



Documento de APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN PARCIAL SEC SUR 8 MATAMOROSA P.G.O.U de CAMPOO de ENMEDIO

Promotor:

Estación de Servicio MERUELO, S.L.

G R G S arquitectos
 Mº JOSE GOMEZ RODRIGUEZ
 LORENZO GUTIERREZ SERNA

c/ Juan de Herrera 1, Entresuelo B.
 39002 Santander
 e-mail: grgsarquitectos@coacan.es
 Tel. 942 218 798 Fax. 942 365 717

referencia:



FEBRERO 2021

INDICE**CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL****1. MEMORIA****1.1 PROMOTOR y REDACTORES DEL PLAN****1.2 OBJETO y JUSTIFICACION del PLAN PARCIAL****1.3 ANTECEDENTES y MARCO LEGAL****1.4 ESTADO ACTUAL**

- 1.4.1 Ámbito de Actuación
- 1.4.2 Descripción de los Terrenos
- 1.4.3 Calidad Ambiental
- 1.4.4 Accesos
- 1.4.5 Infraestructuras Existentes
- 1.4.6 Edificaciones Existentes

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**1.6 PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE**

- 1.6.1 Vinculación con el Plan General
- 1.6.2 Clasificación y Calificación del Suelo
- 1.6.3 Ficha del Sector SEC SUR 8 Matamorosa
- 1.6.4 Determinaciones del PGOU Referidas al Régimen del Suelo Urbanizable

1.7 PREVISIÓN de las DOTACIONES CONTEMPLADAS en la LEY del SUELO**1.8 OBJETIVOS Y CRITERIOS en la REDACCIÓN del PLAN PARCIAL****1.9 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS a la ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL****1.10 ORDENACIÓN PROPUESTA**

- 1.10.1 Descripción de la Ordenación
- 1.10.2 Integración en la Trama urbana y el Entorno

1.11 INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS**1.12 GESTION y EJECUCION del PLAN PARCIAL****1.13 CESIONES, OBLIGACIONES y CARGAS URBANISTICAS****1.14 VALORACION SOCIOECONOMICA****1.15 INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA****1.16 JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO del PLAN de ORDENACIÓN del LITORAL****1.17 JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO de ACCESIBILIDAD y SEGURIDAD en ESPACIOS PÚBLICOS y EDIFICACIÓN****1.18 CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES****2. ORDENANZAS REGULADORAS****2.1. GENERALIDADES**

- 2.1.1 Objeto
- 2.1.2 Vigencia del Plan
- 2.1.3 Documentación del Plan
- 2.1.4 Carácter de las Determinaciones
- 2.1.5 Remisión al Planeamiento Superior

2.2. DESARROLLO y EJECUCION del PLANEAMIENTO

- 2.2.1 Iniciativa
- 2.2.2 Desarrollo del Plan Parcial
- 2.2.3 División en Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación
- 2.2.4 Proyecto de Urbanización
- 2.2.5 Facultades, Obligaciones y Cargas de los Propietarios

2.3. ORDENANZAS de la URBANIZACION

- 2.3.1 Recepción de las Obras de Urbanización y Conservación
- 2.3.2 Vialidad
- 2.3.3 Abastecimiento de Agua
- 2.3.4 Saneamiento
- 2.3.5 Energía Eléctrica
- 2.3.6 Alumbrado Público
- 2.3.7 Telecomunicaciones
- 2.3.8 Jardinería
- 2.3.9 Licencias de Construcción
- 2.3.10 Condiciones para la Ejecución de las Obras
- 2.3.11 Exigencias en la Iluminación Exterior Establecidas en el RD 1890/2008
- 2.3.12 Exigencias en Materia de Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos Urbanizados

2.4. ORDENANZAS de la EDIFICACION

- 2.4.1 Condiciones Generales
- 2.4.2 Condiciones Particulares de Ordenación y Zonificación
- 2.4.3 Condiciones Generales de Seguridad
- 2.4.4 Uso Eficiente del Agua
- 2.4.5 Condiciones Ambientales y de Integración Paisajística
- 2.4.6 Protección de la Calidad Atmosférica

3. PLAN DE ETAPAS

3.1. PLAN de ETAPAS

4. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

4.1 EXIGIBILIDAD y OBJETO

4.2 GRADO de PRECISIÓN de sus DETERMINACIONES ECONOMICAS

4.3 CONTENIDO FORMAL del ESTUDIO

4.4 DETERMINACIÓN de las CARGAS de URBANIZACIÓN

4.4.1 Obras de Urbanización

4.4.2 Coste de las Obras de Urbanización

4.4.3 Resumen Costes de Urbanización, Asistencia Técnica y Tramitación

4.5 EVALUACIÓN ECONOMICA

4.6 SISTEMA DE ACTUACION

4.7 GARANTÍA de la PROSECUCIÓN y MANTENIMIENTO de la INICIATIVA EMPRENDIDA

4.8 MEDIOS ECONOMICOS DISPONIBLES

5. ANEJOS

5.1 PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

5.2 JUSTIFICACIÓN DISPONIBILIDAD ENERGÍA ELÉCTRICA

5.3 JUSTIFICACIÓN DISPONIBILIDAD ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.4 JUSTIFICACIÓN DISPONIBILIDAD SANEAMIENTO

5.5 DETERMINACIONES AMBIENTALES del EAE y MEDIDAS CORRECTORAS MINIMIZADORAS

5.6 PROGRAMA de SEGUIMIENTO AMBIENTAL

5.7 DETERMINACIONES y CONDICIONANTES FIJADOS por las ADMINISTRACIONES y ORGANISMOS CONSULTADOS, RECIBIDOS DURANTE el PERÍODO de INFORMACIÓN PÚBLICA

5.8 DETERMINACIONES AMBIENTALES del PLAN PARCIAL RECOGIDAS en el DAE

5.9 ADENDA

6. PLANOS

01 SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

02 PLANO CATASTRAL

03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

04 ZONIFICACIÓN

05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

06 SECCIONES

07 VIALIDAD PLANTA

08 VIALIDAD PERFILES

09 REDES ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES,...

1. MEMORIA

1.1 PROMOTOR y REDACTORES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se redacta a instancia de la sociedad Estación de Servicio, S.L., con domicilio a efectos de notificación en el Bº Los Brezales s/n, Carretera Beranga – Noja, San Mamés de Meruelo, CP 39192, Cantabria, y C.I.F. B-39325071.

Equipo redactor:

Mª José Gómez Rodríguez y Lorenzo Gutiérrez Serna, arquitectos colegiados, 347 y 410, respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

1.2 OBJETO y JUSTIFICACION del PLAN PARCIAL

El presente documento tiene por objeto regular la edificación y urbanización del sector SEC SUR 8 Matamorosa de suelo urbanizable delimitado recogido en el Plan General de Campoo de Enmedio, mediante la ordenación detallada de dicho sector, según establece la sección 4ª “Los Planes Parciales”, del Título I, Capítulo III de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Título VI “Condiciones Particulares en Suelo Urbanizable” de la Normativa Urbanística del Plan General de Campoo de Enmedio, (en adelante PGOU).

Los límites de la delimitación del Plan Parcial garantizan las condiciones que se exigen en la legislación vigente: Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral y el documento del PGOU.

1.3 ANTECEDENTES y MARCO LEGAL

El Pleno de la Corporación de Campoo de Enmedio, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2014, aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Campoo de Enmedio (PGOU), incluido el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) definitivo y los Planes Especiales de Suelo Rustico, sometiéndose los documentos al trámite de exposición pública.

En el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, en Sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de abril del corriente, aprobó las modificaciones en fase de aprobación provisional del PGOU derivadas del proceso de tramitación.

La CROTU en acuerdo de 12 de marzo de 2019, aprobó definitivamente el PGOU de Campoo de Enmedio.

El nueve de octubre de 2019, con la recepción en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación de Territorio y Urbanismo, con el documento de inicio, comienza el expediente ambiental del Plan Parcial, para la evaluación ambiental estratégica, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 11 de octubre de 2019, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, remitió el borrador del Plan Parcial y Documento Inicial Estratégico, a las Administraciones Públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como que remitiesen cuantas sugerencias, propuestas o consideraciones se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno documento de alcance.

Por resolución de 13 de diciembre de 2019, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se formula el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del Plan Parcial. Con fecha de 3 de enero de 2020, se publicó en el BOC nº 2 el anuncio de la citada resolución.

