Plan General
de Ordenación Urbana

ORDENACIÓN DETALLADA
SUR-V-R-03

DOCUMENTOS

MEMORIA
ORDENANZAS
ESTUDIO ECONÓMICO
PLAN de ETAPAS

Redactor:

T.A.U. NORIEGA S.L.P.

Ángel Noriega Vázquez, arquitecto

Diciembre 2015

Redactores:

T.A.U.
NORIEGA S.L.P.

ANGEL NORIEGA VAZQUEZ, arquitecto

dirección:
ángel noriega vázquez, arquitecto

equipo redactor:
ángel noriega vázquez, arquitecto
laura lópez díaz, arquitecto

otros colaboradores:
iván iturbe álvarez, arquitecto

Ordenación Detallada
SUR-V-R-03

Diciembre 2015

Plan General
de Ordenación Urbana

ORDENACIÓN DETALLADA
SUR-V-R-03

MEMORIA

Redactor:

T.A.U. NORIEGA S.L.P.

Ángel Noriega Vázquez, arquitecto

Diciembre 2015

0 Índice

0 Índice i

1 Introducción 3
1.1 Objeto del documento 3
1.2 Antecedentes 3
1.3 Ámbito de la OD SUR-V-R-03 3
1.4 Contenido de la OD-SUR-V-R-03 5

2 Información 7
2.1 Características del ámbito 7
2.1.1 Situación y Topografía 7
2.1.2 Uso actual del suelo 7
2.2 Infraestructuras existentes 8
2.2.1 Red Viaria 8
2.2.2 Ciclo del Agua 8
2.2.3 Red Eléctrica 8
2.2.4 Red de Gas 9
2.2.5 Red de Telecomunicaciones 9
2.3 Afecciones y Servidumbres 9
2.4 Estructura de la Propiedad 10

3 Justificación de la Ordenación 11
3.1 Criterios para la ordenación general del ámbito 11
3.2 Descripción de la solución adoptada 11
3.2.1 Zonificación 11
3.2.2 Red Viaria 13
3.2.3 Características de la edificación residencial 15
3.3 Adecuación al PGOU y LOTRUS 16
3.3.1 Cesión de suelo para Sistemas Generales 16
3.3.2 Cesión de suelo para Sistemas Locales 16
3.3.3 Dotación de aparcamiento 17
3.3.4 Aprovechamiento municipal 17
3.3.5 Cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad 17

4 Gestión y Desarrollo de la OD-SUR-V-R-03 _____ 19
4.1 Sistema de actuación _____ 19
4.2 Desarrollo _____ 20
4.2.1 Estudios de detalle _____ 20
4.2.2 Proyectos de Urbanización _____ 20
4.2.3 Parcelaciones _____ 21

5 Ejecución de la urbanización. Servicios Urbanos _____ 23
5.1 Condiciones generales _____ 23
5.2 Condiciones particulares _____ 23
5.2.1 Red de Abastecimiento de agua _____ 23
5.2.2 Red de Saneamiento _____ 24
5.2.3 Red de Energía Eléctrica _____ 24
5.2.4 Red de Alumbrado _____ 24
5.2.5 Red de distribución de Gas _____ 24
5.2.6 Red de Telecomunicaciones _____ 25

6 Resumen numérico _____ 27

7 Relación de planos _____ 29

ANEXO. Ficha de Condiciones Particulares SUR-V-R-03 _____ 31

1 Introducción

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento denominado ORDENACIÓN DETALLADA del Sector SUR-V-R-03 de Renedo, en el municipio de Piélagos al que en adelante nos referiremos como OD-SUR-V-R-03, se redacta para por encargo del Ayuntamiento de Piélagos, para su incorporación al documento del PGOU adelantando las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial que hubiera sido necesario redactar para el desarrollo del sector.

1.2 ANTECEDENTES

En el marco de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, PGOU, se ha delimitado un sector de Suelo Urbanizable, el SUR-V-R-03, con el fin de obtener el suelo necesario para la construcción de un equipamiento público en Renedo mediante la suscripción previa de un convenio urbanístico con los propietarios de los terrenos que conforman su ámbito, situados en la margen de la carretera CA-233 en la zona del Sorribero Bajo, con una superficie aproximada de 33.705 m^2.

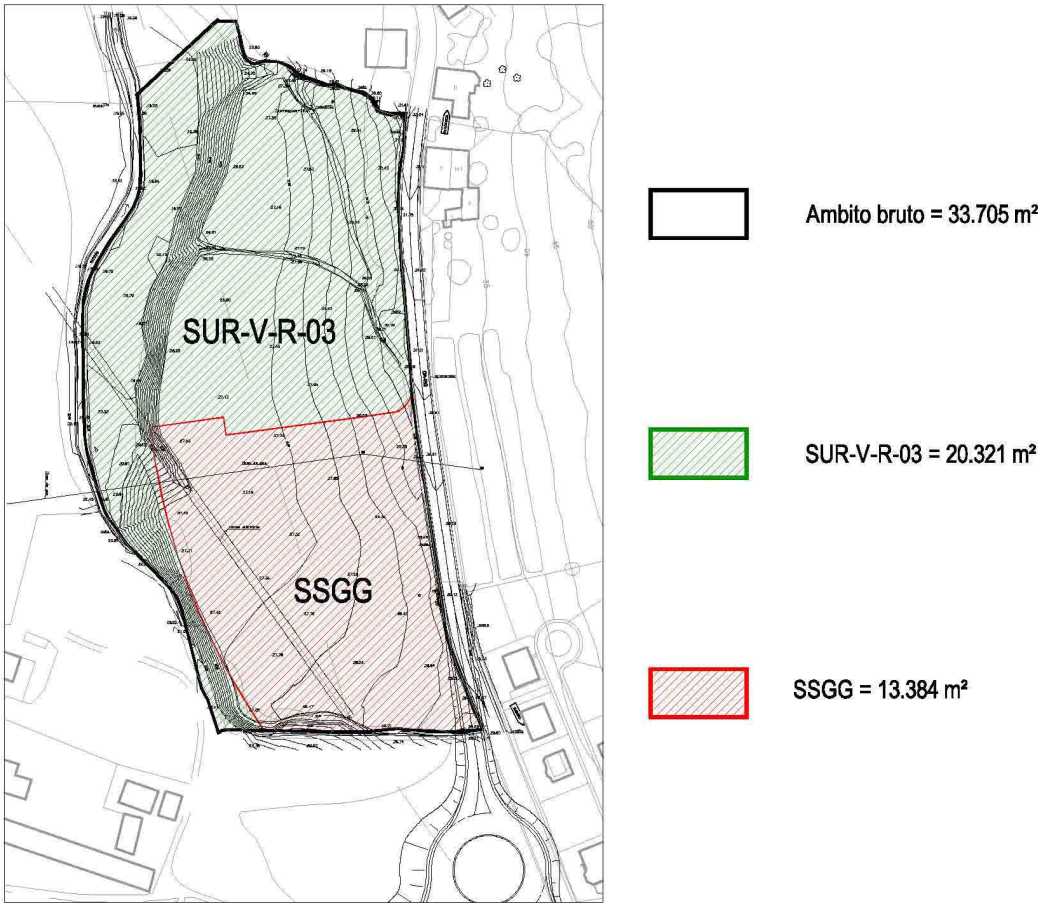
Asimismo, al objeto de comprobar que las características de dichos terrenos reunían las condiciones necesarias para la construcción del citado equipamiento y de establecer una ordenación de los mismos que permitiera fijar las condiciones urbanísticas que habrían de figurar tanto en el citado convenio como en el PGOU para su desarrollo, se ha elaborado previamente un Estudio Preliminar que sirve de base para la redacción de la presente OD SUR-V-R-03.

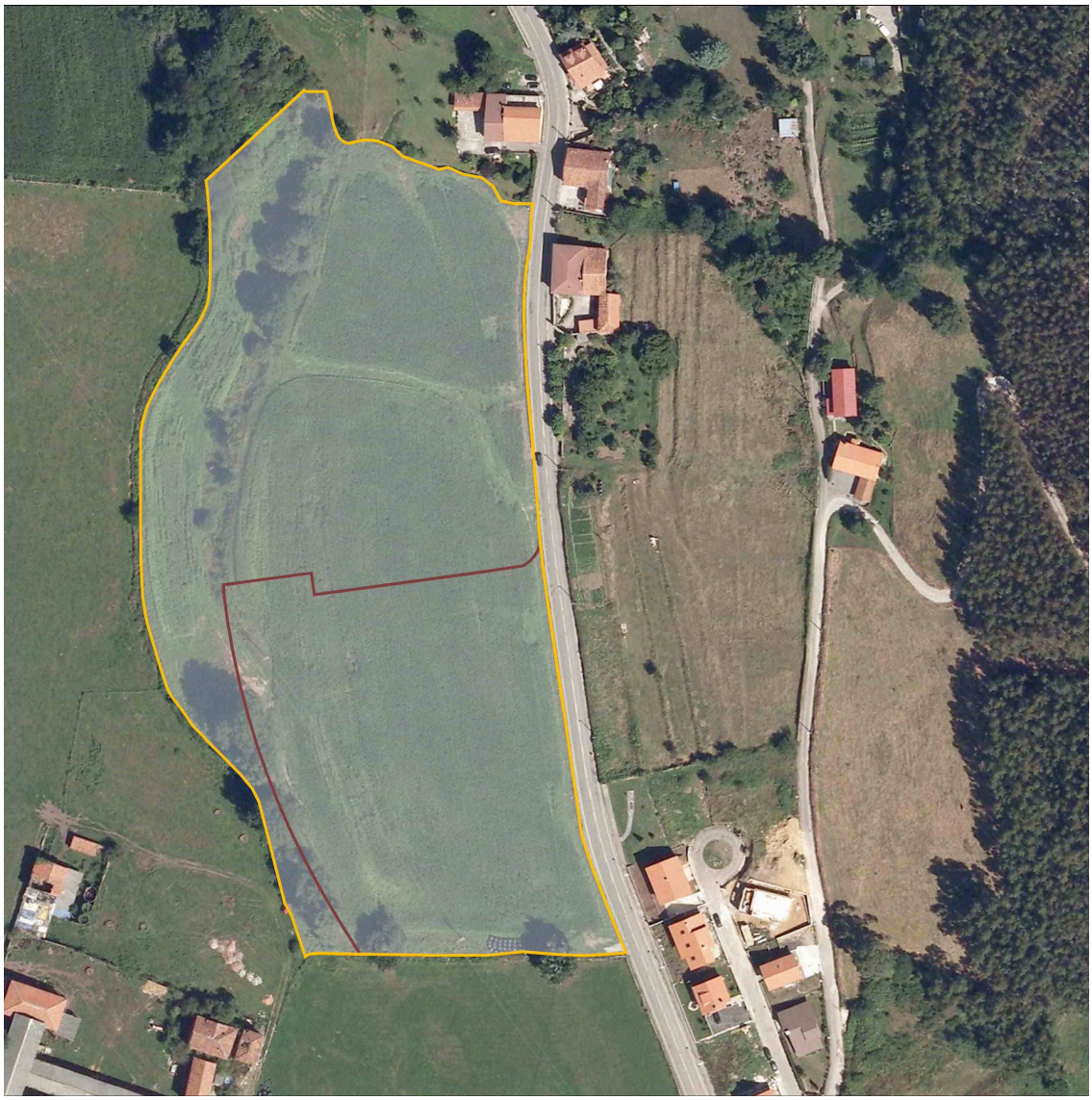
1.3 ÁMBITO DE LA OD SUR-V-R-03

Tal como señalábamos anteriormente, el principal objetivo del desarrollo del sector SUR-V-R03 es la obtención mediante cesión gratuita de una importante parcela

de suelo para destinarla a equipamiento público, un colegio de primaria de dos vías. Para ello se le adscribe el sistema general, SS.GG.

Por lo tanto, el ámbito de la OD SUR-V-R-03 comprende el del propio Sector SUR-V-R-03, que tiene una superficie de 20.321 m^2, a los que se le suman los 13.384 m^2 de SS.GG. adscritos al mismo, dando como resultado una superficie de 33.705 m^2, tal como aparece en el plano I02 de este documento.





1.4 CONTENIDO DE LA OD-SUR-V-R-03

Comoquiera que con la presente OD-SUR-V-R03 se pretende dejar establecida la ordenación detallada del sector SUR-V-R-03, en cuanto a su contenido, ha de ajustarse al propio de los planes parciales por ser éstas las figuras de planeamiento establecidas en la legislación urbanística vigente para el desarrollo del PGOU en los sectores de suelo urbanizable delimitado.

La OD-SUR-V-R-03 desarrolla su contenido en los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1

— **Memoria**, que contiene tanto la justificación de su adecuación a los textos legales vigentes, planeamiento general municipal, etc., así como la descripción de la solución adoptada.

— **Ordenanzas**, que establecen el régimen jurídico y urbanístico aplicable al ámbito de la OD-SUR-V-R-03, así como las condiciones de uso y de la edificación para las distintas áreas o zonas en que se divide.

— **Plan de Etapas**, en el que se definen las etapas y se establece a modo de programación un calendario indicativo para la ejecución de las mismas.

— **Estudio Económico** en el que se incluye la **Viabilidad Económica** referida a los costes de urbanización e implantación de los servicios y su viabilidad, así como la **Memoria de Sostenibilidad Económica**, que incluirá el análisis de la repercusión de la operación sobre las arcas municipales y sobre el tejido productivo de la zona.

DOCUMENTO 2

— **Planos**, divididos en dos grupos, los de INFORMACIÓN que contienen la información relativa al estado actual de los terrenos, condicionantes físicos y jurídicos, relación con su entorno, etc., y los de PROPUESTA en los que se refleja la zonificación detallada para la aplicación de las Ordenanzas, ordenación viaria, etc.

2 Información

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

2.1.1 SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA

El ámbito que nos ocupa se encuentra situado al norte de Renedo, en la margen oeste de la carretera autonómica secundaria CA-233, que discurre entre Renedo y Puente Arce. La CA-233 conforma el límite este del ámbito, y a día de hoy constituye su principal vía de acceso.

Al norte linda con parcelas rurales de uso agrícola, alguna de las cuales presenta construcciones tradicionales. El límite con estas parcelas se evidencia por la presencia de setos. También al norte encontramos dos cauces que discurren por el barrio Naveda de Quijano, limítrofe con nuestro sector, hasta desembocar en el Pas en la zona conocida como La Pedreguera.

El ámbito está formado por una doble terraza sobre el río Pas. La terraza superior es más extensa, y presenta una suave caída o pendiente en dirección este a oeste. La terraza inferior se sitúa en el cuadrante noroeste del ámbito, entre las cotas 19,5 m y 20 m, y se relaciona con el área mediante caminos rurales. Por esta terraza discurre un cauce denominado La Campaza, tributario del río Pas. A su vez, esta zona se encuentra afectada por riesgo de inundabilidad referente al río Pas, encontrándose la parte más occidental dentro de la Zona de Flujo Preferente, y presentando riesgos de inundación ocasional (periodo de retorno de 100 años) y excepcional (periodo de retorno de 500 años).

Entre ambas plataformas encontramos un talud de gran pendiente, que hacia el sur se convierte en límite del sector.

2.1.2 USO ACTUAL DEL SUELO

El ámbito es uniforme en cuanto a los usos, estando ocupado en su totalidad por cultivos agrarios. Tan sólo encontramos algunos ejemplares arbóreos en las inmediaciones del talud.

2.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.1 RED VIARIA

Como ya se ha comentado, el ámbito se sitúa en la margen occidental de la carretera autonómica CA-233, que se convierte así en la principal infraestructura viaria del entorno.

Sin embargo, es probable que en un futuro próximo esta situación varíe. Actualmente se encuentra en fase de proyecto la supresión del paso a nivel del P.K. 494/171 de la línea de ferrocarril Venta de Baños-Santander, que supondrá la construcción de una nueva conexión viaria segura y rápida entre la carretera CA-234 y la CA-233. Esta nueva vía corresponderá al tramo norte de la Variante Oeste de Renedo, que además conectará con la carretera nacional N-623, e incluso con el trazado, también en proyecto, del denominado Eje Vial Villaescusa-Carandía.

2.2.2 CICLO DEL AGUA

2.2.2.1Red de Abastecimiento de Agua Potable

La práctica totalidad del municipio de Piélagos se abastece desde la captación existente en el río Pas en Carandía, situado en el límite sur del municipio, donde a su vez el agua es tratada en la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) y almacenada en el depósito existente con una capacidad de 1.300 m^3.

Desde Carandía parten dos tuberías hacia el resto del municipio de Piélagos. Una de ellas se dirige al norte con un trazado prácticamente paralelo al río Pas, que al llegar a la altura de Quijano se bifurca. Uno de los ramales conduce al depósito de Renedo (cota 100) de capacidad 300 m3 y que abastece a Renedo y a Quijano. Este ramal, formado por una tubería de fundición dúctil de Ø200 mm, atraviesa el ámbito de la OD SUR-V-R-03, tal como se aprecia en planos.

En cuanto a las tuberías de la distribución propiamente dicha, existe una serie de conducciones de Ø200 mm, unas en tubería de fundición y otras de fibrocemento, que abastecen a las edificaciones situadas en la otra margen de la carretera.

2.2.2.2Red de Saneamiento

La red de saneamiento se encuentra al oeste del ámbito, por donde discurre el colector general del Pas-Pisueña que desemboca en la depuradora autonómica de Quijano.

Recientemente, y en el marco de las actuaciones asociadas al Convenio Urbanístico celebrado en relación a los terrenos que nos ocupan, el Ayuntamiento ha construido un nuevo colector localizado en la zona central del área, destinado a su servicio. Este nuevo colector conecta con el colector general del Pas-Pisueña mencionado.

2.2.3 RED ELÉCTRICA

La empresa que presta el servicio de suministro de energía eléctrica en el término municipal de Piélagos es Viesgo, antigua E-On, compañía que recupera su nombre tradicional en 2015.

La red eléctrica existente en el municipio está formada principalmente por: la línea de alta tensión Penagos-Cacicedo de 220 KV que atraviesa de norte a sur el municipio (pasando por Parbayón), la línea de alta tensión de PSM_-Cacicedo de 55 KV, la línea de alta tensión de Tanos- Montaña de 55 KV, y la línea de alta tensión PSM-Renedo también de 55KV. Todas estas líneas que cruzan el municipio se complementan con un conjunto de líneas de distribución de media tensión de 12 KV.

