las dudas que pudiesen surgir en la interpretación de las mismas, serán resueltos a tenor de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos

I.5. Vigencia.

Este Plan parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el Artículo 1.7. de estas Normas.

I.6. Modificación.

1. Se entiende por modificación del Plan Parcial cualquier alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que pueda realizarse sin contemplar o alterar la globalidad del mismo, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.
2. Sólo podrán considerarse como modificaciones aquellas alteraciones que sean contempladas como tales por el Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose ajustar su contenido a lo allí dispuesto.

I.7. Revisión.

1. La alteración de aquellas determinaciones que no puedan ser consideradas modificación del Plan Parcial supondrán la revisión del mismo.

I.8. Legislación supletoria.

Todos aquellos aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos.

II. Régimen urbanístico del suelo.

II.1. Determinaciones generales.

1. El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Programado en el documento de Modificación y Adaptación del Plan General del Término Municipal de Piélagos, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el 13 de Octubre de 1993.
2. El uso básico característico fijado para este sector es el Residencial (artículo III.2.1.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Como uso complementario se especifica en la ficha correspondiente el comercial/terciario con un edificabilidad máxima del 20% de la total. Asimismo el Artículo III.2.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General admite otros usos tales como la hostelería a desarrollar en los sectores de Suelo Urbanizable.
4. En el plano de red viaria, se especifican las calles del Plan Parcial. En ellas se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de los elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras enterradas o aéreas.

II.2. Estudios de Detalle.

1. Podrán fomularse Estudios de Detalle para ajustar el diseño propuesto a las necesidades y requerimientos que dimanen de las edificaciones que se asienten, debiendo redactarse de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, así como en lo especificado en la normativa del Plan General.

II.3. Sistema de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a efecto por el Sistema de Compensación previsto en los artículos 157 al 161 de la Ley del Suelo y tal y como se recoge en la ficha de determinaciones urbanísticas.

II.4. Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
2. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables.
3. Cualquier parcelación urbanística irá precedida de su proyecto de parcelación.

II.5. Proyectos de urbanización.

1. Para la totalidad del Plan Parcial deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que deberá incluir los siguientes grupos de obras de Urbanización:
- Movimiento de tierras.
 - Pavimentación.
 - Red de distribución de agua.
 - Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red telefónica.
 - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - Alumbrado público.
2. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del entorno, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. El contenido del Proyecto de Urbanización será el establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

II.6. Proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables.

III. Ordenanzas de la edificación.

Ordenanza nº 1. Edificación de viviendas unifamiliares pareadas.(Parcelas A.I.)

III.1. Tipología.

Responde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar sobre parcela en las que las edificaciones se adosan dos a dos por una de sus fachadas laterales.

III.2. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar
Aparcamiento/Garaje (En planta sótano o planta baja)

III.3. Condiciones de parcela y división en unidades de edificación.

Las parcelas se definen en el Cuadro de Usos y Aprovechamientos para las parcelas de Uso Vivienda, y se grafían en el Plano de Zonificación Pormenorizada.

Cada parcela podrá dividirse en unidades de edificación que comprendan dos chalet pareados sobre una superficie mínima conjunta de 475 metros cuadrados.

Se podrá asimismo disponer una única edificación sobre cada unidad de edificación, con una edificabilidad total de 310 m² y respetando el resto de determinaciones contenidas en esta ordenanza.

III.4. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela, y la ocupación de la misma por la edificación es libre, debiendo de quedar englobada dentro de la Envolvente Máxima Edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

III.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada manzana es la señalada en el Cuadro de características de la ordenación que se contiene en la Memoria.

La edificabilidad máxima sobre rasante no superará los 330 metros cuadrados por unidad de edificación.

III.6. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será en todo caso de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura de la edificación en metros no superará los siete (7) metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada cuando esta sea inferior a veinte (20) metros. El terreno en todo caso se adaptará a los perfiles trazados resultantes de los viales que limitan las parcelas, pudiendo contar para el trazado de dichos perfiles con un muro de cierre en la parte más baja de la misma de un (1) metro de altura.
4. Se admite una planta ático o bajo cubierta con las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

III.7. Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda en el interior de la parcela.

III.8. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 2. Edificación de vivienda colectiva en tres plantas (Parcelas A.II)

III.9. Tipología.

Responde a la edificación contenida en el interior de las parcelas grafada en el Plano de Zonificación pormenorizada y señaladas con el grafismo A.II.

III.10 Usos permitidos.

Vivienda multifamiliar.
Aparcamiento/Garaje y trasteros (En planta sótano)

III.11. Condiciones de parcela.