El 21 de febrero de 2020, se registró en el Ayuntamiento de Campoo de Enmedio el documento de Plan Parcial, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, para su aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y sus modificaciones por la Ley de Cantabria 6/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2020, aprobó inicialmente el Plan Parcial, sometiéndose el expediente a información pública por el plazo de 45 días a contar desde el día siguiente a la publicación de dicho anuncio en el BOC, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 73, 74 y 75 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se publicó en el BOC nº 54 y con fecha 29 de septiembre de 2020 se publicó en el Diario Montañés el citado anuncio de aprobación inicial.

Con fecha 2 de febrero de 2021, transcurrido el trámite de exposición pública, y tras la toma en consideración de las alegaciones e informes sectoriales recibidos en el período de exposición pública del documento de aprobación inicial del plan parcial, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio formuló la Declaración Ambiental Estratégica, del citado Plan.

Según los antecedentes expuestos y considerando las condiciones establecidas en el PGOU para el desarrollo del sector SEC SUR, cuyos límites garantizan las condiciones que se exigen en la vigente Ley de Cantabria 2/2001 2/2001, de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, el documento del PGOU de Campoo de Enmedio, así como la legislación ambiental que afecta a la tramitación del Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y sus modificaciones por la Ley de Cantabria 6/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y el documento de Declaración Ambiental Integrado, se somete el presente documento de Plan Parcial, para su consideración, tramitación y aprobación.

1.4 ESTADO ACTUAL

1.4.1 Ámbito de Actuación

El ámbito de actuación, queda señalado perfectamente en el PGOU del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, y se corresponde con la delimitación que establece para el Sector SEC SUR 8 Matamorosa, y que afecta a 8 parcelas rústicas, tal como se recoge en el plano nº 02 de la documentación gráfica que se acompaña, así como en el apartado 1.5 “Estructura de la Propiedad” de esta memoria.

Está situado al norte de la estación de servicio, hotel y restaurante, al que se accede desde el enlace de la autovía A-67 a Matamorosa Norte. Limita al norte con el Sector SEC SUR 1 Bolmir, al este con la autovía A-67, al sur con la estación de servicio, hotel y restaurante y al oeste con la carretera La Vega.

Está ubicado en una zona de carácter Industrial, adecuado para el uso al que se destina, próxima a los núcleos de Bolmir y Matamorosa, y bien comunicada a través de la red viaria existente, con conexión a la autovía A-67 desde el enlace que da acceso a la estación de Servicio y a los núcleos de Bolmir y Matamorosa.

1.4.2 Descripción de los Terrenos

El Sector SEC SUR 8 Matamorosa se encuentra situado, como ya se ha indicado al norte de la Estación de Servicio. Ocupa una serie de parcelas rústicas de protección ordinaria, algunas en su totalidad y otras afectadas parcialmente. Su forma es trapezoidal y tiene una superficie bruta de 8.890 m². Su forma y topografía se grafía en el plano nº 3 que recoge el levantamiento topográfico realizado a tal efecto.

Actualmente los terrenos no tienen un uso concreto, en los que no existen masas arbóreas ni cultivos especializados o huertas de especial relevancia. Al norte del sector existe un centro de transformación que da servicio a la zona.

Topográficamente la parcela presenta, en su lindero sur, un desnivel de 1,00 m. aproximadamente, con respecto a la plataforma del aparcamiento de la Estación de Servicio, resuelto con un murete de hormigón que coincide prácticamente en su totalidad con el límite sur del ámbito.

Geológicamente, los terrenos del Sector, dado el escaso tamaño presentan un origen y composición homogéneos. Son terrenos del Cuaternario constituidos por limos y arcillas con cantos poligénicos que constituyen la llanura del río Izarilla que se continua (o forma unidad) con la llanura del río Hajar, más potente.

Desde el punto de vista geotécnico, no parece presentar inconvenientes para la realización de movimientos de tierras y canalizaciones previsibles en las obras de urbanización ni para las cimentaciones de la edificación aunque, en este último caso se deberá llevar a cabo un estudio específico.

La orientación del ámbito, facilita la exposición solar al no existir obstáculos al soleamiento.

Con respecto a la Hidrología se ha comprobado que no existe ningún curso de agua superficial dentro del Sector estudiado.

1.4.3 Calidad Ambiental

La zona del proyecto se encuentra en el municipio de Matamorosa, pero colinda totalmente con Reinosa ya que se encuentra al sureste de dicho núcleo y término municipal. Por este motivo comparten altitud y climatología. En cuanto a la temperatura, la media anual esta entorno a los 10-11 °C. Los inviernos son duros y prolongados con nevadas abundantes y heladas durante más de la mitad del año. Los veranos son templados aunque más calurosos que en el resto de Cantabria, debido a la lejanía del mar. La variación en las temperaturas durante todo el año es 13.8 °C.

Las precipitaciones más importantes se producen en primavera y otoño, siendo el mes con más precipitación, noviembre pudiendo corresponder parte a nieve.

La calidad del aire es buena pero los niveles de ozono (O₃) son el principal contaminante y alcanza picos límite más frecuentemente. La proximidad a la autovía A-67, a la fábrica de La Naval de Reinosa y a la estación de servicio, condicionan una posible contaminación por encima de los niveles normales en un núcleo urbano rural.

Las fuentes de ruido son importantes debido a la Autovía A-67 de la Meseta, a la carretera autonómica CA-730, a la Fábrica La Naval, a la Estación de Servicio, etc., pero al tratarse de suelo industrial los índices de ruido permitidos por la ley 37/2003 de 17 de noviembre y del RD 1367/2007 de 19 de octubre, son más altos.

1.4.4 Accesos

El Sector tiene acceso a través de la carretera de la Vega situada al oeste del ámbito de actuación.

1.4.5 Infraestructuras Existentes

Las infraestructuras existentes próximas al sector son la Red de Abastecimiento Municipal, la Red de Saneamiento Municipal de carácter unitario, Las redes Eléctricas de Alta y Baja tensión y la red de telefónica.

El abastecimiento existente del que se dispone, y al que podrá conectarse el sector, discurre al sur del mismo, en la parcela de la Estación de Servicio.

El Saneamiento existente de diámetro 400 mm, de carácter unitario, discurre paralelo al lindero este del sector.

Existe una línea soterrada de alta y baja tensión que discurre entre dos torres, conectándose el extremo norte con el Centro de Transformación existente, y del que se suministra en baja tensión.

La Red telefónica existente se encuentra en el lindero este del sector.

El proyecto de urbanización será el encargado de ajustar los trazados y dimensionar las conducciones, tomando en cuenta los criterios que establezcan los informes técnicos municipales y las empresas suministradoras. En los anejos 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4 se recogen las infraestructuras existentes, y su justificación.

1.4.6 Edificaciones Existentes

Actualmente no existen edificaciones dentro del ámbito de actuación.

1.5 ESTRUCTURA de la PROPIEDAD

A continuación se relacionan las fincas existentes en el ámbito del Sector SEC SUR 8 Matamorosa, objeto de este Plan Parcial.

De la información catastral se desprende que el ámbito del sector afecta a las siguientes parcelas:

PARCELAS AFECTADAS

Finca	Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Sup. m2 Catastral	Afección	Sup. M2 Afectada
1	19	15	39027A019000150000XE	2.821,00	Parcial	1.572,00
2	19	167	39027A019001670000XK	1.608,00	Total	1.608,00
3	19	168	39027A019001680000XR	871,00	Parcial	487,00
4	19	11	39027A019000110000XD	3.278,00	Parcial	1.457,00
5	19	10	39027A019000100000XR	2.633,00	Parcial	1.694,00
6	19	8	39027A019000080000XD	1.268,00	Total	1.268,00
7	19	12	39027A019000120000XX	343,00	Total	343,00
8	19	201	39027A019002010000XR	293,00	Parcial	166,00
9			39027A019002000000ML	14.040,00	Parcial	395,00
SUPERFICIE TOTAL						8.990,00

1.6 PLANEAMIENTO VIGENTE**1.6.1 Vinculación con el Plan General**

El planeamiento vigente en el municipio de Campoo de Enmedio es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 12 de marzo de 2019.

En el título VI "Condiciones Particulares del Suelo Urbanizable" se recogen las determinaciones del suelo urbanizable, así como la documentación de los Planes Parciales.

La Normativa Urbanística del Plan Parcial, recoge las disposiciones contenidas en el Plan General, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica.

En el caso del presente plan parcial las condiciones de la edificación se regulan conforme a las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III del PGOU y las condiciones particulares de suelo urbano, Ordenanza IN sección 8ª del Título V del PGOU.

1.6.2 Clasificación y Calificación del Suelo

Según el documento de aprobación del PGOU, el sector está clasificado como Suelo Urbanizable delimitado Industrial.

1.6.3 Ficha del Sector

El Sector se identifica como Sector Sur 8 Matamorosa. En la ficha que se adjunta a continuación, se contemplan las condiciones y parámetros para su desarrollo.