Una de estas líneas de media tensión de 12 KV cruzaba este sector en dirección sureste – nororeste, apoyada en dos torretas que se localizaban dentro del ámbito del sector, y que recientemente ha sido canalizada subterráneamente tal como aparece en planos.

2.2.4 RED DE GAS

De las dos líneas distribuidoras de gas que atraviesan el municipio de Piélagos, una de ellas lo hace cruzando este sector.

Se trata de un gasoducto de diámetro de 10” y una presión de 16 bares, de la compañía Naturgas Energía del grupo EDP.

Relativamente próxima existe una red de distribución que alimenta el IES de Renedo y de cuya conducción partirá la canalización que dé servicio al ámbito de la OD.

2.2.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

En Renedo operan dos empresas de telefonía y telecomunicaciones: Telefónica y ONO. Sin embargo, la red de cable de ONO no llega hasta las inmediaciones de nuestro ámbito.

En cambio, la de Telefónica sí lo hace. Al este del sector, en paralelo con la CA-233 discurre una línea de cable aéreo de teléfono, con cinco postes situados dentro del sector, así como una canalización subterránea tipo tri-tubo para fibra óptica.

2.3 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Serán las correspondientes a las infraestructuras descritas.

— CA-233 → Deberán respetarse las zonas de influencia definidas en la Sección I del Capítulo III de la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

  Concretamente y en virtud del artículo 19, las edificaciones deberán situarse fuera de la Zona de Protección, delimitada exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación situada a 14 metros de la misma, tal y como se refleja en el plano I07 hoja 1.

— Abastecimiento → Tubería de fundición dúctil de Ø200 mm

— Electricidad → Línea subterránea de media tensión de 12 KV y dos torretas

— Gas → Gasoducto de transporte Ø10’’ y presión de 16 bares

— Telefonía → Línea de teléfono de cable aéreo y cinco postes

  Canalización subterránea tri-tubo para fibra óptica

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la OD SUR-V-R03 está formado por dos parcelas:

PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)
Dña. María Angélica MADARIAGA BUSTILLO D. Arturo ARRIOLA MADARIAGA Dña. María Angélica ARRIOLA MADARIAGA Dña. María Jesús ARRIOLA MADARIAGA Dña. Rosa Elena ARRIOLA MADARIAGA	39052A001000020000JP	20.321,00
Ayuntamiento de Piélagos	39052A001000770000JD	13.384,00

3 Justificación de la Ordenación

3.1 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO

Al afrontar la ordenación del ámbito, se han tenido en cuenta principalmente los siguientes criterios y condicionantes:

- Relación del sector con el sistema general viario existente, así como con el proyectado.
- Características físicas (topográficas, inundabilidad, orientación, etc.) de los terrenos.
- Condicionantes ambientales y paisajísticos: relaciones visuales con el cercano río Pas.
- Establecimiento de tipologías edificatorias en consonancia con la ubicación y características del ámbito, los asentamientos cercanos (tipología y carácter), y la utilidad pública que entraña el propio desarrollo del sector.
- Situación de los servicios urbanos preexistentes.
- El marco temporal de cara a su gestión.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

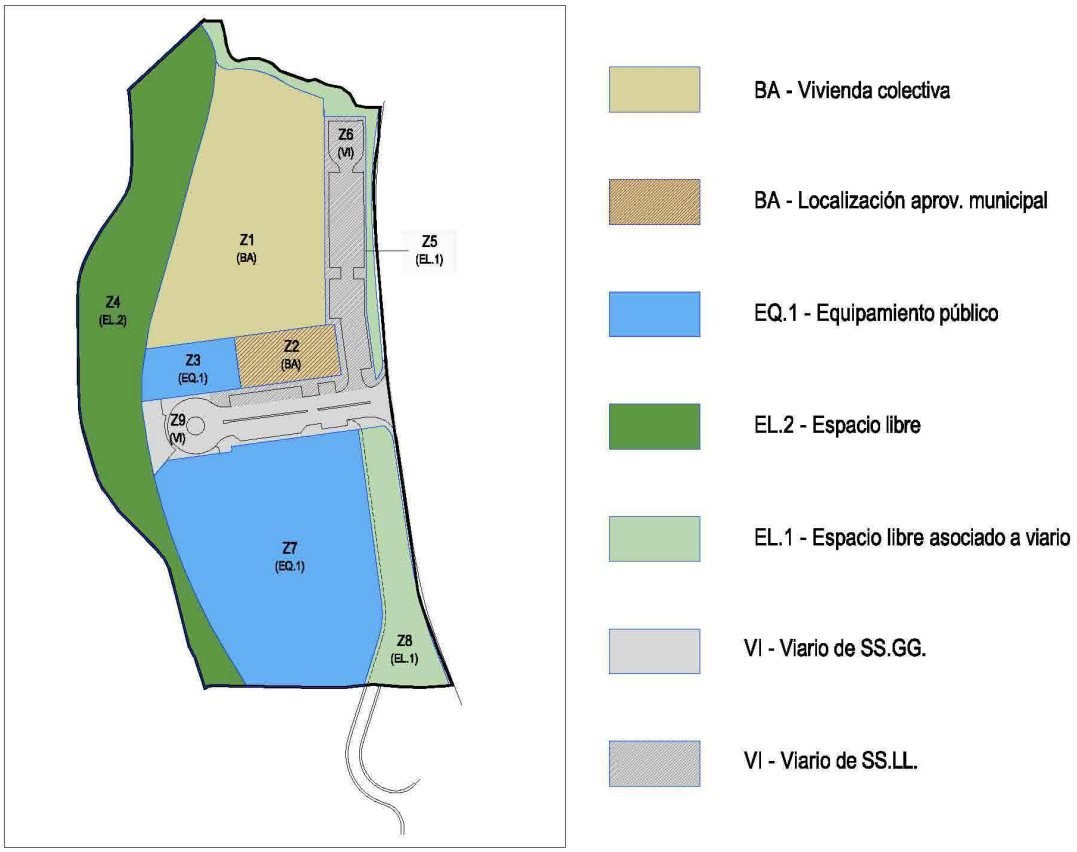
3.2.1 ZONIFICACIÓN

El conjunto del ámbito de la OD SUR-V-R-03 se divide básicamente en dos áreas atendiendo a su situación topográfica.

La situada en una cota inferior, identificada como Z4, se califica como Espacio Libre de Sistema Local, EL.2. Como decíamos supra, por esta terraza discurre un cauce denominado La Campaza y se encuentra afectada por riesgo de inundación. Fruto del trámite de coordinación interadministrativa del PGOU se ha recibido un informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico con fecha de 23 de diciembre de 2014 en el que se decía expresamente que la ordenación propuesta para el SUR-V-R-03 es

"*compatible con las limitaciones a las usos en la zona de policía del dominio público inundable*".

La terraza superior, a resguardo de cualquier incidencia referida a riesgos por inundación, se ordena para su urbanización y edificación.



ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN

La zona Z4 tiene su acceso principal a través del viario de sistema general, Z9, en su zona central y por el extremo norte del sector. Asimismo será accesible desde la vega a través del camino existente que marca su límite oeste. Por su posición en el conjunto de la ordenación, ejercerá de transición entre la zona construida y la vega del río.

El resto del ámbito del sector SUR-V-R03 propiamente dicho, se zonifica de la forma siguiente:

Los terrenos para equipamientos públicos de sistema local (Z3), se sitúan ocupando la zona sur del sector, dando frente al viario de sistema general. A su lado, se sitúa la parcela (Z2) destinada a acoger el 15% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento.

El viario de sistema local (Z6) conecta con el de sistema general (Z9) a la entrada del ámbito, próximo a la conexión de éste con la CA-233. A este viario se le vinculan los terrenos de borde (Z5), que se califican como Espacios Libres (EL.1).

La zona Z1, es la que acogerá la edificación de uso característico residencial patrimonializable por los promotores privados, es decir, el aprovechamiento privado.

En cuanto a los terrenos del sistema general, SS.GG., estos, a su vez, se zonifican atendiendo a su función o destino en el conjunto de la ordenación.

La parcela Z7 es la destinada a la construcción del equipamiento escolar, EQ.1, que se diferencia de los terrenos necesarios para la ejecución de los accesos desde la carretera CA-233, la Z9, y de los comprendidos entre la Z7 y la citada carretera CA-233, que se reservan como una banda de espacio libre asociado a viario (EL.1) susceptible de albergar en el futuro un nuevo vial de conexión. Entre tanto, dicha banda funcionará como un espacio libre verde y se prolongará no sólo a lo largo de toda la CA-233, si no también por el lindero norte del sector (Z5), posibilitando así la conexión peatonal con el sistema local de espacios libres (Z4).

3.2.2 RED VIARIA

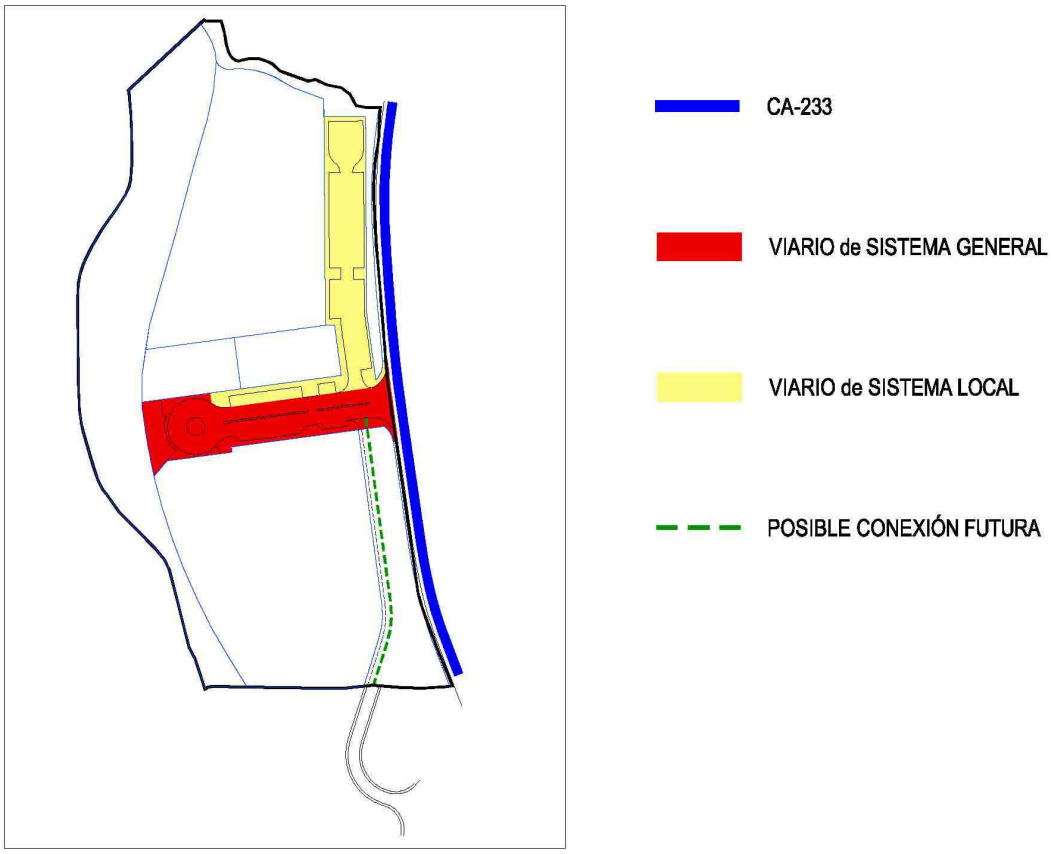
La red viaria del ámbito de la OD está constituida por el viario de sistema general (Z9) y el de sistema local (Z6).

El de sistema general, al que nos referiremos como vial central o principal, a ejecutar en primer lugar, es el que conecta en perpendicular con la carretera autonómica secundaria CA-233. Las características de este enlace reflejadas en planos, han sido objeto de consulta previa ante el órgano responsable de las carreteras autonómicas.

Se proyecta el vial central coincidiendo con la banda por la que discurre la canalización subterránea del gasoducto, separando ambas zonas edificables, es decir la del equipamiento público de sistema general (Z7) respecto de las destinadas a acoger el aprovechamiento urbanístico de cesión al ayuntamiento (Z2) y el equipamiento público de sistema local (Z3).

Sin perjuicio de lo que se establezca en el correspondiente proyecto de urbanización, este vial central se ha dimensionado para facilitar el acceso tanto de vehículos de turismo como de los autobuses del transporte escolar, con una doble calzada de 6 m separada por una mediana de 0,70 m, rematadas en una glorieta de 25 metros de diámetro. En su margen sur se habilita una zona de parada de autobuses y vehículos de turismo, para facilitar la bajada y subida de los escolares sin entorpecer el tráfico.

El viario del sector SUR-V-R03, considerado en este caso como un viario secundario, se diseñará obligatoriamente completando la sección transversal del viario de sistema general, hasta alcanzar una separación de 28 metros entre alineaciones, con una banda de aparcamiento en batería de 5 metros de fondo y una acera de 2,50 m de ancho.



ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN

Respecto al vial que penetra para dar servicio a la edificación residencial podrá proyectarse como viario de coexistencia; esto es, sin que exista una segregación de tráficos marcada por el resalte de la pavimentación (bordillos, etc) y otorgando prioridad a los tráficos peatonales y de bicicletas. Se trata también de un vial en fondo de saco, rematado en un ensanchamiento a modo de pequeña plaza.

El viario de sistema local tendrá en su conjunto capacidad para albergar el número de plazas de aparcamiento exigido por la LOTRUS, incluidas las necesarias para personas con movilidad reducida, tal como se justifica más adelante. El diseño definitivo de este viario será objeto de un proyecto de urbanización específico o formando parte del proyecto de edificación que la iniciativa privada redacte para la zona de uso residencial (Z1).

Se ejecutará una acera en la margen de la carretera CA-233 en contacto con el sector. Esta acera cumple con los estándares fijados por el Ayuntamiento para este tipo de situaciones, tal y como se muestra en el plano P02 hoja 2 de 2.

Por último, recordar que se encuentra en fase de proyecto la Variante Oeste de Renedo, que vendrá a conectar con la CA-233 al sur de la OD SUR-V-R-03. Previsiblemente, una vez construida esa glorieta, el acceso más lógico a este ámbito se realizaría a través suyo. Por ese motivo reservamos una banda (Z8) de espacio libre asociado a viario paralela a la CA-233 en la mitad sur del ámbito, de dimensiones tales que permita la construcción futura de un vial de conexión con dicha glorieta.

En caso de que este vial fuera finalmente ejecutado tendrá un carácter análogo al que ahora definimos como vial central o principal, por lo que su diseño se realizará con criterios similares en cuanto a dimensiones, radios de giro y tipología, tratándose necesariamente de un vial de tráficos segregados.

3.2.3 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

A las zonas edificables de uso residencial, Z1 y Z2, se les asigna la zona de ordenanza BA con la idea de completar la oferta residencial con una tipología hasta ahora casi ausente en esta zona de Renedo, la de vivienda colectiva en bloque abierto.

Entendemos que el bloque abierto de baja densidad o altura provoca un impacto paisajístico similar al de la vivienda unifamiliar, e incluso inferior, sobre todo si, como es el caso, se obliga a su fragmentación volumétrica. Y presenta dos importantes ventajas respecto a los desarrollos de vivienda unifamiliar. En primer lugar, se trata de una tipología más proclive a la generación de vida comunitaria, reforzando los lazos de vecindad. Y en segundo, la mayor densidad reduce la repercusión por vivienda de los costes de implantación de los servicios urbanos.

Se condicionará una ordenación del volumen edificable “en peine”, es decir, ubicando los bloques de forma que presenten sus fachadas más cortas hacia la carretera y hacia la vega del río, pudiendo en la parcela Z2, alcanzar una altura máxima de 3 plantas y ático, mientras que la altura máxima en la zona Z1 será de dos plantas y ático, permitiéndose alcanzar las 3 plantas y ático en el 25% de la superficie edificable máxima, siempre que los cuerpos de edificación de mayor altura se sitúen en la cabecera de los bloques más próxima al vial de acceso (Z6), de modo que se establezca un gradiente de alturas descendiente o en disminución hacia el río. Cuando nos referimos a una planta ático, puede entenderse asimismo una planta bajo cubierta, quedando el proyectista facultado para elegir entre ambas tipologías, aunque a priori estimamos que la solución en ático es la que mejor se adaptaría a la ordenación general del volumen edificable que se pretende para esta zona. En cualquier caso, las viviendas situadas en esta planta no estarán obligadas a vincularse con las de la planta inmediata inferior.

Por último, se establecen áreas de máximo movimiento para la ubicación de la edificación, tanto en las parcelas residenciales Z1 y Z2, como en la destinada al equipamiento público, Z3. En principio, las edificaciones podrán posicionarse libremente dentro de estas áreas, siempre que no superen la ocupación máxima establecida. No obstante, en el caso de las parcelas residenciales esta libertad se verá restringida por otra serie de condicionantes expresados a continuación y en el articulado de la Zona de Ordenanza BA de las Ordenanzas de esta OD.

No se permitirá una disposición continua de las edificaciones en la dirección norte-sur, de modo que no se produzca un efecto barrera que impida las fugas visuales desde la CA-233 hacia el río. Además, se evitarán las alineaciones rectas de fachada, quedando prohibidas las longitudes superiores a 80 metros sin que existan quiebros, retranqueos o cualquier otro recurso compositivo claro que genere una fragmentación volumétrica y/o visual, medida con la que se persigue facilitar la integración paisajística de la edificación con su entorno.

En cuanto a las plazas de aparcamiento privadas, vinculadas a la edificación, se establece una dotación mínima de aparcamiento en parcela privada de al menos una plaza por vivienda y/o 100 m^2 de superficie construida o fracción.

3.3 ADECUACIÓN AL PGOU Y LOTRUS

3.3.1 CESIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

En virtud del convenio suscrito entre el ayuntamiento y los propietarios de los terrenos que conforman el ámbito de la OD, se establece como suelo de sistema general una superficie total de 13.384 m^2, que comprende la parcela destinada a equipamiento público (Z7) de 8.812 m^2, así como los terrenos a ella vinculados, necesarios para la construcción del viario de acceso (Z9) de 2.405 m^2. Se incluyen asimismo, los terrenos identificados como Z8, con una superficie de 2.167 m^2, que como se ha comentado anteriormente se reserva como banda de espacio libre asociado a viario, es decir, susceptible de acoger en el futuro un nuevo vial de conexión con la variante proyectada.

3.3.2 CESIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES

El artículo 40 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUS) establece los valores mínimos de las reservas para sistema local de equipamientos y de espacios libres, así como el número mínimo de plazas de aparcamiento que ha de cumplirse en suelo urbanizable.

