

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

**ANEJO Nº1: ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 – SUNC 1**

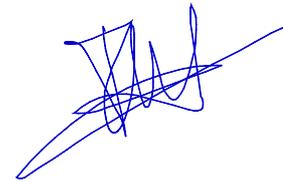
Ref: PLA_01-13

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO

Octubre de 2022

El objeto del presente Proyecto es la redacción de la Ordenación Detallada del Sector *de Suelo Urbano No Consolidado nº 1 – SUNC-1 – de los definidos en el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana Argoños.*

Santander, octubre de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the signatory.

*Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236*

INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	4
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO	4
I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA	4
I.3. EQUIPO REDACTOR	4
I.4. SITUACIÓN ACTUAL	4
I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	7
I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	8
II. ORDENACIÓN PROYECTADA.....	10
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	10
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.....	10
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	11
II.3.1. Estructura general	11
II.3.2. Reservas y cesiones.....	13
II.3.3. Servicios e Infraestructuras	14
II.3.4. Accesibilidad peatonal.....	17
II.3.5. Medidas de amortiguación y tratamiento del borde	18
II.4. RELACION CON PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	20
II.4.1. Plan de Ordenación del Litoral.....	20
II.4.2. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del litoral.....	21
II.4.3. El PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.....	21
II.4.4. Otros planes sectoriales.....	21
II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	22
II.5.1 Superficies Totales Resultantes.....	23
II.5.2 Superficies Edificables y aprovechamiento lucrativo	23
II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS.....	24
III. GESTIÓN	25
IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	26
IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	26
IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	28
IV.2.1.- ANTECEDENTES.....	28
IV.2.2. OBJETO.....	29
IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES	29
V. PLAN DE ETAPAS.....	34
VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	35
VI.I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	35
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	35
CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	40
CAPITULO 3. NORMATIVA DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.....	41
VI.II. ORDENANZAS	73
CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN ABIERTA	73
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR	77

CAPITULO 3. ORDENANZA N° 3: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	82
CAPITULO 4. ORDENANZA N°4: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.....	84
ADENDA: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	85

MEMORIA

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la Ordenación Detallada del Sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº 1, en adelante SUNC-1, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Los terrenos incluidos en el SUNC-1, se sitúan en la zona occidental del núcleo urbano de Argoños, al pie de la ladera norte del Monte Cueto.

La delimitación, los usos, así como las características urbanísticas del sector están contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA

El presente proyecto está promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Argoños.

I.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por DIRSUR SL, mismo equipo redactor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

I.4. SITUACIÓN ACTUAL

El sector SUNC-1 se define en el área occidental del municipio, en el límite con el municipio de Arnuero. Con una superficie total de 28.879 m², está dividido en dos áreas de actuación situadas ambas en el Camino del Portillo, una en cada margen del mismo, próximas pero separadas, aproximadamente, 500 metros.

El área situada al sur del Camino del Portillo, en la falda del Monte Cueto, se corresponde con el área afectada por diversas sentencias de derribo (urbanizaciones Las Llamas) y tiene 19.993 m² de superficie.

Además, el Camino del Portillo está prácticamente urbanizado como una calle (excepto una pequeña zona en la que falta una acera) y se ha construido en la carretera autonómica CA-141, la rotonda recogida en el PGOU vigente que da acceso a los sectores urbanizables delimitados SUD-3 y SUD-4 (del PGOU de 2007).

En el Plan General de Ordenación Urbana se denomina como SUNC 1.1.

En su interior existen construidas 45 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y se desarrollan por debajo de la cota 50, límite oficial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, en la falda del monte Cueto.

Las 45 viviendas se reparten en dos bancadas de cotas no uniformes, paralelas al Camino del Portillo, separadas por calles interiores, teniendo todas ellas sentencia firme de derribo.

También existe un espacio libre de uso público que alberga al Centro de Transformación (situado a ras de suelo, junto a la acera, en el centro del área) que abastece a toda el área de Las Llamas.

El acceso a todas las parcelas se realiza desde el Camino del Portillo, que es el eje que articula el sector.

Por su parte, el área situada junto a la carretera CA-141 se corresponde con un espacio triangular, en el que no se ha desarrollado nunca ninguna actuación urbanística. En el Plan General se denomina como SUNC 1.2.

Tiene una superficie de ocho mil ochocientos ochenta y seis (8.886,00) m² y en su interior existen dos viviendas, una de ellas incluida en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico de la Revisión del PGOU, con el número 38, denominada "casa de D. Simón Alvarado".

Las características naturales se recogen en el inventario ambiental del documento ambiental estratégico.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la información obrante en el Ayuntamiento, los propietarios incluidos en el sector de suelo urbano no consolidado nº1 son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919503VP5181N0001X	JOSE ANTONIO OTERO LAMELAS y MARIA GLORIA RUIZ LOPEZ
8919503VP5181N0002M	HEREDEROS DE D ^a MARIA EMMA RUIZ LOPEZ
8919503VP5181N0003Q	FRANCISCO GRANADOS CONDE
8919503VP5181N0004W	IGNACIO MEDINA VILLA RODRIGUEZ
8919503VP5181N0005EJ	CONSTRUCCIONES MUNARGO, S.L.

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919502VP5181N0001DD	GRACIELA GARCIA GARCIA
8919502VP5181N0002FF	JESUS MARIA SALCEDO CLEMENTE
8919502VP5181N0003GG	ROBERTO RUIZ VILLANUEVA
8919502VP5181N0004HH	OBDULIO ANGULO TAJADURA
8919502VP5181N0005JJ	JOSE RAMÓN GOMEZ SAIZ
8919502VP5181N0006KK	JUAN LUIS DE DIOS ARRAUSI
8919502VP5181N0007LL	IGNACIO MARTINEZ GARCIA
8919502VP5181N0008BB	BERNARDINO DEL PRADO BLANCO Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N0009ZZ	JOSE SANCHEZ SEOANE Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N00010LL	JOSE MARIA SANZ PEREZ
8919502VP5181N00011BB	JESUS MARIA SALCEDO CLEMENTE
8919502VP5181N00012ZZ	EDILBERTO MIGUEL CARRASCO
8919502VP5181N00013XX	CECILIO CALURANO ORTIZ
8919502VP5181N00014MM	JOSE ANTONIO FERNANDEZ MENDEZ
8919502VP5181N00015QQ	VICTORINA FRONTELA VILLANUEVA
8919502VP5181N00016WW	MARIA ANGELES MARTIN GONZALEZ Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N00017EE	JOSE MARIA PEREZ SANCHA
8919502VP5181N00018RR	ANTONIO JOSE GARCIA RUIZ
8919502VP5181N00019TT	ANGEL SEOANE CRUZ
8919502VP5181N00020EE	MARIA JOSEFA ROBLEDO BARANDA
8919502VP5181N00021RR	ESTABAN LUIS CELAA DIEGUEZ
8919502VP5181N00022TT	JOSE GARCIAGARCIA
8919501VP5181N0001RD	CARMELO MARTIN APARICIO
8919501VP5181N0002TF	AMANCIO ABEJO RUBIO
8919501VP5181N0003YG	JUAN IGNACIO ARGALUZA ARRIAGA
8919501VP5181N0004UH	RICARDO SECADA FERNANDEZ
8919501VP5181N0005IJ	ISIDORO MANOVEL ARROYO
8919501VP5181N0006OK	A.T.C. SOLINGEN SL
8919501VP5181N0007PL	A.T.C. SOLINGEN SL
8919501VP5181N0008AB	EPIFANIO PINAR PEREZ
8919501VP5181N0009SZ	HILARIO GARCIA RIO

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919501VP5181N00010PL	MARIA JESUS SAGASTI LEGARDA Y JOSE MEDA SAAVEDRA
8919501VP5181N00011AB	FRANCISCO CASTAÑO RODRIGUEZ
8919501VP5181N00012SZ	ALVARO GOMEZ GALLASTEGUI
8919501VP5181N00013DX	CARMELO MARIA CASTILLO ECHEVARRIA
8919501VP5181N00014FM	ARNAL QUIROGA Y TEODORO Y OTROS TITULARES
8919501VP5181N00015GQ	FAUSTO TERRADILLOS GUTIERREZ
8919501VP5181N00016HW	JOSE MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ
8919522VP5181N0001QD	HEREDEROS DE TEODORO GUTIERREZ TAZON
8919522VP5181N0001YD	FRANCISCO JAVIER VEGA BARCINA
8919522VP5181N0001GD	MERCEDES FERNANDEZ DIEGO
9020903VP5192S0001ZL	CONCEPCIÓN REVUELTA ECHEVARRIA
9020907VP5192S0001AL	VALENTINA ALVARADO MARTÍNEZ
9020904VP5192S0001UL	COMERCIAL GONFER, S.A.

1.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

La red de infraestructuras existentes en el sector SUNC 1 se compone de:

1) Red de abastecimiento

En la actualidad, el área posee todas las instalaciones de abastecimiento dentro del sector. Dependiendo de la ubicación de las diferentes unidades las características de la red varían en cuanto a diámetros y materiales.

Existe una tubería de fundición de diámetro 100 mm que discurre a lo largo del Camino del Portillo, delimitando con el SUNC 1.1 en el norte y con el SUNC 1.2 al sur.

2) Red de saneamiento

Del mismo modo que ocurre con el abastecimiento, a lo largo del Camino del Portillo transcurre una tubería de red unitaria y se propone en el Plan General una red de aguas pluviales para desarrollar una red de saneamiento separativa.

Se plantea una nueva red de aguas pluviales por la carretera autonómica CA-141 Carretera de Argoños a Pontejos, la cual delimita el subsector SUNC 1.2 por el norte.

3) Red de energía eléctrica

En el Camino del Portillo existe un Centro de Transformación (denominado CT Camino al Portillo – 6617) que garantiza el suministro de energía eléctrica a la zona sur del sector.

También en la cercanía se encuentra el CT Carretera, del cual se servirá la zona norte.

Tanto el trazado de las redes existentes como las nuevas infraestructuras propuestas en el desarrollo del sector quedan reflejadas en el plano correspondiente a cada infraestructura.

Dado que en la actualidad se dispone de todos los servicios y que el número de viviendas va a ser inferior al número servido en la actualidad no es preciso justificar la suficiencia de recursos ni el coste de implantación de las infraestructuras.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad, Argoños, está en proceso de redacción de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, al cual se adapta la presente ordenación detallada.

Este nuevo Plan General califica los terrenos sobre los que se desarrolla esta Ordenación Detallada como Suelo Urbano No Consolidado, para el uso Residencial tanto en tipología de edificación Abierta como edificación Unifamiliar.

En el SUNC 1.1, se dispone edificación unifamiliar con una edificabilidad bruta de 0,2 m²/m² y en el SUNC 1.2 se dispone edificación unifamiliar y colectiva con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,455 m²/m², por lo que la edificabilidad media neta del sector es de 0,274888 m²/m².

Los parámetros urbanísticos del desarrollo del SUNC-1 quedan recogidos en las fichas siguientes, extraídas del texto del Plan General de Ordenación Urbana de Los Argoños:

SECTOR SUNC – 1		
LOCALIZACIÓN: Camino del Portillo	SUPERFICIE TOTAL:28.879m2	SUPERFICIE NETA: 27.404 m ²
S Generales: Viario 838 m2 ELUP 637 m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,238284 ua/m2
Viario sin aprovechamiento: m2		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación/Cooperación
OBJETIVOS: Adecuar la falda del monte Cueto a los criterios paisajísticos del PGOU		
USO: Residencial edificación unifamiliar y colectiva.		EDIFICABILIDAD: 0,2749 m ² /m ²
Nº máximo viviendas: 66		PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN (ver anejo nº2)		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.1 SUNC-1 de la Normativa Urbanística		
<p>El Proyecto de Urbanización incluirá, para el ámbito SUNC 1.2, un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas.</p>		

1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación del correspondiente sector de suelo urbano no consolidado SUNC-1, de acuerdo con los artículos 43.3 y 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En ese caso, la necesidad de redactar el presente proyecto deriva de un imperativo legal, ya que de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, deberán en este caso aplicarse las exigencias y determinaciones de los Art. 54 y 55 de la misma Ley, ya que es el instrumento de planeamiento que desarrolla las determinaciones que sobre un terreno clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

El sector queda definido por una Unidad de Actuación que engloba toda su superficie.

La Ordenación Detallada se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado nº 1 (SUNC-1) en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños se empiezan a desarrollar con la redacción de esta Ordenación Detallada.

Con este Proyecto se plantean los siguientes objetivos básicos:

- 1) Regenerar el área de Camino del Portillo.
- 2) Regular de manera pormenorizada los usos y aprovechamientos del terreno.
- 3) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.
- 4) Realizar una cesión de espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, y cuando sea posible, mayores de las estrictamente necesarias.
- 5) Incorporar la perspectiva de género en la construcción de la ciudad

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

- 1) Adaptar la ordenación a la topografía existente.
- 2) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficoes que soporta.
- 3) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos en todo el sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren donde "den servicio" a un mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
- 4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo de la Ordenación detallada.

II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del propio Plan General de Ordenación Urbana de Argoños y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA.