FICHA DE SECTOR

IDENTIFICACIÓN

SECTOR	SEC SUR 8
CATEGORÍA DE SUELO	SUR
NÚCLEO DE POBLACIÓN	MATAMOROSA

DETERMINACIONES

USO GLOBAL	INDUSTRIAL
SUPERFICIE NETA	8.990 m2 (*)

PROGRAMACIÓN

FASE	1ª
------	----

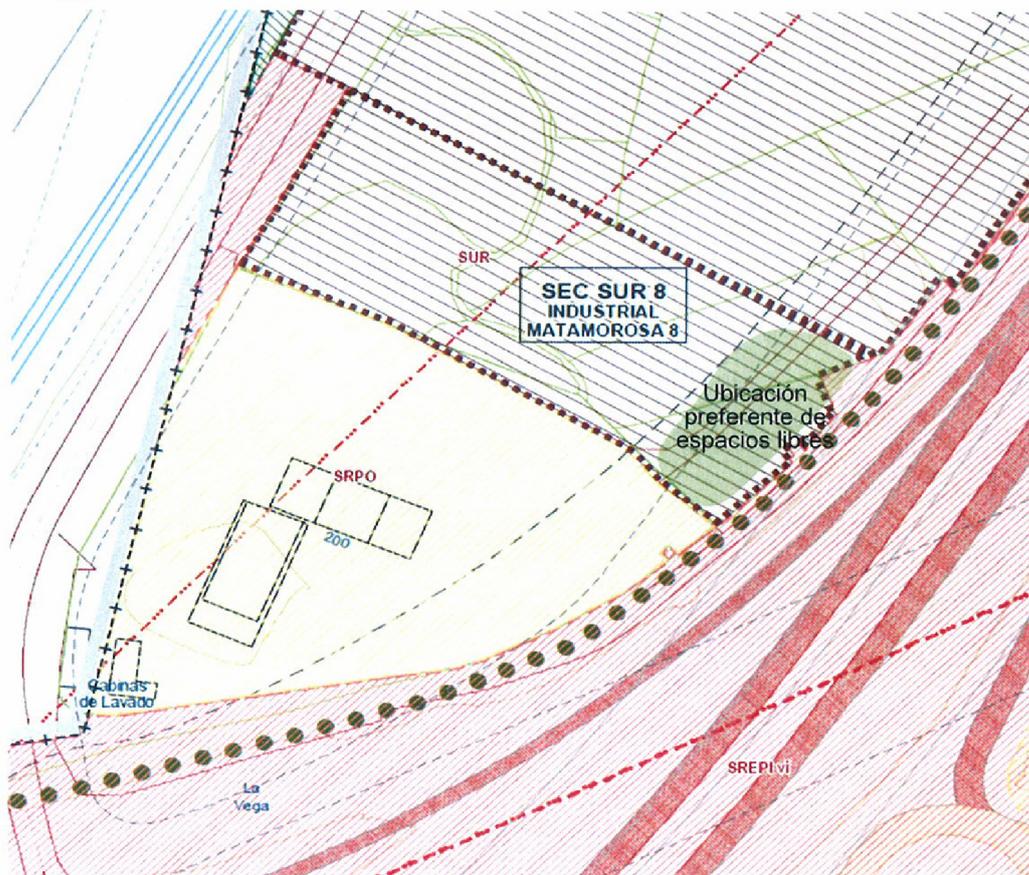
INTENSIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,50	m2/m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.495	m2
DENSIDAD	-	viv/Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	viv
ORDENANZAS DE REFERENCIA	INDUSTRIAL	IN

OTRAS DETERMINACIONES

(*) tiene accesos desde carretera exterior al municipio

PLANO



SEC SUR 8

1.6.4 Determinaciones del PGOU Referidas al Régimen del Suelo Urbanizable

En base al documento del PGOU se acompaña a continuación el articulado de las condiciones de desarrollo, referidas al Régimen del Suelo Urbanizable, así como el plano donde puede apreciarse la clasificación y calificación del sector que nos ocupa:

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 124. DEFINICIÓN y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en los ámbitos definidos en los planos de ordenación: de forma general en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal, y de forma detallada en los Planos de Ordenación del presente PGOU.
2. El PGOU establece 10 sectores de Suelo Urbanizable. Todos ellos se consideran como suelo urbanizable delimitado (de acuerdo con el art. 103 de la LOTRU).
3. La tabla adjunta sintetiza las determinaciones generales más significativas: población, superficie, código de denominación, edificabilidad y densidad máxima de viviendas.

ARTÍCULO 125. NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL

1. En los sectores de Suelo Urbanizable será necesaria la elaboración de un Plan Parcial.
2. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes de la LOTRU.
3. Los Planes Parciales de desarrollo de los sectores propuestos se deberán someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
4. La autorización para la ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable, debe garantizar de forma previa, que se dispone de los recursos de agua capaces de resolver el crecimiento de las demandas de agua, de forma acorde con la disponibilidad real del recurso, y que se ejecuten las infraestructuras necesarias para su distribución. Asimismo en todos aquellos casos en que la infraestructura de saneamiento existente no tenga capacidad suficiente para satisfacer la nueva demanda generada, estará supeditada a la resolución de esas limitaciones.
5. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación, una vez cumplidos los deberes de:
 - a. Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
 - b. Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos para su gestión.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
 - d. Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector que constituya el ámbito de la equidistribución.
 - e. Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
 - f. Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

6. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, en el caso de disponer de zonas forestales y en tanto no se desarrollen las obras de transformación, se consideran como autorizables los usos, actividades y aprovechamientos regulados en la ley de Montes.

ARTÍCULO 126. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos (Plan Parcial) podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.
2. Una vez aprobado el instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector, siempre y cuando las obras de infraestructura básica estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del ámbito para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.
4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable solo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de estos, en su caso.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

ARTÍCULO 127. USOS Y OBRAS PROVISIONALES EN SUELO URBANIZABLE

1. En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento municipal aplicable. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 128. DETERMINACIONES DE SUELO URBANIZABLE

1. Este plan establece las siguientes determinaciones para los sectores de suelo urbanizable delimitado que establece.
2. Se han establecido 17 sectores de suelo urbanizable. Para ellos se establecen las siguientes determinaciones:
 - a. Su delimitación, como ámbitos de Plan parcial o instrumento de ordenación.
 - b. Dentro de ellos no establecen ámbitos menores de gestión (Unidades de Actuación)
 - c. Se ha asignado el uso predominante, las intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se han establecido. (en la tabla adjunta).
 - d. Cada uno de los sectores es un ámbito de equidistribución. No se han definido coeficientes de uso, por lo que el aprovechamiento medio de cada sector coincide con el índice de edificabilidad.
 - e. No se han establecido la ordenación detallada, que deberá ser afrontada mediante un Plan Parcial. Por ello las redes de conexiones de servicios serán resueltas en ese momento. En todo caso se mantendrán las redes de servicios existentes, dentro del espacio público.
 - f. Se han establecido unos criterios de ordenación global que se plasman en las respectivas fichas individualizadas de cada sector. Se ha realizado una ubicación preferente de dos aspectos estructurantes: el viario estructurante que exige continuidad y coherencia con el sistema de movilidad global municipal, y que sirve como eje de las conexiones a las redes de servicios, así como una ubicación preferente de los espacios libres y equipamientos. Esta ubicación relativa a la red viaria básica y el emplazamiento de las reservas de espacios libres y de los equipamientos se consideran como condiciones vinculantes para la ordenación de los respectivos planes parciales.
 - g. Deberá desarrollar las dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales
 - h. El periodo previsto de desarrollo del PGOU se establece en un horizonte de 20 años; que comprende el plazo suficiente para la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesarios y para su urbanización.
 - i. Asimismo con carácter general, se considera que el sistema de actuación más adecuado es el de Compensación, al ser el más coincidente con la iniciativa real de su urbanización y ser el más respetuoso con los propietarios. No obstante el Ayuntamiento podrá establecer sistemas