La superficie total del ámbito es de 33.705 m^2 y la superficie máxima edificable para uso residencial es de 7.359 m^2. A partir de estos datos podemos comprobar el cumplimento de los estándares urbanísticos.

3.3.1.1 Sistema Local de Equipamientos

La LOTRUS establece que "*el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial*".

Aplicado al SUR-V-R03:

7.359 m^2 residenciales x 0,12 = 883,08 mV

Según la zonificación propuesta:

Z3 = 978 m^2 > 883,08 m^2

3.3.1.2 Sistema Local de Espacios Libres

La LOTRUS establece que "*el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en cuantía nunca inferior al 10 % de la total del sector*".

Aplicado al SUR-V-R03:

7.359 m^2 x 0,20 = 1.471,80 m^2

20.321 m^2 x 0,10 = 2.032 m^2

Según la zonificación propuesta:

Z4 = 7.265 m^2 > 2.032 m^2

Comoquiera que el sistema de espacios libres propuesto incluye terrenos en talud, y dado que el POL establece en su artículo 14.1 que "*los instrumentos de desarrollo urbanístico de municipios adaptados a la presente Ley no computarán como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 % en más de un 80 % de la superficie de su ámbito*", procede diferenciar la superficie del talud de la de terrenos sensiblemente llanos. Así:

Sup. en talud = 2.990 m^2 (41%)

Sup. llana = 4.275 m^2 (59%)

En cualquier caso, la superficie correspondiente a la zona llana cumpliría por sí sola el estándar mínimo propuesto por la LOTRUS

Superficie llana = 4.275 m^2 > 2.032 m^2

3.3.3 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La LOTRUS establece que "*el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso*".

La Orden VIV/561/2010 fija en 1 plaza por cada 40 o fracción el número mínimo de plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, lo que en nuestro caso supone un mínimo de 2 plazas en vía pública.

Aplicado al SUR-V-R03:

7.359 m^2 /100 m^2 x 2 plazas = 148 plazas en total

50% s /150 plazas = 74 plazas en vía pública

Según la ordenación propuesta las plazas en vía pública proyectadas son:

74 plazas estándar + 3 plazas pmr = 77 plazas

En cuanto a las plazas de aparcamiento privadas, comoquiera que se exige el cumplimiento de una dotación mínima de aparcamiento en parcela privada de al menos una plaza por vivienda y/o 100 m^2 de superficie construida o fracción, esto supone como mínimo 74 plazas, con lo que se cumplirían las determinaciones de la LOTRUS.

3.3.4 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

La cesión de los terrenos destinados a acoger el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento (15%) se materializará en la parcela Z2, y su superficie máxima edificable será de 1.104 m^2.

En el caso de que por exigencias legales se impusiera la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, el reparto se realizará con esa misma proporción entre el ayuntamiento y el resto de propietarios.

3.3.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En cumplimiento de los artículos 23 y 25 del *Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social* (BOE núm. 289 de 3 de diciembre de 2013), serán exigibles condiciones de accesibilidad a los edificios y espacios públicos urbanizados.

La *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, establece las condiciones mínimas que han de tener los espacios públicos urbanizados para considerar que cumplen las condiciones mínimas de accesibilidad. En su artículo 5 se define las características que deben cumplir los denominados itinerarios peatonales accesibles, entendidos como aquéllos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

En el plano P03 se grafían las secciones de calle, definiendo aceras de 1,80 y 2,25 metros, ancho suficiente para garantizar un ancho libre superior al exigido de 1,80 m. Se grafían también las pendientes longitudinales de las nuevas vías, todas ellas con pendientes inferiores al 6%, establecido como máximo.

En relación con los espacios libres de nueva creación, se cumple lo establecido en el artículo 7, ya que las distintas actividades, áreas y servicios se encuentran comunicadas mediante itinerarios peatonales accesibles, y existen áreas de descanso no distantes más de 50 metros entre sí.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar que las condiciones materiales de urbanización del viario y espacios públicos de nueva creación se adecuen a lo estipulado en la Orden VIV/561/2010 y/o demás normativa sectorial vigente.

4 Gestión y Desarrollo de la OD-SUR-V-R-03

4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dada la urgencia y necesidad de dotar a este ámbito de una ordenación que permitiera la obtención del suelo necesario para la construcción del centro educativo, se ha suscrito un convenio entre el ayuntamiento y los propietarios de los terrenos fijando la compensación por dicha cesión.

Por lo tanto el sistema de actuación fijado para la ejecución del sector SUR-V-R-03 es el de **compensación**. A tal efecto se constituirá una Junta de Compensación por los propietarios integrantes del mismo, a no ser que dichos propietarios opten por seguir el Procedimiento abreviado, en cuyo caso no será necesaria la constitución de la Junta, tal y como se expresa en los artículos 149 y 157 de la LOTRUS.

Como establece el artículo 155 de la LOTRUS "la Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la completa urbanización de la unidad de actuación de que se trate y de las demás obligaciones inherentes a ello previstas en el planeamiento". Así, la Junta de Compensación sería en principio la encargada de costear el 100% de las obras de urbanización.

Comoquiera que se pretende realizar cuanto antes las obras de urbanización relacionadas con la parcela dotacional con el fin de disponer de suelo para la implantación del equipamiento público, cabe la posibilidad de que el Ayuntamiento se vea en la necesidad de ejecutar obras de infraestructuras relacionadas con los servicios urbanísticos y sus conexiones con los sistemas generales de servicios urbanos, sin que ello signifique en ningún caso que haya de costear en su totalidad los gastos derivados de dichas obras, que en parte corresponden y correrán a cargo de la Junta de Compensación del sector.

A estos efectos, en base a las valoraciones realizadas y así convenido con los propietarios del suelo tal como se recoge en el convenio suscrito entre ellos y el Ayuntamiento de Piélagos, se establece la cesión al ayuntamiento de una superficie

edificable de uso residencial, de 715 m2 a materializar en la zona Z1, en compensación por los gastos de los servicios afectados (Red Eléctrica de Alta Tensión, Red de Abastecimiento en Alta y Red de Gas en Alta).

La gestión del suelo de sistema general adscrito al sector SUR-V-R-03 será asumida por la Administración autonómica concertadamente con el Ayuntamiento de Piélagos.

4.2 DESARROLLO

4.2.1 ESTUDIOS DE DETALLE

Se considera que la presente OD se redacta con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle y que mediante la aplicación de la misma y de las ordenanzas del PGOU, se pueda tramitar cualquier licencia urbanística..

No obstante y en aras de la flexibilidad de que debe dotarse a las figuras de planeamiento urbanístico para responder ante eventuales situaciones cambiantes, tal y como la práctica urbanística corriente nos demuestra, podrán redactarse y tramitarse Estudios de Detalle en los supuestos siguientes:

1. Cuando se pretenda alterar el trazado del viario público (Z6), para adaptarlo a la ordenación final de la zona Z1.

   Entendemos que este viario está íntimamente relacionado con la disposición final de los bloques de viviendas que se proyecten para la zona Z1. Por tal motivo, se permitirá la redefinición del mismo siempre que se cumpla con las reservas mínimas de aparcamiento y se mantenga o no su carácter como vial de tráfico compartido. En este caso, el ámbito del Estudio de Detalle comprenderá no sólo el vial, sino también la zona Z1, con el fin de demostrar la afinidad entre ambos.

2. Al objeto de establecer una ordenación de los volúmenes edificables en la zona Z1, cuando se pretenda llevar a cabo su edificación por fases. En ningún caso la ordenación podrá alterar la superficie edificable máxima.

4.2.2 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Respecto al viario comprendido dentro del ámbito del SS.GG., se redactará un Proyecto de Urbanización que contemple no sólo la ejecución del viario (Z9) y su conexión con la CA-233, si no también la implantación de los servicios urbanísticos necesarios para la apertura y puesta en funcionamiento del equipamiento público (centro escolar), que en sus conexiones con las redes exteriores de gas, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, estarán dimensionados para permitir el futuro enganche de las redes internas del sector SUR-V-R-03, sobre ellos. Este proyecto contemplará, asimismo, la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con la zona Z8. Cabe la posibilidad de que este proyecto de urbanización recoja también las obras de sustitución de la conducción de abastecimiento de agua al depósito de Renedo o por el contrario éstas se tramiten y ejecuten con un proyecto Obras Ordinarias de Urbanización específico.

Respecto a la urbanización del sector SUR-V-R-03, se redactará un único Proyecto de Urbanización, tomando como ámbito el correspondiente a la zona Z6 que dará servicio a las edificaciones de la zona Z1 y completando las obras previamente ejecutadas (Z9) para dar servicio a la parcela del equipamiento de SS.GG. Todo ello sin perjuicio de que pudieran realizarse las obras en dos fases de ejecución tal como señalamos en el Plan de Etapas. Incluirá, asimismo, el acondicionamiento de los espacios libres Z4 y Z5 y la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con esta zona Z5.

También será preceptiva la redacción de un Proyecto de Urbanización, o de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, o Proyecto de Acceso específico en el caso de que finalmente se ejecute la glorieta de la Variante Oeste de Renedo y se opte por abrir un nuevo vial de conexión desde el ámbito del sector.

4.2.3 PARCELACIONES

Estarán prohibidas hasta que se finalice la urbanización del ámbito por completo y se proceda a la extinción de la Junta de Compensación por haber cumplido sus obligaciones.

Mientras tanto, las parcelaciones que resultaran necesarias se tramitarán en el seno de la modificación del Proyecto de Compensación que se apruebe. Cuando se pretenda el fraccionamiento de la Z1, se requerirá la Parcelación correspondiente. En este supuesto será necesaria la previa o simultánea tramitación del correspondiente Estudio de Detalle que fije la ordenación del volumen edificable del conjunto de la zona.

El Proyecto de Parcelación o de Compensación, como acto previo al de la edificación, señalará la superficie edificable máxima asignada a cada uno de los lotes resultantes.

5 Ejecución de la urbanización. Servicios Urbanos

5.1 CONDICIONES GENERALES

A través de los proyectos de urbanización cuya redacción y tramitación resulten necesarias conforme a lo señalado en el apartado 4.2.2 de esta Memoria, al proceso de gestión y programación previsto para la ejecución de la presente OD SUR-V-R-03, se definirán las obras a realizar para la implantación de las redes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de saneamiento, de alumbrado público, de telecomunicaciones y de distribución de gas.

Se desarrollarán conforme a las determinaciones técnicas establecidas en el PGOU y normativa vigente al respecto y conforme al diseño gráfico reflejado en la serie de planos P03.

5.2 CONDICIONES PARTICULARES

5.2.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En el marco de las obras de mejora del servicio en el área de Renedo, se sustituirá la tubería de alimentación del depósito de Renedo, perteneciente al Plan Pas gestionado por el Gobierno de Cantabria, ejecutando una nueva de FD Ø 300 mm, a través del vial principal propuesto (Z9). Esto permitirá la retirada de la conducción que atraviesa actualmente la zona Z7. La nueva canalización discurrirá en paralelo al gasoducto existente.

Será necesario expropiar u obtener la autorización necesaria para atravesar el suelo rústico de propiedad privada, hasta conectar con la conducción general de la red del Plan Pas.

Estas obras se incluirán en el Proyecto de Urbanización de primera etapa, para su ejecución previa o simultáneamente a las de edificación del equipamiento público de

SS.GG., al objeto de liberar la parcela de éste de la servidumbre creada por la canalización existente que la atraviesa.

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 1 de 7.

5.2.2 RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento será separativa. La red de pluviales desaguará en el cauce La Campaza.

El colector general de aguas fecales que enlaza el ámbito de la OD con el colector general Pas-Pisueña que discurre en paralelo al río Pas se ha ejecutado recientemente. A él acometerán las redes internas del ámbito.

Las obras de saneamiento de ambas redes, pluviales y fecales que han de discurrir por el vial principal (Z9) se incluirán en el Proyecto de Urbanización de primera etapa, para su ejecución previa o simultáneamente a las de edificación del equipamiento público de SS.GG., al objeto de prestar el servicio necesario, pero en su dimensionamiento se tendrá ya en cuenta los vertidos, tanto de aguas sucias como de pluviales, que procederán del ámbito del sector SUR-V-R-03, dejando resueltos los puntos de conexión de las redes que se ejecuten en segunda etapa, teniendo en cuenta que en el Proyecto de Urbanización de esta segunda etapa se contemplará la canalización de las aguas pluviales ahora recogidas por la acequia existente.

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 2 de 7 y hoja 3 de 7.

5.2.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Recientemente se ha eliminado el tendido aéreo de M.T. que cruzaba el ámbito de la OD. Del punto del paso de aéreo a subterráneo partirán las conexiones eléctricas de dos centros de transformación; uno el de la compañía suministradora que dará servicio al sector que se situará muy próximo a este punto, y otro, privado, para el servicio del centro educativo que se situará dentro de su recinto.

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 4 de 7.

5.2.4 RED DE ALUMBRADO

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 5 de 7.

5.2.5 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

En la urbanización del vial central (Z9) se respetarán las distancias que la servidumbre generada por la conducción de gas existente implica, cumpliendo asimismo las condiciones impuestas por la compañía suministradora, en cuanto a la colocación sobre la conducción, de una placa de hormigón armado de 20 cm de espesor, con una anchura de 2 metros a cada lado de la tubería.

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 6 de 7.

5.2.6 RED DE TELECOMUNICACIONES

Los proyectos de urbanización que se redacten tanto en primera como en segunda etapa, habrán de contemplar las canalizaciones subterráneas necesarias para la eliminación del tendido aéreo existente a lo largo de la carretera CA-233, siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora del servicio.

Sin perjuicio de lo que pueda finalmente establecerse en los correspondientes proyectos de urbanización, la red de distribución queda reflejada a modo de esquema orientativo en el plano P06 hoja 7 de 7.

6 Resumen numérico

SUPERFICIE SECTOR (m^2)	20.321
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (m^2)	13.384
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	33.705

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE LUCRATIVA (m^2)	7.359
EDIFICABILIDAD MÁXIMA del sector (m^2/m^2)	0,3622

USO GLOBAL	ZONA	CLAVES DE ORDENANZA	SUPERFICIE NETA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)
RESIDENCIAL	Z1	BA	7.282	5.540 715 (2)
	Z2		1.034	1.104
SISTEMAS LOCALES				
EQUIPAMIENTO (1)	Z3	EQ.1	978	1.174
ESPACIO LIBRE	Z4	EL.2	7.265	0
VIARIO	Z5	EL.1	1000	0
	Z6	VI	2.762	0
SUB-TOTAL SECTOR			**20.321**	**8.533**
SISTEMAS GENERALES				
EQUIPAMIENTO	Z7	EQ.1	8.812	10.574
VIARIO	Z8	EL.1	2.167	0
	Z9	VI	2.405	0
SUB-TOTAL SS.GG.			**13.384**	**10.574**
TOTAL ÁMBITO			**33.705**	**19.107**

(1) La superficie edificable para equipamiento público de SS.LL. no computa en el cálculo de la superficie máxima edificable

(2) Compensación al Ayuntamiento de Piélagos por los gastos de los servicios afectados (electricidad,agua y gas)

7 Relación de planos

De INFORMACIÓN

I01. SITUACIÓN	S/E
I02. DELIMITACIÓN	E: 1/1.000
I03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	E: 1/1.000
I04. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	E: 1/750
I05. INUNDABILIDAD	S/E
I06. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	S/E
I07. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
7.1. RED VIARIA	E: 1/1.000
7.2. REDES de ABASTECIMIENTO y SANEAMIENTO	E: 1/1.500
7.3. RED ELECTRICA, de ALUMBRADO, GAS y TELEFONIA	E: 1/1.500

De ORDENACIÓN

P01. ÁMBITO	E: 1/1.000
P02. ZONIFICACIÓN	E: 1/1.000
P03. RED VIARIA	E: 1/1.000
3.1. PLANTA	E: 1/1.000
3.2. PERFILES LONGITUDINALES Y SECCIONES	E: 1/150
P04. ALINEACIONES Y RASANTES	E: 1/1.000
P05. CESIONES	E: 1/1.000
P06. SERVICIOS URBANOS	
6.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	E: 1/1.000
6.2. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES	E: 1/1.000
6.3. RED DE SANEAMIENTO. FECALES	E: 1/1.000
6.4. RED de ENERGIA ELÉCTRICA	E: 1/1.000
6.5. RED de ALUMBRADO	E: 1/1.000
6.6. RED de GAS	E: 1/1.500
6.7. RED de TELECOMUNICACIONES	E: 1/1.000

En Renedo, diciembre 2.015

D. José Ángel Noriega Vázquez, arquitecto
TAU NORIEGA S.L.P.

ANEXO

PGOU: FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES SUR-V-R-03

S. URBANIZABLE DELIMITADO SUR-V-R-03

DATOS GENERALES

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUR-V-R-03				SUR-V-R-03
PLANOS DE ORDENACION	P4.23				
CLASIFICACIÓN del SUELO	URBANIZABLE	CATEGORÍA		DELIMITADO	
SUPERFICIE SECTOR	20.321 m^2	SUP. SSGG	Z7	8.812 m^2	
			Z8	2.167 m^2	
			Z9	2.405 m^2	

ORDENACION: PARAMETROS BASICOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	CESIONES de SISTEMA LOCAL	EQUIP.	978 m^2
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,3622 m^2/m^2		ESP. LIBRE	7.265 m^2
SUP. EDIFICABLE MAXIMA	7.359 m^2		VIARIO	2.762 m^2
SUP. MAX. USO RESIDENCIAL	7.359 m^2		APROV. MUN.	1.104 m^2

DESARROLLO y GESTION

PLANEAM. de DESARROLLO	OD SUR-V-R-03	INICIATIVA PLANEAMIENTO	PRIVADA
PROGRAMACIÓN	1ª ETAPA	SISTEMA de ACTUACION	COMPENSACION

CONDICIONES PARTICULARES

Véase el apartado 5.6.7 de la Memoria de Gestión

CUADRO GENERAL de SUPERFICIES

USO CARACTERISTICO	ZONA	CLAVE de ORDENANZA	SUP. NETA (m2)	SUP. MAX. EDIF. (m^2)	ALTURA MAXIMA
RESIDENCIAL	Z1[1]	BA	7.282	5.540	III
				715	III
	Z2		1.034	1.104	III
SISTEMAS LOCALES					
EQUIPAMIENTOS[2]	Z3	EQ.1	978	1.174	III
ESPACIO LIBRE	Z4	EL.2	7.265	-	-
VIARIO	Z5	EL.1	1.000	-	-
	Z6	VI	2.762	-	-
		SUB-TOTAL SECTOR	20.321	8.533	-
SISTEMAS GENERALES					
EQUIPAMIENTOS[2]	Z7	EQ.1	8.812	10.574	III
VIARIO	Z8	EL.1	2.167	-	-
	Z9	VI	2.405	-	-
		TOTALES	33.705	19.107	-

