APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
27 MAY 2015
19 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

4. FICHAS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL (URB_R)

Se adjuntan las fichas de las condiciones particulares para la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable Residual –URB_R- que define el PGOU.

Se ordena por el núcleo donde se sitúa. La referencia al núcleo al que pertenece queda indicada en el nombre, acompañando a la URB_R de Sector Urbanizable Residual:

- URB_R_V Urbanizable Residual de La Villa

CRITERIOS Y CONDICIONES COMUNES:

El PGOU establece el Residual como suelo de reserva por si se agotan los Delimitados. Si llegara ese momento en el tiempo del Programa, el desarrollo del Residual debería justificar lo que ahora justifica el PGOU para los Delimitados.

La superficie total del Sector señalada en la ficha ha de entenderse como estimada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los planos de ordenación.

De conformidad con lo determinado en la Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere. Con objeto de controlar las conexiones entre los viarios existentes y los nuevos, las rasantes de estos y el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible que el Plan Parcial incluya en cualquier caso, un detallado levantamiento topográfico a escala de definición de al menos 1/500 y con curvas topográficas cada ½ m, que recoja todo el arbolado y la vegetación existente, con definición de especies y tamaños, en cada una de ellas. Se aprovechará la vegetación existente para localizar las diversas zonas verdes y espacios libres y los equipamientos. El contacto de los Sectores con el Suelo Rústico se resolverá con franjas en las que predominen las superficies arboladas con bajos requerimientos hídricos. Se evitará expresamente la posibilidad de medianeras y testeros en el límite, con el distanciamiento de la edificación a no menos de 5 m. Se evitará particularmente la colocación

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
2 7 MAY 2015
3 9 AGO 2015
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario,

de antenas, carteles o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo.

Se podrá permitir un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa establecida, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

En cumplimiento de los arts.38 a 40 de la LOTRUSCa se incluye en la ficha individualizada por cada Residual, al menos las siguientes determinaciones:

- Límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio y del núcleo en cuestión (art.38).
- Cesiones de "una superficie de **espacios libres públicos** no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en cuantía nunca inferior al 10 % de la total del sector (art.40.1).
- Cesiones de "al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para **equipamientos** sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial" (art.40.2).
- Cesiones de "dos **plazas de aparcamiento**, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso" (art.40.3).

El art.40bis establece la reserva mínima de suelo para viviendas en algún régimen de VPP. La LOTRUSCa establece que se *"deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente".*

Como establece el art.49 de la LOTRUSCa se incluyen las determinaciones:

- Criterios y Condiciones para la delimitación de Sectores y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales. Podrán incluir las intensidades y densidades máximas, las dotaciones mínimas necesarias y su conexión con las ya existentes.
- Podrás prever un orden de prioridades o preferencias, indicativo o excluyente, para garantizar un desarrollo urbano coherente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
27 MAY 2015
19 AGO 2015

Se recomienda "el sistema o sistemas de actuación previstos". En todos los casos se plantea el de Compensación en las condiciones marcadas por la LOTRUSCa en el Capítulo VI. Actuaciones Integradas.

El art.125.2 establece que se *"definirá el aprovechamiento medio del Sector que constituyan el ámbito de la equidistribución"*. El punto 5 que en este tipo de suelo, "*el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio del de los Sectores de Urbanizable Delimitado."*

Al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la LOTRUSCa y el mandato de la Memoria Ambiental en cumplimiento del art.20 del POL, *se hará constar la necesidad de incorporar un* ***Estudio de Integración Paisajística –EIP****- con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. Deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas de los correspondientes instrumentos de desarrollo de los ámbitos. Precisará las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno e incluirá las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones*. Recogerá una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. Deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje.