Los fijados por la Revisión del Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GNRALES elup	Vias y caminos sin aprovechamiento	SUPERFICIE NETA (m²)	DENSIDAD	Nº MAX VIV.	COEF DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	SUP. CONS. TOTAL residencial (m²)	SUP. CONS. residencial unifamiliar (m²)	SUP. CONS. VPO (m²)	SUP. Construida comercial (m²)	SUP. CONS. MEDIA VIV. (m²)	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	APROVEC. MEDIO	Aprovech. Particular	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES		
		m²	Ha																		10% superficie	20m²/100m² construidos	Minimo Propuesto	12m²/100 m²	Minimo Propuesto	
RESIDENCIAL																										
	SUNC 1.1	19.993,00	2,00	0,00	637,00		19.356,00	17 viv/Ha	34	0,200	3.871,20	3.871,20	3.871,20			113,86	3.871,20									
	SUNC 1.2	8.886,00	0,89	838,00			8.048,00	40 viv/Ha	32	0,455	3.661,84	3.661,84	875,00	2.259,91		113,75	3.010,21									
SUNC-1-camino del portillo	TOTAL	28.879,00	2,89	838,00	637,00		27.404,00	24 viv/Ha	66 viv	0,2749	7.533,04	7.533,04	4.746,20	2.259,91	0,00	113,81	6.881,41	0,238284	5.849,20	1.032,21	2.740,40	1.506,61	3.000,00	903,96	1.000,00	

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

Como ya se ha indicado el sector de suelo urbano no consolidado nº1 el subsector SUNC 1.1 está constituido por las áreas afectadas por las sentencias judiciales correspondientes a las urbanizaciones Las Llamas, situadas en la ladera del Monte Cueto.

El paisaje actual es un paisaje urbano, no natural ni abierto, en el que la presencia del mar es inexistente y en el que prevalece la mano del hombre sobre la naturaleza.

El único elemento apreciable es la perspectiva del Monte El Cueto desde el camino del Portillo que en este tramo tiene un carácter netamente urbano con edificaciones a ambos lados, abstracción hecha de las afectadas por Sentencias de derribo.

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 1 de febrero de 2011, confirmó la clasificación urbana del suelo con los parámetros del PGOU de 2007. La doctrina de la propia Sala en su Sentencia de 16 de mayo de 2003 establece que la normativa en materia de adaptación al paisaje constituye un mandato modal para el suelo urbano edificable. Un mandato que se concreta en dos aspectos;

- La obligación de no desfigurar los paisajes abiertos y naturales, rurales o marítimos
- La obligación de no desfigurar las perspectivas propias de estos paisajes.

En un entorno netamente urbano como el actual las construcciones situadas en su borde urbano no pueden desfigurar el paisaje natural inexistente de dicho entorno urbanizado.

El PGOU a través de este sector ordenado pormenorizadamente, prevé un espacio libre en el borde del suelo urbano, accesible desde el camino del Portillo, desde el cual las vistas hacia el Monte El Cueto se abren a quien lo contemple fuera del marco urbano en que ahora se integra dicho camino.

El incremento de las zonas verdes consistente en pasar de cero metros cuadrados de uso y dominio público a tres mil quinientos sesenta (3.112) m² de espacios libres locales públicos y seiscientos treinta y siete (637) m² de sistema general situada en la unión del suelo urbano con el rústico, permite que las edificaciones se integren en el entorno del monte, rompiendo la actual linealidad y creando espacios verdes, que sirvan de elementos de continuidad con el paisaje natural.

Por otro lado, la altura de las edificaciones, su ubicación y la del espacio libre se proyecta teniendo en cuenta las perspectivas, entendiendo por tales, el conjunto de objetos que desde un punto determinado se presentan a la vista del espectador, especialmente cuando están lejanos (Diccionario RAEL). Es decir, las visiones de conjunto desde un punto con un mínimo grado de frecuentación que permita la contemplación de dicho conjunto. No constituye una perspectiva abierta y natural la

que se contempla desde la misma puerta de una vivienda edificada dentro de un conjunto urbano, sino la del observador situado a una distancia del mismo.

La medida consigue que **se incremente la visibilidad** del espacio natural (Monte del Cueto), **aumente la riqueza del entorno** al prolongarse la naturaleza al **recuperarse la topografía**, eliminando su actual deterioro.

Además, todo el fondo del suelo edificado se convierte en espacio libre, contiguo al monte, lo que permite **mejorar la integración de edificación y naturaleza**.

Con ambas medidas, de ordenación y normativas, se conseguirá que las edificaciones se integren en el entorno natural.

Pero la cuestión básica es el derribo de las viviendas que permite una nueva ordenación de los accesos y el aparcamiento.

En primer lugar, se crea un acceso peatonal mediante rampas menores del 6%, en segundo lugar, se conecta todo el viario rodado existente en la zona mediante una calle que discurrirá por la parte posterior de la zona residencial situada junto al Camino del Portillo, Esta nueva calle permite convertir la existente en espacio libre y conexión peatonal.

Se crea un nuevo equipamiento destinado a la construcción de una bolera u otro tipo de actividad deportiva de 471 m².

En total, en el área sur se pueden ejecutar 34 viviendas, frente a las 45 existentes.

Por las características topográficas y su situación geográfica el área SUNC 1.2 es apropiado para la edificación residencial. En esta área se propone una densidad de vivienda de 40 viv/ha con el fin de construir diez viviendas unifamiliares (residencial unifamiliar en grado 2), una de ellas existente, y 22 viviendas en bloque abierto, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno.

Se crea una calle que conecta el Camino del Portillo con la vía de servicio de la CA 141.

Esta vía de servicio, de acuerdo con la Dirección General de Obras Públicas, queda cerrada con respecto a la CA-141 en el extremo oeste.

Se destinan 917 m² a equipamiento en el centro de la zona residencial, para usos deportivos.

En las áreas residenciales se propone construir 22 nuevas viviendas en tipología de edificación abierta, en base a la ordenanza del PGOU de edificación abierta en grado 1, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno (antiguo sector SUD-3).

El aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento (15% del total) se materializará en viviendas situadas en esta zona norte.

II.3.2. Reservas y cesiones

*Espacios libres de uso y dominio público locales:

20 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	1506,61 m ²
10 % del Sector neto	2740,40 m ²
Superficie Mínima fijada por PGOU de Cesión ELUP	3.000 m²

La superficie de cesión de espacios libres según la ordenación planteada para el desarrollo del SUNC 1 es la siguiente:

SUNC 1.1	3.112 m²
SUNC 1.2	0 m ²
Superficie TOTAL Cesión ELUP	3.112 m²

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

*Equipamiento:

12 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	903,96 m ²
Superficie Mínima fijada por PGOU	1.000,00 m²
Superficie Cesión Equipamiento (SUNC-1.1)	471,00 m ²
Superficie Cesión Equipamiento (SUNC-1.2)	917,00 m ²
Superficie TOTAL Cesión Equipamiento	1.388,00 m²

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

*Aparcamientos

Con respecto al aparcamiento, es preciso situar en la vía pública un mínimo de 76 plazas y 76 plazas en parcela privada. La ubicación exacta de las plazas públicas aparece en los planos, obteniéndose un número mínimo de 46 plazas en el SUNC-1.1 y 37 plazas en el SUNC-1.2, para un total de 83 plazas valor superior al exigido.

En la zona sur, se dispondrá una plaza por vivienda, lo que supone 34 plazas de aparcamiento.

En la zona norte se dispondrán dos plazas por cada una de las 22 viviendas de edificación abierta (44 plazas) y una plaza en cada vivienda unifamiliar (10 plazas).

En total de las zonas norte y sur se dispondrán 88 plazas privadas, lo que supera el estándar del artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Además, para cumplir con la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad se dispondrán, al menos, una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, por lo cual se deberían disponer 2 plazas.

Resumen de la Ordenación Detallada:

El resumen conjunto de reservas y cesiones de la ordenación detallada se recoge en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

CESIÓN	(m ²)	LEY 2/2001 (m ²)	PGOU
E.L.U.P.	3.112	2.740,40	3.000
EQUIPAMIENTOS	1.388	903,96	1.000
APARCAMIENTOS (Públicos)	83	76	75
APARCAMIENTOS (Privados)	88	76	75

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario de la ordenación detallada superan los requisitos mínimos de la Ley 2/2001.

II.3.3. Servicios e Infraestructuras

II.3.3.1 Abastecimiento de agua

En el expediente del PGOU existen informes favorables de la CHC y de la Subdirección General de Aguas del Gobierno de Cantabria con respecto a la suficiencia del recurso agua para abastecer al municipio de Argoños.

Debido a la existencia de red de abastecimiento en los límites del sector, se aprovecharán los nuevos trazados previstos, ubicados mayoritariamente bajo los nuevos viales proyectados, para conseguir una red de abastecimiento de tipo "mallado" que mejore el servicio prestado y pueda evitar "futuros cortes de abastecimiento" en caso de averías puntuales.

Los diámetros y materiales de las nuevas tuberías serán acordes a los diámetros y materiales existentes en el entorno más cercano de las diferentes unidades, debiendo realizarse la sustitución de los tramos de tubería existentes que no tengan características adecuadas para los crecimientos previstos.

Desde la nueva red instalada se realizarán la toma a los edificios o viviendas con tubería de polietileno de 63 mm de diámetro. Toda la red irá a una profundidad mínima de 0,70 metros, medidos desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante del viario o acera.

En los cruces y derivaciones se colocarán válvulas de corte de asiento elástico, alojadas en arquetas con marco y tapa de fundición.

En relación con el riesgo de incendios en las zonas colindantes al Monte Cueto, y según se indica en el informe de la Dirección General de Protección Civil y Emergencias y en el de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, el trazado de redes de abastecimiento de agua contempla la instalación de hidrantes perimetrales, como se recoge en el plano de la Red de Abastecimiento de agua.

II.3.3.2 *Alcantarillado y saneamiento*

En el expediente del PGOU existen informes favorables de las administraciones responsables con respecto a la capacidad de la EDAR de San Pantaleón para procesar los vertidos del municipio.

En el SUNC-1.2, se plantea una red separativa que discurre en zanja bajo calzada del nuevo vial proyectado, de tal forma se conectará a la nueva red separativa municipal propuesta en la zona. En el resto del sector como ya existen las conexiones no es necesario plantear unas nuevas.

El trazado de toda la red de saneamiento discurre por debajo de la calzada. La separación entre pozos de registro es variable en función de las necesidades de diseño, con una distancia máxima en nuestro caso de 50 metros. Estos también se sitúan en los cambios de pendiente y dirección de las tuberías.

Los colectores generales diseñados son de PVC corrugado de 315 y 400 mm de diámetro nominal y rigidez SN8 kN/m². Las aportaciones de caudal tanto de las aguas negras y pluviales de las viviendas, como de las pluviales del viario se recogerán mediante tubería de PVC corrugada de 200 mm de diámetro y SN8. El drenaje superficial del viario se realiza mediante sumideros de calzada colocados en los puntos bajos.

La generatriz superior de los colectores no estará a menos de uno con veinte metros (1,20 m) por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución de agua.

Los pozos de registro serán de hormigón "in situ", de 0,80 metros de diámetro interior y un espesor de 20 cm. La tapa de los mismos será de fundición D-400 con características adecuadas para soportar las cargas de tráfico y llevarán inscritas la leyenda "SANEAMIENTO PLUVIALES" o "SANEAMIENTO FECALES".

Las secciones de zanja tendrán una anchura en la base de la misma de 0,50 m más el diámetro exterior de la tubería y una anchura variable en la coronación de la misma.

II.3.3.3 Red Eléctrica

En la presente Ordenación Detallada, sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la posible obra civil necesaria para la nueva infraestructura (canalizaciones, obras de fábrica, ...).

El trazado previsto es orientativo puesto que deberá ser definido y autorizado por la empresa suministradora del servicio.

La Ordenación Detallada propone el soterramiento del centro de Transformación existente, con el fin de poder crear una rampa peatonal que cumpla con la normativa de accesibilidad (máxima pendiente longitudinal el 6%) y permita el acceso a los nuevos espacios libre que se crean en la plataforma superior de las actuales urbanizaciones y permiten el acceso y la de conexión con el Monte Cueto.

Por otro lado, de acuerdo con el informe de Viesgo de 27 de octubre de 2017, relativo a la Ordenación detallada del sector tramitado de acuerdo al PGOU de 2007, existe capacidad suficiente para abastecer de energía eléctrica al sector SUNC-1, siendo preciso ampliar la capacidad de transformación del CT Carretera en 400 kVA.

II.3.3.4 Gestión de residuos

A) Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

La recogida de residuos sólidos urbanos se realiza mediante contenedores. Para las nuevas viviendas no es preciso poner nuevos contenedores, dado que como se ve en la tabla adjunta la capacidad de los existentes no está agotada.

Contenerización (L)				Volumen Instalado (l)	Densidad (kg/l)	Peso instalado (kg)	Capacidad total disponible (Tn)	Producción más desfavorable (Tn)		% Llenado	
240	800	1100	Soterrados					T.Baja	T.Alta	T.Baja	T.Alta
14	17	130	0	159.960,00	0,10	15.996,00	15,99	2,79	3,29	17,44	20,61

De los datos de la anterior tabla, se puede obtener que el municipio de Argoños en la época más desfavorable dispone de capacidad para recoger todos los RSU generados por la población, pudiendo crecer hasta tres veces la producción de RSU.

Dado que Argoños pertenece a la Mancomunidad del Brusco, será la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras de la Mancomunidad (Urbaser) la que llevará a cabo la recogida.

En el plano adjunto se recoge el recorrido actual del servicio mancomunado de basuras de EL Brusco, en temporada baja, observándose como está garantizada la recogida diaria en el sector.



Todos los residuos que se recogen, se trasladan a Meruelo, al vertedero de MARE.

B) Gestión de sobrantes de obra

En la ejecución de la Ordenación Detallada se prevé exclusivamente la generación de residuos procedentes de la excavación ya que se parte del hecho de que los generados por los derribos no afectan a la Ordenación Detallada. Por tanto, los de origen extractivo, se estiman en un máximo de 750 m³.

De esta cantidad se puede estimar en un 15% el volumen de tierra vegetal que se reutilizará en los jardines de las viviendas y, por tanto, no serán objeto de traslado a ningún lugar fuera del sector.