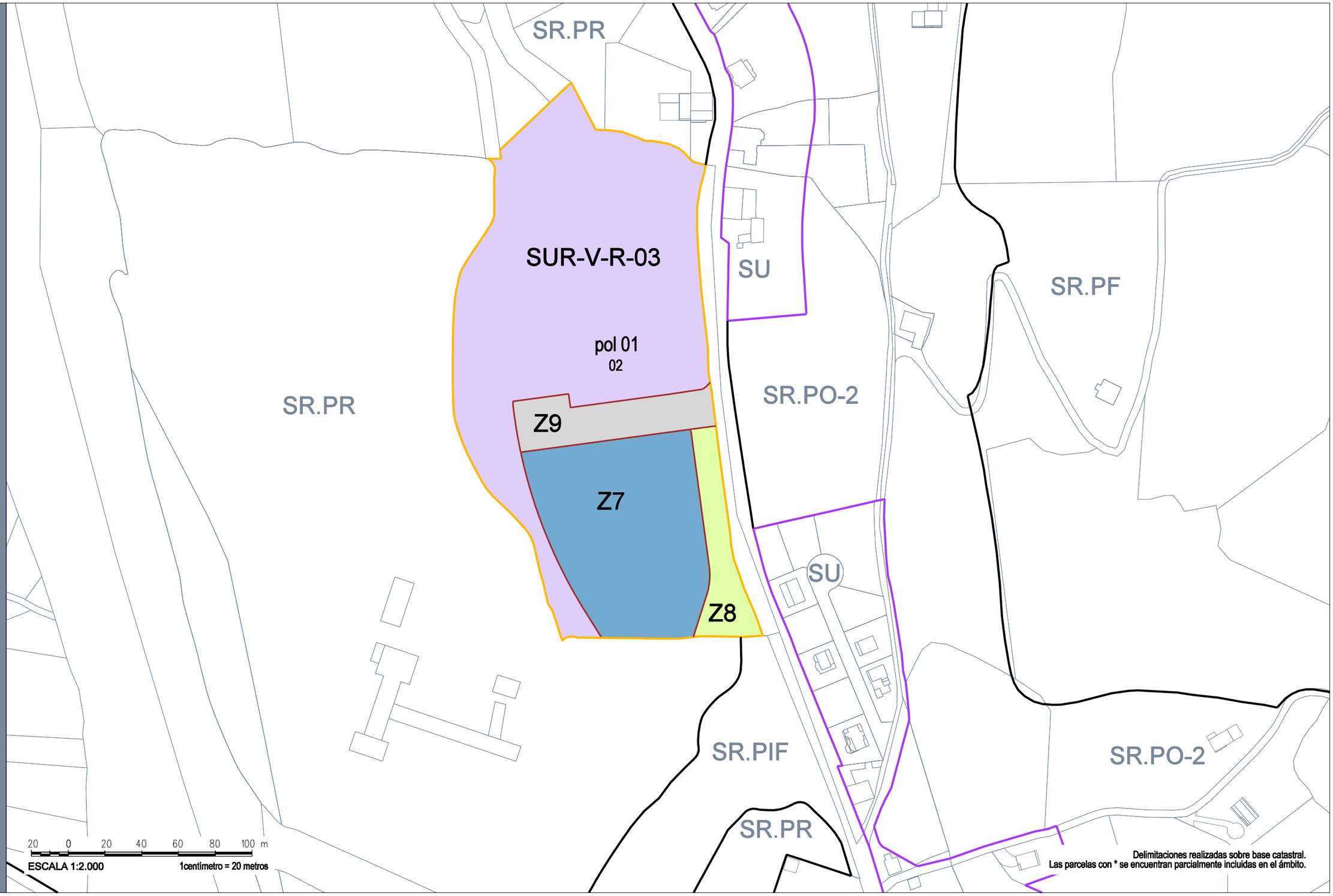
1 Parte de la superficie edificable máxima (715 m^2) se destina al Ayto de Piélagos en compensación por los gastos de los servicios afectados (electricidad, agua, gas)

2 La superficie edificable destinada a equipamiento público no computa en el cálculo de la superficie edificable máxima.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUR-V-R-03

DELIMITACION



Plan General
de Ordenación Urbana

ORDENACIÓN DETALLADA
SUR-V-R-03

ORDENANZAS

Redactor:

T.A.U. NORIEGA S.L.P.

Ángel Noriega Vázquez, arquitecto

Diciembre 2015

Índice

ÍNDICE I

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

Capítulo 1. Naturaleza, iniciativa y ámbito de aplicación 3

Capítulo 2. Vigencia, efectos de la aprobación y modificación 5

Capítulo 3. Documentación y criterios de interpretación 7

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo 9

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA OD-SUR-V-R-03 11

Capítulo 1. Órganos actuantes. Régimen Urbanístico 13

Capítulo 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución de la OD-SUR-V-R-03 15

TÍTULO III. OTRAS CONDICIONES GENERALES 19

Capítulo 1. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas 21

Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental 23

Capítulo 3. Condiciones generales de la urbanización 27

Capítulo 4. Condiciones generales de la edificación 29

Capítulo 5. Condiciones generales de uso_____ 31

Capítulo 6. Afecciones por aplicación de la legislación sectorial _____ 33

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA 35

Capítulo 1. División y condiciones comunes_____ 37

Capítulo 2. Edificación en Bloque Aislado. BA _____ 39

Capítulo 3. Equipamiento Público.EQ. _____ 43

Capítulo 4. Espacios Libres.Zonas Verdes. EL _____ 45

Título I. Disposiciones Generales

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito de aplicación y contenido
Capítulo 2. Vigencia, efectos de la aprobación y modificación
Capítulo 3. Documentación y criterios de aplicación

Capítulo 1. Naturaleza, iniciativa y ámbito de aplicación

❒ ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA

El presente documento tiene la consideración de Ordenanzas de la Ordenación Detallada del sector de suelo urbanizable delimitado SUR-V-R-03 que en virtud de lo señalado en el artículo 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en adelante LOTRUS, adelanta las determinaciones propias del Plan Parcial, para su inserción en el propio PGOU, de manera que se pueda ejecutar este directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

❒ ARTÍCULO 2. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La presente Ordenación Detallada del sector SUR-V-R-03, en adelante OD-SUR-V-R-03 se redacta por encargo del Ayuntamiento de Piélagos. Tiene por lo tanto las características propias de un Plan Parcial de iniciativa pública.

❒ ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas o Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector SUR-V-R-03 de Liencres en el municipio de Piélagos, cuya delimitación figura en el PGOU y en los planos de la presente OD-SUR-V-R-03.

Capítulo 2. Vigencia, efectos de la aprobación y modificación

❒ ARTÍCULO 4. VIGENCIA

Las determinaciones de la presente OD-SUR-V-R-03 entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el PGOU conforme a la legislación de régimen local y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su posible modificación según lo establecido en estas Ordenanzas.

❒ ARTÍCULO 5. MODIFICACIÓN

1. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones de la presente OD-SUR-V-R-03 teniendo la consideración de Modificación las siguientes actuaciones:
   a) La modificación de la estructura viaria de uso público (Sistema Local de Viario).
   b) La modificación de la reserva de Espacios Libres de Sistema Local.
   c) La modificación de la reserva de Equipamientos Públicos de Sistema Local.
2. En todo caso la documentación del Proyecto de Modificación deberá de tener el grado de definición necesario, debiendo contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del OD-SUR-V-R-03.
3. Las modificaciones de la presente OD-SUR-V-R-03, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación en la LOTRUS.

❒ ARTÍCULO 6. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

La aprobación de la OD-SUR-V-R-03 implica la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

Capítulo 3. Documentación y criterios de interpretación

❒ ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56 de la LOTRUS, esta OD-SUR-V-R-03 se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Planos de Información.
3. Planos de Ordenación.
4. Ordenanzas.
5. Plan de Etapas.
6. Evaluación de los costes de urbanización e implantación de los servicios.
7. Memoria de Sostenibilidad Económica.

❒ ARTÍCULO 8. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y NORMAS CONCURRENTES

En apoyo a la correcta interpretación de los documentos de esta OD-SUR-V-R-03 se utilizarán los criterios establecidos en el PGOU.

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo

❒ ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

En cuanto a los actos sujetos a licencias urbanísticas, documentación, tramitación, etc., será de aplicación lo establecido en el PGOU.

Título II. Desarrollo y Ejecución de la OD-SUR-V-R-03

Capítulo 1. Órganos Actuantes. Régimen Urbanístico
Capítulo 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Capítulo 1. Órganos actuantes. Régimen Urbanístico

❒ ARTÍCULO 10. ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución de la presente OD-SUR-V-R-03 corresponde a la Administración Autonómica y al Ayuntamiento de Piélagos, sin perjuicio de la participación de otras administraciones con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Ordenanzas.

❒ ARTÍCULO 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU clasifica el ámbito del Sector SUR-V-R-03, como Suelo Urbanizable.

❒ ARTÍCULO 12. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU establece para el ámbito del Sector SUR-V-R-03 el uso característico Residencial.

❒ ARTÍCULO 13. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

Las condiciones particulares para el desarrollo del Sector SUR-V-R-03, están establecidas en la ficha correspondiente del PGOU, de la que figura copia en el Anexo 2 del documento de Memoria de esta OD SUR-V-R-03.

Capítulo 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución de la OD-SUR-V-R-03

❒ ARTÍCULO 14. DESARROLLO

1. Las presentes Ordenanzas tendrán el carácter de ordenanzas reguladoras de aplicación directa.
2. No obstante, para el desarrollo de las actuaciones previstas en la presente OD-SUR-V-R-03, o que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se podrán redactar y tramitar las figuras de planeamiento y los proyectos con las finalidades, documentos y procedimientos señalados en el Título I de la LOTRUS y en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la misma, serán de aplicación aquellos preceptos del Reglamento de Planeamiento (RP) y del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo de la Comunidad de Cantabria.
3. La gestión de los planes y proyectos referidos en el apartado anterior, se llevará a cabo siguiendo las especificaciones del Título III de la LOTRUS.

❒ ARTÍCULO 15. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Tal como señala la legislación urbanística, los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones contenidas en la OD-SUR-V-R-03, relativas a la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes.
2. Será necesaria la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle:
    a) Cuando sobre un ámbito para el que no se dispone de un proyecto unitario, se pretenda llevar a cabo la edificación por fases. El ED

fijará la ordenación del volumen edificable del conjunto de la parcela y su fraccionamiento según dichas fases.

b) Cuando se pretenda la introducción de otros usos compatibles con la edificación residencial que analice la implantación de dichos usos en edificaciones exclusivas o independientes de las de vivienda y justifique con su localización y ordenación que no se desvirtúa la propuesta inicial de la OD-SUR-V-R-03.

c) Cuando resultara necesario completar el sistema viario definido en esta OD-SUR-V-R-03 con las vías interiores que proporcionen acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el mismo Estudio de Detalle.

❒ ARTÍCULO 16. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización que se redacte para el SS.GG., contemplará no sólo la ejecución del viario (Z9) y su conexión con la CA-233, si no también la implantación de los servicios urbanísticos necesarios para la apertura y puesta en funcionamiento del equipamiento público (centro escolar), que en sus conexiones con las redes exteriores de gas, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, estarán dimensionados para permitir el futuro enganche de las redes internas del sector SUR-V-R-03, sobre ellos. Este proyecto contemplará, asimismo, la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con la zona Z8..
2. Para la ejecución del viario de sistema local del sector SUR-V-R-03, se redactará un único Proyecto de Urbanización, tomando como ámbito el correspondiente a la zona Z6 que dará servicio a las edificaciones de la zona Z1 y completando las obras señaladas en el apartado anterior, previamente ejecutadas para dar servicio a la parcela del equipamiento de SS.GG. Todo ello sin perjuicio de que pudieran realizarse las obras en dos fases de ejecución tal como se señala en el Plan de Etapas. Este proyectoi incluirá, asimismo, el acondicionamiento de los espacios libres Z4 y Z5 y la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con la zona Z5.
3. Será preceptiva la redacción de un Proyecto de Urbanización, o de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, o Proyecto de Acceso específico, en el caso de que finalmente se ejecute la glorieta de la Variante Oeste de Renedo y se opte por abrir un nuevo vial de conexión para el ámbito del sector.
4. Tal como señala la legislación urbanística, en ningún caso los PU podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. Los PU serán obligatorios en los casos en que se redacten Estudios de Detalle que proyecten la apertura de nuevos viarios que completen el sistema viario definido en la OD-SUR-V-R-03.

6. Los PU comprenderán la documentación señalada en la legislación urbanística y sectorial vigentes.
7. El PU contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios, la reutilización de las existentes o sólo parte de ellas:
    a) Movimiento de tierras.
    b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que esta OD SUR-V-R-03 fija en su documentación gráfica.
    c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
    d) Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
    e) Red de distribución de energía eléctrica.
    f) Red de alumbrado público.
    g) Jardinería de los espacios públicos.
    h) Elementos de mobiliario urbano que se consideran necesarios (bancos, fuentes, papeleras, etc.).
    i) Señalización vial.
8. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles..

❒ ARTÍCULO 17. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

1. Las parcelaciones se ajustarán a las condiciones señaladas en el PGOU.
2. Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la subdivisión de las zonas que figuran en la OD-SUR-V-R-03, en parcelas para su edificación, señalando los parámetros edificatorios en cada una de ellas, sin alteración de los globales de cada zona fijados en la OD-SUR-V-R-03.
3. En cualquier caso no podrá llevarse a cabo la materialización de las parcelaciones sin la ejecución previa de las obras de urbanización.

❒ ARTÍCULO 18. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

1. Mediante la aplicación directa de las determinaciones de la OD-SUR-V-R-03 y de las ordenanzas del PGOU, podrán redactarse los proyectos de edificación sin que sea necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos contemplados en la presente normativa.
2. Su contenido se ajustará a las determinaciones expresadas en el Código Técnico de la Edificación, y el procedimiento de tramitación se ajustará a las especificaciones del citado PGOU.

Título III. Otras Condiciones Generales

Capítulo 1. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental
Capítulo 3. Condiciones generales de la urbanización
Capítulo 4. Condiciones generales de la edificación
Capítulo 5. Condiciones generales de uso

Capítulo 1. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

❒ ARTÍCULO 19. LEGISLACIÓN

1. Será de aplicación toda la legislación sectorial vigente, en concreto la *Ley de Cantabria 3/1996*[1] *sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación* (LBA), así como el *Real Decreto Legislativo 1/2013*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social*..
2. Será también de aplicación la legislación estatal vigente, en concreto la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

❒ ARTÍCULO 20. ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO

1. Los espacios públicos se diseñarán y construirán cumpliendo las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.
2. En los itinerarios peatonales que discurran por áreas con desniveles importantes se diseñarán dos recorridos, uno rápido y uno lento adaptado para personas de movilidad reducida que tendrá las siguientes características:

   - Pendiente máxima del 6%

[1] Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación (BOC núm. 198, de 2 de octubre de 1996)

- Ancho mínimo de 2 metros.
- Pavimento duro, antideslizante y sin resaltos.

3. Los elementos de mobiliario urbano deberán poder ser utilizados por todos los ciudadanos y se ubicarán de forma tal que no constituyan un obstáculo para el tráfico peatonal, especialmente para la circulación de las personas con movilidad reducida.

4. En todo lo no regulado en estas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en la LBA y en la Orden VIV/561/2010.

❒ ARTÍCULO 21. EDIFICIOS DE USO PÚBLICO

Se estará a lo dispuesto en los Art. 13 y 14 de la LBA, así como a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en el Documento Básico de Seguridad de utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

❒ ARTÍCULO 22. EDIFICIOS DE USO PRIVADO

Se estará a lo dispuesto en el Art. 15 de la LBA, así como a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en el Documento Básico de Seguridad de utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental

❒ ARTÍCULO 23. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

1. Será de aplicación toda la legislación vigente con competencias en las materias, en especial:
    a) Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
    b) Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
    c) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.
    d) Ley 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica de Cantabria.
    e) Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
    f) Ley 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
    g) Ley 8/1993, de 18 de noviembre, del Plan de Gestión de Residuos Sólidos de Cantabria.
2. El Ayuntamiento mediante la aprobación de Ordenanzas específicas podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en estas Normas, debiendo, no obstante, cumplir cualquier norma o disposición de rango superior.

❒ ARTÍCULO 24. NORMAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

1. Respecto a las ***vistas***.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar la elaboración de *Estudios de Integración Paisajística* para toda actuación susceptible de generar distorsiones sobre vistas panorámicas de interés o cuya presencia se prevea pudiera ocasionar un impacto paisajístico no deseado.

La no elaboración de dicho Estudio o la constatación mediante el mismo de que el impacto es negativo podrían conllevar el no otorgamiento de la licencia.

2. Respecto a la ***topografía***.

   Todo movimiento de tierras que suponga la alteración de la topografía natural deberá justificar adecuadamente que no se modifica la escorrentía natural del terreno.

3. Respecto a ***anuncios y señalizaciones***.

   En general, se prohíben todos los anuncios que se realicen mediante cartelería permanente, salvo las señalizaciones propias de identificación de obras y/o infraestructuras, que podrán ser autorizadas siempre por un periodo de duración determinada.

4. Respecto a ***obras de infraestructura***.

   Todo elemento que constituya una obra de infraestructura se realizará de modo que no suponga peligro para el uso natural de los terrenos y edificaciones existentes.

   Cualquier proyecto de instalación debe justificar su integración en el medio natural.

5. Respecto a la ***vegetación***.

   a) Se podrán exigir reforestaciones para la creación de pantallas visuales que eliminen o minimicen impactos visuales negativos.

   b) No se podrá efectuar tala de árboles sin autorización municipal y/o del órgano ambiental competente.

      Podría requerirse compensación mediante plantación de especies autóctonas.

   No se permitirán podas contrarias a las necesidades biológicas del árbol, sino que respetarán su forma y posibilidades de crecimiento y favorecerán el crecimiento de las ramas sanas.