La parcela constituye una única unidad de edificación.

III.12. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela es libre debiendo de quedar englobada dentro de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación

III.13. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada manzana es la señalada en el Cuadro de Características de la ordenación que se contiene en la Memoria.

III.14. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será como máximo de tres (3) plantas, incluida la planta baja, admitiéndose expresamente un número de plantas inferior.
2. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros medidos desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada cuando esta sea inferior a veinte (20) metros. El terreno en todo caso se adaptará a los perfiles trazados resultantes de los viales que limitan las parcelas, pudiendo contar para el trazado de dichos perfiles con un muro de cierre en la parte más baja de la misma de un (1) metro de altura.
4. Se admite una planta ático o bajo cubierta con las condiciones señaladas en las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

III.15. Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda dentro de la parcela.

III.16. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 3. Edificación de vivienda colectiva en dos plantas (Parcelas A.III)

III.17. Tipología.

Responde a la edificación contenida en el interior de las parcelas grafadas en el Plano de Zonificación pormenorizada y señaladas con el grafismo A.III.

III.18 Usos permitidos.

Vivienda multifamiliar.
Aparcamiento/Garaje y trasteros (En planta sótano)

III.19. Condiciones de parcela.

La parcela constituye una única unidad de edificación.

III.20. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.

La disposición de la edificación en la parcela, y la ocupación de la misma por la edificación, debiendo de quedar englobada dentro de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Definición Geométrica de la Ordenación. Planta de alineaciones de la edificación.

III.21. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada manzana es la señalada en el Cuadro de Características de la ordenación que se contiene en la Memoria.

III.22. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será como máximo de dos (2) plantas, incluida la planta baja, admitiéndose expresamente un número de plantas inferior.
2. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros medidos desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada cuando esta sea inferior a veinte (20) metros. El terreno en todo caso se adaptará a los perfiles trazados resultantes de los viales que limitan las parcelas, pudiendo contar para el trazado de dichos perfiles con un muro de cierre en la parte más baja de la misma de un (1) metro de altura.
4. Se admite una planta ático o bajo cubierta con las condiciones señaladas en las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

III.22. Dotación de aparcamientos.

Se construirá una plaza de garaje por cada vivienda dentro de la parcela.

III.23. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 4. Hostelería. Parcela A.IV.**III. 24. Usos permitidos.**

Hostelería y comercial definidos en los apartados II.2.3.8 y II.2.3.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Aparcamiento y Garajes.

III.25. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela es libre, y se situará en el interior de la Envolvente Máxima Edificable señalada en el Plano II.3. Planta de alineaciones de la edificación.

III.26. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

III.27. Edificabilidad.

La edificabilidad global se fija en tres mil (3.000) metros cuadrados.

III.28. Altura de la edificación.

De los metros cuadrados edificables dos mil quinientos (2.500) podrán disponerse en edificaciones de tres plantas y el resto en edificaciones de dos plantas.

III.29. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de garaje o aparcamientos a razón de una por cada 100 metros cuadrados edificables.

III.30. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 5. Equipamiento Educativo (E.G.B. y Preescolar).**III.31. Usos permitidos.**

Servicios públicos o semipúblicos: uso cultural.

III.32. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco (5) metros tanto de las alineaciones fijadas en los planos como de los linderos de los predios adyacentes.

2. La separación entre edificios dentro de la parcela será, como mínimo de cinco (5) metros y nunca inferior a la semisuma de las alturas (medidas al alero) de dichos edificios.

3. No obstante, lo anterior, en caso de ampliaciones, las nuevas edificaciones podrán adosarse a las ya existentes, ampliando las restantes condiciones que se señalan en este artículo.

III.33. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la superficie neta de la parcela.

III.34. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela, expresada como cociente entre los metros cuadrados de superficie edificable y los metros cuadrados de superficie neta de parcela será de 1,2 m²/m².

III.35. Altura de la edificación.

1. Se establece en un máximo de tres (3) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura máxima será de diez (10) metros y deberán cumplirse las especificaciones que al respecto, establezca el Ministerio de Educación y Ciencia.

III.36. Equipamiento complementario.

En la parcela de E.G.B. se localizarán al menos dos pistas deportivas al aire libre de dimensiones aproximadas de dieciocho por treinta y seis (18 x 36) metros.

III.37. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

III.38. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela no destinados a alguno de los usos anteriormente mencionados, deberán ser acondicionados convenientemente como áreas dedicadas a parques y jardines. Las áreas ajardinadas representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie neta de parcela.