I*ncorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá a la integración de los nuevos desarrollos con el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.*

En las futuras calles, se realizarán plantaciones de especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se preverá la utilización de agua reciclada para riego cumpliendo con lo dispuesto en el art.109 del RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
27 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015

Las redes de saneamiento serán separativas. Las pluviales verterán a los cauces naturales próximos a los distintos ámbitos. Se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su aprobación, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de la red de pluviales. También se definirán los puntos de vertido al cauce y las medidas correctoras a tomar para minimizar el impacto en los mencionados puntos de los cauces.

Por mandato del Apéndice de la Memoria Ambiental: *Se deberán adoptar las medidas necesarias para prevenir la contaminación de acuíferos por sustancias potencialmente contaminantes arrastradas por las aguas pluviales en los ámbitos a desarrollar, especialmente en aquellas zonas que, por su naturaleza kárstica, son más vulnerables tal como se señala en el ISA. Esas medidas deberán incluirse en los correspondientes Proyectos de Urbanización con su correspondiente valoración económica y el grado de definición suficiente para su ejecución*

Para la protección del medio nocturno se minimizará la contaminación lumínica, incorporando luminarias que supongan su reducción y ajusten el cálculo a las necesidades concretas de uso. Se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación.

Se recomienda el diseño de las construcciones con parámetros bioclimáticos y de arquitectura tradicional, siempre con orientación mayoritariamente sur, primando el aislamiento, la recuperación y reutilización del agua pluvial y de las aguas grises, el uso de la vegetación para la protección solar, etc.,…

Como medidas generales de Protección del Medio Ambiente, se asegurará la protección de la vegetación existente, y ante la ineludible eliminación de árboles, se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGOU para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en el que se produjo el apeado. Se protegerá y conservará el arbolado existente en el espacio viario. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa inexcusable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Se exigirán Proyectos de reforestación para las repoblaciones de los márgenes de los arroyos, protecciones de carreteras, creación de áreas de recreo, o para construir pantallas visuales, que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
27 MAY 2015
19 AGO 2015

Si resulta atravesado por cauces de Dominio Público Hidráulico, deberá añadirse como criterio de ordenación el carácter vinculante de Zona de Espacios Libres (ZEL) dispuesta en tomo a los mismos, así como su condición de superficie mínima obligatoria, que deberá ser ampliada para el caso que el ZEL no resulte suficiente para justificar la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente.

Por estar afectado por la Zona de Influencia de 500 m. cumplirá con lo dispuesto en el art.30 de la Ley de Costas. Los usos en la Zona de la Servidumbre de Protección cumplirán con lo dispuesto en los arts.24 y 25 de la Ley, se respetará lo indicado en el art.27 para la Servidumbre de Tránsito y lo dispuesto en el art.28 para la Servidumbre de Acceso al mar

Los ámbitos en que existan líneas eléctricas aéreas, en su desarrollo deberán soterrarlas de acuerdo a la normativa vigente.

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, *Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida*.

Por estar incluido en el Parque Natural de Oyambre deberá cumplir las siguientes medidas establecidas en el art.40 del PORN:

- Se realizará un estudio de usos, morfología y tipologías de los núcleos preexistentes sobre los que se apoyen para establecer parámetros de ordenación en cuanto a densidades, alturas, volúmenes, tipologías, ocupación de parcela, trama viaria y usos, compatibles con los existentes.
- La ordenación propuesta se adaptará a las condiciones naturales del ámbito, preservando la vegetación y el arbolado preexistente, así como los setos y linderos, salvo que motivadamente no sea posible o aboque a una ordenación irracional, y, en caso de desaparición, establecer las medidas compensatorias que permitan mantener la morfología y la escala de compartimentación original de los terrenos.
- Los desarrollos propuestos contemplarán la conservación y consolidación de los corredores ambientales interiores al ámbito que posibilitan la permeabilidad ecológica.
- Se incluirán ordenanzas y parámetros de calidad ecológica respecto de los espacios libres y los equipamientos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
27 MAY 2015
19 AGO 2015

- Se preservarán las características topográficas de terreno, incorporando ordenanzas y medidas de integración paisajística orientadas a conseguir la máxima integración con el territorio.
- En las condiciones del desarrollo incluidas en esta zona y siempre que la Administración Gestora lo considere necesario para la elaboración del preceptivo informe, se requerirá al promotor del planeamiento la elaboración de simulaciones paisajísticas a través de infografías realistas, fotomontajes, u otras técnicas similares.