❒ ARTÍCULO 25. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados al cumplimiento de la normativa sectorial vigente y, en particular, la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

❒ ARTÍCULO 26. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

1. Será de aplicación la legislación vigente en la materia, en concreto:
   a) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
   b) Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
   c) Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, que lo modifica.
2. Se cumplirán los objetivos de calidad acústica para áreas urbanizadas existentes, así como los niveles sonoros máximos para nuevos desarrollos, establecidos en el PGOU.
3. En lo relativo a vibraciones será de aplicación lo establecido en el PGOU que a su vez recoge la legislación sectorial vigente.

❒ ARTÍCULO 27. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Será de aplicación toda la legislación sectorial vigente, en concreto la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica* (LPCL)

❒ ARTÍCULO 28. VERTIDOS

Tanto en lo relativo a vertidos líquidos como sólidas será de aplicación lo establecido en el PGOU.

Capítulo 3. Condiciones generales de la urbanización

❒ ARTÍCULO 29. SISTEMA VIARIO

1. Para el diseño de los nuevos viales se tendrá en cuenta lo manifestado en el documento de Memoria y las secciones viarias señaladas en el plano P03.
2. En cuanto al resto de las condiciones se aplicarán las establecidas en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 30. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Para todo lo relativo a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, red de gas y de telecomunicaciones, se aplicarán las condiciones establecidas en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 31. INSTALACIONES DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA, Y OTRAS INSTALACIONES ALTERNATIVAS

1. Las instalaciones de captación de energía solar térmica y/o fotovoltáica deberán adaptarse a las prescipciones generales establecidas por el Código Técnico de la Edificación, C.T.E. DB HE 4 *Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria*, y C.T.E. DB HE 5 *Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica*.
2. Respecto a las otras instalaciones alternativas de captación de energía (Geotermia, aerotermia, etc), su empleo se justifacará con arreglo a lo dispuesto en las modificaciones del CTE DB HE.

❒ ARTÍCULO 32. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

Para todo lo relativo a los movimientos de tierras, cerramientos de parcelas, basuras, mobiliario urbano y plantaciones, se aplicarán las condiciones establecidas en el PGOU.

Capítulo 4. Condiciones generales de la edificación

❒ ARTÍCULO 33. DEFINICIONES

Para cualquier interpretación de lo expresado en esta OD SUR-V-R-03, se aplicarán las señaladas en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 34. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD

1. En cuanto a las condiciones higiénico-sanitarias, de iluminación y ventilación natural, comoquiera que están relacionadas con el uso específico al que se destina cada edificio o local, quedan reguladas por las condiciones que establece el *Código Técnico de la Edificación* (CTE) en sus Documentos Básicos de *Seguridad de Uso* (DB-SU), *Salubridad* (DB-HS) y el *Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.*
2. Serán asimismo aplicables el resto de las condiciones establecidas en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 35. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio.

❒ ARTÍCULO 36. AISLAMIENTOS

Serán de aplicación el *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HE Ahorro de Energía*, y el *Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HR Protección frente al ruido.*

❒ ARTÍCULO 37. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

Además de las condiciones específicas señaladas para cada una de las Zonas de Ordenanza aplicables en esta OD SUR-V-R-03. Serán asimismo aplicables el resto de las condiciones establecidas con carácter general en el PGOU, referidas a las fachdas, cubiertas, etc.

Capítulo 5. Condiciones generales de uso

❒ ARTÍCULO 38. USOS GLOBAL Y PORMENORIZADOS

1. El uso Global del sector es el Residencial.
2. Serán autorizables los usos Pormenorizados señalados para las Zonas de Ordenanza aplicables en esta OD SUR-V-R-03.
3. De entre los usos pormenorizados, el Característico es el de Vivienda.

❒ ARTÍCULO 39. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Para los edificios y locales serán de aplicación las condiciones particulares señaladas en el PGOU por razón del uso.

Capítulo 6. Afecciones por aplicación de la legislación sectorial

❒ ARTÍCULO 40. AFECCIONES POR APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título I de las Ordenanzas del PGOU, sin perjuicio de la aplicación de las distintas normativas sectoriales de orden jerárquico superior.

Título IV. Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza

Capítulo 1. División y condiciones comunes
Capítulo 2. Edificación en Bloque Aislado
Capítulo 3. Equipamiento Público
Capítulo 4. Espacios Libres

Capítulo 1. División y condiciones comunes

❒ ARTÍCULO 41. ORDENACIÓN

1. Cada una de las zonas edificables está ordenada por los siguientes documentos:

   a) ***Definición Gráfica***: El plano de Zonificación PO2 de escala 1/1000, contiene la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las zonas en que se divide el ámbito de la OD-SUR-V-R-03, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.

   b) ***Definición Normativa***: En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que se deben cumplir en cada zona asignando a cada una de ellas una o varias Ordenanzas. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona.

2. En lo que no quede aquí establecido, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Ordenanzas, las del PGOU, y en lo relativo a los usos o actividades, las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente.

❒ ARTÍCULO 42. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZA

Al ámbito de la OD-SUR-V-R-03 se le asignan las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Edificación en Bloque Aislado (**BA**)
- Equipamiento Público (**EQ**)
- Espacios Libres (**EL**)

Capítulo 2. Edificación en Bloque Aislado. BA

❒ ARTÍCULO 43. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación esta Ordenanza en su grado BA.3 en las zonas Z1 y Z2 tal como aparecen reflejadas en el plano de Zonificación P.O2.

❒ ARTÍCULO 44. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. ***Parcela mínima:*** 500 m^2.

3. ***Frente mínimo:*** 20 m.

4. ***Altura máxima***:

Con carácter general: 10 m y 3 plantas. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado de Otras Condiciones Específicas

5. ***Ocupación máxima:*** El 50% medido sobre parcela neta.

Podrá superarse la ocupación máxima en planta sótano cuando ésta se destine a garaje aparcamiento.

6. ***Superficie Edificable máxima:***

a) Para la zona Z1: 6.255 m².

b) Para la zona Z2: 1.104 m².

7. ***Retranqueo mínimo de la edificación:*** 4 m o H/2.

c) El retranqueo se aplicará obligatoriamente sobre los linderos, permitiendo que la edificación se sitúe sobre la alineación exterior.

d) El retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolarizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada, sin interrupciones, en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 70 m de frente.

8. ***Alineaciones:***

Las alineaciones exteriores están representadas en el plano de Zonificación, PO2, y son coincidentes con la delimitación de las zonas de ordenanza. Los cerramientos de parcela, si se proyectaran, se situarán coincidiendo con las alineaciones exteriores.

9. ***Separación entre edificios:*** Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección. No obstante esta separación podrá reducirse a H/3 con un mínimo de 5 metros, cuando no exista solape entre las construcciones, cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

❒ ARTÍCULO 45. CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso serán las reguladas para el grado BA.3 de la Zona de Ordenanza BA en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 46. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU, referidas a las *Condiciones Generales de Accesibilidad, Protección Ambiental, de la Urbanización, de la Edificación*, etc, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas:

1. ***Ordenación y composición general del volúmen edificable:***

a) Al objeto de favorecer su integración paisajística, para la ordenación del volumen edificable en la zona Z1, se recomienda una disposición de los bloques “en peine” y escalonada, con las condiciones señaladas en el apartado 3.2.3 de la Memoria.

b) Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta, pudiendo resolver ésta como planta ático tal como se define y regula en el PGOU.

c) Se permite la construcción de cubiertas planas. En este caso por encima de la altura máxima es autorizable la construcción de

casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio que se proyectarán dejando perfectamente resueltas sus envolventes como si de otra fachada más se tratara.

d) Se autoriza la realización de balcones, terrazas, galerías y cuerpos volados cerrados, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el PGOU.

2. *Dotación de aparcamiento:*

Comoquiera que se ha de cumplir una dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida, cualquiera que sea el uso, y que al menos una de las plazas será pública, es decir, de libre acceso con independencia de que se establezca sobre áreas del viario público o privado, cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje situada en planta baja, sótano o semi-sótano, o en el espacio libre interior de la parcela.

Capítulo 3. Equipamiento Público.EQ.

❒ ARTÍCULO 47. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación esta Ordenanza en su grado EQ.1 en las zonas Z3 y Z7, tal como aparece reflejado en el plano P.O2.

❒ ARTÍCULO 48. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. ***Superficie Edificale máxima:***
   a) Para la zona Z3: 1.174 m².
   b) Para la zona Z7: 10.368 m².
2. El resto de las condiciones relativas a la ***intensidad máxima de uso***, tales como altura máxima de la edificación, ocupación máxima, edificabilidad máxima, etc, serán las reguladas para la Zona de Ordenanza EQ.1, en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso serán las reguladas para la Zona de Ordenanza EQ.1, en el PGOU.

❒ ARTÍCULO 50. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU, referidas a las *Condiciones Generales de Accesibilidad, Protección Ambiental, de la Urbanización, de la Edificación*, etc.

2. ***Dotación de aparcamiento:***

Se establecerá como mínimo una dotación de dos plazas de aparcamiento por
cada 100 m^2 de superficie construida, cualquiera que sea el uso.

Capítulo 4. Espacios Libres.Zonas Verdes. EL

❒ ARTÍCULO 51. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación esta Ordenanza en sus grados EL.1 y EL.2 en las zonas señaladas en el plano de Zonificación P.O2.

❒ ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En general no se permite la construcción de edificación alguna.

❒ ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso serán las reguladas para la Zonas de Ordenanza EL.1 y EL.2, en el PGOU.

Plan General
de Ordenación Urbana

ORDENACIÓN DETALLADA
SUR-V-R-03

ESTUDIO ECONÓMICO

Redactor:

T.A.U. NORIEGA S.L.P.

Ángel Noriega Vázquez, arquitecto

Diciembre 2015

Índice

Índice i

Objeto y marco legal 1

Viabilidad económica 5

1 Valoración del suelo 9

2 Valoración de gastos asociados a la urbanización 13

2.1 Costes de Urbanización 13

2.2 Honorarios Profesionales 16

2.3 Costes Financieros asociados a la Urbanización 16

2.4 Beneficio del Promotor de la Urbanización 16

3 Valoración de gastos asociados a la edificación 17

3.1 Costes de Ejecución de las obras de Edificación 17

3.2 Honorarios Profesionales 18

3.3 Licencias 18

3.4 Costes Financieros asociados a la Edificación 18

4 Ingresos por venta 21

4.1 Precios de Venta 21

5 Viabilidad 23

5.1 Importe Final de la Venta 23

5.2 Coste del Suelo Urbanizado 23

5.3 Repercusión del Suelo Urbanizado 23

5.4 Márgenes Finales de la Operación 23

Sostenibilidad económica 25

1 Principios Generales 27

2 Inversiones Municipales 29

2.1. Inversión 29

2.2. Mantenimiento 30

3 Escenario Actual 31

3.1. Análisis Presupuestario 31

3.2. Saldos Fijos y Variables 32

4 Impuestos Municipales 33

4.1. Condiciones Generales 33

4.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 34

4.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 34

4.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) 34

4.5. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) 34
4.6. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) 35
5 Tasas Municipales 37
5.1. Tasa por Concesión de Licencias Urbanísticas exigidas por la Legislación sobre el Suelo y la Ordenación Urbana 37
5.2. Tasa por el Servicio de Recogida de Basuras 38
5.3. Tasa por el Suministro Municipal de Agua 38
5.4. Tasa por el Servicio de Alcantarillado 38
6 Impacto sobre la Hacienda Pública Municipal 39
6.1. Cuantificación de las Tasas e Impuestos 39
6.2. Análisis Estático y Dinámico 43

Objeto y marco legal

Esta Ordenación Detallada sustituye al Plan Parcial que habría de desarrollar el sector SUR-V-R-03, por lo que tiene a todos los efectos jurídicos el carácter de un Plan Parcial.

El artículo 56 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria (LOTRUS) establece que los Planes Parciales deben contener la **evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios**, y el artículo 58.1.d) determina que los Planes Parciales de iniciativa particular, caso que nos ocupa, deben integrar también un **Estudio económico-financiero**.

Por otra parte, el artículo 22.4 del *RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), fija la necesidad de que todo instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística incluya entre sus una **Memoria de sostenibilidad económica** en la que se pondere el impacto de las actuaciones proyectadas en las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Es el caso de una Ordenación Detallada en cuanto instrumento de ordenación de una actuación de nueva urbanización.

Este mandato se introdujo por primera vez en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y su aplicación originó en su momento dificultades y cierta controversia, por lo que el legislador optó por desarrollarlo brevemente en el *RDL 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* (RVLS). Así, el artículo 3.1 del RVLS establece lo siguiente:

> 1. *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

El presente documento, denominado **Estudio Económico**, da respuesta a tales exigencias. Se compone de dos capítulos, el primero de los cuales analiza la **viabilidad económica** de la operación, para lo que evalúa, entre otras cosas, los costes de urbanización e implantación de servicios cumpliendo así el mandato legal de los artículos 56 y 58 de la LOTRUS. El segundo se ocupa de la **sostenibilidad económica** en los términos establecidos en los artículos 22.4 del TRLSRU y 3 del RVLS.

Viabilidad económica

Tal y veíamos en el capítulo introductorio de este documento, el análisis de la viabilidad económica de la OD nace del mandato directo de la LOTRUS expresado en sus artículos 56 y 58.

Comenzaremos valorando el suelo implicado en la actuación. Valoraremos a continuación todos los costes relativos a la urbanización del suelo, incluidos los de implantación de servicios urbanos, los gastos de honorarios profesionales, los costes financieros asociados a la urbanización y el beneficio del promotor de la urbanización. Finalmente estimaremos los costes de edificación, incluidos también los honorarios profesionales, licencias e impuestos y beneficio del promotor.

Posteriormente analizaremos los ingresos previstos por la venta de los inmuebles edificados, para finalizar comparando gastos e ingresos demostrando así la viabilidad de la actuación.

1 Valoración del suelo

El ámbito de la OD SUR-V-R-03 está formado por dos parcelas catastrales, la 39052A001000020000JP, de 20.321 m^2 de superficie, y la 39052A001000770000JD, de 13.384 m^2. Por tanto, la superficie total es de 33.705 m^2.

Para el cálculo de la valoración de los suelos implicados nos atendremos a las disposiciones establecidas por el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), y por el Reglamento de Valoraciones que lo desarrolla (RD 1492/2011).

De acuerdo al artº 21 del TRLSRU, los terrenos que nos ocupan se encuentran en situación básica de suelo rural, ya que se trata de *suelos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado*, que acorde al TRLSRU se encontrarán en situación de suelo rural hasta que finalice la correspondiente actuación de urbanización.

Por su parte, el Capítulo III del RVLS define el régimen de valoraciones correspondiente a los terrenos en situación básica de suelo rural y las edificaciones que sobre ellos se localizan. Con carácter general los terrenos se valorarán mediante la actualización o capitalización de la renta anual o potencial de la explotación según su estado en el momento al que se refiera la valoración, tomando el valor que resulte superior.

Utilizaremos los siguientes supuestos simplificatorios:

- Las parcelas implicadas se entienden referidas a una misma explotación agropecuaria.
- La renta se considera constante a lo largo del tiempo.
- Se utiliza el tipo de capitalización r1 definido en el apartado 1 de la Disposición Adicional Séptima del TRLSRU. Se tomará el dato correspondiente a septiembre de 2015, publicado mediante Resolución de 1 de octubre del Banco de España, es decir, el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres

años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

— La valoración se entenderá referida a noviembre de 2015.

Así, el valor de actualización (V) se calculará según la expresión recogida en el artº 11.1.b) del RVLS como la renta anual (R) dividida por el tipo de capitalización (r1). Debido a la proximidad de los terrenos implicados al núcleo urbano de Renedo, el valor así obtenido se corregirá mediante un factor de localización en los términos establecidos en el artículo 17 del RVLS.

Obtendremos la renta anual R de la Encuesta de Cánones de Arrendamientos Rústicos, elaborada por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente del Gobierno de España, en su edición de 2013. Cantabria es la región de España que experimentó un mayor incremento en el canon de arrendamientos rústicos en 2013, pasando de 166 €/ha en 2012 a 204 €/ha en 2013.

El tipo de capitalización a aplicar será el tipo de rendimiento interno en el mercado de la deuda pública de plazo entre dos y seis años correspondiente al mes de septiembre de 2015, establecido en 0,641.

Por tanto, V será igual a 204 €/ha / 0,00641 = 31.825,27 €/ha

Para el valor corregido por la localización utilizaremos las expresiones establecidas en el artículo 17 del RVLS:

$$Vf = V \times Fl \quad ; \quad Fl = u1 \times u2 \times u3$$

Donde **u1** se calculará según la fórmula:

$$u1 = 1 + (P1 + P2/3) \times 1 / 1.000.000$$

Siendo P1 el número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km, y P2 el de los núcleos situados entre 4 y 40 km.

Las poblaciones situadas a menos de 4 km son las de Barcenilla, Carandía, Quijano, Renedo, Vioño y Zurita, todas ellas en el municipio de Piélagos. El total de las poblaciones mencionadas asciende a 9.380 habitantes según el Nomenclátor de 2014 publicado por el INE.

A menos de 40 km se sitúan los municipios de Alfoz de Lloredo, Amievas, Arenas de Iguña, Argoños, Arnuero, Arredondo, El Astillero, Bárcena de Cícero, Bareyo, Cabezón de la Sal, Camargo, Cartes, Castañeda, Cieza, Comillas, Corrales de Buelna, Corvera de Toranzo, Entreambasguas, Escalante, Hazas de Cesto, Liérganes, Luena, Marina de Cudeyo, Mazcuerras, Medio Cudeyo, Meruelo, Miengo, Miera, Molledo, Noja, Penagos, Piélagos, Polanco, Puente Viesgo, Reocín, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Riotuerto, Ruente, Ruesga, Ruiloba, San Felices de Buelna, San Pedro del Romeral, San Roque de Ríomiera, San Vicente de la Barquera, Santa Cruz de Bezana, Santa María de Cayón, Santander, Santillana del Mar, Santiurde de Toranzo, Saro, Selaya, Solórzano, Suances, Torrelavega, Udías, Valdáliga, Vega del Pas, Villacarriedo, Villaescusa, Villafufre y Voto, lo que supone una población de 477.624 habitantes a 1 de enero de 2014 según el padrón municipal publicado por el INE.

$$u1 = 1 + (9.480 + 477.624/3) \times 1/1.000.000 = 1,1687$$

Y **u2** según la fórmula:

$$u2 = 1,60 - 0,01 \times d$$

Siendo d la distancia kilométrica a centros de comunicaciones, puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril etc. considerando el trayecto más favorable. E centro de comunicaciones más cercano es la estación de ferrocarril de Santander, situado a 22,2 km por la CA-233 y la A-67, de modo que u2 tendrá un valor de 1,378.