III.39. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 6. Equipamiento deportivo.(Parcelas P.D.1. y P.D.2))**III.40. Usos permitidos.**

Deportivo en cualquier categoría.

III.41. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela es libre, debiendo retranquearse de alineaciones y linderos un mínimo de cinco metros.

III.42. Edificabilidad.

Para la parcela P.D.1. la edificabilidad máxima será de 1.760 metros cuadrados.

Para la parcela P.D.2. la edificabilidad máxima será de 2.000 metros cuadrados.

III.43. Altura de la edificación.

1. Se establece un máximo de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. No se fija altura máxima de pisos pero la altura total de cornisa será inferior a diez (10) metros.

III.44. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela se acondicionarán convenientemente como áreas dedicadas a recreo y expansión o a parques y jardines.

III.45. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 7. Equipamiento Social. (Parcela E.S.)

III.46. Usos permitidos.

Servicios públicos o semipúblicos: uso religioso
Servicios públicos o semipúblicos: uso cultural
Servicios públicos o semipúblicos: uso sanitario

III.47. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco (5) metros de las alineaciones de parcela.
2. La separación entre edificios dentro de la parcela será, como mínimo de diez (10) metros y nunca inferior a la altura del más alto (medida al alero).
3. No obstante, lo anterior, en caso de ampliaciones, las nuevas edificaciones podrán adosarse a las ya existentes, aplicando las restantes condiciones que se señalan en este artículo.

III.48. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la superficie neta de la parcela.

III.49. Edificabilidad.

1,2 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

III.50. Altura de la edificación.

1. Se establece en un máximo de tres (3) plantas, incluida la planta baja.
2. No se fijan altura máxima de pisos, pero la altura total de cornisa será inferior a diez (10) metros.

III.51. Equipamiento complementario.

No se considera.

III.52. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de edificación.

III.53. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela no destinados a alguno de los usos anteriormente mencionados, deberán ser acondicionados convenientemente como áreas dedicadas a recreo y expansión o a parques y jardines.

III.54. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 8. Jardines y Areas de juego. (Parcelas J. Y A.J.)

III.55. Usos permitidos.

El uso característico de estas áreas es el de Servicios públicos, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y Jardinería.

Se admite asimismo la instalación de infraestructuras tales como transformadores, conducciones, etc.

III.56. Edificaciones permitidas.

Únicamente se permiten edificaciones de una sola planta, que ocupen como máximo el dos por ciento (2%) de la superficie de cada área ajardinada. Su altura total no será superior a tres metros y medio.

III.57. Condiciones de la edificación.

1. Las áreas ajardinadas, jardines o áreas de juegos, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

2. En el caso de las Areas de Juego, contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red Viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo, con el mobiliario adecuado.

3. Si el acceso a los edificios se realiza desde el jardín público, deberá disponerse junto a dicho edificio una franja pavimentada de tres (3) metros de anchura que conecte el portal con la red viaria peatonal.

Ordenanza nº 9. Red viaria. (D. y S.G.V.)

III.58. Usos permitidos.

Se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte así como la permanencia de estos últimos estacionados.

III.59. Condiciones de urbanización.

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas del Plan General y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Las áreas destinadas al movimiento de personas (aceras, calles peatonales, o calles de tráfico compartido de acceso a residentes) se diferenciarán de las que pueden ser transitadas por vehículos mediante pavimentos de textura o color diferente.

b) Los espacios para estacionamiento de vehículos anejos a la red viaria se señalarán mediante la formación de tacones en las intersecciones de las vías, como se indica en los planos de red viaria.

c) En estas zonas de estacionamiento, y fuera de la acera en los puntos señalados en los planos, se habilitarán espacios para colocar los contenedores de basura, los cuales quedarán acotados mediante talanqueras perpendiculares al eje de la calle.

d) En los pasos de peatones se rebajará el bordillo a fin de facilitar la circulación de disminuidos físicos; con análogo objeto, en dichos pasos, el pavimento de las aceras se sustituirá por otro que permita reconocer al tacto la existencia del citado paso peatonal.

Ordenanza nº 10. Sistema General de Equipamiento. (Parcela S.G.E.)

III.60. Usos permitidos.

Servicios públicos o semipúblicos. Deportivo en cualquier categoría.
Servicios públicos o semipúblicos. Espectáculos.
Servicios públicos o semipúblicos. Salas de reunión.
Servicios públicos o semipúblicos. Religioso en cualquier categoría.
Servicios públicos o semipúblicos. Sanitario en cualquier categoría.