Los 600 m³ restantes (equivalentes a 1.200 tn) se trasladarán a un vertedero de inertes de los situados en Cantabria, fundamentalmente a Meruelo, al Centro de Reciclado de Sadisa, aunque también se han trasladado a Carasa y a Carceña.

II.3.3.5 *Otros servicios*

Habiéndose definido las infraestructuras básicas, el resto de los servicios se definirán en el momento de redacción de los posteriores documentos de desarrollo (Estudio de detalle / Proyecto de urbanización).

II.3.4. **Accesibilidad peatonal**

La zona norte del sector no tiene ningún problema de accesibilidad peatonal dada que su topografía es prácticamente plana y, en consecuencia, todos los espacios públicos son accesibles, sin necesidad de ningún tipo de medida especial.

En cambio, la zona sur presenta notables problemas dado que existen dos plataformas situadas a cotas notablemente diferentes. La inferior, situada junto al Camino del Portillo, se encuentra aproximadamente entre las cotas +34,00 m y + 36,00 m, y la superior se encuentra en el entorno de la cota +41,00 m (ver plano I.2.Topográfico).

Para cumplir con 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 y con el Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad y salvar el mencionado desnivel se proyecta una rampa de 102,7 metros de longitud aproximada (incluyendo descansos) y una pendiente del 7%, en tramos de 10 metros (el valor de la pendiente es inferior al 8% señalado en el art 14 del Anexo de la Orden VIV/561/2010) , situada junto al Centro de transformación existente junto al Camino del Portillo (cota +34,70 m).

Esta rampa que arranca del Camino del Portillo va zigzagueando con una pendiente del 6% hasta alcanzar la cota +40,80 m, que es la existente en la calle superior. Esta rampa tiene una anchura en todo su recorrido superior a 1,80 m (exactamente 1,85 m) y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m (en ningún punto está cubierta). Los rellanos disponen de una profundidad de 1,80 m y la misma anchura que la rampa. Al inicio y al final de la rampa existe un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invade el itinerario peatonal accesible, ya que al itinerario se accede por aceras de anchura igual o superior a 1,50 metros.

En el plano de O.2 Alineaciones y rasantes se observa esta rampa y sus cotas.

Con esta solución todo el ámbito es accesible, ya que las calles paralelas al Camino del Portillo tienen una pendiente inferior al 3% y la calle, que conecta el Camino del Portillo con la nueva calle de la zona sur, tiene una pendiente proyectada del 6,8% y a través de ella se sirven dos viviendas (las otras dos viviendas de la zona se encuentran junto al Camino del Portillo).

Con esta solución el futuro espacio libre situado al sur del subsector SUNC 1.1 es plenamente accesible para los peatones, al dar frente a una calle con menos del 3% de pendiente y a dicha calle se puede acceder por la rampa peatonal del 7%.

II.3.5. Medidas de amortiguación y tratamiento del borde

Con el fin de intentar una mayor integración de la ordenación, así como para mejorar las condiciones ambientales del ámbito SUNC 1.2 (reducción del ruido y de la contaminación) dada la proximidad de infraestructuras de comunicación a usos residenciales y ser limitrofe con un entorno natural, se propone un tratamiento de borde o de amortiguación a lo largo de la CA-141,

Para ello en el borde norte del subsector SUNC-1.2 se dispondrá una doble barrera arbórea/arbustiva con funciones de cortavientos, protección acústica y de apantallamiento estético,

A lo largo de la acera de la CA-141 y cada 8 metros, se dispondrá de un árbol (se propone encinas y/o laureles)

Esta primera barrera se completa con una segunda barrera arbustiva (laurel) dispuesta en los linderos frontales de todas las parcelas del mismo subsector SUNC 1.2.

La uniformidad del seto actuará también como elemento integrador en el paisaje.

En el SUNC 1.1 ya están previstas actuaciones de integración paisajística a lo largo de la nueva vía paralela al Camino del Portillo, así como en el espacio libre de uso público,

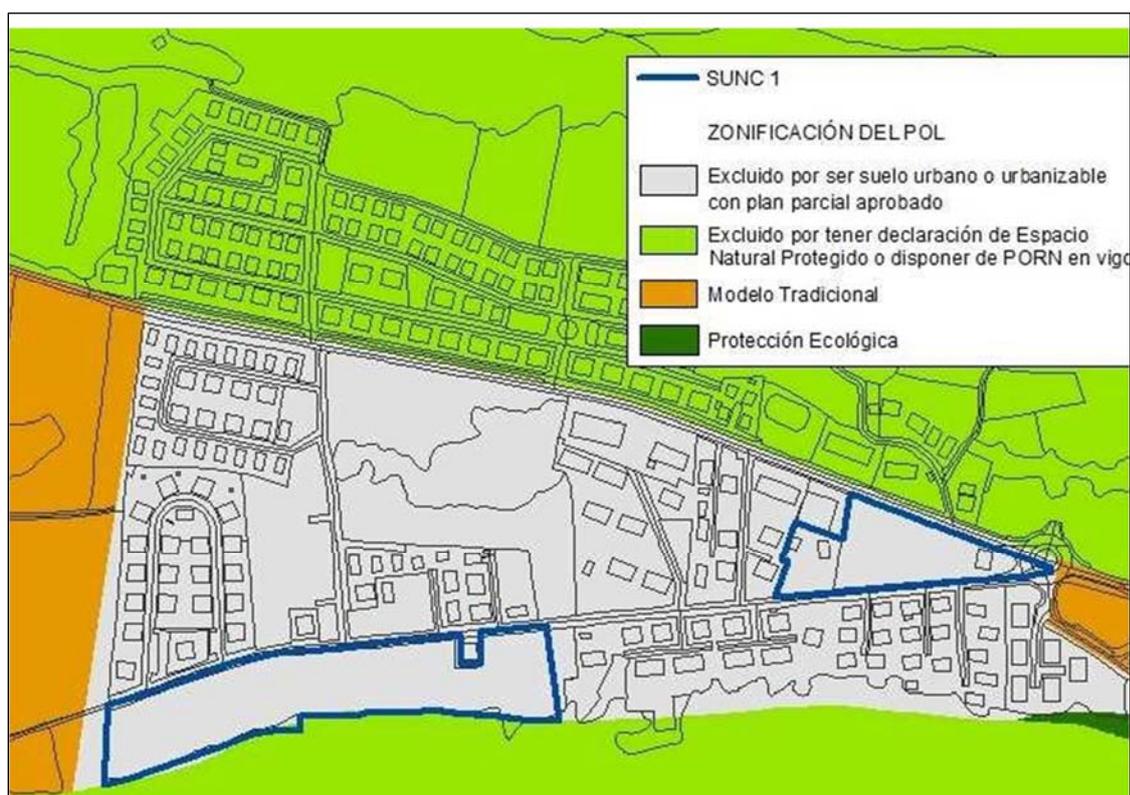
Estas medidas del SUNC 1.1 son exclusivamente paisajísticas (integración del sector en el Monte Cueto), en tanto que las medidas del sector SUNC 1.2 tienen además un factor medioambiental importante (reducción de ruido y contaminación).

II.4. RELACION CON PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

II.4.1. Plan de Ordenación del Litoral

En primer lugar, hay que señalar que el sector de suelo urbano no consolidado nº 1 (SUNC 1) del PGOU de Argoños queda fuera del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral (POL) de Cantabria, aprobado en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre.

Esta ley establece unos criterios y normas para la protección de los elementos naturales, playas y paisaje litoral, fijando así unas pautas para la ordenación del territorio en los municipios costeros. De esta ordenación, según el artículo 2, tan sólo quedan excluidos aquellos suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Ordenación detallada aprobado y las zonas declaradas como Espacios Naturales Protegidos o con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) en vigor. Por tanto, las dos áreas del SUNC 1 quedan excluidos del ámbito de aplicación del POL al ser suelos urbanos en el momento de aprobación del POL.



II.4.2. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del litoral

Por lo que respecta a la afección del Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral sobre el SUNC 1, no aparece ninguna senda ni camino atravesando los terrenos que enmarcan la actuación. El más próximo, que discurre por el pie de monte del Monte Brusco, es el Pequeño Recorrido Litoral nº 17 denominado "Camino de la Mies de Argoños", pero su trazado discurre al norte de la carretera CA-141.

II.4.3. El PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel

Actualmente las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel constituyen un espacio protegido bajo la figura de Parque Natural desde 2006 (Ley 4/2006 de Conservación de la Naturaleza de Cantabria) y con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) vigente aprobado en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre.

El límite exterior del Parque Natural en la zona del Monte Cueto coincide con el límite meridional del SUNC 1, pero este último queda excluido del ámbito protegido al estar por debajo de la curva de nivel de los 50 metros, límite aplicado en el PORN para marcar el cierre del parque.

El PORN establece una zonificación determinando unas limitaciones generales y específicas sobre los usos permitidos y prohibidos según la categoría asignada. Dichas categorías son: uso limitado, uso compatible y uso general. Todo el Monte Cueto está incluido dentro de la categoría más restrictiva en cuanto a usos permitidos siendo definida como uso limitado. Por ello será preciso tener especial precaución en el desarrollo de las obras del Área Sur, siendo necesaria una correcta aplicación de las medidas preventivas definidas.

II.4.4. Otros planes sectoriales

En cuanto a las carreteras autonómicas, el IV Plan de Carreteras Autonómicas de Cantabria no recoge ninguna actuación significativa en la CA-141, dentro del entorno próximo al SUNC 1.

Por su parte, el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria, aprobado en la Orden MED/03/2013, de 23 de enero, tampoco recoge ninguna propuesta específica que afecte de manera directa al SUNC 1.

La adecuación a los planes sectoriales relativos a las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y calidad de las aguas se justifica dentro del Plan General, documento urbanístico superior a la Ordenación Detallada

II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Todos los parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado N° 1 (SUNC-1) para su futura gestión, así como la comprobación del cumplimiento de reservas y cesiones exigibles al mismo, aprovechamientos, usos, coeficientes de ponderación... quedan recogidos en el cuadro que se adjunta a continuación.

Superficie TOTAL del Sector SUNC-1	2 8.879 m ²
Superficie de la zona Sur SUNC-1.1	19.993 m ²
Superficie de la zona Norte SUNC 1.2	8.886 m ²

Parámetros del SUNC 1.1 (zona Sur)

Superficie bruta	19.993 m ²
Superficie de Sistema General ELUP	637 m ²
Superficie NETA	19.356 m ²
Número de viviendas	34
Coeficiente de edificabilidad parcelas Unifamiliares	0.3084 m ² /m ²
<i>Superficie parcelas residenciales Unifamiliares</i>	<i>12.531 m²</i>
Superficie de equipamiento	471 m ²
Superficie del Espacio Libre de Uso Público	3.112 m ²
Superficie Infraestructuras (CT)	15 m ²
Superficie Viario local	3.227 m ²
<i>Superficie edificable Lucrativa MÁXIMA (P.G.O.U.)</i>	<i>3.871,20 m²</i>

Parámetros del SUNC 1.2 (zona Norte)

Superficie bruta	8.886 m ²
Superficie de Sistema General viario	838 m ²
Superficie Viario local	1.493 m ²
Superficie del Equipamiento (EQP)	917 m ²
Superficie Viario	1.361 m ²

Superficie NETA Edificación Abierta	.3-484 m ²
Superficie NETA Vivienda Unifamiliar	2.154 m ²
Número de viviendas unifamiliares	10
Número de viviendas edificación abierta	22
Coefficiente de edificabilidad parcelas Unifamiliares	0.40 m ² /m ²
<i>Superficie edificable Unifamiliar</i>	<i>875 m²</i>
Coefficiente de edificabilidad parcelas edif. abierta	0,80 m ² /m ²
<i>Superficie edificable edificación abierta</i>	<i>2.786,84 m²</i>
<i>Superficie edificable COMPUTABLE TOTAL PREVISTA Zona Norte</i>	<i>3661,84 m²</i>

II.5.1 Superficies Totales Resultantes

Las superficies resultantes de la ordenación anteriormente descrita son las siguientes:

Áreas residenciales edificación abierta (colectiva)	3.484,0 m ²
Áreas residenciales edificación unifamiliar	14.685,0 m ²
Espacios libres locales (EL):	3.112,0 m ²
Equipamientos (EQP):	1.388,0 m ²
Infraestructuras (I):	15,0 m ²
Sistema General de Espacios Libres (S.G.ELUP-1.2.2):	637,0 m ²
Sistema General Viario:	838,0 m ²
Sistema de Viario local:	4.720,0 m ²
TOTAL:	28.879,0m²

En las superficies destinadas a viario peatonal y segregado, y en este último tipo se incluyen calzadas, aceras, aparcamientos anexos al viario y las zonas verdes anexas a la red viaria, así como la reserva de espacio para la ampliación de la CA-141.

II.5.2 Superficies Edificables y aprovechamiento lucrativo

En el siguiente cuadro se recoge las características del Sector y se calcula el aprovechamiento real de la unidad.

Áreas	Superficie Total	Ss. Gles Viario.	Ss.Grales. Equipam	Ss.Gles. elup	Superf neta	Cesión viario local	Cesión ELUP local	Cesión Equip. Local	Superficie infraestructuras	Parc.net a (unifam)	Parc. neta (colectiv)	Coef. Edific	Sup. Edificable	coef edific. Neto unif	coef edific. Neto col	Sup. Edif.unif.	Sup. Edif.co l	Coef. ponder.	Coef. pond.l l	Coef. ponder. VP	Aprovech area	Aprovech. privat prop.	Aprov. medio	Uso-tipo característico	Nº VIVIEND
SUNC 1.1	19993	0	0	637	19356	3227	3112	471	15	12531	0	0,2	3871,2	0,3089	0	3871,2	0	1		0,7	3871,200			Res. unifamiliar	34
SUNC 1.2	8886	838	0	0	8048	1493	0	917		2154	3484	0,455	3661,84	0,41	0,80	875,00	2786,84	1	1,05	0,7	3010,21			R.unif.y colectiva	32
UA	28879	838	0	637	27404	4720	31120	1388	15	14.685	3484	0,27488	7533,04			4746,2	2786,84				6881,41	5849,19	0,2383	densidad viviendas	66

El sector asigna el 30% de la superficie edificable total a viviendas colectivas de Protección

Aprov. sector 0,2569

Cesiones mínimas Ley 2/2001

	ELUP	Sistemas locales Equipamiento	Aparc. vía pública
10% Sector Neto	1506,608	903,9648	76
	2740,4		

II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Compensación / Reparcelación.