Los Planes Parciales se deberán remitir a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza para su informe previo, y concretamente al objeto de comprobar su adecuación a los criterios establecidos en el art.40 del PORN.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAY 2015
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
19 AGO 2015
nación del Territorio y Urbanismo

DESARROLLO URBANIZABLE RESIDUAL URBr_V

Localización: La Villa. Sector Las Calzadas

Objetivos: Sí se desarrolla el Urbanizable Delimitado de La Villa y una vez agotado mayoritariamente el URBd.

Uso predominante: Residencial

Superficie estimada: S. ámbito: 140.905 m2 S. redes públicas exist: S. computable:

Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Aprovechamiento (art.125.5): 0,216 m2c ponderados/m2s. No podrá exceder el promedio de los Sectores de Suelo Urbanziable Delimitado

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos
Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	La mayor de 20 m2s/100 m2c o 10% de la superficie total
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	12 m2s/100 m2c
Plazas aparc. totales (art.40.3):	2 plazas/100 m2c. Al menos una de ellas pública
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	Una plaza cada cuarenta plazas o fracción
Viario (art.100b):	El necesario

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coeficiente de ponderación: Vivienda sin protección, Hotelero, Dotacional, Comercio y Oficinas (1'00); VPP en régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y Productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Plan Parcial

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Condiciones:

1. Su desarrollo está condicionado a la terminación del desarrollo del URB Delimitado de La Villa y una vez agotado mayoritariamente el URBd (art.104.2).
2. Para la delimitación de las Unidades de Actuación en el Sector se seguirán los criterios establecidos por el PORN.
3. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe favorable de los suministradores de servicios, del Servicio de Carreteras Autonómicas, de Costas y de la Dirección General de Cultura.
4. En lo posible se utilizarán límites físicos: caminos, lindes de propiedades, cauces, etc...
5. Cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg) y Equipamientos Generales (EQg): 5 m2/habitante equivalente respectivamente.
6. El Plan Parcial calculará la demanda de recurso de agua y justificará que no se sobrepasa el límite de 70'17 l/s (6.062'34 m3/día) para el año horizonte de 2032 teniendo en cuenta todos los desarrollos previstos en el PGOU.

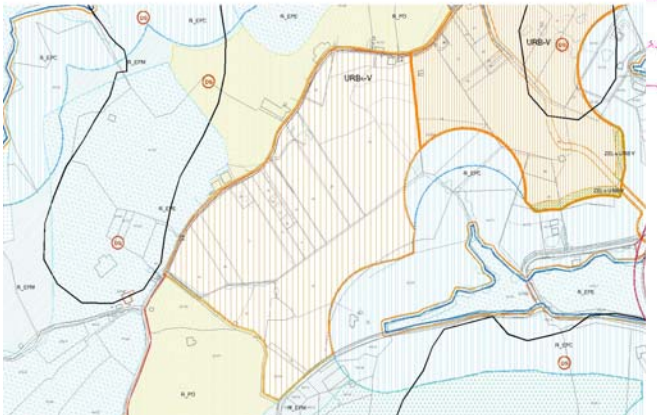
Los artículos citados son de la LOTRUSCa

APROBADO DEFINITIVAMENTE
en sesión de fecha
21 MAY 2015
PUBLICADO
en el Boletín Oficial
de Cantabria de fecha
19 AGO 2015