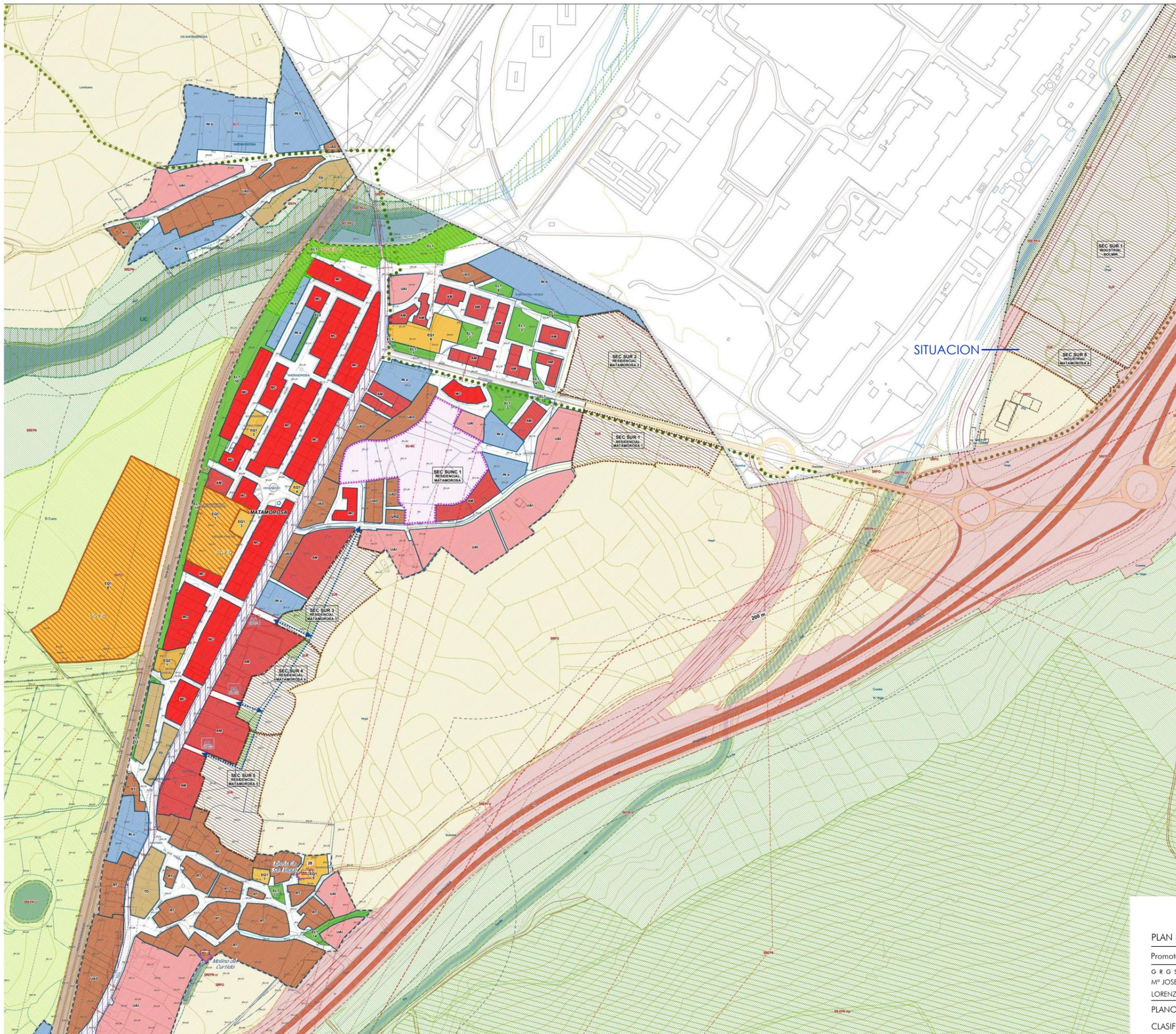
de actuación de mayor control o tutela como el de Cooperación o incluso expropiación en el caso de que considere necesario y/o prioritario el desarrollo de alguno de los sectores.

- j. En Suelo Urbanizable las servidumbres de carreteras se adecuaran a lo dispuesto en la legislación de carreteras de aplicación en función de su titularidad y rango; en todo caso como mínimo consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación, a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.
3. Se establece la programación de algunos sectores de suelo urbanizable, con el objeto de que el desarrollo de los mismos sea secuencial y coherente con los procesos de continuidad y de relación funcional. Esta condición implica que todos los sectores que no tengan asignado el código 1ª no podrán desarrollarse en tanto no lo hayan hecho los colindantes necesarios con fase anterior. Asimismo el desarrollo de los sectores está supeditado a la ejecución de las obras señaladas como "exigencias previa al desarrollo del sector" en las tablas del Estudio Económico y Financiero.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE												
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Area del sector (m2)	Aprovechamiento medio (edif en m2/m2)	Edif. Total (en m2)	Viv total	SL EL (en m2)	SL EQ (en m2)	RESERVA VPP (nº de viviendas y %)	PROGRAMACIÓN	
BOLMIR	SEC SUR 1	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN	282.176	0,45	126.979	25.396	15.238	-	1ª	
FRESNO DEL RIO	SEC SUR 1	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	16.476	0,50	8.238	49	1.648	989	10 20%	1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 1	RESIDENCIAL	Viv. Unif/Colectiva	AM	10.412	0,50	5.206	31	1.041	625	16 50%	1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 2	RESIDENCIAL	Viv. Unif/Colectiva	AM	18.522	0,50	9.261	56	1.852	1.111	28 50%	1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 3	RESIDENCIAL	Viv. Unif/Colectiva	AM	9.507	0,50	4.754	29	951	570	14 50%	1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 4	RESIDENCIAL	Viv. Unif/Colectiva	AM	7.869	0,50	3.935	24	787	472	12 50%	2ª
MATAMOROSA	SEC SUR 5	RESIDENCIAL	Viv. Unif/Colectiva	AM	11.840	0,50	5.920	36	1.184	710	18 50%	2ª
MATAMOROSA	SEC SUR 6	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN	50.525	0,50	25.263		5.053	-		1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 7	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN	25.923	0,50	12.962		2.592	-		1ª
MATAMOROSA	SEC SUR 8	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN	8.990	0,50	4.495		899	-		1ª
NESTARES	SEC SUR 1	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	30.135	0,40	12.054	75	3.014	1.447	15 20%	1ª
NESTARES	SEC SUR 2	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	27.490	0,40	10.996	69	2.749	1.320	14 20%	1ª
NESTARES	SEC SUR 3	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	15.097	0,40	6.039	39	1.510	725	8 20%	1ª
NESTARES	SEC SUR 4	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	16.384	0,40	6.554	41	1.638	786	8 20%	3ª
NESTARES	SEC SUR 5	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	21.384	0,40	8.553	53	2.138	1.026	11 20%	2ª
NESTARES	SEC SUR 6	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	14.484	0,40	5.793	36	1.448	695	7 20%	1ª
NESTARES	SEC SUR 7	RESIDENCIAL	Viv. Unifamiliar	UAI, UAD	17.928	0,40	7.171	47	1.793	861	9 20%	1ª
	TOTAL	RESIDENCIAL			217.528		94.474	584	21.753	11.337	169	29%
	TOTAL	INDUSTRIAL			367.614		169.698		33.940	15.238		
	TOTAL SUELO URBANIZABLE				585.142		264.172	584	55.692	26.574	169	29%

4. En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento municipal aplicable. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
4. Los sectores industriales SEC SUR 6, SEC SUR 7 en Matamorosa y SEC SUR 1 en Bolmir, deberán realizar de forma simultánea al Plan Parcial en el que desarrollen su ordenación y calificación, un Estudio de Tráfico y Capacidad según lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras, en el que se evaluarán las cargas sobre la red y su incidencia en el nivel de servicio así como las capacidades de los accesos. En su caso se realizarán las potenciales mejoras en los accesos. Dichos documentos y soluciones serán concertadas y aprobadas, en su caso, por el Ministerio en su informe preceptivo, necesario.
5. Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la legislación urbanística y ambiental, los planes parciales y los planes especiales incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambiental para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental.
6. Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización que de ellos se deriven, deberán incluir medidas de integración paisajística, así como disposiciones específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial del terreno. En el caso de incluir movimientos de tierra, será necesario de que el promotor de las actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero; asimismo de forma previa a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminara todo tipo de residuos y escombros. Asimismo se incorporaran medidas referidas a la ubicación, ordenación, programa urbanizador o edificatorio, o disposición de los espacios libres y zonas verdes, buscando una mejor ubicación de la edificación, menor exposición visual y evitando coloraciones discordantes. En concreto, y con el fin de fomentar la calidad paisajística, las ordenanzas reguladoras contendrán recomendaciones relativas a:

- a. *Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, que armonizaran con el entorno y sus edificaciones.*
 - b. *Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos, zonas de borde o amortiguación y otros elementos de urbanización, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes, o en las áreas en las que prevean pantallas vegetales.*
 - c. *La publicidad, decoración, iluminación y señalética de los establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar los criterios de armonía general con el entorno, por lo que la normativa contendrá limitaciones y condiciones para su disposición y uso.*
7. *Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores de uso productivo deberían incorporar y definir expresamente el tratamiento de borde, incluyendo pantallas arbóreas y espacios verdes previstos para el apantallamiento o integración paisajística, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres y mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación. Por su ubicación y exposición visual, las actuaciones urbanísticas de uso industrial que se lleven a cabo con el desarrollo del Suelo Urbanizable SEC SUR 1 en Bolmir incluirán un apartado específico en sus ordenanzas relativo a la integración paisajística de la urbanización y de la edificación.*