Serán públicos los terrenos que la Ordenación Detallada destina a espacios libres de uso público y de equipamientos públicos. Igualmente serán públicas las calles no señaladas como privadas en los planos.

III. GESTIÓN

La Ordenación Detallada define al sector como una única unidad de actuación.

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Compensación/ Reparcelación, así como de un Proyecto de Urbanización, que podrá dividir el sector en fases.

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El objeto del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad de la Ordenación Detallada del sector SUNC-1 de Argoños.

De conformidad con el contenido del artículo 58.1.de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria es preciso redactar el estudio económico financiero.

La Ordenación Detallada debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector. Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación, se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

Los costes de zonas verdes y viario incluyen las medidas exigidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cuanto a firmes y drenes filtrantes.

Se incluye el Control Arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, principalmente durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras de los terrenos afectados por la Ordenación Detallada, en cumplimiento del art. 83 de la Ley 11/98.

Se incluye la ampliación de la capacidad del CT Carretera.

También se incluye el coste de las Medidas Preventivas y Correctoras Ambientales.

El importe de tales obras es de cuatrocientos noventa y cinco mil doscientos noventa y ocho (495.298) euros, según Relación Valorada adjunta.

CONCEPTO	UD.	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
RED VIARIA	M ² de pavimentación de viales , incluyendo formación de explanada, base de zahorra artificial y paquete de firme.	3.242	30 _	97.260,00 _
	M ² de pavimentación de aceras , incluyendo solera de hormigón, base de mortero, baldosa o adoquín, según zonas y encintado de bordillos.	1.376	35 _	48.160,00 _
	Ml de tubería de abastecimiento (fundición o polietileno, según cálculos del	145	40 _	5.800,00 _

ABASTECIMIENTO	proyecto de urbanización), totalmente colocada			
	Ud. Conjunto de valvulería y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red de abastecimiento (codos, arquetas etc)	1	5.800 _	5.800,00 _
SANEAMIENTO Fecales	Ml de tubería de saneamiento (pvc u hormigón, según cálculos del proyecto de urbanización) para aguas fecales incluso excavación, relleno, y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red (pozos, arquetas etc), totalmente colocada.	133	130 _	17.290,00 _
SANEAMIENTO Pluviales	Ml de tubería de saneamiento (pvc u hormigón, según cálculos del proyecto de urbanización) para aguas pluviales incluso excavación, relleno, y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red (pozos, arquetas, imbornales etc), totalmente colocada.	531	140 _	74.340,00 _
RED ELÉCTRICA	Ml. Canalización enterrada para red de baja tensión con tubos de polietileno, reforzada con hormigón, según norma de Compañía, incluso excavación y relleno, totalmente colocada.	167	51 _	8.517,00 _
	Ml. soterramiento de red eléctrica de media tensión.	204	300	61.200,00
	Ampliación Centro de Transformación Carretera 400 KVA,.	1	10.000 _	10.000,00 _
ALUMBRADO	Ml. Canalización enterrada para alumbrado público con dos tubos de PVC, incluso excavación y relleno de la zanja, y suministro y tendido de los tubos. Totalmente terminado	517	33 _	17.061,00 _
	Ud. Punto de alumbrado	21	1.250 _	26.250,00 _
TELEFONÍA	Ml. Canalización en red telefónica de conductos bajo acera, i/ excavación y relleno de la zanja, y colocación de los tubos según norma de Compañía. Totalmente terminado	145	40 _	5.800,00 _

ESPACIOS LIBRES	M2 de acondicionamiento	3.749	30	112.470
VARIOS	Medidas preventivas y correctoras ambientales	1	16.500	16.500
	Control arqueológico	1	1.500	1.500
	Vigilancia ambiental	1	9.000	9000
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN DE MATERIAL (PEM)				516.948,00 _
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA				615.168,12
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA + IVA				744.353,43

A la vista del Presupuesto de Ejecución Material estimado y para justificar la viabilidad económica de la presente Ordenación Detallada, se va a calcular la repercusión económica de la urbanización del ámbito ordenado por METRO CUADRADO EDIFICABLE, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- No se incluye en el presupuesto la red de gas, ya que la ejecuta el propio suministrador
- La superficie edificable es de 8.210,73 m2, por lo que la repercusión de la urbanización por m² es de 91,25 euros (coste de ejecución por contrata, IVA incluido),

Analizando la oferta inmobiliaria para cada tipo de vivienda en el municipio, se estima un valor medio de venta de 1.500 €/m² construido.

Por tanto, la repercusión por m² de la urbanización es de 85 euros (coste de ejecución por contrata, IVA incluido), lo que representa el 5,6%, por lo que la viabilidad económica de este sector está sobradamente justificada.

IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 22.4 establece:

4. 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

En la presente Ordenación Detallada no existe suelo destinado a usos productivos, por lo que no es precisa su justificación.

IV.2.1.-ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Argoños se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbano no consolidado nº1 de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU del Municipio, en tramitación que establece los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:

Nº Sector	Nombre del Sector y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m²)	Nº Viv	Sup (m²)	Aprov. Lucrativo Total (m²)	Viviendas de Protección Sup (%)	Viviendas de Protección Sup (m²)
	SUNC-1	Residencial	0,238284	66	28.879	7.533,04		

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En la zona norte y sur del sector existen áreas de suelo urbano consolidado, y la zona sur está edificada, por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes, en conjunto, son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

A iniciativa del Ayuntamiento se pretende el desarrollo del sector mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTE DE URBANIZACIÓN:

El coste de la urbanización ascienda a la cantidad de 744.353,43 euros (presupuesto de ejecución por contrata IVA incluido).

IV.2.2. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 22.4 del RDL 7/2015, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector "SUNC-1" ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Argoños, determinando, así como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Argoños, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración, si bien el Gobierno de Cantabria está afectado dadas las sentencias existentes en el área 1.

B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales, suministro de energía, alumbrado público, red de gas, red de telecomunicaciones, parques y jardines así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, servicio evacuación y servicio de alumbrado público.

C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo la Ordenación Detallada del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 744.353,43 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
<u>RED VIARIA</u>					
Limpieza calzada	M2	3.836,00	0,75		3909
Limpieza aceras	m2	1.376,00	0,75		
Subtotal					
<u>RED DE ABASTECIMIENTO</u>					
Tubería	ml	145	0,22		240,7
Acometidas	ud	48	4,35		
Subtotal					
<u>RED DE SANEAMIENTO</u>					
Tubería	ml	664	0,35		544,4
Acometidas	ud	48	6,50		

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
Subtotal					
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	21	60		1.260,00
Subtotal					
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	3679	0,25		919,75
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					6.873,85
IVA (21%)					1443,50
TOTAL:					8.317,35

- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios en funcionamiento representan el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	5	60		7.230,00
Personal y vehiculo/habitante	ud	231	30		
Subtotal					
ALUMBRADO					
Conservación	ud	21	50,00		4.725,00
Coste de energía luminaria	ud	21	175,00		
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					11.955,00
IVA (21%)					2.510,55
TOTAL:					14.465,55

- D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el Fondo de Cooperación Regional, la participación en tributos estatales y el IBI.

Los dos primeros pueden suponer aproximadamente, unos ingresos de 150 euros/persona y año.

De acuerdo con la memoria del PGOU se considera que el 58,89% de las viviendas serán permanentes con una densidad de 2, 5 habitantes por vivienda, lo que hace que 97 personas estén empadronadas, por lo que los ingresos nuevos para el Ayuntamiento serán de 14.550 euros /año.

Por su parte el IBI puede generar unos ingresos de 200 euros por vivienda en edificación colectiva y 500 euros por vivienda unifamiliar.

Dado que en el sector habrá 22 viviendas en piso y 44 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 26.400 euros.

E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Total implantación	0	744.353,43	0	0	

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Red viaria					
Abastecimiento					
Saneamiento					
Alumbrado					
Espacios libres					
Total	8.683			municipal	8.683

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
ALUMBRADO					
Total	14.465,55			municipal	14.465,55

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
	8.317,35			municipal	8.317,35
	14.465,55			municipal	14.465,55
Total	22.782,90			municipal	22.782,90

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 22.782,90 euros /año
- Ingresos de la Administración en el sector: 14.550+26.400= 40.950 euros/año

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **positivo**, ya que los ingresos anuales derivados del

desarrollo del sector son un 79,74% superior a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

V. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo posterior del sector, si se desarrolla por el sistema de cooperación, se producirá de acuerdo con los siguientes plazos, considerando la existencia de varios propietarios particulares en cada unidad:

- a) Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, DOS AÑOS a partir de la aprobación de la ordenación detallada.
- b) Aprobación definitiva de la documentación, UN AÑO, más tarde.
- c) Urbanización básica, DOS AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Edificación, CUATRO AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- e) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Las obras de urbanización, debido a la necesidad de sustitución de las viviendas derribadas podrían desarrollarse en dos etapas.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual de la Ordenación Detallada o de cualquiera de los instrumentos de desarrollo del mismo, los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.

En el caso de desarrollo por el sistema de compensación, los plazos señalados se contarán a partir de la Constitución de la Junta de Compensación para el proyecto de urbanización y a partir de la disponibilidad de todos los terrenos para el proyecto de compensación.

VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

VI.I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VI.1.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria*, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

VI.1.1.2. Régimen urbanístico

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el suelo urbano no consolidado, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Planes Parciales.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado o de las Unidades de Actuación (para los sectores cuya ordenación detallada incluye el PGOU, se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

En estos planos se señalan también aquellas áreas de suelo urbano consolidado en los que se han delimitado Áreas de Normalización de Fincas, en las que, previa

regularización de la configuración física de las fincas conforme a las determinaciones del Plan General, puede culminarse el proceso urbanístico.

4. En el resto del suelo urbano, el Plan General contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

VI.1.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultáneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido del Plan General.

A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo II.3.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo II.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del Plan General y de la presente Ordenación detallada serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el Plan General para el sector SUNC-1, salvo, que se traten de terrenos de dominio público.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud el Plan General, establece.

VI.1.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001. En concreto:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos a efectos de gestión en la misma Unidad o Sector que los terrenos considerados.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan General.
3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por la presente Ordenación Detallada. En concreto, en este sector en una única unidad de actuación, la nº1.

VI.1.1.5. Régimen de los sectores de suelo no consolidado.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que las presentes Normas prevén en los sectores de suelo urbano no consolidado, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de los mismos.
2. No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las

Unidades se establecen en el Capítulo nueve del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU

VI.1.1.6. Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.

b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de las Normas del PGOU.

4. Excepcionalmente podrán autorizarse mediante licencia municipal las obras contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la LOTRUSC.

VI.1.1.7. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 101 de la LOTRUSC.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en la Ordenación Detallada.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de canalizaciones telefónicas.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

I.1.8. Condiciones de urbanización

- 1. Todos los nuevos aparcamientos situados en vías públicas se efectuarán con firmes filtrantes.
- 2. El Proyecto de urbanización incluirá drenes filtrantes en los bordes en contacto con calles y espacios edificados de todos los espacios libres de uso y dominio público y de todos los equipamientos.

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

VI.1.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. La Ordenación Detallada define los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el sector, así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.
2. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU.
3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de la presente Ordenación detallada.
4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VI.1.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.
3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
4. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

VI.1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Se encuentran fuera de ordenación los edificios grafiados en el plano de Zonificación con las siglas FO.

CAPITULO 3. NORMATIVA DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

VII.1.3.1. Principios generales de la protección del paisaje.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley del Paisaje de Cantabria.
2. El ámbito de aplicación de los requisitos exigidos para la protección del paisaje se extiende a las actuaciones y obras de nueva planta y a las obras de rehabilitación, conservación y modernización de las edificaciones existentes en los ámbitos del municipio que pueden afectar a las unidades de paisaje definidas en la Memoria, en aras de la protección de la calidad y visualización de dichas unidades.
2. Precisarán licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano y urbanizable, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.
3. Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda alterar el equilibrio ecológico del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de la licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y en el Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba su reglamento
4. Los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.
5. En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidades arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la *Ley 6/1984 de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas*.
6. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto - Contaminación del paisaje - de la Ordenanza Municipal para la Regulación y Limitación de los Efectos Contaminantes.
7. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o

urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo, con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones, para que la tipología constructiva se integre y asemeje a la de las viviendas circundantes.

8. Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser acordes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, asimismo, se mantendrán todos los criterios definidos en las Ordenanzas. En todo caso, la tipología de las edificaciones (excepto de las industriales) será similar a la tradicional de la zona, empleando teja árabe o similar en la cubierta, y paramentos exteriores revocados en blanco o colores neutros.

VI.1.3.2. Principios de integración paisajística.