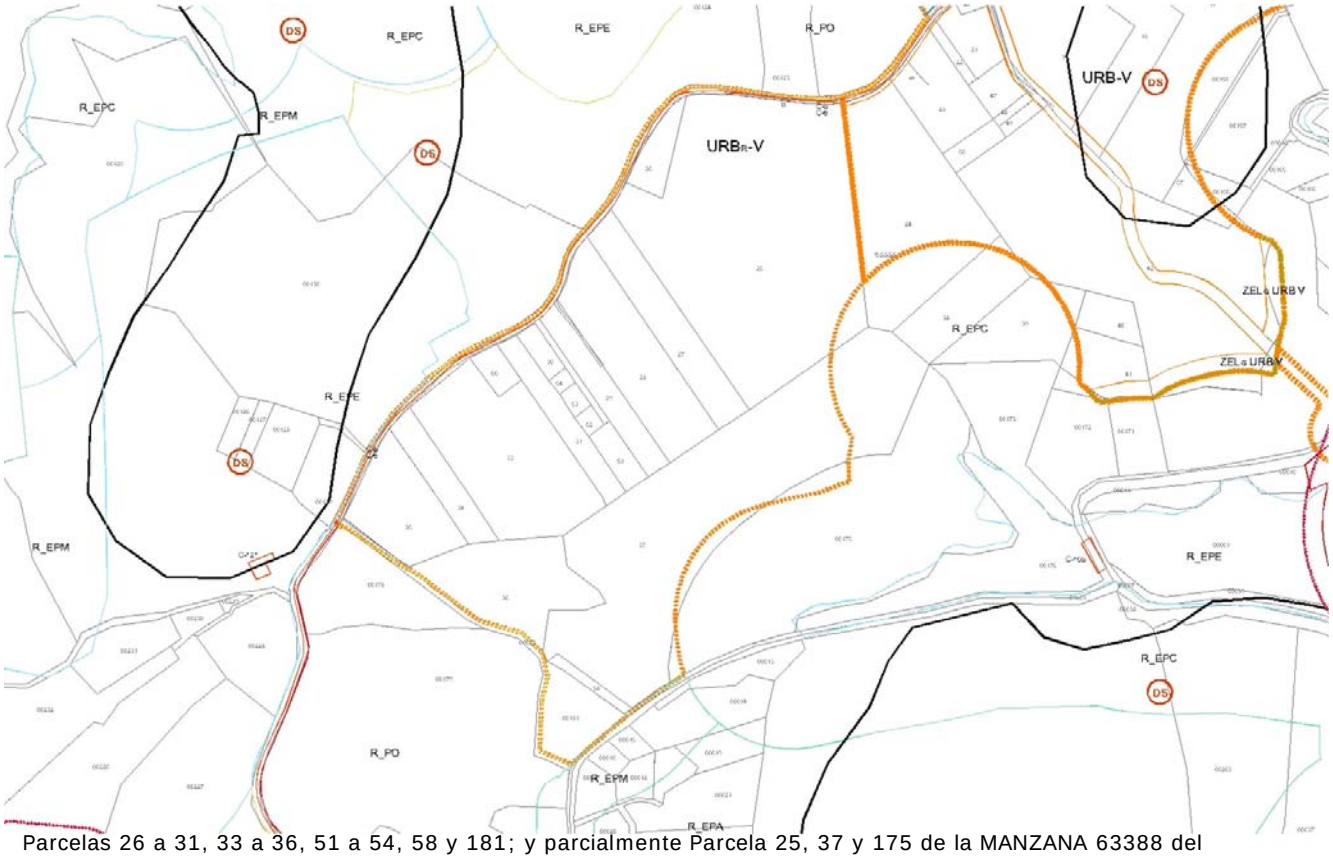
DESARROLLO URBANIZABLE RESIDUAL URBr_V

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcelas 26 a 31, 33 a 36, 51 a 54, 58 y 181; y parcialmente Parcela 25, 37 y 175 de la MANZANA 63388 del CATASTRO URBANO.