III.61. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco (5) metros de las alineaciones de parcela.
2. La separación entre edificios dentro de la parcela será, como mínimo de diez (10) metros y nunca inferior a la altura del más alto (medida al alero).
3. No obstante, lo anterior, en caso de ampliaciones, las nuevas edificaciones podrán adosarse a las ya existentes, aplicando las restantes condiciones que se señalan en este artículo.

III.62. Ocupación de la parcela.

La ocupación en planta de las edificaciones será inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la superficie neta de la parcela.

III.63. Edificabilidad.

1,2 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

III.64. Altura de la edificación.

1. Se establece en un máximo de tres (3) plantas, incluida la planta baja.
2. No se fijan altura máxima de pisos, pero la altura total de cornisa será inferior a diez (10) metros.

III.65. Equipamiento complementario.

No se considera.

III.66. Dotación de aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de edificación.

III.67. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela no destinados a alguno de los usos anteriormente mencionados, deberán ser acondicionados convenientemente como áreas dedicadas a recreo y expansión o a parques y jardines.

III.68. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 11. Sistema General de Zona verde (Parcela Z.V.2.)**III.69. Usos permitidos.**

El uso característico de estas áreas es el de Servicios públicos, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado.

III.70. Edificaciones permitidas.

Únicamente se permiten edificaciones de servicios de una sola planta, que ocupen como máximo el uno por ciento (1%) de la superficie. Su altura total no será superior a tres (3) metros.

Ordenanza nº 12. Equipamiento Comercial.(Parcelas E.C.1, E.C.2, y E.C.3)**III.71. Usos permitidos.**

- Servicios públicos o semipúblicos: uso comercial en categoría 2.
- Servicios públicos o semipúblicos: uso de oficinas en categoría 2
- Servicios públicos o semipúblicos: uso de espectáculos.
- Servicios públicos o semipúblicos: uso de salas de reunión.
- Servicios públicos o semipúblicos: uso de hostelería

III.72. Condiciones de parcela.

Cada parcela constituye una única unidad de edificación.

III.73. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela es libre, y se situará en el interior de la envolvente máxima edificable señalada en el Plano II.3. Planta de alineaciones de la edificación.

III.74 Edificabilidad.

La edificabilidad total será de siete mil ciento setenta y nueve (7.179) metros cuadrados construidos que se distribuirán entre las tres parcelas clasificadas con este uso según el cuadro siguiente:

- Parcela E.C.1. 3.000 metros cuadrados.
- Parcela E.C.2. 2.000 metros cuadrados.
- Parcela E.C.3. 2.179 metros cuadrados.

III.75. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será como máximo de dos (2) plantas, incluida la planta baja, admitiéndose expresamente un número de plantas inferior.
2. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros medidos desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado.
3. La altura máxima y el nº de plantas se medirán desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada.

III.76. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos en el interior del área de movimiento de la edificación.

Los usos permitidos son los de aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria del ascensor, cuarto de basuras, contadores, centros de transformación y trasteros.

Ordenanza nº 13. Cierres de parcela.**III.77.Cierres de parcela.**

Los cierres de parcela, que separan el dominio privado del dominio público se incluirán en el Proyecto de Urbanización y se ejecutarán con arreglo a lo dispuesto en el mismo para las parcelas A.I.

Los cierres serán de fábrica de cualquier tipo hasta una altura máxima de un (1) metro sobre la rasante de las calles o peatonales a las que den frente las parcelas pudiendo supletemarse o no con un cierre diáfano de un (1) metro de altura sobre el anterior.

El resto de las parcelas edificables podrán llevar o no cierre de parcela según lo que dispongan los proyectos de edificación pero en caso de ejecutarlos serán de similares características a las descritas en el párrafo anterior.

Ordenanza nº 14. Infraestructuras.**III.78. C.T. Centros de transformación de energía eléctrica.**

La edificación se desarrollará exclusivamente en subsuelo o planta baja de acuerdo con lo que establezca el proyecto de urbanización correspondiente, que se ajustará a la normativa vigente y a las normas de la compañía suministradora.

El régimen de dominio será público (Ayuntamiento). Se cederá su uso a la compañía suministradora.

El acceso a la parcela será restringido.

La construcción para alojamiento de los equipos de transformación se retronqueará tres metros de la acera a la que dé frente.

III.79. E.D. Estación depuradora o de bombeo.

Se desarrollará en la parcela destinada a este fin, exclusivamente en subsuelo y planta baja, de acuerdo con lo que establezca el proyecto de urbanización correspondiente, que se ajustará a la normativa vigente.