Todos los proyectos que se ejecuten deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:

- a. Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales, zonas verdes, especies arbóreas, etc. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.
- b. Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo
- c. Ornamentación y mejora del entorno., lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc), evitando el empleo de materiales altamente reflectante, colores no acordes con el entorno, etc.
- d. Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
- e. Recuperación de áreas deterioradas. Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.
- f. A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.
- g. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su

integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

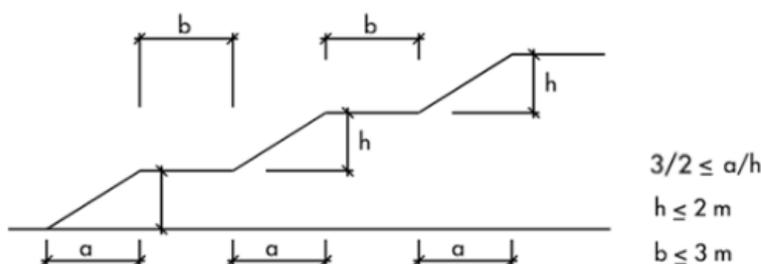
h. Se deberá incluir en los futuros desarrollos, llevados a cabo mediante planes parciales, un estudio de integración paisajística, con pantallas vegetales con ejemplares de árboles de vivero de especies autóctonas y porte similar a los existentes en el entorno, para mejorar su integración visual.

VI.1.3.3. Requisitos paisajísticos en los proyectos

1. Todo proyecto que se desarrolle en el suelo urbano deberá cumplir con la Ordenanza Municipal para la Regulación y limitación de los efectos contaminantes, siendo de aplicación los párrafos siguientes en función de la actividad afectada.
2. Movimientos de tierras, rellenos y desmontes

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas. Deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:

- a) No podrán tener una altura superior a tres metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de dos metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.



- b) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.
- c) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.
- d) Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impactos paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante

después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.

La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

3. Arbolado, flora y fauna

- a) Las talas de árboles, cuando no constituya la explotación forestal de montes, suponen un impacto sobre el paisaje que habrá de ser objeto de valoración mediante el correspondiente informe específico de impacto, pudiendo exigirse cuando las dimensiones de la actuación así lo requieran el correspondiente informe específico de impactos, así como la simulación de la situación final una vez tomadas las medidas correctoras correspondientes.
- b) Queda prohibida la corta de árboles en espacios públicos, así como en las orillas de las carreteras salvo que se trate de evitar situaciones de peligro debidamente justificadas.
- c) Los lindes de las parcelas localizadas en suelo rústico se establecerán mediante setos vivos, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características.
- d) Todas aquellas acciones que impliquen el movimiento de tierras, deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, en especial la Cortaderia selloana (plumero), la Baccharis halimifolia (chilca) y la Reynoutria japonica (bambú japonés). Las medidas a implantar serán, entre otras, el control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con especies pratenses, eliminación de las especies invasoras situadas en las proximidades de la zona del proyecto, etc.
- e) Los métodos de erradicación de las especies invasoras serán preferentemente mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna y deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria.
- f) Los ajardinamientos de carácter urbano emplearán especies autóctonas.
- g) Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, se podrá autorizar, previa consulta a

la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, cuando el proyecto garantice:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

4. Edificaciones

- a) Con carácter general todas las edificaciones que se construyan en el Término municipal deberán atenerse a las condiciones establecidas en el Título VIII, "Condiciones generales de la edificación" de la Normativa Urbanística del PGOU.
- b) Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 de la normativa del PGOU y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.
- c) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.
- d) Se prohíbe así el alicatado de fachadas y las fachadas completas de ladrillo cara vista, pudiendo utilizarse este material siempre que no represente más del 20% de la fachada total del edificio, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves. Excepcionalmente se permitirá el uso de otros materiales siempre que se adecuen al entorno y no supongan impactos visuales negativos.
- e) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.
- f) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.
- g) El material utilizado para las cubiertas en viviendas unifamiliares deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.
- h) Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
- i) Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
- j) Se prohíbe el uso de cristales amarillos.

- k) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm. en calles con sección igual o mayor a ocho metros (8 m).
- l) En las calles con anchura menor el saliente de cornisas y aleros se reduce a cero con ochenta metros (0,80 m).
- m) Solución de banquetes: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.
- n) Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.
- o) Las actuaciones en laderas, debido a su incidencia sobre el paisaje de la zona, deberán realizar con carácter previo un estudio paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación.
- p) Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc.

Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

- q) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.
- r) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.
- s) Todas las licencias estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos en materia de adecuación paisajística de la edificación y en especial a los que expresamente establezca de forma pormenorizada el texto de la licencia y a los del artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 o norma que lo sustituya.
- t) Todas las edificaciones, una vez construidas deberán mantener el ornato público de sus fachadas y elementos visibles y de las medidas correctoras de impactos visuales impuestas en la licencia.

5. Características formales, constructivas y estéticas de los cerramientos

Se utilizará vegetación autóctona, por ejemplo, laurel

El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:

- a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros.
- b) Mediante soluciones diáfnas de dos (2) metros de altura total

6. Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano y viales

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida.

Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, papeleras, kioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.

Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

En la proximidad de infraestructuras de comunicación, por proximidad a usos residenciales, limítrofe con un entorno natural, se dispondrán barreras arbóreas conformadas por laurel como elemento fundamental y completadas con arbustos y arbolado autóctono, con funciones de cortavientos, protección acústica o lumínica, o de apantallamiento estético

7. Xerojardinería

1. La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso que restaura el paisaje. Con la aplicación de la Xerojardinería se busca la construcción de espacios verdes de alta calidad paisajística, a los que se les aplica el conocimiento más avanzado de todos los aspectos fisiológicos, agronómicos y técnicos.
2. Los principios a aplicar en los proyectos de jardinería en la búsqueda de la eficiencia ecológica son los siguientes:
 - Planificación y diseño adecuados.
 - Análisis del suelo.
 - Selección adecuada de plantas.
 - Practicidad en zonas de césped.
 - Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microaspersión)

- Uso de Mulching (acolchados para mantener la humectación del suelo y minorar la evaporación)
 - Mantenimiento adecuado.
3. Bajo estos preceptos iniciales, en los posteriores proyectos de desarrollo de la Ordenación Detallada, tanto para los espacios libres públicos como para los privados, así como en la colindancia con el viario se debe elaborar un proyecto específico de jardinería y revegetación que incorpore las medidas de integración paisajística como son la disposición de la pantalla vegetal, las especies a utilizar, los portes y origen de las plantas y el sistema de riego o reutilización de aguas pluviales.

VI.1.3.4. Áreas de integración paisajística (A.I.P.).

1. El presente apartado es de aplicación al Área de Integración Paisajística grafiada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la edificación del PGOU, denominada en la Memoria como A.I.P. La Maza.
2. Se entiende por Áreas de Integración Paisajística aquellas zonas dotadas de un paisaje de características más frágiles que el resto, con menor capacidad de absorción de actividades edificatorias, por tratarse de paisajes abiertos y naturales, que precisan por ello de una mayor protección para evitar impactos significativos y que han sido sometidas a procesos de desnaturalización paisajística por la presión antrópica a la que se han visto sometidas.
3. Todos los proyectos de obra nueva, rehabilitación, modernización o conservación de las edificaciones existentes que se ejecuten en estas A.I.P. deberán cumplir, no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en los apartados anteriores y en los establecidos en el Título VIII Condiciones Generales de la Edificación, sino también con las condiciones que se enumeran a continuación:
 - a) Cerramientos: los nuevos cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.
 - b) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.
 - a) Se prohíbe el alicatado de fachadas, debiendo elegirse como materiales, aquellos considerados tradicionales: piedra y enfoscados en tonos suaves.
 - b) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.
 - c) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

- d) El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.
- c) Arbolado: En los jardines interiores de las parcelas privativas se plantarán las siguientes especies arbóreas autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos y las asociaciones vegetales de estrato arbustivo, subarbustivo, herbáceo y epifítico mencionados en la memoria (apartado 13. Protección del medio ambiente)
- d) De igual modo se evitará la disposición lineal de las especies plantadas, para aumentar el grado de naturalidad del espacio.
- e) Solución de banquetes: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera (menores de 1 metro de altura), que deben tener un tratamiento vegetal, mediante plantas trepadoras, que haga posible su integración en el entorno.
- f) Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.
- g) Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.
- h) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el ayuntamiento establecerá, mediante ordenanza, los criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/ambiental.
- i) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería o fábrica de ladrillo o bloque de hormigón revocado y pintado, en ambos casos, tratados como fachada, e incluso cubiertos por vegetación y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.
- j) A fin de reducir el impacto paisajístico, atenuar la contaminación visual y anular la formación de brillos y destellos, los materiales empleados en las viviendas presentarán un acabado en colores mates.
- k) Aquellos elementos que sean metálicos y sea imposible sustituirlos por otros, deberán mimetizarse mediante pintura con colores semejantes al entorno próximo.

VI.1.3.5. Proceso urbanizador

1. En el desarrollo del sector SUNC 1, se prestará especial atención a los siguientes

aspectos:

1. La conservación y creación de masas forestales y/o singulares arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984, de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, así como otros espacios verdes.
2. Creación de apantallamientos vegetales de especies autóctonas que sirvan para minimizar tanto la presión antrópica como otros efectos resultantes de la urbanización.
3. La red de saneamiento a desarrollar en el futuro será de tipo separativo, siendo las pluviales reutilizadas para riego, mediante la construcción de aljibes, lagos artificiales o pequeños embalses, y en caso necesario, desviadas a cauces naturales pero tratadas previamente a su vertido. En cualquier caso, no se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.
4. Los Planes Parciales propondrán un espacio destinado a depósito de los sobrantes de las tierras de excavación que se deriven de su desarrollo. En cualquier caso, se evitará que los residuos inertes generados se acumulen descontroladamente en el territorio municipal.
5. Se conservarán los horizontes más fértiles de los suelos sobre los que vayan a desarrollarse actuaciones urbanísticas que tienen alto o muy alto valor agrológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros
6. Se establece la obligatoriedad de ajustar las rasantes propuestas a la rasante teórica original del ámbito (antes de las ejecuciones de las viviendas y sus viales internos) tratando de minimizar la afección a la geomorfología, buscando recuperar la topografía original.

VI.1.3.6. Medidas de protección y conservación del paisaje

1. Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, además de previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de tratarse de un uso autorizable en el PORN y ubicarse en su zona de afección.
2. Asimismo, precisarán Licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

3. El proyecto de urbanización deberá incluir apantallamientos vegetales con ejemplares arbóreos de vivero de especies autóctonas, procurando utilizar especies propias del encinar cantábrico y su estrato arbustivo, además de especies productoras de frutos carnosos, con porte similar a los existentes en el entorno, debiéndose procurar el método de plantación a tresbolillo para mejorar su integración visual.
4. Las desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo proyecto habrán de ser revegetados. Asimismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.
5. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales con especies autóctonas, plantadas preferentemente con el método a tresbolillo.
6. Las edificaciones, obras y cerramientos se deberán realizar evitando colores que destaquen respecto de los predominantes en el paisaje o materiales que generen reflejos sin perjuicio de que se tendrán en cuenta que estos acabados.
7. Al finalizar las obras de cada proyecto, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones
8. Se tratará de conservar las especies arbóreas y arbustivas que se localicen dentro de terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas como parte inalterable del paisaje existente y reducción del impacto visual.
9. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.
10. En ningún caso, se podrá talar las especies arbóreas o arbustivas del ecosistema: Encinar cantábrico del Monte Cueto.

VI.1.3.7. Medidas de integración paisajística

VI.1.3.7.1. Plantación de arbolado

Las medidas basadas en la plantación de arbolado dentro de las parcelas se apoyan en los resultados obtenidos sobre la exposición visual del SUNC 1, que ofrecían como resultado que era toda la franja meridional del subsector SUNC 1.1, situada a mayor cota de altitud, la más susceptible de recibir posibles afecciones paisajísticas.

Atendiendo a la ordenación propuesta se plantea una mínima pantalla visual que pretende, más que ocultar la actuación detrás de una hilera arbórea que ofrecería un aspecto tendente a la artificialidad, integrar elementos naturales dentro de una perspectiva urbana y que, desde el punto de vista del paisaje,

amortigüe visualmente el tránsito visual desde el espacio urbano hacia el encinar que ocupa el Monte Cueto.

En cuanto a las especies a utilizar, la búsqueda de un resultado lo más natural posible hace que se deseché el uso de especies alóctonas. De las especies autóctonas propias de la vegetación potencial de esta zona se ha optado por el laurel (*Laurus nobilis*), especie perennifolia que puede llegar hasta los 15 metros de altura si se planta en tierra y que presenta una copa densa de tonalidades verde oscuro.

El laurel es una especie apropiada para usarla en este contexto debido a la proximidad del encinar del Monte Cueto, aportando colores y texturas en concordancia con el encinar puesto que el laurel es una especie que, de modo natural, constituye parte de la orla forestal de este tipo de masa arbórea. Igualmente, el carácter perenne de sus hojas asegura un efecto pantalla durante todo el año.

Para su ubicación en las parcelas se han tenido en cuenta las líneas visuales desde el Camino del Portillo, colocándose en aquellos puntos en donde se producirán cortes bruscos respecto al fondo escénico del Monte Cueto.

En síntesis, las actuaciones planteadas para mitigar la incidencia visual del desarrollo urbanístico del SUNC 1.1 son:

- En las 10 viviendas unifamiliares situadas de manera lineal en segundo plano en la franja suroccidental del subsector, plantación de 14 árboles (laurel) en los frentes de parcela. La altura buscada de los mismos rondará los 5 o 6 metros, algo inferior a la altura de la edificación para no ocultarla completamente y evitar un aspecto fraccionado de las fachadas.
- En el espacio libre de uso público que aloja un equipamiento deportivo se plantea una doble línea vegetal:
 - Una primera pantalla, en primer plano, con laurel de porte más arbustivo (no más de 2 metros) que contribuya a una transición visual hacia la segunda pantalla arbórea y hacia el fondo escénico, no significando un corte brusco de la visión.
 - Una segunda línea, compuesta de árboles (laurel) de alturas entre 5 o 6 metros, que servirá de transición hacia el fondo escénico dominado por el encinar.