SUELO URBANO CLASIFICACIÓN

0 base de aplicación como condiciones de edificación en suelo urbano

— LIMITE DE SUELO URBANO

CALIFICACION, ORDENANZAS DE EDIFICACION

RESIDENCIAL	ETIQUETADO	ETIQUETADO	
RT	RURAL TRADICIONAL	AM	CONSTRUCCION ABIERTA MIXTA
TD	TRADICIONAL DENSO	UAD	UNIFAMILIAR ADOSADO
UAI	UNIFAMILIAR AISLADA	MC	MANZANA COMPACTA
INDUSTRIAL	I1	EL 2	ESPACIO LIBRE PRIVADO
INDUSTRIAL	I1	AREA INDUSTRIAL	

SISTEMAS LOCALES

EQUIPAMENTOS	VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
EQ 1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EL 1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EQ 2	EQUIPAMIENTO PRIVADO		
	VIARIO PÚBLICO		

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

AA- ACTUACION AISLADA

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ETIQUETADO

AA-NU-1 INDICADOR DEL TIPO DE AMBITO DE GESTION

SU-NC SET INDICADOR DE SECTOR

NUMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR

INDICE DE EDIFICABILIDAD

DENOMINACION

CATEGORIA DEL SUELO

SUELO URBANIZABLE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

SUR SE 01 CATEGORIA DEL SUELO

RESIDENCIAL NUMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR

FRESNO DEL RIO 1 USO GLOBAL

DENOMINACION

SUELO RÚSTICO CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SR-PO	RÚSTICO PROTECCION ORDINARIA
SR-EPA	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA
SR-EPN	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION NATURAL
SR-EPN mp	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION NATURAL DE MONTES
SR-EPN i	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION NATURAL "LIC" Rio y embalses del Ebro y Valles Altos del Nansa y Alto Campoo
SR-EPN cr	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION NATURAL (cauces y riberas)
SR-EPN ya	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION CULTURAL (Yacimientos Arqueológicos)
SR-EPI vi	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS (Red viaria)
SR-EPI fe	RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS (Ferrocarril)

CATÁLOGO

BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC)

BIC Colegiata de San Pedro (Cervantes)

Iglesia parroquial de Santa María (Barrionuevo)

Ciudad Romana de Julabriga (Barrionuevo)

ENTORNO DE PROTECCION

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CAUTELA ARQUEOLÓGICA

OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS

ELEMENTO CATALOGADO

ETIQUETADO

IDENTIFICADOR DE LA FICHA DEL CATALOGO

LOCALIDAD Y NÚMERO

2 NÚMERO DEL YACIMIENTO

OTRAS INDICACIONES

RECORRIDO PEATONAL/BICI

LIC

LÍNEA LIMITE DE EDIFICACION

RESELECCION Los límites de 11 de noviembre del Real Decreto 1030/2005, de 1 de septiembre, en lo que se refiere las actividades de tramitación, desarrollo, implementación y mantenimiento y autorización de instalaciones de energía eléctrica.

ZEPa

CARTOGRAFÍA FUENTES: CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL GOBIERNO DE CANTABRIA 1:5000. CARTOGRAFÍA: DIRECCION GENERAL DE CATASTRO



1.7 PREVISION de las DOTACIONES CONTEMPLADAS en la LEY del SUELO

Las dotaciones recogidas en el presente plan parcial superan el mínimo legal establecido en el Art.40 Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El objetivo del documento ha sido siempre la incorporación de las condiciones naturales del entorno al diseño del proyecto con el objeto de conseguir una mayor calidad ambiental, paisajística y social de la propuesta.

EDIFICABILIDAD TOTAL:

4.495 m²

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres y zonas verdes caracterizan el sector integrándose en la topografía del mismo, favoreciendo el esponjamiento de la masa edificatoria. Su ubicación facilita además que puedan ser usados al mismo tiempo como espacios de recreo, zonas verdes, áreas de juego y estancia.

- 20m²/100m² construidos de cualquier uso o 10% de la superficie total del sector
- 20m²/100m² de 4.495 m² = 899,00 m²
- 10% de la superficie total = 899,00 m²
- Proyectados: > 899 m² = 1.022,00 m²

Con la ordenación prevista se pretende una gradación y diversidad de las zonas verdes y espacios libres, tanto los de carácter privado como los de usos público. De esta forma se consigue no solo una mayor naturalización de la propuesta sino una mayor diversidad y calidad de la misma.

RESERVA DE EQUIPAMIENTOS:

Al tratarse de un suelo urbanizable cuyo uso global es el industrial y no se contempla la edificación residencial de vivienda, no es de aplicación la reserva de equipamientos prevista en apartado 2 del Art.40 Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

RESERVA DE APARCAMIENTO:

- 2 plazas/100m² construidos de cualquier uso
- 2 plazas/100m² = 2 x (4.495 m² / 100) = 90 plazas, 45 de ellas públicas
- Proyectados: 45 plazas públicas + 101 plazas privadas = 146
- 146 plazas > 90 plazas

1.8 OBJETIVOS y CRITERIOS en la REDACCION del PLAN PARCIAL

El PGOU de Campoo de Enmedio, clasifica este suelo como suelo urbanizable delimitado Industrial.

El objetivo del Plan Parcial, es el desarrollo del sector, (definido en el documento de aprobación del PGOU de Campoo de Enmedio), mediante una actuación integrada en el entorno natural que desarrolle un uso industrial y genere espacios libres y zonas verdes de calidad para uso colectivo.

La integración de la edificación, junto a la disposición de los espacios libres y zonas verdes, la combinación de áreas ajardinadas y de pavimentos de distinto carácter en el sector garantizan una adecuada variedad de usos y texturas en el mismo.

Con estos objetivos se contemplan como criterios de ordenación los siguientes:

- Organización de las edificaciones teniendo en cuenta la configuración de la vialidad existente.
- Implantación de la edificación adecuándose a la topografía de la parcela.
- Localización de las zonas verdes, procurando la mejor accesibilidad desde la vialidad existente.
- Cumplir con la dotación mínima de aparcamientos
- Simplificar al máximo el esquema tipológico de la edificación, de manera que, cumpliendo satisfactoriamente el programa de necesidades, presente unas características formales que permitan una cómoda y correcta implantación de la edificación en la parcela.
- Perseguir la sencillez formal, concentrar accesos, claridad tipológica y geométrica de tal manera que la intervención conecte de manera natural con las formas de las edificaciones del entorno próximo.
- Búsqueda de una imagen unitaria y compacta que favorezca su lectura y reconocimiento dentro del entorno edificado, con un lenguaje arquitectónico adecuado a nuestro tiempo, y en diálogo con el núcleo de Heras.
- Completar la vialidad con recorridos peatonales, incorporándolos a los espacios libres, de tal manera que permitan el fácil acceso a personas con movilidad reducida.
- Propiciar la utilización racional de los recursos con la reutilización de las aguas de la red de pluviales y adoptar las medidas necesarias para fomentar el ahorro y la eficiencia energética.