EL régimen de dominio será público (Ayuntamiento), y el acceso a la parcela será restringido.

Santander, Abril del 2002

Fdo: Luis Castillo Arenal. Arquitecto/ Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).**DOCUMENTO "D". PLAN DE ETAPAS.****1. Condiciones generales de actuación urbanística.**

El Sector 3 (El Cuco) del Plan General de Piélagos, constituye a los efectos del artículo 144 de la Ley del Suelo una única Unidad de Ejecución, a desarrollar mediante el Sistema de Actuación definido en la misma Ley como Sistema de Compensación.

El ámbito de la Unidad de Actuación es el contenido en los planos, y coincide con la totalidad del Sector.

La titularidad de la promoción corresponderá a los propietarios privados de la misma.

2. Condiciones generales para la ejecución del Plan.

La vigente legislación urbanística y en concreto el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley establece y regula el Sistema de Compensación, en la Sección 2ª Sistema de Compensación del Capítulo II del Título IV EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, en los artículos 157 al 161, precisando los distintos momentos y mecanismos jurídicos administrativos que hacen viable y garantizan la ejecución del planeamiento.

3. Cesiones al Ayuntamiento.

Se cederán al Ayuntamiento de Piélagos, gratuita y libres de cargas los siguientes elementos definidos en el presente Plan Parcial:

- a) Todas las superficies destinadas al dominio y uso público en condiciones de libre acceso. (parcelas J., parcelas A.J., parcelas Z.V.1, Z.V.2 y Z.V.3)
- b) Las parcelas de equipamiento comunitario, E.G.B., P., P.D.2, E.S., y S.G.E.

4. Usos y edificios declarados fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las construcciones existentes en el Sector.

Los edificios existentes resultan plenamente incompatibles con la ordenación propuesta.

5. Fijación de los plazos para el desarrollo del Sector.

A título indicativo y en cumplimiento del artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del Sector.

El plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización será de cuatro (4) años como máximo, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del Sector.

El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se fija en cuatro años, como máximo, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Por último, el plazo para la petición de licencia de edificación para cada una de las parcelas edificables será de ocho (8) años, como máximo, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, para el 25% de las parcelas edificables y de doce (12) años para el 75% restante.

La formulación y ejecución de los proyectos de edificación de las parcelas de uso residencial podrán dividirse en unidades de edificación diferenciadas, de acuerdo con lo expuesto en los Cuadros de Características.

Los plazos anteriormente reseñados se entenderán como máximos, pudiendo ser acortados por la promoción ante la aparición de circunstancias imprevistas en el desarrollo del programa. Asimismo el Ayuntamiento en Pleno, podrá alterar los plazos anteriormente citados, sin que ello suponga una modificación del presente Plan Parcial.

Santander, Abril del 2002

Fdo: Luis Castillo Arenal. Arquitecto Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACIÓN DEFINITIVA).

DOCUMENTO "E". ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1. Introducción.

Todo Plan Parcial, por imperativo legal, debe justificar su viabilidad en el orden económico, contemplando los medios de financiación. Tal estudio debe de ser adecuado a la naturaleza de un Plan de Ordenación, lo que supone que no debe descender a las pormenorizaciones y detalles característicos de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Corresponde pues a este documento una visión globalizadora, aunque suficiente, del problema económico, dejando para ulteriores fases del desarrollo urbanístico especificaciones más concretas sobre los aspectos financieros que suscite la ejecución del Plan.

2. Evaluación económica de las obras de urbanización.

Se incluye como Anexo a este documento la justificación de la evaluación económica de las obras de urbanización del Sector, cuyo resumen es el siguiente:

P.E.M.	525.460.867 PTS.
P.E.C.	725.346.182 PTS.

3. Indemnizaciones y gastos generales.

3.1. Valoración de edificios y construcciones a demoler.

Se efectúa en este apartado una evaluación global de los gastos de ejecución e indemnizaciones de los derribos a realizar en el área, cuyo coste se estima en veinte millones (20.000.000) de pesetas

3.2. Gastos generales y financieros.

En este apartado se incluyen los gastos generados por el abono de los honorarios técnicos de proyecto y dirección de las obras de urbanización y del Plan Parcial.

Se incluyen asimismo los gastos notariales y registrales y los gastos financieros, estimando todo ello en un 20% de los gastos de urbanización, derribos e indemnizaciones.