La distribución de los árboles queda plasmada en el plano relativo a las medidas correctoras.

VI.1.3.7.2. Traslado de vegetación

El desarrollo urbanístico del SUNC 1.1 supondrá unas labores de tala y desbroce de la vegetación que podrían afectar, en el espacio de borde meridional del subsector, al encinar cantábrico que se extiende por el Monte Cueto. En caso de ser necesaria la supresión de alguna encina de porte significativo será preciso

valorar su traslado y trasplante a otra zona próxima o a algún espacio destinado a tal fin dentro del sector.

Atendiendo a la ordenación del SUNC 1.1 y la distribución de sus espacios libres, el extremo suroriental del mismo, una parcela integrada en el encinar del Monte Cueto y que forma parte de un sistema general, parece el ámbito más adecuado para el posible traslado de los pies arbóreos que sea preciso trasplantar.

SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

VI.1.3.8. Protección contra la contaminación atmosférica.

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico. Durante la fase de urbanización se procederá al riego de viales y acopios de materiales, en situaciones desfavorables, para minimizar el polvo en suspensión. Asimismo, se procederá al adecuado mantenimiento de la maquinaria utilizada, en todo lo relativo a emisiones acústicas y de gases.
2. Todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado se adaptarán a las previsiones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*, que además habrán de ser tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental. Para su determinación se seguirán los criterios de agregación y cálculo que figuran en la sección J del anexo I. Estos objetivos serán tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental del Plan.
3. Medidas de prevención de la contaminación atmosférica del ISA
 - Será de aplicación lo establecido en la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera* y el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*.
 - No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin la necesidad de instrumentos.
 - Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvos, nieblas, vapores o gases de esa naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
 - No se permitirán emisiones de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que pueda causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad por encima de los umbrales máximos establecidos por la diferente legislación aplicable.

- Se utilizarán tecnologías de baja y nula emisión de residuos, fundamentalmente en las zonas de Suelo Urbanizable Productivo y en el Suelo Urbano No Consolidado con uso productivo.
- Se aplicarán programas de reducción de la contaminación derivada de las industrias instaladas.
- Establecimiento de Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.

4. Calidad acústica

4.1. El PGOU incluye un plano de zonificación acústica, en el que los suelos susceptibles de transformación urbanística se incluyen en algún ámbito de la zonificación, conforme a lo previsto por el *RD 7367/2007, de 79 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido* y el *RD 1513/2005, de 76 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, a los efectos de determinar la compatibilidad con el régimen de usos.*

- Según el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, se atenderá a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, cada área acústica corresponderá al uso correspondiente, por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.
- En cuanto al ruido ambiental se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- En cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

4.2. Medidas de prevención de la contaminación acústica del ISA

- Será de aplicación lo establecido *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- Durante las obras y trabajos de construcción y con el fin de evitar las molestias por ruido procedentes de la maquinaria utilizada, se realizará un mantenimiento preventivo y regular, para eliminar los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración. Se regulará su tráfico y se limitará a una velocidad de 20 km/h en la zona de obras. No podrán realizarse obras ruidosas entre las 22 y las 8 horas en las zonas sensibles próximas a los puntos habitados. En las áreas urbanas se deberá respetar un horario estricto para llevar cabo obras y labores de carga-

descarga. El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la OMS como recomendaciones de emisiones acústicas

- En los nuevos sistemas generales viarios se crearán apantallamientos vegetales para reducir la contaminación acústica, utilizándose especies autóctonas propias del encinar cantábrico (*Quercus ilex*, *Arbustus unedo*, *Laurus nobilis*, *Rhamnus alaternus*, etc.) además de especies productoras de frutos carnosos, con el objetivo de favorecer la biodiversidad.
- Creación de cinturones verdes (setos o plantaciones vegetales) alrededor del suelo urbano de nueva creación.
- Utilización de pavimentos que reduzcan la emisión de ruidos en los puntos que se considere pertinente.
- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.
- En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afección.
- Con el objetivo de minimizar el impacto acústico, las actividades industriales se han concentrado en un sector urbanizable delimitado y un sector de suelo urbano no consolidado. En caso de que los usos llevados a cabo en las empresas instaladas en estos sectores generasen un gran impacto sonoro, se deberá proceder a insonorizar las instalaciones.

5. Calidad lumínica

5.1. El PGOU incorpora un mapa de zonificación lumínica municipal según contempla la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica. En el citado plano se indica expresamente que todas las áreas clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental-Paisajística (SRU-EPAP), Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SRU-EPAG) y Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SRU-EPE) deben establecerse como zona EI, as.

- Se deberá atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado, fomentando la iluminación natural de las viviendas y espacios de trabajo y ocio, la implantación de luminarias de bajo consumo (tanto en espacios públicos como en las construcciones), y la implantación de sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc).

5.2. Medidas de prevención de la contaminación lumínica del ISA

- Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, referida a:
 - ✓ *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.*

- ✓ *Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica*
- ✓ *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*
- Utilización de sistemas de bajo consumo, evitando así la contaminación lumínica en los espacios públicos y lugares comunes de los nuevos desarrollos. Del mismo modo se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar sobreiluminación.
- Se potenciará al máximo el empleo de luz natural, de manera que la iluminación artificial sólo se utilizada en horario nocturno y en condiciones especiales.
- Se protegerán de la contaminación lumínica todas las áreas incluidas en la red de espacios naturales o ámbitos territoriales que deban ser objetos de especial protección por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en los cuales se podrá admitir únicamente un brillo mínimo.
- Para impedir que los niveles de contaminación lumínica se incrementen, al ejecutarse los nuevos desarrollos, de manera general se evitará:
 - ✓ La publicidad nocturna con dispositivos aéreos.
 - ✓ La instalación de luminarias situadas bajo el nivel del pavimento que emitan un flujo luminoso por encima del mismo.
- Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento fijadas por la normativa europea, estatal y de la Comisión Electrotécnica Internacional. Se conseguirá así mejorar su eficiencia y ahorro energético y prevenir la contaminación lumínica.
- En los nuevos sistemas de espacios libres, la iluminación deberá limitarse a la necesaria por razones de accesibilidad y seguridad, utilizándose luminarias energéticamente eficientes y que no contribuyan a la contaminación lumínica.

VI.1.3.9. Protección contra ruidos y vibraciones.

1. Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.
6. Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.
7. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a usos más sensibles desde el punto de vista acústico (por ejemplo los dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos,

adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos.

8. Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos pulimentados.
9. En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación o norma que la sustituya y por el PGOU.
10. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas.
11. Las actividades de hostelería, tales como bares, restaurantes, pubs y otros tipos de locales, deberán tramitar el correspondiente expediente de comprobación ambiental.
12. Los establecimientos señalados en el anterior párrafo deberán contar entre otras medidas con doble puerta de entrada con vestíbulo intermedio.
13. Los locales de hostelería situados en zonas residenciales de modo previo a la concesión municipal de la licencia de apertura, deberán presentar un informe con mediciones que demuestre que en los espacios situados inmediatamente encima de los locales (independientemente de su uso) y en el exterior de los mismos se cumple con las limitaciones de ruido establecidas en la normativa municipal, regional y nacional, tanto para horario diurno como nocturno.

VI.1.3.10. Protección contra incendios.

1. La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables y/o explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.
2. Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenderse, en cuanto a su localización y protección, a lo dispuesto en el *Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas*.
3. Los centros de gases envasados y las instalaciones eléctricas, se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación, a lo dispuesto a tal efecto en la normativa del Ministerio de Industria.
4. De acuerdo con el artículo 15 del POL no se podrán disponer nuevas explotaciones forestales a menos de 50 metros de los núcleos de población. Tampoco se podrán levantar nuevas edificaciones a menos de 50 metros de los suelos clasificados como rústicos de especial protección forestal.
5. En las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse

las condiciones que se establecen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

6. Se hace constar que las urbanizaciones o edificaciones que se encuentren en la interfase urbano forestal (norte del Monte "El Cueto) deben disponer de un Plan de Autoprotección según Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. El contenido mínimo que tendrá este plan será el recogido en el Anexo 11 del RD 393/2007, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueda dar origen a situaciones de emergencia.

VI.I.3.11. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico

1. Se estará a lo dispuesto en la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria* y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.
2. En el Plan se refleja la necesidad de preservar todos los bienes incluidos en los distintos inventarios y catálogos oficiales del municipio, incluidos sus áreas de presunción arqueológica y entornos de protección, con independencia de la calificación del suelo propuesta en cada caso, y de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria*. En este sentido, también deberán ser preservados aquellos elementos que por distintas circunstancias pudieran sumarse en un futuro al Catálogo de protección.
3. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo, que vayan a desarrollarse dentro del entorno de protección de un yacimiento o que pueda potencialmente afectar al mismo, deberá contar con un informe de impacto arqueológico previo a la ejecución del proyecto, que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.
4. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma, deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un informe arqueológico de afección a la cavidad además de una topografía de precisión que deberá ser autorizada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.
5. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma por transmisión de vibraciones en la roca encajante (uso de martillos percutores, voladuras, hincas, etc.), deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un control de vibraciones de afección a la cavidad que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.

6. Toda obra de edificación o construcción de nueva planta que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que puedan potencialmente afectar a la misma, deberán realizarse ajustándose a la rasante natural del terreno, prescindiendo de este modo de la construcción de sótanos o semisótanos que puedan afectar a la roca encajante de la cavidad y al propio sistema.
7. Las medidas preventivas señaladas en el Catálogo de elementos del patrimonio cultural se incorporarán en el Proyecto de Urbanización a fin de que sean tenidas en cuenta en el futuro desarrollo de los proyectos.
8. La remoción de tierras en áreas de presunción arqueológica, salvo para actividades agrícolas se efectuará con la presencia de un arqueólogo.
9. Con carácter general se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria:
 - Artículo 89.2: Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado en expediente para su declaración.
 - Artículo 93.2: Todo proyecto sometido a evaluación de Impacto Ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la evaluación ambiental las consideraciones resultantes de dicho informe.
 - Artículo 76.2 c: Considera que las actuaciones arqueológicas de carácter preventivo consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico en particular.
 - Artículo 83: La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendido como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio donde se presuma la existencia de restos arqueológicos.
 - Artículo 77.5: Cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal habilitado y autorizado por la Consejería de Cultura.
10. Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley

11/1988, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, las actuaciones serán efectuadas por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

11. Será obligatorio el Control Arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, principalmente durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras de los terrenos afectados por la Ordenación detallada, en cumplimiento del art. 83 de la Ley 11/98.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

VI.1.3.12. Régimen de protección de la cueva de "El Cueto"

- 1- La Cueva de El Cueto es parte integrante del Patrimonio Cultural de Cantabria con un régimen de protección idéntico al de un Bien de Interés Cultural.
- 2- Como bien que integra el Patrimonio Cultural de Cantabria gozará de las medidas de protección establecidas en la Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural y en el *Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural*.
- 3- Los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre la Cueva de El Cueto estarán obligados a protegerlo y conservarlo para evitar su pérdida, destrucción, deterioro o expolio.
- 4- Con el fin de verificar tales deberes de protección y conservación, la Consejería de Cultura y Deporte estará facultada para adoptar cuantas medidas de inspección considere necesarias. En consecuencia, los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes afectados, conforme disponen los artículos 39.2 y 42.1 de la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, deberán facilitar el acceso a los representantes de la Administración Pública que ejerzan la actividad inspectora.
- 5- Cuando de tales actividades de inspección o por otro cauce se descubra la existencia de obras, actividades o usos que por acción u omisión puedan hacer peligrar la debida conservación del bien integrante del Patrimonio Cultural, la Consejería de Cultura y Deporte adoptará las medidas oportunas para poner fin a dicha situación, incluyendo las posibilidades de arreglo a costa del responsable de su deterioro, pudiendo la Administración Pública ordenar su inmediata paralización mediante resolución del consejero de Cultura y Deporte.
- 6- La Consejería de Cultura y Deporte podrá imponer, mediante resolución del consejero, en el caso de daños causados ilícitamente al Patrimonio Cultural, las

medidas de reconstrucción, reparación y demás necesarias para la reposición del bien a su estado originario, a cargo del responsable del daño, y sin perjuicio de las medidas sancionadoras que en dicha resolución puedan acordarse.

- 7- En el caso de aquellos bienes cuya ruina sea consecuencia del incumplimiento por sus responsables del deber de conservación, la Administración Pública ordenará, incluso en el propio expediente de declaración de ruina, la ejecución de las actuaciones omitidas o la suspensión de las lesivas para el inmueble. De no cumplirse dichas órdenes por los destinatarios, la Administración Pública podrá ejecutarlas subsidiariamente a costa de aquellos.
- 8- Los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre bienes culturales, además de facilitar las actividades de inspección de la Administración Pública competente, deberán permitir, conforme se prevé en el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, el acceso con fines de investigación a toda persona debidamente acreditada por la Dirección General de Cultura.
- 9- Sobre los titulares de los bienes de interés cultural recaerá igualmente el deber de permitir la visita pública de los mismos, en las condiciones y supuestos que a continuación se establecen.
- 10- Las visitas públicas serán gratuitas determinados días al año, en fecha y horarios prefijados mediante acuerdo con sus titulares. En el supuesto de que tal acuerdo no sea alcanzado, la Consejería de Cultura y Deporte podrá establecer unilateralmente y si lo considera conveniente, los días en que serán posibles las visitas.
- 11- En el título oficial de Bien de Interés Cultural deberá incluirse el régimen de visitas, y, del mismo modo, la guía que los señalice deberá hacerlo constar de forma visible.
- 12- La obligación de permitir la visita pública podrá limitarse o excepcionarse, por causa justificada y valorada por la Dirección General de Cultura previo acuerdo con sus titulares en cada caso concreto.
- 13- El cumplimiento de los deberes citados de acceso a investigadores e inspectores, información y visita, deberán hacerse compatibles con el derecho al honor, intimidad y propia imagen de las personas reconocido constitucionalmente.
- 14- En cumplimiento del artículo 49 de la Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural, la cueva de El Cueto como bien inmueble que forma el Patrimonio Cultural de Cantabria, deberá incluirse en la categoría de Zona Arqueológica.
- 15- De acuerdo con el art.39 del *Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural* se requerirá, en todo caso, autorización de la Consejería de Cultura y Deporte para llevar a cabo las siguientes intervenciones:
 - a. Actuaciones urbanísticas incluyendo cambios de uso, así como en el entorno de protección del mismo. Dicha autorización determinará los criterios y condiciones de intervención, atendiendo a las determinaciones de la Ley de

Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural y las contenidas en el expediente de declaración.