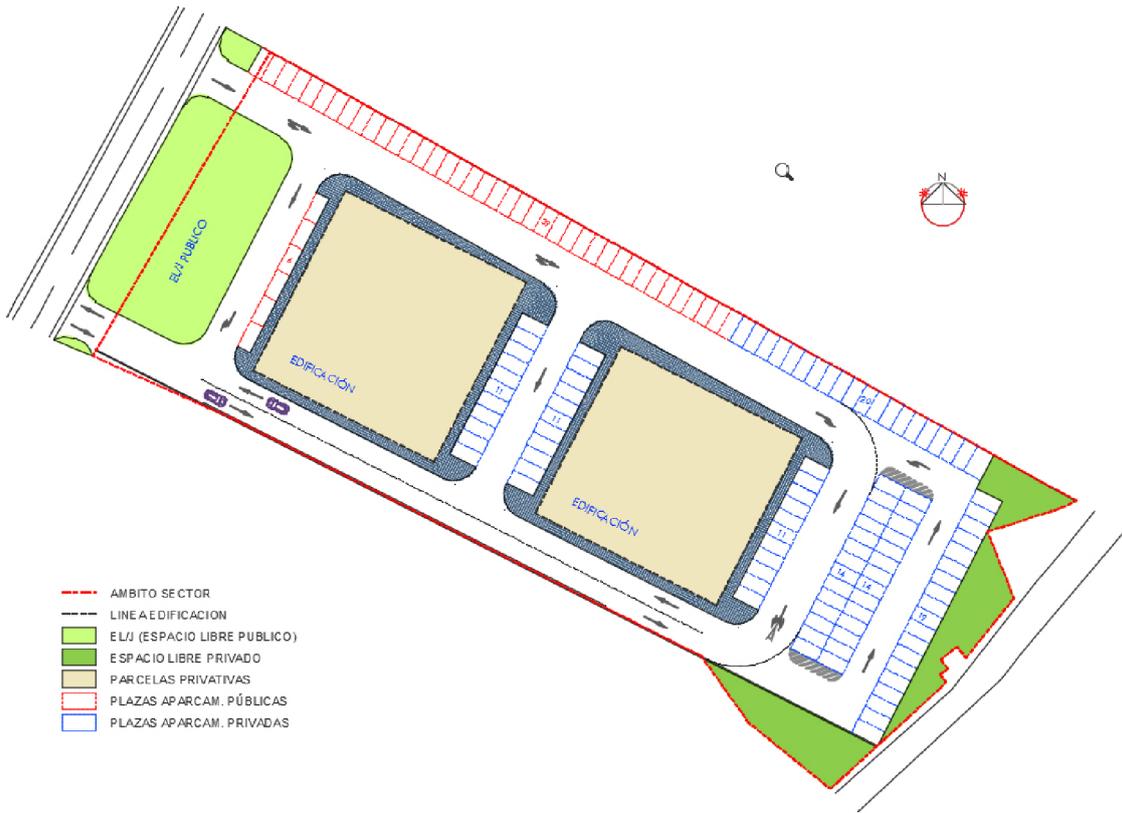
Por todo lo expuesto, con el proceso de urbanización y gestión del suelo desde la iniciativa privada, como el que se plantea, garantizan la calidad del espacio público y privado y favorecen la cohesión social en la dirección pretendida en el documento de aprobación del PGOU de Campoo de Enmedio.

1.9 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS A LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

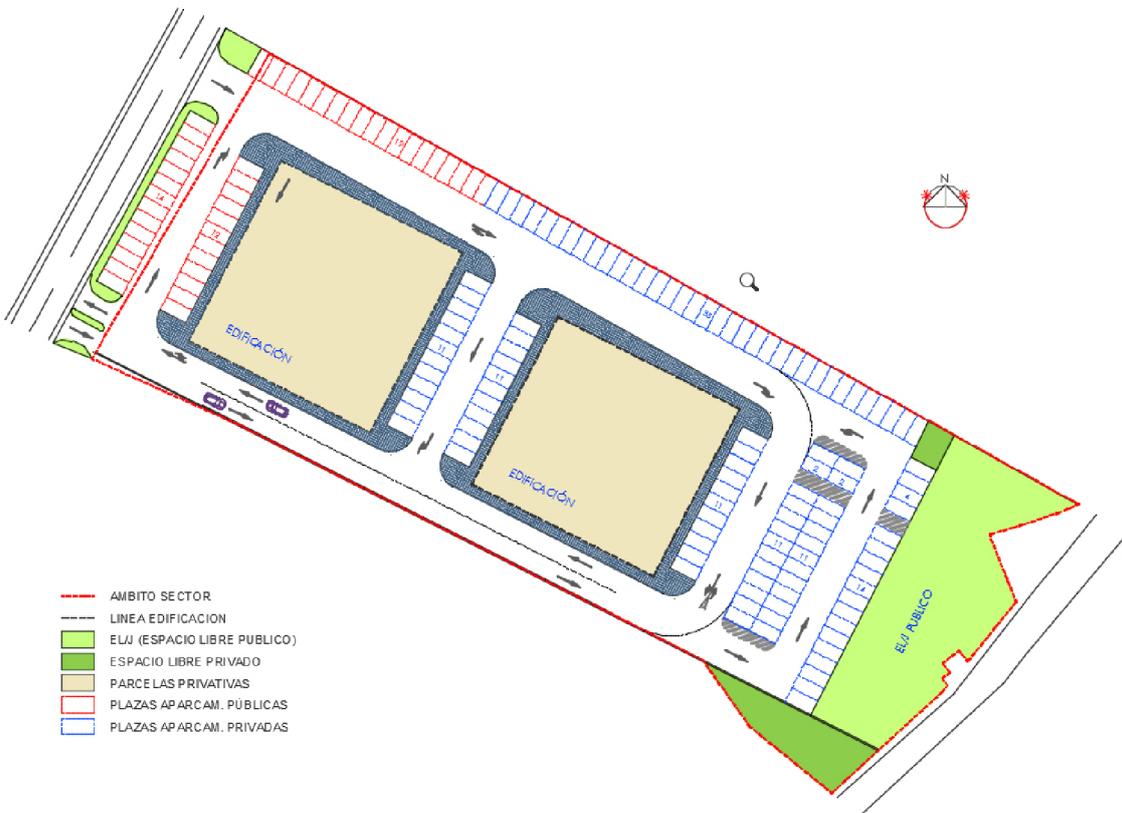
La oportunidad de implantación de una nueva actividad, los condicionantes de planificación sectorial y ambiental, la disposición de la edificación, el tráfico rodado vinculado a la actividad, así como la ubicación de las dotaciones previstas en la LOTRUSCA, condicionan la ordenación del Sector.

En la Alternativa 1, se plantean dos edificaciones, articuladas por un viario interior, con dos salidas a la carretera situada al oeste del sector desde la que se accede, ubicando el espacio libre público colindante con la citada carretera, lo que obliga a situar los aparcamientos públicos paralelos al lindero norte del sector, y a compartir el viario privado con el público, lo que dificultaría el tráfico rodado vinculado a la actividad.

Alternativa 1



Alternativa 2

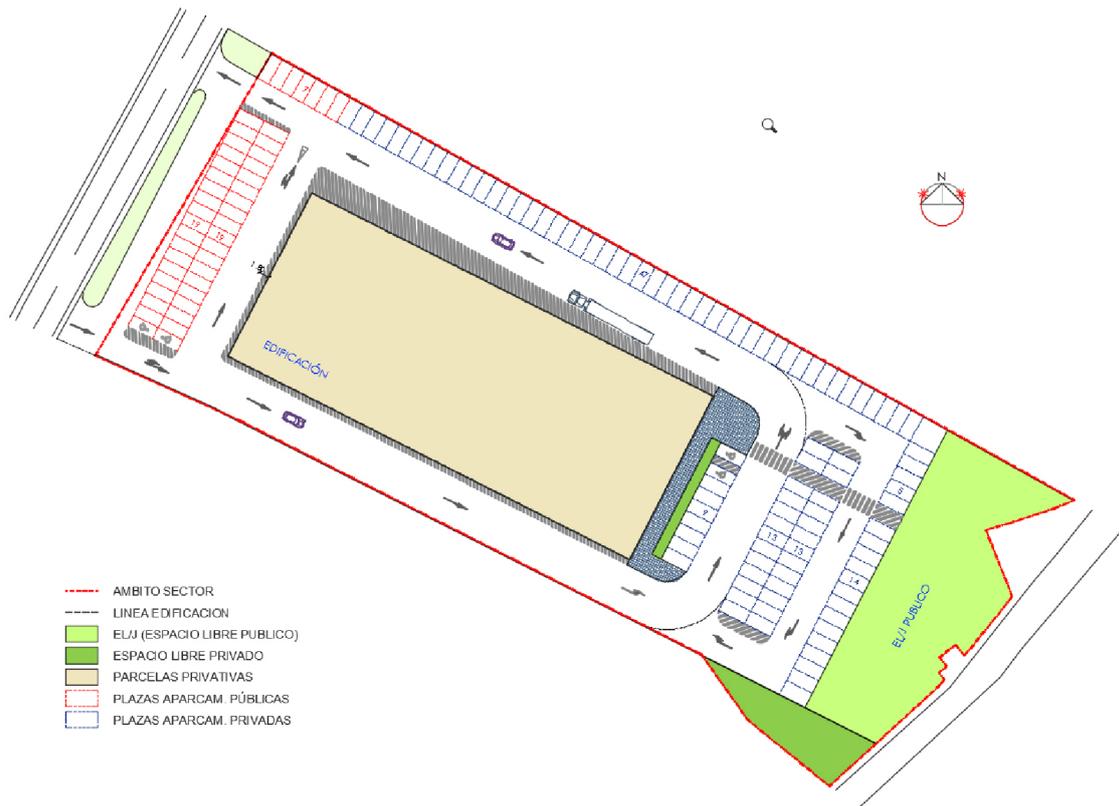


En la Alternativa 2, se plantean igualmente dos edificaciones, articuladas por un viario interior, con dos salidas a la carretera situada al oeste del sector desde la que se accede,

ubicando el espacio libre público colindante con el camino vecinal, (desde el que tendría acceso directo), situado al este del sector, tal como propone el PGOU de Campoo de Enmedio en la ficha correspondiente a este Sector.