Este apartado supone la cantidad de 149.069.236.-Pts

4. Valoración del suelo.

La superficie total del Sector es de 175.440 m2. La evaluación económica del coste del suelo supone la cantidad de 350.000.000.-Pts

5. Valor de venta de las viviendas.

5.1. Repercusión de los gastos globales de la urbanización sobre la superficie construida.

La superficie edificada en los diferentes usos comercializables es la siguiente:

Superficie edificada en viviendas pareadas:	27.280 M2
Superficie edificada en vivienda colectiva en tres plantas:	13.216 M2
Superficie edificada en vivienda colectiva en dos plantas:	7.198 M2
Superficie edificada comercial:	7.179 M2
Superficie edificada uso Hostelero	3.000 M2
Superficie construida uso Deportivo	1.760 M2
TOTAL	59.633 M2

La incidencia de los gastos evaluados en los apartados anteriores es la siguiente:

Urbanización:	12.163 - Pts/M2
Gastos generales:	2.450 - Pts/M2
Costo del suelo:	5.869 - Pts/M2
TOTAL	20.482 - Pts/M2

La incidencia por vivienda de los gastos de urbanización, suelo, indemnizaciones y gastos financieros es la siguiente:

Viviendas pareadas 20.482 pts/m2 x 155 m2 =	3.174.710 - Pts
Viviendas multifamiliares 20.482 pts/m2 x 118 m2 =	2.416.876 - Pts

5.2. Valor de venta de la vivienda.

El valor de venta de la vivienda vendrá determinada por el coste de construcción y los costes globales de urbanización y suelo.

Su cálculo es el siguiente:

VIVIENDAS PAREADAS	
Gastos generales de promoción del área:	
155 m2 x 20.482 pts/m2	= 3.174.710 - Pts
Coste de construcción:	
155 m2 x 90.000 Pts/m2	= 13.950.000.- Pts
Coste construcción garaje:	
20 m2 x 30.000 Pts/m2	= 600.000- Pts
TOTAL GASTO POR VIVIENDA	17.724.710. - Pts

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

Gastos generales de promoción del área:	
118 m2 x 20.482 pts/m2	= 2.416.876 - Pts
Coste de construcción:	
118 m2 x 80.000 Pts/m2	= 9.440.000.- Pts
Coste construcción garaje:	
20 m2 x 25.000 Pts/m2	= 500.000- Pts

TOTAL GASTO POR VIVIENDA 12.356.876. - Pts

Los precios obtenidos como precios de venta de las viviendas pueden considerarse como precios habituales de la zona donde se sitúan las proyectadas.

Santander, Abril del 2002

S_{Dic.87} = 547,0
 C_i = 1280.89
 C_{Dic.87} = 853,5
 H_i = 287.19
 H_{Dic.87} = 185.08
 E_i = 1614.27
 E_{Dic.87} = 1021.8

Mediante la fórmula correspondiente al factor de actualización se obtiene:

K_i = 1.46

Fdo: Luis Castillo Arenal.Arquitecto/ Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos

Por su parte la determinación del coeficiente alfa se hace según las características de las obras de urbanización asignando valores según el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 (EL CUCO) DEL PLAN GENERAL DE PIELAGOS. CANTABRIA. (APROBACION DEFINITIVA).

ANEXO: EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Para la evaluación de los costes de las obras de urbanización correspondientes al presente Plan Parcial se utiliza el método MSV de estimación de costos de urbanización suficientemente contrastada en documentos de esta naturaleza.

La fórmula básica que utiliza el presente método es la siguiente:

$$C_{est} = K_i [(1 + \alpha) / 100] * 28957,98 * S_{valdes}^{0.17854} + Inc.C]$$

Siendo:

- K_i = factor de actualización
- S_{valdes} = superficie de vialidad en m²
- Inc.C = coste correspondiente a los condicionantes no repercutibles en el módulo.
- α = Σα_i = suma de las condiciones particulares de la obra: factor de repercusión.

El Factor de actualización se determina mediante la siguiente fórmula:

$$K_i = 0,42 * H / H_{Dic.87} + 0,26 * E / E_{Dic.87} + 0,13 * C / C_{Dic.87} + 0,10 * L / L_{Dic.87} + 0,05 * Cu / Cu_{Dic.87} + 0,02 * Al / Al_{Dic.87} + 0,02 * S / S_{Dic.87}$$

Siendo:

- L_i: índice del coste de los ligantes bituminosos en la fecha de evaluación.
- L_{Dic.87}: índice del coste de los ligantes bituminosos en Dic. 87.
- Cu_i: índice del coste del cobre en la fecha de evaluación.
- Cu_{Dic.87}: índice del coste del cobre en Dic.87.
- Al_i: índice del coste del aluminio en la fecha de evaluación.
- Al_{Dic.87}: índice del coste del aluminio en Dic.87.
- S_i: índice del coste del acero en la fecha de evaluación.
- S_{Dic.87}: índice del coste del acero en Dic.87.
- C_i: índice del coste del cemento en la fecha de evaluación.
- C_{Dic.87}: índice del coste del cemento en Dic.87.
- H_i: índice del coste de la mano de obra en la fecha de evaluación.
- H_{Dic.87}: índice del coste de la mano de obra en Dic.87.
- E_i: índice del coste de la energía en la fecha de evaluación.
- E_{Dic.87}: índice del coste de la energía en Dic.87.