En caso de que esté aprobado el instrumento de planeamiento para la protección de dicho entorno afectado, tal autorización de la intervención competirá al Ayuntamiento, si bien deberá comunicar su intención de conceder la licencia municipal con una antelación de al menos 10 días a su concesión.

- b. Eliminación de aportaciones artísticas de cualquier época añadidos al inmueble principal, y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuera necesaria para una mejor interpretación histórica del mismo, quedando las partes suprimidas debidamente documentadas.
- c. Instalaciones provisionales anexas al inmueble o incluidas en su entorno, siendo autorizadas aquéllas que faciliten la conservación o rehabilitación del bien inmueble o de su entorno.
- d. La colocación de elementos publicitarios e instalaciones aparentes en el entorno de protección. En todo caso, no se permitirá la instalación de dichos elementos cuando con ello se limite el campo visual del inmueble cultural o de su entorno, se rompa la armonía del mismo con el paisaje o se desfigure su perspectiva.

Los criterios de distancia y medidas que deben respetar las instalaciones y elementos referidos en los dos apartados anteriores serán objeto de regulación a través de la correspondiente Orden de la Consejería de Cultura y Deporte.

- 16- Cualquier remoción de tierras en el entorno de la cueva de El Cueto habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Deporte, con independencia o no de que exista un instrumento básico de protección

SECCIÓN 3ª: MEDIDAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

VI.I.3.13. Suelo

- 1. Con la finalidad de optimizar el consumo del suelo, considerado recurso natural no renovable, el horizonte fértil afectado por las distintas acciones derivadas del PGOU, deberá conservarse en montones trapezoidales de altura 1,5-2 metros, en superficies llanas previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a las labores de restauración paisajística que se deban aplicar al Sector o área de actuación, y deberá ser convenientemente mantenida mediante las técnicas agronómicas que sean de aplicación, como riegos periódicos, empleo de fertilizantes, etc, que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene, para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

2. Asimismo, las acciones derivadas de la Ordenación Detallada, y en especial todas aquellas que impliquen movimiento de tierras, deberán:
 - a) Conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).
 - b) Minimizar la compactación del suelo por las obras, reduciendo a lo imprescindible el tráfico y estacionamiento de maquinaria, zonas de acopios de materiales, etc. en las zonas que, posteriormente, no vayan a ser pavimentadas.
 - c) Implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, tales como control de materiales de relleno, revegetación inmediata, etc.
3. Se fomentará la disminución de la presión antrópica total, en aquellas zonas que se pretenden incorporar al proceso urbanizador, de forma que mantengan características físicas similares a los ecosistemas inmediatamente colindantes, lo que implica un desarrollo gradual y progresivo del suelo urbanizable.
4. En todas las actuaciones urbanísticas (tanto de edificación como de urbanización) se reducirá la transformación del suelo en aquellos ámbitos no afectados por la edificación y urbanización, en donde se tenderá a minorar los movimientos de tierra y los acopios temporales de material.
5. Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.
6. Se procurará la conservación de los horizontes más fértiles del suelo en las áreas destinadas a actuaciones urbanísticas que cuenten con algún valor agroecológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros.

VI.1.3.14. Vegetación

1. Se deberá tener presente lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.
2. Se realizarán los controles necesarios durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor, y especialmente del plumero (*Cortaderia selloana*), la Chilca (*Baccharis halimifolia*), la Uña de Gato (*Carpobrotus edulis*), la Onagra (*Oenothera* sp), el Bambú Japonés (*Reynoutria japonica/fallopia japonica*) y la Juncia (*Cyperus eragrostis*).

En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destocados mediante medios mecánicos o manuales.

Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de

la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático del Gobierno de Cantabria.

3. Teniendo en cuenta la presencia en el municipio de especies exóticas invasoras, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrá al menos el 3% de especies arbustivas locales.
4. Con el fin de proteger y evitar la desaparición de la vegetación arbustiva y arbórea de valor que pudiese verse afectada en el desarrollo de la Ordenación Detallada, y cuya eliminación no esté justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos, todos los planes y proyectos incluirán un plano en el que se refleje la vegetación existente en el ámbito o parcela de actuación. Esta recomendación es especialmente relevante en el caso de preservar la vegetación de los futuros espacios libres, linderos, cauces, y en el borde de la carretera.
5. En todos los planes y proyectos se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente.
6. Tal y como indica el informe de la Dirección General del Medio Natural, las obras no afectarán al encinar cantábrico del monte El Cueto, por lo que no podrán talar especies arbóreas ni arbustivas de ese ecosistema. Así mismo, no podrán depositarse los residuos generados dentro del ámbito del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y de la ZEPA Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y la Ria de Ajo.
7. Medidas de protección y conservación de la vegetación
 - De manera general se establece que el arbolado existente debe ser protegido y conservado. En la creación de nuevos sectores urbanísticos el planeamiento o proyecto que lo desarrolle deberá tratar de mantener en todo momento la vegetación arbórea existente, así como los setos y linderos arbustivos. En caso de que sea totalmente necesario eliminar algún ejemplar se procurará que afecten a los de menor edad y porte. Además, en caso de que se prevea afectar a algún ejemplar arbóreo quedará debidamente indicado en la solicitud de licencia correspondiente y previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de que la actuación se enmarque dentro del ámbito de afección del PORN.
 - En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar de vegetación autóctona se procederá a la plantación del doble de ejemplares de la misma especie con los años que tuviese el árbol eliminado.
 - La proximidad del arbolado a la zona donde se vayan a realizar obras en los tramos en que existen plantaciones arbóreas limitrofes, supone un riesgo de afección a tronco, ramas y copas que se proyecten sobre la zona de obra, debido al movimiento de la maquinaria. Para la prevención de estos posibles

daños mecánicos a ramas y copas por esta causa se debe prever la ejecución, antes del inicio de las obras y de forma puntual, de un jalonamiento específico que evite el daño. En el caso de que se determine la existencia de algún árbol de interés especial, estos deberán rodearse de un cercado fijo que cubra en su totalidad la proyección de la copa del árbol sobre el suelo.

- En todos los espacios calificados como Sistema General de Espacios Libres, se deberán proteger todas las especies vegetales, especialmente las de carácter autóctono, y en su defecto, revegetar esas zonas con especies autóctonas, con el objetivo de reconstruir la vegetación climática del área. Se atenderá especialmente la presencia y la utilización del encinar cantábrico (*Quercus ilex subsp ilex*) y su estrato arbustivo.
- Antes de inicio de cualquiera de las obras derivadas de la implantación del PGOU se deben eliminar todos los ejemplares de especies alóctonas invasoras que puedan expandirse por efecto de las obras como los ejemplares de plumero (*Cortaderia selloana*), chilca (*Baccharis halimifolia*), *Reynoutria japonica*, *Arctotheca calendula* y *Carpobrotus edulis* y de cualquier otra especie alóctona invasora. La eliminación de estas especies se realizará siguiendo las prescripciones técnicas del Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria (Anexo IV) y los métodos de trabajo para la erradicación de dichas especies, ambos de la administración competente, la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- Para evitar nuevos focos de invasión de este tipo de especies se revegetarán todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contengan un 3% de especies arbustivas locales.
- Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.
- Las especies utilizadas en los apantallamientos siempre serán autóctonas, preferencialmente especies asociadas al encinar cantábrico como la propia encina y variedades de su estrato arbustivo como el laurel (*Laurus nobilis*), el madroño (*Arbutus unedo*), el majuelo (*Crataegus monogyna*) además de especies productoras de frutos carnosos, quedando prohibida la plantación de especies invasoras y en particular la chilca (*Baccharis halimifolia*) y el plumero (*Cortaderia selloana*).
- En las labores de apantallamiento vegetal se utilizará preferentemente el método *a tresbolillo* en vez de plantaciones lineales, pero de forma irregular para favorecer la creación de una formación más natural.
- Para favorecer la creación de condiciones adecuadas se alternarán especies de crecimiento rápido (*Salix* spp) con otras de crecimiento más lento (*Quercus ilex* spp, *ilex*, *Arbutus unedo*, *Laurus nobilis*, *Rhamnus alaternus*, etc.)
- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.

- Correspondiendo con el periodo fenológico apropiado en cada caso, y con carácter previo al inicio de las obras de los desarrollos, se realizarán prospecciones dirigidas a detectar o descartar la presencia en el ámbito del estudio de poblaciones de especies vegetales bajo algún régimen de protección. En caso de localizarse poblaciones afectadas se procederá a su balizamiento y posterior trasplante a lugar adecuado, todo ello bajo asesoramiento ambiental
- Las repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona o especies que aunque no cumplan esta característica se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno de la zona de actuación. En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.
- Se deberán establecer medidas de protección contra incendios en áreas forestales por parte de las autoridades competentes, con el fin de evitarlos.
- En la zona de Dominio Público Forestal del Brusco, se atenderá a lo establecido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. En lo que se refiere a aquellas actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales no podrán ser objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el Órgano Forestal de la Comunidad Autónoma, en particular las siguientes actividades:
 - ✓ Corta de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de los tratamientos de la masa o de aprovechamientos forestales.
 - ✓ Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.
 - ✓ Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado, durante los primeros años de plantación.
- En dicho monte de Utilidad Pública, toda actuación deberá ser sometida a otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el Órgano Forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

VI.1.3.15. Gestión de residuos

1. Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos inertes que se puedan generar durante las obras de urbanización, que permitirían su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos.
2. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y

demolición (RCDs), e incluirá en sus proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de los residuos.

3. En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.
4. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.
5. La gestión de los residuos que se puedan generar se hará de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la normativa de desarrollo de la misma. En el caso concreto de los residuos de construcción y demolición, se estará a lo dispuesto en el decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

VI.1.3.16. Energías renovables

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

1. Los edificios deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.
2. Los edificios de nueva construcción y los edificios existentes rehabilitados integralmente o que cambien de uso, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar o sistemas de aerotermia o geotermia para el calentamiento de agua caliente sanitaria.
3. Las instalaciones
4. térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros/día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.
5. Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior, en los siguientes casos:
 - a) Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

- b) En edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística que le sea de aplicación.
 - c) En edificios de nueva construcción, cuando, por aplicación de estas ordenanzas o de los criterios de cálculo especificados en la normativa vigente, no sea posible disponer de la superficie de captación suficiente.
 - d) Cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas.
5. Se eximirá de realizar la instalación, justificadamente, en los siguientes casos:
- a) Cuando la aplicación de esta ordenanza recaiga sobre bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico - artístico, o edificios catalogados de niveles integral y estructural.
 - b) En uso residencial: en viviendas unifamiliares, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria;
 - c) En uso distinto al residencial, cuando la demanda de energía diaria para la producción de agua caliente sanitaria fuera inferior a 20 MJ.
 - d) Cuando se justifique la imposibilidad de realización de la instalación previa a solicitud del promotor mediante informe suscrito por técnico competente y siempre que así sea determinado por los Servicios Técnicos Municipales.
6. Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.
7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. Se preservarán y protegerán los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.

VI.1.3.17. Condiciones bioclimáticas de la edificación

1. Proyectos bioclimáticos

Con carácter general, en los proyectos de edificación se deberán justificar los siguientes extremos:

- a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.
- b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.

- c) El emplazamiento de los equipamientos al aire libre y de los espacios libres (públicos y privados).
- d) El tamaño y número de huecos según su orientación.
- e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.
- f) Todo proyecto de nueva planta requerirá certificado de que el edificio proyectado reduce en un 5% como mínimo el valor del coeficiente Kg calculado según la norma CT-DB.HE.
- g) En caso de ejecutar varias edificaciones en una misma parcela, se recomienda disponer los edificios con sus fachadas contrapeadas de tal modo que no se arrojen sombras entre sí.

2. Soleamiento y orientación de los edificios ecoeficientes

- 2.1. Se realizarán estudios detallados de soleamiento de los edificios y su ordenación con el fin de aprovechar al máximo su energía, así como la incidencia de los vientos dominantes.
- 2.2. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada. No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE y tampoco se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento. Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:
 - Salones y comedores SUR
 - Dormitorios OESTE
 - Cocinas ESTE
 - Espacios de servicio NORTE
- 2.3. Los huecos orientados a SUR ($\pm 45^\circ$) y OESTE contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR se permitirán salientes superiores a 1 metro, mientras que al OESTE será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

3. Envoltura de los edificios ecoeficientes

- 3.1. Se dará prioridad a la mejora de la envoltura de los edificios mediante soluciones pasivas (que no demandan energía durante la vida del edificio): mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.
- 3.2. Se limitarán las soluciones activas (demandan energía durante la vida del edificio): ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, sistemas de calefacción, iluminación, electrodomésticos, domótica, etc. Un edificio bien diseñado no debiera requerir de sistemas de refrigeración.