Igualmente esta ordenación obliga, aunque en menor medida, a compartir el viario privado con el público, dificultando el tráfico rodado vinculado a la actividad.

Alternativa 3



En la Alternativa 3, se plantea una única edificación, articulada por un viario interior con circulación en un único sentido, igualmente con dos accesos a la carretera situada al oeste, como en las alternativas anteriores, pero diferenciando entrada y salida.

Se ubica el espacio libre público colindante con el camino vecinal situado al este del sector, como en la alternativa 2, desde el que tendría acceso directo.

Al Plantear una única edificación se suprime el viario transversal entre las dos edificaciones de las dos alternativas anteriores, lo que permite separar más la edificación del lindero oeste del sector.

Esta situación proporciona una mejor ubicación de los aparcamientos públicos junto al acceso del sector, quedando todos ellos dentro del ámbito del sector y permite privatizar en mayor medida las circulaciones privadas y aparcamientos vinculados a la actividad.

La circulación rodada en un único sentido facilita igualmente el desarrollo de la actividad.

Tras el análisis de las tres alternativas planteadas, se considera la alternativa 3 como la más adecuada, ya que plantea la ubicación del espacio libre de uso público como propone la

ficha del Sector, conectándolo directamente al camino vecinal que discurre por el este del ámbito, lo que permitirá un uso más "cómodo" que junto al lindero oeste.

Concentra la ubicación de los aparcamientos públicos en una única zona, sin interferir en las circulaciones privadas.

La implantación de una única edificación acoge mejor el programa de necesidades y presenta una imagen unitaria y compacta favoreciendo su lectura y reconocimiento en el entorno.

El apartado 1.4.5 describe las infraestructuras existentes que se recogen gráficamente en el anejo 5.1 de este documento, y el apartado 1.11 describe la adecuación de la propuesta y su conexión para una completa implantación de todos los elementos de la urbanización, que resultan necesarios para la puesta en uso del desarrollo previsto.

El modelo de movilidad planteado y accesibilidad de esta propuesta se desarrolla en el apartado red viaria, accesos y aparcamientos del apartado 1.11 de esta memoria.

La ordenación propuesta se adapta de manera natural a la topografía existente del ámbito, sin más intervenciones que las necesarias para la implantación de la edificación de carácter industrial tal como se describe en el apartado 1.10 siguiente.

Con los datos que se desprenden del estudio económico y financiero la propuesta elegida es la que mejores ratios presenta de costes con respecto a las otras alternativas, al ejecutarse menor superficie de firmes y pavimentos, que con la solución de dos edificaciones; las canalizaciones y acometidas de las diferentes infraestructuras a realizar son menores que con la solución de edificaciones separadas, etc, e igualmente la construcción de una única nave para resolver el programa de necesidades de la actividad es la más rentable, al presentar menos superficie de fachada para cerrar el mismo volumen.

Por tanto, de las tres alternativas planteadas, la propuesta elegida, además de los otros aspectos ya analizados es la más viable desde el punto de vista técnico y económico.

1.10 ORDENACION PROPUESTA

1.10.1 Descripción de la Ordenación

La ordenación propuesta contempla una única parcela edificable, con dimensiones suficientes para albergar la edificación propuesta, articulada por el viario interior que la rodea.

Se plantean dos accesos, desde la carretera "La Vega" situada al oeste del Sector. El primero, más "doméstico" y el segundo, orientado a la logística de la actividad.

La situación de la edificación, tal como se comentó en las alternativas, permite ubicar todos los aparcamientos públicos junto al acceso al sector, lo que facilitará "separar" lo público de lo privado.

Igualmente esta situación permite ubicar el espacio libre público al este del sector con acceso directo desde el camino vecinal colindante en este lindero, con el criterio de ubicación preferente que recoge el PGOU de Campo de En medio para este Sector.

Dado el carácter industrial a que está destinado el Sector y las necesidades de establecer una plataforma horizontal, para ubicar la edificación, los aparcamientos y las circulaciones necesarias para la actividad que se desarrolle, se realizará un murete en el lindero norte del

ámbito, (similar al existente en el lindero sur), para absorber el desnivel existente en el lindero norte y poder resolver con seguridad el aparcamiento situado en ese lindero.

Las reservas de espacios libres contempladas en el Plan parcial superan las establecidas en el art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio y su situación queda reflejada con detalle en la documentación gráfica que se acompaña.

Estas reservas se configuran no como un mero cumplimiento de la legislación vigente sino como una herramienta para mejorar las condiciones de integración paisajística y de calidad ambiental y formal de la propuesta.

Se resumen a continuación las zonas que componen el Plan Parcial, sus especificaciones, justificaciones y características de cada uno de los lotes en que se reparte la edificación del Plan Parcial:

Parámetros y Superficies				
Ambito de Ordenación			8.990,00 m2	
Con Aprovechamiento			8.990,00 m2	
A Urbanizar			9.473,00 m2	
Aprovechamiento Urbanístico			4.495,00 m2	
Edificabilidad		0,50 m2/m2		
Superficie Construible Total			4.495,00 m2	
Ocupación	Area Movimiento	Máx. 80% s/ Parcela		
SUELO PUBLICO		LOTUSCA	PLAN PARCIAL	
EL/J		899,00 m2	1.022,00 m2	
Aparcamientos	(2 plazas c/ 100 m2 cualquier uso):	Públicos 45	45 m2	
		Privados en Parcela 45	101 m2	
SUELO PRIVADO - EDIFICACION INDUSTRIAL				
Parámetros	PARCELA EDIFICABLE			
Sup. Parcela	6.728,00 m2			
Uso	Industrial			
Techo Edificable	4.495,00 m2			
nº de alturas max.	B+1			
Ocupación max.	5.382,40 m2			
ZONIFICACION		Titularidad	Parcela	Edificabilidad
Parcela edificable		Privada	6.728,00 m2	4.495,00 m2
EL/J Público		Pública	1.022,00 m2	—
EL/J Privado		Privada	212,00 m2	—
Viaro y Aparcamientos Públicos		Pública	1.028,00 m2	—
			8.990,00 m2	4.495,00 m2

1.10.2 Integración en la Trama Urbana y el Entorno

La baja densidad de la edificación definida en la ordenación propuesta y el modo de adaptarse a las condiciones físicas del sector, integran con facilidad la nueva construcción prevista en el tejido urbano próximo.

La ordenación propuesta para el sector, aprovechando su proximidad al suelo clasificado como urbano y su futura conexión a los nuevos sectores de suelo urbanizable, gradúa la transición del tejido urbano existente, el entorno rural y la trama propuesta por el PGOU.

1.11 INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS

De acuerdo con los criterios del PGOU sobre la viabilidad y las conexiones de los servicios de infraestructura se han proyectado los accesos y el trazado de los servicios.

La ordenación prevista asegura la asunción del sector de la completa implantación de todos los elementos de la urbanización, que resultan necesarios para la puesta en uso del desarrollo previsto, potenciando y mejorando ampliamente las infraestructuras existentes.

Red Viaria, Accesos y Aparcamientos

La red viaria se estructura con un vial de circulación en sentido único, con entrada y salida a la carretera de la Vega, situada al oeste y las cesiones al Ayuntamiento previstas para ubicar las plazas de aparcamiento públicas.

En la mayor parte del sector la red viaria es privada con excepción de la zona de cesión situada junto a la carretera de La Vega, denominada "Viario y Aparcamientos Públicos", cuya calzada, y aparcamientos tienen el carácter de Viario Público y pertenecen a la vialidad municipal.

En la ordenación se respetan las características exigidas para las vías, en cuanto a anchos de calzada, aceras, etc. según el PGOU de Campoo de Enmedio y las Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos urbanizados.

Tanto en los viales como en los recorridos peatonales no se supera en ningún caso la pendiente del 4%.

Tal como se recoge en el punto 1.7 de esta memoria, estándar de aparcamientos es de 2 plazas por cada 100 m² construidos, que para un techo edificable asignado a este sector de 4.495 m², resultan 90 plazas, 45 de ellas públicas. La ordenación propuesta contempla 45 plazas públicas y 101 plazas privadas, de las cuales 4 se destinan a personas con movilidad reducida.