Y **u3** según la fórmula:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Siendo p el factor que mide la presencia de espacios naturales de especial calidad, en este caso el LIC "Rio Pas". Nos encontramos junto a un tramo del río un tanto desnaturalizado por la presencia cercana de asentamientos urbanos, por lo que estableceremos el valor de p en 1,2. El factor t no aplica, de modo que u3 será 1,22.

Por tanto:

$$Fl = 1,1687 \times 1,378 \times 1,22 = 1,965$$

Por tanto tendremos:

Vf = 31.825,27 €/ha x 1,965= **62.536,66 €/ha**

Dado que la superficie comprometida es de 33.705 m^2 (3,37 ha) , el valor de los terrenos ascenderá a **doscientos diez mil setecientos ochenta euros (210.780 €)**.

2 Valoración de gastos asociados a la urbanización

En este capítulo estimaremos los costes relativos a la urbanización del suelo, entre los que se encuentran los honorarios profesionales, los costes urbanización propiamente dichos, incluidos los de implantación de servicios urbanos, los gastos financieros asociados a la urbanización y el beneficio de promotor de la urbanización.

2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

A continuación se recoge una estimación de presupuesto para la ejecución de las obras de urbanización, dividido en tres apartados.

El primero, denominado ENLACES CON SERVICIOS URBANOS, comprende las obras de conexión con los sistemas generales de servicios urbanos. Se incluyen aquí tanto las partidas correspondientes al desvío de aquellos tramos de las distintas redes que atraviesan el sector y las nuevas redes alternativas proyectadas, como las obras de conexión con los sistemas generales propiamente dichas.

El segundo, denominado URBANIZACIÓN SISTEMA GENERAL, comprende el resto de las obras definidas como de “Primera Etapa” en el Plan de Etapas de esta Ordenación Detallada.

Finalmente, el tercer apartado denominado URBANIZACIÓN SECTOR SUR-V-R-03, se refiere a las obras de urbanización a realizar por la iniciativa privada dentro del ámbito del sector.

01	**ENLACES con SERVICIOS URBANOS**				
01.01	**DESVIO de la CAPTACION de ABASTECIMIENTO "PLAN PAS"**				**18.000,00**
01.02	**RED de ABASTECIMIENTO**				**14.000,00**
01.03	**SUB-SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES**				**55.000,00**
01.04	**PROTECCIÓN RED de GAS en A.P.**				**14.000,00**
01.04	**RED de GAS**				**14.400,00**
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)				**115.400,00**
		Gastos Generales (13,0% s/P.E.M.)	115.400,00	0,13	15.002,00
		Beneficio Industrial (6,00% s/P.E.M.)	115.400,00	0,06	6.924,00
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN por CONTRATA (P.E.C.)				**137.326,00**
		I.V.A. (21% s/P.E.C.)	137.326,00	0,21	28.838,46
	PRESUPUESTO para la LICITACION				**166.164,46**

02	**PRIMERA ETAPA**				
02.01	**MOVIMIENTO de TIERRAS**				**22.697,68**
	02.01.01	Excavaciones Previas	2.810,50	3,50	9.836,75
	02.01.02	Rellenos en Formación de Viales	1.405,25	2,10	2.951,03
	02.01.03	Formacion de Sub-Bases	1.405,25	6,60	9.274,65
	02.01.04	Rellenos zonas verdes talud Z9	302,50	2,10	635,25
02.02	**ESTRUCTURAS de HORMIGON**				**12.767,70**
	02.02.01	Bases Zonas Pavimentadas	803,00	15,90	12.767,70
02.03	**SUB-SISTEMA de ABASTECIMIENTO**				**21.755,80**
	02.03.01	Red Interior	375,10	58,00	21.755,80
02.04	**SUB-SISTEMA de SANEAMIENTO (PLUVIALES + FECALES)**				**22.154,00**
	02.04.01	Colectores de Saneamiento	233,20	95,00	22.154,00
02.05	**SUB-SISTEMA ELECTRICO**				**51.107,50**
	02.05.01	Red Propia Interior	104,50	135,00	14.107,50
	02.05.02	Centro de Transformación	1,00	37.000,00	37.000,00
02.06	**SUB-SISTEMA de ALUMBRADO**				**52.500,00**
	02.06.01	Alumbrado Publico	15,00	3.500,00	52.500,00
02.07	**SUB-SISTEMA de TELECOMUNICACIONES**				**17.094,00**
	02.07.01	Red Interior	284,90	60,00	17.094,00
02.08	**SUB-SISTEMA de GAS**				**10.989,00**
	02.08.01	Red Interior	244,20	45,00	10.989,00
02.09	**PAVIMENTOS**				**47.455,65**
	02.09.01	Pavimentaciones para Vehículos	1.705,00	16,53	28.183,65
	02.09.02	Pavimentaciones para Peatones	803,00	24,00	19.272,00
02.10	**JARDINERIA y EQUIPAMIENTO**				**10.752,50**
	02.10.01	Ajardinamiento talud Z9	302,50	9,00	2.722,50
	02.10.02	Mobiliario Urbano	803,00	10,00	8.030,00
02.11	**CONTROL de CALIDAD**				**2.692,74**
	02.11.01	Control del Calidad	269.273,83	0,01	2.692,74
02.12	**GESTION de RESIDUOS**				**2.692,74**
	02.12.01	Gestion de Residuos	269.273,83	0,01	2.692,74
02.13	**SEGURIDAD y SALUD**				**5.385,48**
	02.13.01	Seguridad y Salud	269.273,83	0,02	5.385,48
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)				**280.044,79**
		Gastos Generales (13,0% s/P.E.M.)	280.044,79	0,13	36.405,82
		Beneficio Industrial (6,00% s/P.E.M.)	280.044,79	0,06	16.802,69
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN por CONTRATA (P.E.C.)				**333.253,30**
		I.V.A. (21% s/P.E.C.)	333.253,30	0,21	69.983,19
	PRESUPUESTO para la LICITACION				**403.236,49**

03	**SEGUNDA ETAPA**				
03.01	**MOVIMIENTO de TIERRAS**				**48.444,00**
	03.01.01	Excavaciones Previas	3.102,00	3,50	10.857,00
	03.01.02	Rellenos en Formación de Viales	1.551,00	2,10	3.257,10
	03.01.03	Formacion de Sub-Bases	1.551,00	6,60	10.236,60
	03.01.04	Rellenos Zonas Verdes (Z4, Z5, Z8)	11.473,00	2,10	24.093,30
03.02	**ESTRUCTURAS de HORMIGON**				**21.687,60**
	03.02.01	Bases Zonas Pavimentadas	1.364,00	15,90	21.687,60
03.03	**SUB-SISTEMA de ABASTECIMIENTO**				**7.464,60**
	03.03.01	Red Interior	128,70	58,00	7.464,60
03.04	**SUB-SISTEMA de SANEAMIENTO (PLUVIALES + FECALES)**				**26.752,00**
	03.04.01	Colectores de Saneamiento	281,60	95,00	26.752,00
03.05	**SUB-SISTEMA ELECTRICO**				**17.820,00**
	03.05.01	Red Propia Interior	132,00	135,00	17.820,00
03.06	**SUB-SISTEMA de ALUMBRADO**				**49.000,00**
	03.06.01	Alumbrado Publico	14,00	3.500,00	49.000,00
03.07	**SUB-SISTEMA de TELECOMUNICACIONES**				**7.920,00**
	03.07.01	Red Interior	132,00	60,00	7.920,00
03.08	**SUB-SISTEMA de GAS**				**5.940,00**
	03.08.01	Red Interior	132,00	45,00	5.940,00
03.09	**PAVIMENTOS**				**32.736,00**
	03.09.01	Pavimentaciones para Vehiculos	1.749,00	16,53	28.910,97
	03.09.02	Pavimentaciones para Peatones	1.364,00	24,00	32.736,00
03.10	**JARDINERIA y EQUIPAMIENTO**				**182.346,00**
	03.10.01	Arbolado	100,00	175,00	17.500,00
	03.10.02	Mobiliario Urbano	1.364,00	10,00	13.640,00
	03.10.03	Ajardinamiento Zonas Verdes (Z4)	7.991,50	15,00	119.872,50
	03.10.04	Ajardinamiento Zonas Verdes (Z5, Z8)	3.481,50	9,00	31.333,50
03.11	**CONTROL de CALIDAD**				**4.001,10**
	03.11.01	Control del Calidad	400.110,20	0,01	4.001,10
03.12	**GESTION de RESIDUOS**				**4.001,10**
	03.12.01	Gestion de Residuos	400.110,20	0,01	4.001,10
03.13	**SEGURIDAD y SALUD**				**8.002,20**
	03.13.01	Seguridad y Salud	400.110,20	0,02	8.002,20
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)				**416.114,60**
		Gastos Generales (13,0% s/P.E.M.)	416.114,60	0,13	54.094,90
		Beneficio Industrial (6,00% s/P.E.M.)	416.114,60	0,06	24.966,88
	PRESUPUESTO de EJECUCIÓN por CONTRATA (P.E.C.)				**495.176,38**
		I.V.A. (21% s/P.E.C.)	495.176,38	0,21	103.987,04
	PRESUPUESTO para la LICITACION				**599.163,42**

TOTAL PRESUPUESTO de EJECUCION MATERIAL	**811.559,39**
TOTAL PRESUPUESTO de EJECUCION por CONTRATA	**965.755,67**
TOTAL PRESUPUESTO para la LICITACION	**1.168.564,36**

2.2 HONORARIOS PROFESIONALES

En este apartado se detalla el coste estimado de los honorarios profesionales relativos a los planes y proyectos necesarios para materializar la urbanización del suelo. Dado que la presente Ordenación Detallada tiene a todos los efectos la misma condición que un Plan Parcial, no será necesario redactar planeamiento de desarrollo.

Los honorarios profesionales serán, pues, los relativos a los Proyectos de Urbanización, tanto en cuanto a su redacción como a la dirección de las obras de urbanización asociadas.

Tal y como hemos visto en el apartado precedente, el PEM asciende a 811.559,39 €. Aplicando las recomendaciones sobre baremos orientativos de honorarios profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria para este tipo de documentos, el importe de los honorarios ascenderá a **cuarenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y siete euros con treinta y tres céntimos (45.447,33 €).**

2.3 COSTES FINANCIEROS ASOCIADOS A LA URBANIZACIÓN

Los costes financieros se valoran con arreglo a la siguiente expresión:

$$\text{intereses} = \left(\left(\frac{C \times \frac{T/100}{12}}{1-\left(\left(1+\frac{T/100}{12}\right)^{-(P\times 12)}\right)}\right) \times P \times 12\right) - C$$

Donde:

C → Capital

T → Tipo de Interés

P → Plazo

En el caso que nos ocupa, el capital es el importe total de la inversión, es decir el coste del suelo más el coste de contrata de las obras de urbanización y los honorarios profesionales correspondientes, que asciende a un total de un millón doscientos veinte y un mil novecientos ochenta y tres euros (1.221.983 €).

El Tipo de Interés Anual estimado para este tipo de operación ha sido del cuatro por ciento (4,00 %) y para el Plazo se han tomado seis años (6a).

Con todo ello, los intereses totales de la operación ascienden a **ciento cincuenta y cuatro mil quinientos veinte y tres euros con sesenta y cuatro céntimos (154.523,64 €).**

2.4 BENEFICIO DEL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN

Se fija un margen de beneficio del cinco por ciento (5%) que se estima necesario y suficiente para abordar los posibles contratiempos y desviaciones que puedan surgir a lo largo del desarrollo de la Ordenación Detallada, lo que asciende a **sesenta y un mil noventa y nueve euros con quince céntimos (61.099,15 €)**.

3 Valoración de gastos asociados a la edificación

En este capítulo valoraremos los costes de edificación que habrán de afrontar los promotores de la actuación. Por tanto, no tendremos en cuenta la edificabilidad susceptible de materializarse sobre la parcela de cesión municipal, de modo que la superficie edificable a valorar asciende a 6.255 m^2, que se materializarán según la tipología de vivienda colectiva en bloque abierto.

3.1 COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Como decíamos supra, la edificación a valorar corresponderá a la materialización de 6.255 m^2 de superficie edificable residencial colectiva en bloque abierto.

Se valora la construcción de 75 plazas de garaje, lo que daría cumplimiento a la exigencia normativa de realizar al menos 74 plazas de garaje de carácter privado. Estimamos una superficie construida de 35 m^2 por plaza de garaje, incluyendo la parte proporcional de viviendas y trastero asociado, lo que supone 2.625 m^2 edificables destinados a garaje.

Se valoran también las obras de urbanización interior de la parcela. Suponiendo una ocupación del 25% será necesario urbanizar el 75% restante, lo que asciende a 5.462 m^2 de suelo.

Para el cálculo de los costes de edificación utilizaremos los módulos de construcción utilizados en la "Ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos del municipio de Piélagos" de 2013. El Módulo Básico de la Construcción utilizado en la Ponencia es de 650 €/m^2. Aplicando los coeficientes correctores por tipología constructiva tendremos que el módulo de construcción para vivienda colectiva en edificación abierta y categoría 5 (media) es de 617,50 €/m^2 y el de garajes de 390 €/m^2. Para el cálculo de los costes de urbanización interior aplicaremos una ratio de 45 €/m^2.

Aplicando estos módulos tendremos un coste de 4.893.127,50 €, al que añadiremos un coste adicional del 3% destinado a cubrir las materias de seguridad y salud, gestión de residuos y control de calidad, obteniendo así un Presupuesto de Ejecución Material de 5.039.921,33 €.

Para calcular el Presupuesto de Contrata sumaremos los gastos generales (13%) y el beneficio industrial del contratista (6%), obteniendo un coste total de las obras de edificación residencial de **cinco millones novecientos noventa y siete mil quinientos seis euros con treinta y ocho céntimos (5.997.506,38 €).**

3.2 HONORARIOS PROFESIONALES

Analizaremos aquí los costes correspondientes a los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los preceptivos proyectos de edificación y la dirección facultativa de las obras, incluidas las de urbanización interior.

Aplicando las recomendaciones sobre baremos orientativos de honorarios profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria para este tipo de documentos, el importe de los honorarios ascenderá a **trescientos ochenta y cinco mil ochocientos ochenta y siete euros con dos céntimos (385.887,02 €).**

3.3 LICENCIAS

Se consideran aquí los costes relativos a la obtención de las diferentes licencias municipales de obras. Para su cálculo se ha tenido en cuenta el Presupuesto de Ejecución Material calculado en el apartado 3.1 de este mismo capítulo.

Las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Piélagos establecen el coste de las Licencias de Obras en un 4% del PEM, con lo que su coste ascenderá a **doscientos un mil quinientos noventa y seis euros con ochenta y cinco céntimos (201.596,85 €).**

3.4 COSTES FINANCIEROS ASOCIADOS A LA EDIFICACIÓN

Los costes financieros se valoran con arreglo a la siguiente expresión:

$$\text{intereses} = \left(\left(\frac{C \times \frac{T/100}{12}}{1-\left(\left(1+\frac{T/100}{12}\right)^{-(P\times 12)}\right)}\right) \times P \times 12\right) - C$$

Donde:

C → Capital

T → Tipo de Interés

P → Plazo

En el caso que nos ocupa, el capital es el importe total de la inversión, es decir el coste de contrata de las obras de edificación y urbanización interior, las

correspondientes licencias de obras y los honorarios profesionales, que asciende a un total de 6.584.990,25 €.

El Tipo de Interés Anual estimado para este tipo de operación ha sido del cuatro por ciento (4,00 %) y para el Plazo se han tomado cinco años (5a).

Con todo ello, los intereses totales de la operación ascienden a **seiscientos noventa y un mil trescientos sesenta y seis euros con ochenta y cuatro céntimos (691.366,84 €).**

4 Ingresos por venta

Para determinar la viabilidad de la operación, es necesario calcular el margen final obtenido de las ventas frente a la inversión final total. Para ello, es necesario establecer primeros los precios de venta para después comparar los ingresos obtenidos con los gastos realizados.

4.1 PRECIOS DE VENTA

Fijaremos los precios de venta del producto final en función de los diferentes usos, en este caso viviendas y plazas de garaje.

Los precios de venta se calculan a partir de los valores publicados en la mencionada Ponencia de Valores de 2013, fijando unas ratios de 1.400 €/m^2 para las viviendas y 17.500 € por cada plaza de garaje (incluyendo trastero).

Dado que tenemos una superficie edificable residencial de 6.255 m^2 y 75 plazas de garaje, los ingresos totales obtenidos ascenderán a **diez millones sesenta y nueve mil quinientos euros (10.069.500,00 €).**

5 Viabilidad

Recapitulando lo visto hasta ahora tenemos lo siguiente:

5.1 IMPORTE FINAL DE LA VENTA

El importe total de las ventas ascenderá a la cantidad de **diez millones sesenta y nueve mil quinientos euros (10.069.500,00 €)**.

5.2 COSTE DEL SUELO URBANIZADO

Los gastos asociados a la urbanización del suelo, incluidos el coste del suelo y el margen del promotor de la urbanización, ascenderán a la cantidad de **un millón seiscientos cuarenta mil cuatrocientos catorce euros con cuarenta y siete céntimos (1.640.414,47 €).**

5.3 REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO

El índice de repercusión del coste del suelo urbanizado sobre el importe total de las ventas asciende al **dieciséis con veintinueve por ciento (16,29%).**

5.4 MÁRGENES FINALES DE LA OPERACIÓN

El margen final de la operación se obtiene restando al importe final de las ventas, el importe total de la inversión y obteniendo su ratio frente a la inversión.

En este caso, el margen final de la operación ascenderá a la cantidad de **un millón ciento cincuenta y dos mil setecientos veinte y ocho euros con cuarenta y**

cuatro céntimos (1.152.728,44 €), que suponen frente a la inversión un margen del **doce con noventa y tres por ciento (12,93%)**.

Sostenibilidad económica

1 Principios Generales

Este capítulo se redacta en respuesta a las exigencias del artículo 22.4 del TRLSRU y 3 del RVLS, tal y como se explica en el capítulo inicial de este Estudio Económico "Objeto y marco legal". Estos artículos persiguen la adopción de medidas de desarrollo sostenible desde el punto de vista económico.

En ese sentido, cabe puntualizar que la **Memoria de Sostenibilidad Económica** va más allá que el estudio económico y financiero, ya que no mientras éste se centra únicamente en la viabilidad económica, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene en cuenta la repercusión en la hacienda municipal, lo que es tanto como decir en el conjunto del municipio, a lo largo de los años. Analiza, además, el volumen de suelo destinado a usos productivos, garantizando así la mixticidad de usos.