Los valores de los índices anteriores son:

- L_i = 1152.06
- L_{Dic.87} = 1106,9
- Cu_i = 817.63
- Cu_{Dic.87} = 736,1
- Al_i = 710.00
- Al_{Dic.87} = 704,0
- S_i = 709.17

Actividad	Condicionante +,-,0	Ponderación	Total		
Movimiento tierras	α _T	+	3	3	
	α _c	0	3	0	
	α _l	0	1	0	
	α _R	+	2	2	
				5	
Pavimentación	α _V	0	3	0	
	α _P	-	5	-5	
	α _E	0	1	0	
	α _Z	0	1	0	
				-5	
Alcantarillado	α _S	+	2,5	2,5	
	α _D	0	2,5	0	
	α _{Tp}	-	1	-1	
	α _{R,Q}	0	1	0	
				1,5	
Servicios	Electricidad	α _{ET}	0	5	0
		α _{ET,ET}	+	5	5
		α _{MT}	0	3	0
	Alumbrado	α _{AV}	-	2,5	-2,5
		α _{Ni}	0	3	0
		α _{LL}	0	3	0
	Otros serv.	α _{Ns}	+	4	4
		α _{Tp}	+	2	2
		α _{Av}	0	2,5	0
					8,5
Factor de repercusión		(%)α = Σα_i	10		

Por su parte la determinación de las actividades no repercutibles se hace según los siguientes conceptos:

OBRA	MEDIDAS	PRECIO	IMPORTE
Protección de márgenes en escolleras	1.000 m2	1700 pts/m2	1.700.000.- Pts
Canalización con sección rectangular de hormigón armado	350 m.l.	84.500 pts/ml	29.575.000.- Pts
Conexión a red viaria existente	1	1.410.000 Pts/ud.	1.410.000.- Pts
Estación de bombeo	1	3.000.000 Pts/ud.	3.000.000.- Pts
Conexión abastecimiento	1	2.000.000 Pts/ud	2.000.000.- Pts
Conexión energía eléctrica	1	1.000.000 Pts/ud	1.000.000.- Pts
Conexión telefónica	1	1.000.000 Pts/ud	1.000.000.- Pts
Jardines	4.320 m2	5.000 Pts/m2	21.600.000.- Pts
Áreas de juego	3.059 m2	3.000 Pts/m2	9.177.000.- Pts
Zonas verdes	25.148 m2	500 Pts/m2	12.574.000.- Pts
TOTAL			83.036.000.- Pts

Aplicando los valores obtenidos en los cuadros anteriores a la fórmula de estimación de coste se obtiene el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización que asciende a la cantidad de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SIETE (525.460.867) PESETAS.

Añadiendo a la cantidad anterior un 13% en concepto de Gastos Generales, un 6% en concepto de Beneficio Industrial y el 16% del Impuesto sobre el Valor Añadido, se obtiene el Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras de urbanización que asciende a la cantidad de SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS (725.346.182) PESETAS.

Santander, Abril del 2002

Fdo: Luis Castillo Arenal. Arquitecto/Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos

Santander, 18 de septiembre de 2002.-El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.
02/11495

7.2 MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

DEMARCACIÓN DE COSTAS

Información pública y convocatoria del acto de apeo del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre en el tramo comprendido entre la Punta de la Mesa y la Punta del Brusco del término municipal de Noja, (playa de Trengandín y marisma Victoria), expediente número D-S-12/15.

Por la Demarcación de Costas de Cantabria se ha iniciado, de oficio, el Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, de unos nueve mil cuatrocientos treinta y un (9.431) metros, en la playa de Trengandín, en el término municipal de Noja, autorizado por resolución de la Dirección General de Costas de fecha 2 de septiembre de 2002.

Lo que se hace público de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2 a) del Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por R.D. 1.471/1989, de 1 de diciembre y modificado por R.D. 1.112/1992, de 18 de septiembre y con los efectos previstos en el artículo 12.5 de la citada Ley de Costas.