Abastecimiento

En la Memoria del PGOU, se contempla que del informe de la Subdirección General de Aguas, se desprende que la red prevista para los años 2016 y 2032, calculados a partir de los datos de consumo registrados en el año 2007, y teniendo en cuenta un crecimiento del consumo del 2,81% anual, puede asumir un caudal de suministro de 25,23 l/seg para el año 2032, lo que representa duplicar el caudal actual, en un horizonte de 25 años, suficiente para abastecer a la nueva instalación, supeditado a la ejecución de las infraestructuras necesarias para su distribución, algunas ya ejecutadas y otras que serán necesario realizar.

La red de abastecimiento de agua se tomará del tramo que discurre al sur de la parcela, ejecutando la red con iguales características a la existente.

En el Proyecto de Urbanización se reajustarán estos trazados, dimensiones y materiales a emplear según los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos de consumo.

Saneamiento

La red de saneamiento discurre por el este del sector recoge las aguas residuales de Reinoso y Campoo de Enmedio y las conduce a la EDAR de Reinoso para su tratamiento.

Según se desprende de la memoria del PGOU, la EDAR está diseñada para 20.000 habitantes equivalentes, con capacidad suficiente para admitir los caudales generados por las futuras instalaciones del sector.

El Proyecto de Urbanización definirá los diversos materiales de la red, arquetas y colectores, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos de la red.

Energía Eléctrica

Existe una línea de Media Tensión soterrada que atraviesa el sector de sur a norte. Está previsto su desvío siguiendo el informe realizado por la Compañía Suministradora.

Se adjunta en el Anejo 5.1 Infraestructuras existentes el Estudio Técnico y Económico de las citadas obras a petición de la propiedad del ámbito.

El Proyecto de Urbanización definirá los diversos materiales de la red, canalizaciones y arquetas, siguiendo los criterios de la Compañía Suministradora y los requerimientos de consumo.

Alumbrado

Para la red de alumbrado se estará a lo dispuesto en los criterios establecidos en el programa de seguimiento ambiental y medidas correctoras de este documento.

Para el viario público se dispondrán de báculos similares a los existentes y luminarias LED. Para el viario privado y zonas verdes se han dispondrán columnas de 3,20 m. de altura y luminarias tipo globo con lámparas LED.

En el Proyecto de Urbanización se recogerá la disposición de los distintos puntos de luz, así como el trazado de la red y su conexión a la existente, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales.

Infraestructuras de Telecomunicación

Se ha diseñado la red de telecomunicaciones, telefonía, señal TV por cable y otros servicios, siguiendo la Normativa Vigente.

Varios

Para la recogida de basuras se ha previsto la localización de contenedores, selectivos, etc., en zona equivalente a los aparcamientos. La posición de los contenedores podrá ser modificada por el Ayuntamiento si lo considera necesario, en los que se dispondrá de evacuación de aguas y boca de riego. Además de los contenedores de residuos orgánicos, se colocarán el conjunto de los contenedores selectivos, vidrio, papel y cartón y envases.

Los armarios de mecanismos de las redes se situarán en zonas que no supongan riesgos u obstáculos para el tránsito.

En el Anejo 5.1 se adjunta plano que contempla las Infraestructuras existentes y en el plano nº 9 la propuesta de infraestructuras a realizar y su conexión con las existentes, siguiendo las indicaciones de las compañías suministradoras.

1.12 GESTION y EJECUCION del PLAN PARCIAL

El sistema de actuación, es el de Compensación, en este caso de Propietario Único. El citado proyecto se redactará con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial.

Igualmente se redactará el Proyecto de Urbanización para detallar y programar las obras de urbanización del sector. Estas obras se desarrollarán en una única fase, tal como se señala en el Plan de Etapas.

1.13 CESIONES, OBLIGACIONES y CARGAS URBANISTICAS

Los terrenos calificados como sistemas, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración.

Corresponde a los propietarios del suelo ejecutar y sufragar el coste de las obras de urbanización contempladas en este documento, tal como establece el artículo 128 de la Ley del Suelo de Cantabria.

La cesión obligatoria total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a 674,25 ua. La asignación, emplazamiento y concreción de las cesiones obligatorias se propondrá en el Proyecto de Compensación, previa consulta y aprobación por el Ayuntamiento. La valoración del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, para el caso de que éste no haga uso del mismo, y opte por compensaciones sustitutorias, se establecerá igualmente en el proyecto de compensación, previa valoración del aprovechamiento.

1.14 VALORACION SOCIOECONOMICA

El PGOU contempla este sector y lo considera adecuado para el desarrollo de una actividad Industrial, debido a sus buenas comunicaciones por la proximidad al enlace de la autovía A-67 a Matamorosa Norte y la Carretera al polígono de La vega.

Por otro lado, la cercanía a Matamorosa y Bolmir, y su integración en el arco productivo, comercial, cultural, residencial, etc., favorece el crecimiento y desarrollo armónico del sector.

De todo ello se desprende que el desarrollo del Sector es positivo y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de manera armónica.

1.15 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El punto 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que:

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

El sector tiene acceso a través de la carretera de la vega que discurre por el borde oeste del ámbito del Sector. Los terrenos ya han sido obtenidos para su desarrollo y pertenecen al promotor del sector, por lo que no debe aplicarse repercusión alguna.

Se contemplan las cesiones obligatorias, correspondientes a los aparcamientos públicos, viario anexo y el espacio libre de uso público, cuyo desarrollo corre a cargo del promotor, por lo que no supondrá un coste adicional para la Hacienda Local, y si pasarán a formar parte del patrimonio municipal.

De igual manera las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico deberán ser sufragadas con cargo al promotor, por tanto su implantación no supondrá coste alguno para las Haciendas Públicas.

Se verán incrementados algunos tributos como el impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana. El municipio recibirá otros ingresos como consecuencia del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos por las transacciones que acompañan a los procesos de nueva edificación.

La puesta en marcha de los nuevos servicios generará gastos, pero también aumentarán los ingresos de las Haciendas públicas afectadas, por la prestación de los mismos.

La Administración pública más directamente afectada es el Ayuntamiento de Campoo de En medio. Esta actuación no afecta a las Administraciones Autonómica y Estatal.

1.16 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL

Campoo de En medio no está afectado por la dinámica litoral, por lo que no debe cumplir con las condiciones y usos definidos en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

1.17 JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO de ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD en ESPACIOS PUBLICOS y EDIFICACION

El presente Plan Parcial está adaptado a Ley de la Comunidad Autónoma de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad, que deroga a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Igualmente el Plan Parcial se adapta a las condiciones de diseño de itinerarios peatonales, accesibilidad, seguridad, etc., establecidas en el documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la edificación, tales como seguridad frente al riesgo de caídas, seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada y seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

De acuerdo con esta legislación los itinerarios peatonales son accesibles a personas con movilidad reducida, no disponiéndose en ningún punto del recorrido tramos con pendientes superiores al 4%.

Asimismo los pavimentos de este recorrido, (que deberán ser recogidos en el correspondiente proyecto de urbanización), serán duros, antideslizantes y sin resaltos, enrasando rejas y registros con el pavimento, evitando así, el riesgo de que los usuarios sufran caídas, resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad.

El mobiliario urbano que se disponga tendrá que cumplir las condiciones que se señalan en las citadas leyes, en especial evitando la aparición de obstáculos al tránsito peatonal.

En la documentación gráfica adjunta a esta memoria se detalla el trazado del itinerario peatonal previsto, así como la localización de las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos adaptados para personas con movilidad reducida.

El Plan Parcial reserva, de este modo, 4 plaza de estacionamiento, de dimensiones 3,70 x 5,00 m, (1 cada 36 proyectadas), para personas con movilidad reducida, ubicándose en las proximidades a los itinerarios peatonales. Estas deberán señalizarse debidamente y se rebajarán los accesos a ésta, si fuera necesario, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.

1.18 CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Paralelamente al documento de aprobación inicial, se tramitó el Estudio Ambiental Estratégico (EAE), según lo establecido en el Documento de Alcance, correspondiente al desarrollo del Plan Parcial, documentos que se sometieron a la consideración del Órgano Ambiental competente para seguir el procedimiento de evaluación ambiental ordinario según la legislación vigente.

En el EAE se determinaron una serie de medidas que se han tenido en cuenta en la ejecución del Plan Parcial y que se recogen en el Anejo 5.5.

Igualmente se incorpora a este Plan Parcial las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica, (DAE), como Anejo 5.8 y el Programa de Seguimiento Ambiental como Anejo 5.6.

El Estudio Económico y Financiero incorporara, tanto las determinaciones del EAE como las del DAE.

En Santander, Febrero de 2021

Por ESTACIÓN DE SERVICIO, S.L.

Por GRGS arquitectos

Fdo.

Fdo. Mª José Gómez Rodríguez

Fdo. Lorenzo Gutiérrez Serna