Se realizará un doble análisis – estático y dinámico – del nuevo desarrollo planteado, garantizando así que la actuación resulta sostenible tanto considerada en conjunto como año a año.

2 Inversiones Municipales

En el siguiente apartado se enumeran las distintas actuaciones propuestas por la Ordenación Detallada que habrán de ser llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Piélagos.

La intervención de las Administraciones Públicas puede situarse en dos diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada, a saber:

— **Proyecto y Obra** → La Administración deberá financiar la planificación concreta de las acciones y su ejecución, en la parte proporcional que le corresponda.

— **Mantenimiento** → La Administración se encargará de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras y/o elementos urbanos implantados.

2.1. INVERSIÓN

Entendemos por ***inversión*** toda actuación que haya de ser acometida por el Ayuntamiento de Piélagos en relación a la primera de las fases citadas en el punto anterior.

La presente Ordenación Detallada establece que la gestión del nuevo sector urbanizable SUR-V-R-03 será de iniciativa privada y el sistema de actuación será el de Compensación. Por tanto, los instrumentos de ordenación y proyectos de obras que hubieren de realizarse correrán a cargo de la propiedad, así como los gastos correspondientes a la propia ejecución de las obras. El Ayuntamiento podrá adelantar determinadas obras en materia de servicios urbanos, pero estos gastos se repercutirán a futuro a los propietarios, de modo que podemos considerar que el Ayuntamiento de Piélagos no ha de realizar inversión alguna relacionada con las fases de proyecto y obras.

2.2. MANTENIMIENTO

El Ayuntamiento de Piélagos deberá sufragar los gastos derivados del mantenimiento de los servicios que se pongan en marcha en la nueva zona urbanizada, a saber:

- Mantenimiento de las redes de abastecimiento y evacuación de aguas.
- Servicio y mantenimiento de alumbrado público.
- Servicio de limpieza viaria.
- Servicio de recogida de basura.
- Servicio de jardines y mantenimiento de zonas verdes.
- Reposición de elementos de la urbanización y consumibles.
- Otros gastos (policía, bomberos, etc.).

Los gastos derivados de este mantenimiento pasarán a formar parte de los gastos anuales del Ayuntamiento dentro del capítulo “Gastos corrientes de bienes y servicios”.

Los costes de mantenimiento y prestación de servicios se establecerán considerando un periodo de amortización de la totalidad de las obras de urbanización (calculadas en base al presupuesto elaborado en el apartado de evaluación económica de este documento) de 25 años, por lo que se aplicará una tasa del 4% sobre el coste de ejecución de dichas obras. El Presupuesto de Ejecución Material de las obras correspondientes al sector asciende a 416.114,60 €, de modo que el incremento del capítulo correspondiente a Gastos corrientes de bienes y servicios se estima en **dieciséis mil seiscientos cuarenta y cuatro euros con cincuenta y ocho céntimos anuales (16.644,58 €/ año)**.

3 Escenario Actual

Una vez descritas las actuaciones a realizar por el Ayuntamiento, hemos de valorar el impacto que generará el desarrollo del nuevo sector sobre la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Piélagos.

3.1. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

El Presupuesto vigente aprobado por el Ayuntamiento de Piélagos para el ejercicio 2.015 asciende a **veinte millones seiscientos mil cuatrocientos cuatro euros con sesenta y siete céntimos (20.600.404,67 €),** resultando el resumen por capítulos el siguiente:

2.1.1 INGRESOS

C1 - Impuestos directos	7.626.187,05
C2 - Impuestos indirectos	80.000,00
C3 - Tasas, precios públicos y otros	3.447.998,22
C4 - Transferencias corrientes	6.404.258,74
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	17.558.444,01
C5 - Ingresos patrimoniales	62.500,00
C6 - Enajenación de inversiones reales	0,00
C7 -Transferencias de capital	5,00
C8 - Activos financieros	2.979.455,66
TOTAL INGRESOS NO CORRIENTES	3.041.960,66
TOTAL INGRESOS	**20.600.404,67**

2.1.2 GASTOS

C1 - Gastos de Personal	4.880.690,54
C2 - Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	9.278.894,60
C3 - Gastos Financieros	15.000,00
C4 - Transferencias corrientes	1.364.531,31
C5 - Fondo de Contingencia y otros imprevistos	548.259,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	16.087.375,45
C6 - Inversiones reales	4.458.954,22
C7 - Transferencias de capital	9.000,00
C8 - Activos financieros	45.075,00
C9 - Pasivos financieros	0,00
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	4.513.029,22
TOTAL GASTOS	**20.600.404,67**

Las tablas siguientes muestran los resultados de balances correspondientes a los ejercicios 2014, 2.013 y 2.012:

BALANCES CONTABLES PERIODO 2014-2012	
Balance a cierre de 2.014	52.703.971,13 €
Balance a cierre de 2.013	55.663.964,11 €
Balance a cierre de 2.012	57.521.872,01 €

Vemos como en los últimos tres ejercicios el montante final ha ido descendiendo suavemente. No obstante, se trata de descensos no demasiado importantes, en torno al 3% en 2013 y al 5% en 2014. Además, la previsión de cierre para 2015 asciende a 56.183.918,70 €, lo que significa un incremento similar a los descensos experimentados en los últimos años. Por tanto, concluimos que la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Piélagos se encuentra en una situación estable.

3.2. SALDOS FIJOS Y VARIABLES

Las tablas anteriores contienen saldos tanto fijos como variables. Los primeros aluden a aquellos conceptos que se mantendrán constantes en el tiempo reflejando tan sólo los cambios debidos a las variaciones en el Índice de Precios de Consumo (IPC). Por su propia naturaleza pueden ser excluidos del análisis, ya que ingresos y gastos variarán en la misma proporción manteniéndose, por tanto, el saldo constante.

Así, estudiaremos únicamente los capítulos dedicados a ingresos y gastos variables, que sí son función directa del número de habitantes y actividades económicas implantadas en el concejo.

4 Impuestos Municipales

4.1. CONDICIONES GENERALES

De conformidad con lo establecido en el artículo 59 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Ley de Haciendas Locales* (LHL), los ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

— Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

— Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

— Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

Podrán también establecer y exigir:

— Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

— Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU),

no siendo en ningún caso obligatoria la recaudación municipal de estos dos últimos impuestos.

El Ayuntamiento de Piélagos gestiona de forma autónoma los siguientes impuestos y tasas:

i) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

ii) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

iii) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

iv) Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

v) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

4.2. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

La LHL define el IBI. en su artículo 60 como "*un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles*".

La ***base imponible*** está constituida por el valor catastral del bien inmueble, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

El Ayuntamiento de Piélagos aplica los siguientes ***tipos de gravamen***:

— El 0,61 % cuando se trate de bienes de naturaleza urbana.

— El 0,49 % cuando se trate de bienes de naturaleza rústica.

— El 0,61 % cuando se trate de bienes de naturaleza especial.

La ***cuota íntegra*** del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

Dado que la presente Memoria es un estudio estimativo de carácter general, no se aplicarán exenciones.

4.3. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El Artículo 100 de la LHL define el ICIO como un "*tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición*".

En el caso del Ayuntamiento de Piélagos, establece un ***tipo de gravamen*** para este impuesto del 4 por 100 (4,00 %) aplicado sobre la ***base imponible***, que será el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. Este coste de ejecución material no contemplará bajo ningún caso los gastos generales, el beneficio empresarial del contratista, los honorarios profesionales, los costes en materia de Seguridad e Higiene vinculados a la obra, los tributos, impuestos, tasas y precios públicos relacionados, y cualquier otro concepto que no integre estrictamente el Presupuesto de Ejecución Material final de la obra en cuestión.

4.4. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

El Artículo 104 de la LHL define el IIVTNU como un "*un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos*".

En el caso del Ayuntamiento de Piélagos, establece un ***tipo de gravamen*** para este impuesto del 21 por 100 (21,00 %) para los periodos desde 1 hasta 20 años. La ***base imponible*** será el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, fijado en el caso de este Ayuntamiento con arreglo al siguiente criterio:

— Periodos de 1 a 5 años: 2,60 por 100 (2,60 %)

— Periodos hasta 10 años: 2,60 por 100 (2,60 %)

— Periodos hasta 15 años: 2,6 por 100 (2,60 %)

— Periodos hasta 20 años: 2,6 por 100 (2,60 %)

Resulta imposible estimar el número de transmisiones que podrían suceder en relación con cada uno de los nuevos desarrollos. Por ese motivo la previsión de ingresos por IIVTNU se realizará empleando métodos estadísticos basados en los ingresos por habitante obtenidos en ejercicios anteriores, lo que arroja un módulo estimado de **11,32 €/ habitante año**.

4.5. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

El artículo 78 de la LHL define el IAE como "*un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas*", entendiendo por actividades empresariales "*las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios*".

El artículo 79, por su parte, "*considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios*".

En el caso que nos ocupa, al encontrarnos en un ámbito de uso residencial en el que ni siquiera se contempla la construcción de bajos comerciales, el impacto de este impuesto será ínfimo, reduciéndose a la posible implantación de alguna actividad del tipo de despachos profesionales o similar en alguna vivienda. Por tanto, prescindiremos de su cálculo.

4.6. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

En el artículo 92 de la LHL se define el IVTM como "*un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría*", entendiendo como vehículo apto para circular "*el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística*".

Para calcular este impuesto hay que tener presente el ***cuadro de tarifas*** relacionado en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Piélagos, en su Artículo 8º.

Dado que uso asignado al sector que nos ocupa es residencial, estimaremos que la matriculación de nuevos vehículos seguirá la relación de un nuevo vehículo por cada vivienda, estimando una ratio de 100 m^2 de superficie edificable por vivienda, lo que supone 74 nuevas viviendas. En cuanto al ***tipo de vehículo*** matriculado tomaremos como tipología representativa la media, correspondiente a vehículos turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales, a los que según el cuadro de tarifas citado corresponde una ***cuota final*** de 113,93 €.

La multiplicación del número de vehículos por la cuota final nos dará la ***cuota resultante***.

5 Tasas Municipales

Habitualmente la repercusión de las tasas municipales se calcula en función del incremento de población que comporta el desarrollo del nuevo sector urbanizable. En cualquier caso, aplicaremos directamente aquellas ordenanzas fiscales municipales en materia de tasas que resulten pertinentes.

Calcularemos las siguientes ***Tasas***:

i) Tasa por concesión de licencias urbanísticas exigidas por la legislación sobre el suelo y ordenación urbana

ii) Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras a domicilio

iii) Tasa por suministro de agua

iv) Tasa de alcantarillado

A las que corresponden las siguientes ***Ordenanzas Fiscales***:

i) Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por concesión de licencias urbanísticas exigidas por la legislación sobre el suelo y ordenación urbana.

ii) Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de recogida de basuras a domicilio.

iii) Ordenanza fiscal por suministro municipal de agua a domicilio.

iv) Ordenanza fiscal reguladora de la tasa de alcantarillado.

5.1. TASA POR CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN SOBRE EL SUELO Y LA ORDENACIÓN URBANA

El artículo sexto de la Ordenanza fiscal establece como ***base imponible*** el coste real y efectivo de la obra, es decir, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), salvo

en los casos de obras de demolición, movimientos de tierras, parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas y obras menores.

Para el caso de obras, instalaciones y construcciones en general, el tipo aplicado será del 2,30 por 100 (2,30%). Para el caso de Parcelaciones, reparcelaciones, divisiones o segregaciones, se aplicará una tasa del 30,05 € aplicada a cada parcela resultante.

5.2. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS

La Ordenanza fiscal mencionada establece como ***hecho imponible*** la prestación del servicio de recepción obligatoria por la recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, alojamientos y locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios.

La ***base imponible*** estará constituida por la retirada de basuras o residuos o la descarga o utilización del vertedero municipal.

Las ***tarifas*** a aplicar son las siguientes:

— Basura domiciliaria: 19,485 € al trimestre.

5.3. TASA POR EL SUMINISTRO MUNICIPAL DE AGUA

La Ordenanza fiscal correspondiente define como ***sujetos pasivos***, y por tanto obligados al pago del precio público, a los usuarios del servicio que se benefician de su prestación.

En la modificación parcial que establece las ***tarifas vigentes*** se fijan las siguientes ***cuotas*** aplicables en este caso:

— Hasta 100 m³/mes → 0,871 €/m³

— A partir de 100 m³/mes → 1,257 €/m³

5.4. TASA POR EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO

La Ordenanza fiscal correspondiente define dos tipos de ***sujetos pasiv***os:

i) Cuando se trate de la concesión de licencia de acometida a la red, el propietario, usufructuario o titular del dominio útil de la finca.

ii) En el caso de prestación de servicios de evacuación de excretas, aguas pluviales, negras y residuales a través de la red de alcantarillado municipal, los ocupantes o usuarios de las fincas del término municipal beneficiarias de dichos servicios, cualquiera que sea su titulo.

Las tasas vigentes en las ordenanzas municipales establecen las siguientes ***cuotas*** aplicables:

— De entronque → 205,27 €

— Mantenimiento → 0,2171 euros/m³

6 Impacto sobre la Hacienda Pública Municipal

Una vez conocida la situación de partida y descritos los métodos de cálculo para los gastos e ingresos generados por los nuevos desarrollos, procedemos al análisis pormenorizado del nuevo sector urbanizable.

6.1. CUANTIFICACIÓN DE LAS TASAS E IMPUESTOS

Partiremos de los siguientes datos:

DATOS GENERALES SUR-V-R-03	
Superficie del ámbito (m^2)	20.321
Superficie neta residencial (m^2)	8.316
Superficie máxima edificable residencial (m^2)	7.359
Número máximo de viviendas	74
Número máximo de habitantes	195
MBR (€/m^2)	330
MBC (€/m^2)	650
Categoría construcción 5	0,95
Nuevos vehículos uso residencial	74
Consumo agua uso residencial (l/hab día)	205
Ratio gasto mantenimiento (€/m^2)	0,82

El Módulo Básico de Repercusión (MBR) es el Valor de Repercusión del Suelo y el Módulo Básico de Construcción (MBR) el Valor de la Construcción tal y como se definen en la *Orden EHA/1213/2005*.

Sus valores serán los establecidos en la Ponencia de Valores vigente. En cuanto al MBC en la Ponencia se asigna al municipio una categoría 2, ascendiendo por tanto

eln MBC a 650,00 €/m^2. En cuanto al MBR, el sector que nos ocupa se ubica junto a suelos urbanos a los que se les asigna la Zona de Valor R37, en la que el MBR para uso residencial es de 330 €/m^2. Tendremos pues los siguientes valores:

$$MBR = 330{,}00 \text{ €/m}^2$$

$$MBC_2 = 650{,}00 \text{ €/m}^2$$

En cuanto al Valor de la Construcción, se considera categoría media, de modo que el coeficiente de aplicación será 0,95.

6.1.1. INGRESOS

Se calcularán según los métodos descritos en los apartados 3 y 4 de este capítulo de Memoria de Sostenibilidad Económica, teniendo en cuenta además las siguientes consideraciones:

— Para el cálculo del **IBI** tendremos que distinguir entre la cuota correspondiente al suelo, y la correspondiente al suelo y la construcción.

  El ***Valor del Suelo*** lo calcularemos multiplicando el MBR por la superficie edificable.

  El ***Valor de la Construcción*** será el resultante de aplicar el MBC sobre la superficie edificable y multiplicar el resultado por el coeficiente establecido en la Norma 24 del *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana* en función de la ordenanza aplicable, que en nuestro caso (residencial colectivo en edificación abierta y categoría media [5]) será de 0,95.

  El ***Valor de Mercado*** será el resultante de multiplicar la suma del Valor del Suelo y el Valor de la Construcción por 1,4.

  Obtendremos la ***Base Imponible*** dividiendo entre dos el Valor de Mercado, tal y como establece la normativa catastral.

  Una vez calculada la Base Imponible, aplicaremos el ***Tipo de gravamen***, dando como resultado las ***Cuotas*** del suelo y de la construcción.

— Para el cálculo del **IVTM** supondremos un incremento de vehículos a razón de 1 por cada vivienda.

— No tendremos en cuenta los posibles ingresos por recaudación de **IAE** por los motivos expuestos en el apartado 4.5 de esta Memoria de Sostenibilidad Económica.

— Basándose en los ingresos municipales de los últimos ejercicios, se estima que los ingresos obtenidos por las tasas de licencias urbanísticas, recogida de basuras, suministro de agua y alcantarillado corresponden al 80% de los ingresos totales por tasas y precios públicos, de modo que se estiman el resto de ingresos por tasas en el 20% de la ratio de ingresos por habitante correspondientes a tasas.