Los planos en los que se delimitan provisionalmente las líneas límites interiores de la ribera del mar, Dominio Público Marítimo-Terrestre y servidumbre de tránsito y protección podrán consultarse en horas de oficina y durante el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio, en la Demarcación de Costas de Cantabria, sita en la calle Vargas número 53, 10.ª planta, de Santander y en el Ayuntamiento de Noja.

Simultáneamente y de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 30/92, de 27 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se cita los días 12, 13 y 14 de noviembre de 2002, a las diez (10) horas, en el Polideportivo «Playa Dorada» de Noja, a los efectos de proceder a la realización del acto de apeo de dicho deslinde de conformidad con lo establecido en el artículo 22.3 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas (aprobado por R.D. 1.471/89, de 1 de diciembre BOE 12/12/89), a todas las personas relacionadas en los edictos publicados en los tabloneros de anuncios de los Ayuntamientos correspondientes y en el de la Demarcación de Costas en Cantabria, así como a todos aquellos que puedan tener igual condición, de acuerdo con lo recogido en el artículo 31 de la citada Ley 30/92.

Santander, 21 de octubre de 2002.-El jefe de la demarcación, José Antonio Osorio Manso.
02/12577

7.5 VARIOS

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Notificación de resolución de recurso de alzada interpuesto contra resolución de desalojo.

No habiéndose podido notificar a don Miguel Ángel Torre Corro la resolución recaída en el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de desalojo de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos, que a continuación se reproduce, tras haberse intentado a través del Servicio de Correos y Telégrafos, se procede a la publicación del presente anuncio al amparo de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

«Resolución,

Visto el expediente tramitado y el escrito de interposición del recurso de alzada, resultan los siguientes,

Antecedentes de Hecho.

Primero.- Con fecha 7 de febrero de 2002, fue adjudicada la obra «Acondicionamiento y mejora del dique norte del puerto de Colindres» a la U.T.E. Bardera Obras Civiles y Marítimas, S.L. – CIOMAR, S.L.

Segundo.- Con fecha 30 de mayo de 2002, el presidente de la Agrupación Deportiva Cultural de Pescadores «Villa de Colindres» solicitó a la Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos una zona específica de atraque y fondeo de las embarcaciones de recreo, en el Puerto de Colindres.

Tercero.- Con fecha 4 de junio de 2002, se comunica a la Cofradía de Pescadores del Puerto de Colindres, que debido al inicio de las citadas obras, es necesario retirar las embarcaciones deportivas atracadas en el dique objeto de la obra y pasarlas al centro de la dársena del puerto.

Cuarto.- Con fecha 8 de junio de 2002, dio comienzo la obra «Acondicionamiento y mejora del dique norte del puerto de Colindres».

Quinto.- Con fecha 9 de junio de 2002, la Cofradía de Pescadores «San Ginés» de Colindres, remitió un fax al Jefe del Servicio de Puertos en el que se informa de la reunión de la Comisión Permanente de dicha cofradía, mantenida el día 8 de junio de 2002 y en la que se acuerda por unanimidad la comunicación a la Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos de la protesta unánime de todos los pescadores afiliados a esta Cofradía y representados en esta Comisión Permanente, a que dichas embarcaciones de recreo sean fondeadas en el centro de la Dársena del Puerto, puesto que esta medida puede acarrear conflictos y enfrentamientos con todos los profesionales de la mar. En esta misma comunicación se recuerda a esta Dirección que la Cofradía de Pescadores siempre ha estado y está en contra de que estas embarcaciones permanezcan dentro de la dársena del puerto por el peligro que conlleva.

Sexto.- Con fecha 3 de julio de 2002 y como contestación al escrito de fecha 30 de mayo de 2002, el Servicio de Puertos informa a la Agrupación Deportiva Cultural de Pescadores «Villa de Colindres») de la necesidad de retirar urgentemente las embarcaciones situadas en la escollera norte debido a las obras de acondicionamiento y de que la ubicación de las embarcaciones deportivas se encuentra en estudio por lo que no se puede indicar un emplazamiento definitivo.

Séptimo.- Con fecha 11 de julio de 2002, la Agrupación Deportiva - Cultural de Pescadores «Villa de Colindres», contesta al escrito de fecha 3 de julio de 2002 del Servicio de Puertos que la voluntad de la agrupaciones facilitar las obras a realizar en el muro norte del puerto de Colindres y que quedan a la espera de la comunicación de la nueva ubicación para proceder al traslado de las embarcaciones hasta que se decida su lugar definitivo. En esta misma