INGRESOS										
CAPITULO I: IMPUESTOS DIRECTOS										
INGRESOS IBI										
ZONA de ORDENANZA		**SUP. MÁX. EDIF. (m^2)**	**VALOR**				**BASE IMPONIBLE**	**TIPO IMP.**	**CUOTA SUELO+CONS.**	**CUOTA SOLO SUELO**
			Vs	**COEF.**	**Vc**	**Vm**				
BA		7.359	2.428.470	0,95	4.544.183	9.761.714	4.880.857	0,0061	29.773,23	10.369,57
TOTAL		**7.359**							**29.773,23**	**10.369,57**
INGRESOS IAE										
POBLACIÓN (hab)		**INGRESOS por HABITANTE**					**TOTAL**			
195		8,58					1.673,88			
TOTAL							**1.673,88**			
INGRESOS IVTM										
VEHÍCULOS		**TARIFA**					**TOTAL**			
12 a 15,99 CF	74	113,93					8.384,11			
TOTAL							**8.384,11**			
INGRESOS IIVTNU										
POBLACIÓN (hab)		**INGRESOS por HABITANTE**					**TOTAL**			
195		11,32					2.207,93			
TOTAL							**2.207,93**			
TOTAL CAPITULO I:										**42.039,15**
CAPITULO II: IMPUESTOS INDIRECTOS										
INGRESOS ICIO										
ZONA de ORDENANZA		**Vc**	**PEM**			**Tipo Impositivo**	**CUOTA**			
BA		4.544.183	3.818.641			0,04	152.745,63			
TOTAL							**152.745,63**			
TOTAL CAPITULO II:										**152.745,63**
CAPITULO III: TASAS Y OTROS INGRESOS										
TASA por CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS										
ZONA de ORDENANZA		**Vc**	**PEM**			**Tipo Impositivo**	**CUOTA**			
BA		4.544.183	3.818.641			0,0230	87.828,74			
TOTAL							**87.828,74**			
TASA por RECOGIDA DE BASURAS										
VIVIENDAS		**CUOTA (€/trimestre)**	**TARIFA TRIMESTRAL**			**TARIFA ANUAL**				
Nº VIVIENDAS	74	19,485	1.433,90			5.735,60				
TOTAL						**5.735,60**				
TASA por SUMINISTRO DE AGUA										
POBLACIÓN		**Consumo (m^3/mes)**	**Precio (€/m^3)**	**TARIFA MENSUAL**		**TARIFA ANUAL**				
Nº HABITANTES	195	1.521,11	0,871	1.324,88		15.898,59				
TOTAL						**15.898,59**				
TASA de ALCANTARILLADO										
POBLACIÓN		**Consumo (m^3/mes)**	**Precio (€/m^3)**	**TARIFA MENSUAL**		**TARIFA ANUAL**				
Nº HABITANTES	195	1.521,11	0,217	330,23		3.962,78				
TOTAL						**3.962,78**				
OTRAS TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS										
OTRAS TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS						5.603,62				
TOTAL						**5.603,62**				
TOTAL CAPITULO III										**119.029,34**
CAPITULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES										
TRANSFERENCIAS CORRIENTES										
TRANSFERENCIAS CORRIENTES						52.040,37				
TOTAL						**52.040,37**				
TOTAL CAPITULO IV										**52.040,37**
TOTAL INGRESOS										**365.854,49**

6.1.2. GASTOS

Calcularemos los gastos de mantenimiento en función de la amortización de los costes de urbanización, tal y como decíamos en el apartado 2.2 de esta Memoria de Sostenibilidad Económica. Así, estos gastos ascenderán a 16.644,58 € anuales.

Descontaremos los gastos de mantenimiento de los Gastos de Bienes Corrientes y Servicios para evitar su doble contabilización.

Por último, no tendremos en cuenta el capítulo correspondiente al "Fondo de contingencia y otros imprevistos", inexistentes en ejercicios anteriores y que podría desvirtuar el resultado.

GASTOS			
CAPITULO I: Gastos de Mantenimiento			
Mantenimiento redes abastecimiento y saneamiento		15,0%	2.496,69
Servicio y mantenimiento de alumbrado público		5,0%	832,23
Servicio de limpieza viaria		20,0%	3.328,92
Servicio de recogida de basuras		12,0%	1.997,35
Mantenimiento zonas verdes		8,0%	1.331,57
Reposición de elementos de la urbanización y consumibles		10,0%	1.664,46
Vigilancia		30,0%	4.993,38
TOTAL CAPITULO I			**16.644,58**
CAPITULO II: Resto de gastos variables			
C1 Gastos de Personal	203,37 € /hab	36,18%	39.660,02
C2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios (sin Mantenimiento)	301,29 € /hab	53,60%	58.754,80
C3 Gastos Financieros	0,63 € /hab	0,11%	121,89
C4 Transferencias corrientes	56,86 € /hab	10,11%	11.088,05
TOTAL CAPITULO II			**109.624,74**
TOTAL GASTOS			**126.269,32**

6.2. ANÁLISIS ESTÁTICO Y DINÁMICO

El análisis estático se corresponde a la obtención del balance económico de las haciendas municipales en un determinado ejercicio, suponiendo que en ese ejercicio se llevan a cabo la totalidad de las actividades a desarrollar definidas en la presente Ordenación Detallada. Como se aprecia en las tablas anteriores, los ingresos totales son muy superiores a los gastos, arrojando un saldo positivo de **doscientos treinta y nueve mil quinientos ochenta y cinco euros con diecisiete céntimos (239.585,17 €)**.

Sin embargo, este balance no responde a la realidad. Se introduce el concepto de análisis dinámico para valorar el comportamiento real de ingresos y gastos a lo largo del tiempo, empleando para ello un horizonte que va desde el comienzo de la operación hasta la consolidación de la misma. El Plan de Etapas no establece un horizonte concreto para la operación, limitándose a fijar que la primera etapa tendrá lugar antes de 2017 y que la segunda lo hará durante la segunda etapa del PGOU (2020-2026). A efectos de cálculo de este análisis dinámico estimaremos que la operación se lleva a cabo en un periodo de 6 años.

Es necesario establecer que en el primer año hay que incluir los ingresos y gastos derivados de la situación del ámbito antes de su desarrollo, estimando que su situación previa podría significar el equivalente a un 5% del desarrollo total propuesto. Por otra parte, se estima a lo largo de los siguientes 6 años, un desarrollo inicial del 5% para el primer año y un desarrollo sostenido del 18% anual para los siguientes cinco años, estableciendo un séptimo año que al haberse agotado ya el desarrollo previsto, representaría el impacto sobre las arcas municipales en situación ya de consolidado. Por otra parte, se ha estimado que el impacto sobre las arcas municipales del IIVTNU puede representar un 5% anual sobre el posible valor total calculado en el análisis estático.

Con estas premisas obtenemos los siguientes datos:

INGRESOS ACTUACION	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7
IBI solares	10.370	9.851	9.333	7.466	5.600	3.733	1.867	0
IBI edificación	29.773	1.489	2.977	8.337	13.696	19.055	24.414	29.773
IAE	1.674	84	167	469	770	1.071	1.373	1.674
IVTM	8.384	419	838	2.348	3.857	5.366	6.875	8.384
IIVTNU	2.208	110	221	618	1.016	1.413	1.811	2.208
ICIO	152.746	7.637	27.494	27.494	27.494	27.494	27.494	0
Tasa por concesión de licencias urbanísticas	87.829	4.391	15.809	15.809	15.809	15.809	15.809	0
Tasa por recogida de basuras	5.736	287	574	1.606	2.638	3.671	4.703	5.736
Tasa por suministro de aguas	15.899	795	1.590	4.452	7.313	10.175	13.037	15.899
Tasa de alcantarillado	3.963	198	396	1.110	1.823	2.536	3.249	3.963
Otras tasas y precios públicos	5.604	280	560	1.569	2.578	3.586	4.595	5.604
Transferencias corrientes	52.040	2.602	5.204	14.571	23.939	33.306	42.673	52.040
TOTAL	**376.224**	**28.144**	**65.164**	**85.848**	**106.532**	**127.216**	**147.900**	**125.280**

GASTOS ACTUACION	TOTAL	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Redes abastecimiento y saneamiento	2.497	125	250	699	1.148	1.598	2.047	2.497
Alumbrado público	832	42	83	233	383	533	682	832
Limpieza viaria	3.329	166	333	932	1.531	2.131	2.730	3.329
Recogida de basuras	1.997	100	200	559	919	1.278	1.638	1.997
Jardinería	1.332	67	133	373	613	852	1.092	1.332
Reposición elem urbanización y consumibles	1.664	83	166	466	766	1.065	1.365	1.664
Otros gastos (policía, bomberos, etc.)	4.993	250	499	1.398	2.297	3.196	4.095	4.993
Resto de gastos variables	109.625	5.481	10.962	30.695	50.427	70.160	89.892	109.625
TOTAL	**126.269**	**6.313**	**12.627**	**35.355**	**58.084**	**80.812**	**103.541**	**126.269**

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
SALDO	**21.830,35**	**52.537,08**	**50.492,50**	**48.447,92**	**46.403,34**	**44.358,76**	**-989,20**

Como se aprecia en la tabla anterior, la operación arroja un pequeño saldo negativo, de apenas 1.000 €, cantidad menor al error estadístico, por lo que podemos concluir que la actuación resultará sensiblemente sostenible en el tiempo, aunque su desarrollo no comporte beneficios económicos anuales para las arcas municipales. No obstante, no debemos olvidar que uno de los principales objetivos del desarrollo de este sector es la obtención de suelo para la implantación de un colegio público, lo que en sí mismo implica un importante beneficio social para la comunidad.

En Renedo, diciembre 2.015

D. José Ángel Noriega Vázquez,
arquitecto

TAU NORIEGA S.L.P.

Plan General
de Ordenación Urbana

ORDENACIÓN DETALLADA
SUR-V-R-03

PLAN de ETAPAS

Redactor:

T.A.U. NORIEGA S.L.P.

Ángel Noriega Vázquez, arquitecto

Diciembre 2015

0 Índice

0 Índice i
1 Introducción 1
2 División en etapas y plazos 3
2.1 Etapa 1 5
2.2 Etapa 2 5

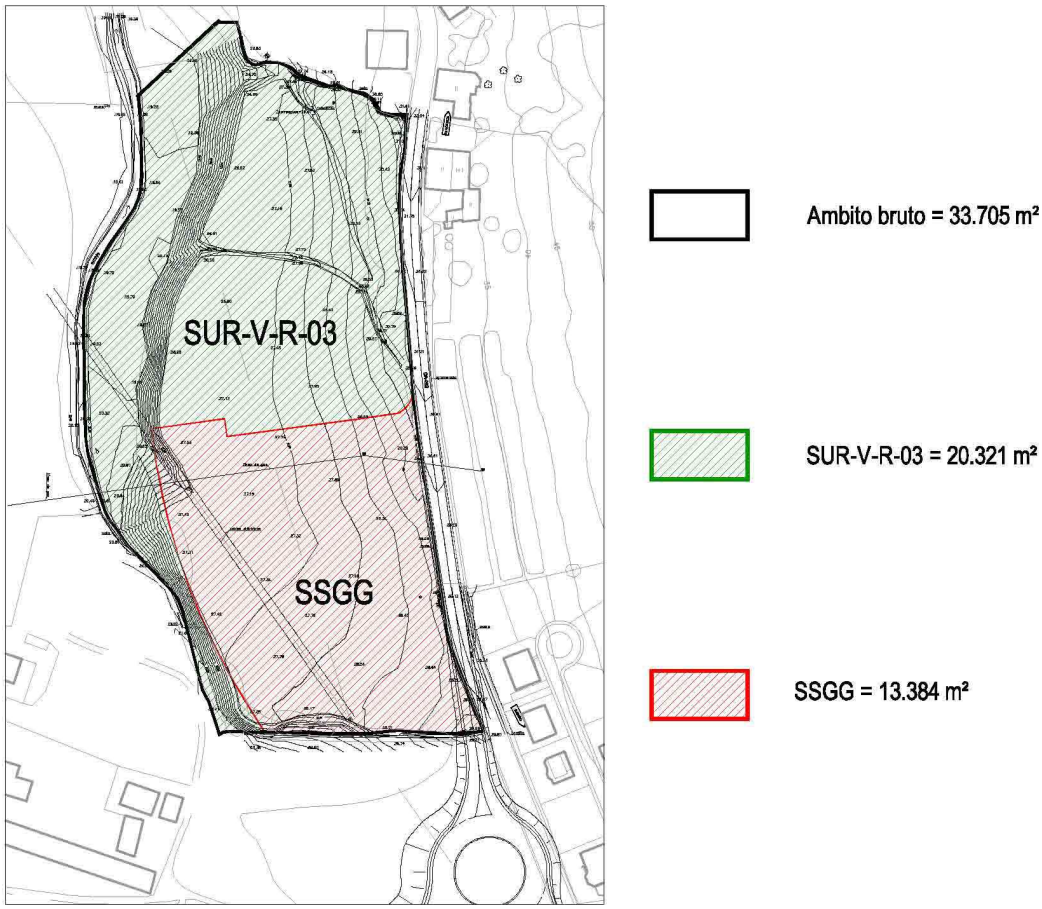
1 Introducción

El objetivo de este Plan de Etapas es establecer la ordenación temporal para el cumplimiento de las determinaciones y objetivos específicos de esta Ordenación Detallada del sector SUR-V-R-03.

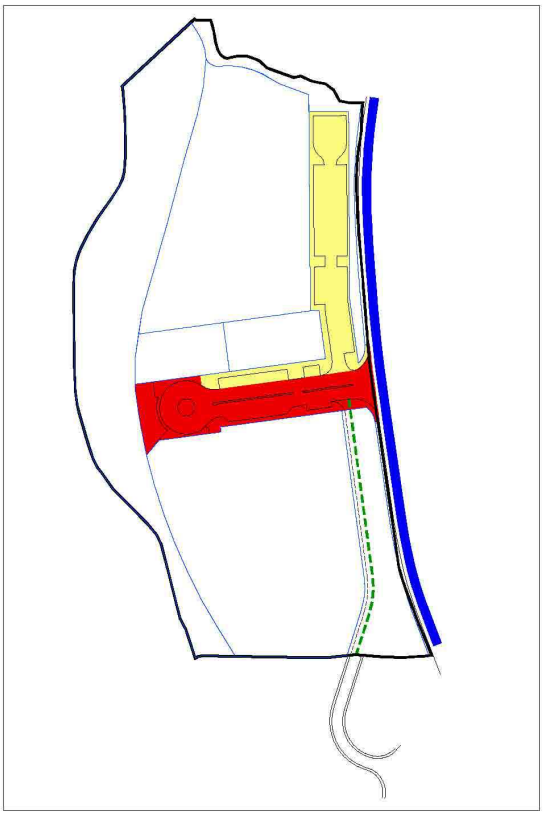
Se da con ello cumplimiento a lo establecido en el artículo 56 de la LOTRUS, respecto a la documentación que ha de contener la OD, que como se ha dicho anteriormente, ha de ser la propia de los planes parciales.

2 División en etapas y plazos

A efectos de facilitar su gestión y ejecución en la presente OD-SUR-V-R-03 se contemplan dos etapas.



En una primera etapa se llevarán a cabo las actividades conducentes a la puesta en servicio del equipamiento público de SS.GG, es decir, el centro escolar. Mientras que en una segunda etapa se incluye la ejecución propia del sector SUR-V-R-03, es decir, la parte de la OD sujeta a la iniciativa privada.



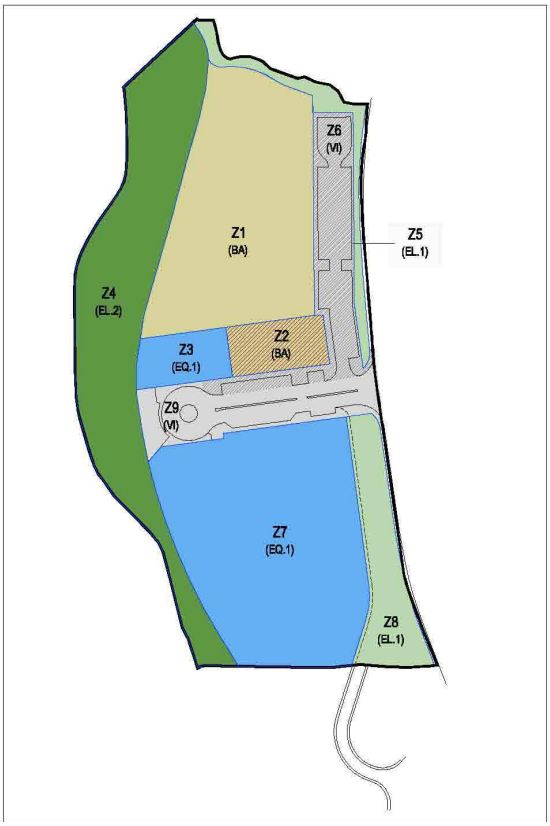
CA-233

VIARIO de SISTEMA GENERAL

VIARIO de SISTEMA LOCAL

POSIBLE CONEXIÓN FUTURA

ETAPA 1: VIARIO DE SS.GG. ETAPA 2: VIARIO DE SS.LL.



BA - Vivienda colectiva

BA - Localización aprov. municipal

EQ.1 - Equipamiento público

EL.2 - Espacio libre

EL.1 - Espacio libre asociado a viario

VI - Viario de SS.GG.

VI - Viario de SS.LL.

ZONIFICACIÓN LA QUE SE HACE REFERENCIA EN ESTE PLAN DE ETAPAS

2.1 ETAPA 1

— Ejecución del convenio suscrito entre el ayuntamiento de Piélagos y los propietarios de los terrenos, al objeto de llevar a cabo la ocupación de los terrenos clasificados como de Sistema General con una superficie de 13.384 m^2.

— Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización del viario público proyectado dentro del SS.GG., es decir, del viario (Z9) y su conexión con la CA-233. Este proyecto incluirá los servicios urbanísticos necesarios para la apertura y puesta en funcionamiento del equipamiento público (centro escolar), que en sus conexiones con las redes exteriores de gas, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, estarán dimensionados para permitir el futuro enganche de las redes internas del sector SUR-V-R-03, sobre ellos. Este proyecto contemplará, asimismo, la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con la zona Z8, así como el acondicionamiento como zona verde de la propia zona Z8.

  Asimismo, se redactará un proyecto de obras específico para la sustitución de la tubería de alimentación del depósito de agua de Renedo, perteneciente al Plan Pas gestionado por el Gobierno de Cantabria.

— Ejecución de las obras de urbanización incluidas en los proyectos descritos en el apartado anterior.

El periodo de duración de esta etapa será de tres años a contar desde la aprobación definitiva del PGOU (Periodo 2015-2017).

2.2 ETAPA 2

— Constitución de la Junta de Compensación, tramitación del Proyecto de Compensación, etc. La cesión al ayuntamiento de las parcelas Z2 y Z3 destinadas a acoger la edificabilidad que le corresponde y el equipamiento público de sistema local, respectivamente, podrá materializarse en la Etapa 1, si así se conviniera entre el ayuntamiento y los propietarios de los terrenos que conforman el sector.

— Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización del viario público de Sistema Local (Z6), que dará servicio a las edificaciones de la zona Z1 e incluirá las que resultaran necesarias para completar las obras previamente ejecutadas al urbanizar el viario (Z9) para dar servicio a la parcela del equipamiento de SS.GG. Incluirá, asimismo, el acondicionamiento de los espacios libres Z4 y Z5 y la construcción de la acera a lo largo de la CA-233, en el tramo coincidente con esta zona Z5.

— Ejecución de las obras de urbanización incluidas en el proyecto descrito en el apartado anterior.

No se señala un periodo para la iniciación de esta etapa cuyas obras estarán condicionadas por la ejecución previa de las correspondientes al viario público del

SS.GG. (Z9) ya que estas incluyen tanto las de la conexión viaria con la CA-233 como las de conexión con las redes generales de los servicios urbanísticos.

En cualquier caso se estima que la ejecución completa se llevará a cabo dentro de la segunda etapa del PGOU (Periodo 2020-2026).

En Renedo, diciembre 2.015

D. José Ángel Noriega Vázquez, arquitecto
TAU NORIEGA S.L.P.