3.3. Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc. Se conseguirán así espacios más amables, recurriendo a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego, podas o cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea mínimo (atendiendo a lo previsto en el Artículo VIII.1.5.).

3.4. Para evitar el sobrecalentamiento, en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se prohíbe en general la utilización dominante de colores oscuros en los acabados de las fachadas y de cubierta, salvo que se demuestre en el proyecto constructivo que se van a implementar medidas complementarias de carácter bioclimático que van a atenuar el sobre-calentamiento producido por estos acabados.

4. Instalaciones y dotaciones de los edificios ecoeficientes

4.1. Se dará prioridad al recurso de energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (biomasa, bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes no renovables como las derivadas del petróleo.

4.2. Se estudiarán posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas o electromagnéticas para evitar o paliar en lo posible sus efectos adversos en las personas.

4.3. Se fomentarán sistemas de consumo de agua eficiente como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.

4.4. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.

4.5. Se procurará incorporar sistemas térmicos de baja temperatura, así como sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

4.6. Se procurará conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.

5. Materiales de los edificios ecoeficientes

5.1. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.

5.2. Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono con el fin de conseguir edificios más sanos para las personas

y minimizar el impacto de la construcción en el medio ambiente. Se empleará madera obtenida a través de prácticas forestales sostenibles.

5.3. Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.

5.4. Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, se propone que los proyectos de ejecución incorporen medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

a) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.

b) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.

c) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.

d) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.

e) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos.

6. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

6.1. Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

6.2 Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

VI.1.3.18. Riesgos naturales

1. Tal y como indica el informe de la Dirección General Protección Civil, al objeto de reducir el riesgo de incendios forestales y minimizar los daños en caso de ocurrir, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el Documento Básico de

Seguridad en caso de incendios del Código Técnico de la Edificación. Se elaborará un Plan de Autoprotección para estas edificaciones o instalaciones en base a lo establecido en el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por riesgos forestales.

2. Con el fin de evitar que el riesgo de deslizamiento de ladera que el Estudio Ambiental Estratégico detecta en la zona de pendiente del subámbito sur, no suponga riesgos para personas, bienes y medio ambiente, los proyectos de viviendas del citado ámbito incluirán un análisis de la ladera en la que se encuentren las viviendas proyectadas.
3. A lo largo de la vía sur del SUNC-1.1 el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la instalación de hidrantes que deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles y la red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas.

VI.II. ORDENANZAS

CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN ABIERTA

VI.II.1.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación.
2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

VI.II.1.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VI.II.1.3. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- Comercial, categorías I y II, en situaciones de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Sólo en esta última situación se permite la categoría IV.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

VI.II.1.4. Clasificación en grados

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distingue un (1) grado, que corresponde, al grado 1 del PGOU.

VI.II.1.5. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de veinte (20) metros.

VI.II.1.6. Posición de la edificación en la parcela

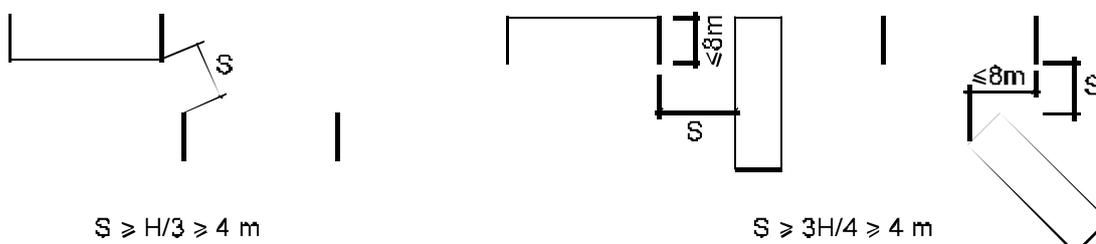
1. La posición de la edificación se define por:
 - a) La separación a linderos laterales y testero.
 - b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.
2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

VI.II.1.7. Separación a linderos

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros.
2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

VI.II.1.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.
2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($1/3 H$), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura ($3/4 H$) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

VI.II.I.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación en relación a la parcela bruta del:

40% en Grado 1

2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.

VI.II.I.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en:

- Grado 1: 1,113484 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con la excepción de la planta bajo cubierta o ático en las condiciones recogidas en el apartado VIII.1.20 de las Normas del PGOU.

VI.II.I.11. Longitud y profundidad del edificio

1. La edificación no podrá rebasar treinta (30) metros de longitud.

2. La edificación no podrá rebasar veintidós (22) metros de profundidad.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinte (20) metros.

4. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

VI.II.I.12. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en número de plantas es la que figura en el plano de Zonificación (dos plantas y bajocubierta), que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

2. La altura máxima será:

-
- a) Altura a cornisa: seiscientos cincuenta (650) centímetros.
 - b) Altura a cumbrera: novecientos cincuenta (950) centímetros.
3. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.
 4. La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.
 5. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de cincuenta (50) centímetros sobre la rasante establecida en el plano de alineaciones y rasantes de la presente ordenación detallada.

VI.II.I.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre.
2. Deberán plantarse además los setos y especies arbóreas que figuran en el plano de Integración Paisajística. Árboles de la presente Ordenación detallada.

CAPITULO 2. ORDENANZA N° 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR

VI.II.2.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación y Regulación de la Edificación de la ordenación detallada.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera o agrupada, según definición del apartado VIII.1.15 de las Normas del PGOU.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VI.II.2.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

VI.II.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles en la parcela o en el ámbito de aplicación de la ordenanza (sector) los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Industrial, categoría I	Situación A o B
	Comercial, categoría I	Cualquiera
	Comercial, categorías II y III	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VI.II.2.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distingue un único grado, el nº2 de los correspondientes al PGOU.

VI.II.2.5. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones):
Será de doscientos (200) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

En el supuesto de viviendas agrupadas, resultantes de un proyecto unitario, la parcela vinculada resultante lo podrá ser en su totalidad o en parte al conjunto de las viviendas, localizándose de modo que mantenga la continuidad física con los edificios.

2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a seis (6) metros o tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:

- Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
- Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

VI.II.2.6. Posición de la edificación en la parcela

1. La posición de la edificación se define en ambos grados, en base a:

- a) La separación de linderos.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

VI.II.2.7. Separación a linderos

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros). No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.
2. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.
3. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de cinco (5) metros para todos los grados.

4. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales y al lindero testero:
 - a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial.
 - b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
 - c) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o agrupadas hasta un máximo de cuatro (4) viviendas.
 - d) Las edificaciones existentes construidas en hilera o agrupadas de más de cuatro viviendas no se encontrarán en fuera de ordenación.
5. Los sótanos de las edificaciones deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un (1) metro, salvo cuando se adose a uno o los dos linderos laterales.

VI.II.2.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.
2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

VI.II.2.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%) y el veinticinco por ciento (25%) de la superficie neta de parcela, respectivamente, salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.
2. En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.
3. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela bruta.

VI.II.2.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela y área es el siguiente:

SUNC 1.1: 0,279413 m²/m².

SUNC 1.2: 0,3500 m²/m².

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluirá la totalidad de la superficie construida en planta bajo cubierta.

VI.II.2.11. Profundidad y longitud máxima del edificio

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

2. La edificación residencial colectiva no podrá rebasar la medida de treinta (30) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

3. La edificación residencial unifamiliar aislada no podrá rebasar la medida de veinte (20) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

4. La edificación residencial unifamiliar adosada no podrá rebasar la medida de veinte (20) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los treinta (30) metros.

4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

VI.II.2.12. Altura de la edificación

1. En la edificación unifamiliar situada en el SUNC 1.1, la altura de la edificación se establece en el plano de Zonificación para cada una de las zonas edificables.

2. En la edificación unifamiliar situada en el SUNC 1.2, la altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas,

3. En las edificaciones de una planta (con o sin bajo cubierta), la altura máxima de cornisa será de tres (3) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5 del PGOU.

-
4. En las edificaciones de una planta y bajo cubierta, la altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación será de seis (6) metros.
 5. En las edificaciones de dos plantas (con o sin bajo cubierta), la altura máxima de cornisa será de seis con cincuenta (6,50) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5 del PGOU.
 6. En las edificaciones de dos plantas y bajo cubierta, la altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación será de nueve (9) metros.
 7. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.
 8. La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.

VI.II.2.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.
2. Deberán plantarse además los setos y especies arbóreas que figuran en el plano de Integración Paisajística. Árboles de la presente Ordenación Detallada.

CAPITULO 3. ORDENANZA N° 3: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

VI.II.3.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

VI.II.3.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- D: Deportivo

VI.II.3.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación también se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VI.II.3.4. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:
 - a) No queden medianeras al descubierto.
 - b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o rústico, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.
2. En el espacio deportivo situado en el subsector SUNC-1.1 no se podrá ejecutar

ninguna edificación,

VI.II.3.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta se establece en cuarenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,40 m²/m²).
2. Cuando se trate de equipamientos públicos obtenidos o implantados mediante un desarrollo sistemático del Plan General, podrá adoptarse un coeficiente de edificabilidad distinto del considerado en el apartado precedente, atendiendo a la especificidad del uso dotacional de que se trate.

VI.II.3.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en dos (B+1) plantas y siete cincuenta (7,50) metros a cornisa y nueve (9) metros a la cumbre, medidos en la forma especificada en estas Normas.

CAPITULO 4. ORDENANZA N°4: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

VI.II.4.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el de plano de Zonificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

VI.II.4.2. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU.
2. Se procurará que el área alcance el mayor grado de naturalización, para lo cual se limita su urbanización, no pudiendo tener una superficie pavimentada superior al 30%, debiendo usarse pavimento permeable.
3. Las obras admisibles se limitarán a las necesarias para intentar alcanzar la pendiente originaria del lugar, así como la recuperación de la vegetación primitiva (encinas), para lo cual se utilizarán especies arbóreas iguales a las existentes en el Monte Cueto.
4. Se limita la implantación de mobiliario urbano a la zona más próxima a la nueva vía de circulación y se reducirá el nivel de iluminación al mínimo que garantice la seguridad ciudadana.

ADENDA: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Se traspone a continuación íntegramente el programa de seguimiento ambiental de la Evaluación Ambiental detallada.

El Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) constituye un conjunto de acciones orientadas a verificar la eficacia de las medidas ambientales destinadas a prevenir, mitigar, corregir y compensar los efectos **del desarrollo del sector SUNC-1**, con el **objetivo general** de garantizar la preservación de la calidad ambiental que puede verse afectada por el desarrollo del Plan.

De modo más concreto, los **objetivos específicos** del Plan de Seguimiento Ambiental son los siguientes:

- Controlar el correcto desarrollo del sector de acuerdo con todos los condicionantes ambientales que sean de aplicación, conservando y protegiendo los elementos y recursos del medio de alto valor ambiental.
- Verificar que las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en el documento ambiental se cumplen y/o ejecutan correctamente en las distintas fases de desarrollo del Plan.
- Detectar posibles deficiencias de las medidas realmente ejecutadas y, en caso necesario, subsanarlas con nuevas medidas o cambiando la priorización de las mismas.
- Detectar impactos no previstos en la evaluación ambiental, proponiendo las medidas oportunas si fuera necesario.
- Comprobar la cuantía de aquellos impactos cuya predicción sólo puede realizarse cualitativamente.
- Emitir los informes pertinentes acerca del seguimiento realizado al órgano ambiental competente, así como informarle de posibles cambios que se pudieran realizar en el desarrollo de la Ordenación Detallada para una correcta supervisión del proyecto.

RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO

En base al artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, serán los órganos promotores los que deberán realizar el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de los planes, participando igualmente el órgano ambiental en dicho seguimiento. Esta misma responsabilidad queda recogida dentro de la legislación autonómica en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria.

Por tanto, corresponden las labores de control y supervisión en la aplicación de las medidas ambientales al **promotor del proyecto**, contando igualmente con la participación y colaboración del órgano ambiental competente en la materia, en

este caso la **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio**, perteneciente a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

Es responsabilidad de los Servicios Técnicos Municipales del **Ayuntamiento de Argoños** la verificación del cumplimiento del Programa de Seguimiento Ambiental, para lo cual el promotor nombrará un interlocutor ante el Ayuntamiento para tal finalidad.

Si durante los controles se detectase una desviación negativa de las previsiones realizadas se deberá, además de tomar las medidas oportunas, notificar dichas incidencias al órgano ambiental.

El Ayuntamiento de Argoños comprobará que las posibles revisiones o modificaciones de la Ordenación Detallada no produzcan nuevos efectos significativos sobre el medio ambiente y, en caso de que los tuvieran, arbitrarán las medidas preventivas y correctoras necesarias y el seguimiento de las mismas.

Por su parte, el promotor está obligado a elaborar y ejecutar los proyectos correspondientes de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas para el desarrollo del sector, debiendo poner en marcha todas las medidas ambientales estipuladas y cumpliendo la normativa sectorial que sea de aplicación. Igualmente, el promotor deberá colaborar con los funcionarios o asesores técnicos encargados del seguimiento ambiental, permitiéndoles el acceso a las obras y facilitándoles la información y documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.

DIRECCIÓN DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El contratista de las obras será el responsable de velar por el cumplimiento del Programa de Seguimiento Ambiental, responsabilizándose del cumplimiento estricto de la totalidad de los condicionantes y medidas ambientales establecidas para la obra en los diferentes documentos urbanísticos de aplicación (PGOU, Ordenación Detallada y evaluaciones ambientales de ambos) y en la legislación vigente.

El promotor y el contratista principal definirán el personal asignado a las labores de seguimiento y vigilancia ambiental en las obras. En el caso de la vigilancia del contratista principal se designará un Jefe de Medio Ambiente o, en caso de que no exista esta figura, un Jefe de Obra.

El **equipo** encargado de ejecutar el Programa de Seguimiento Ambiental estará compuesto por personal cualificado para ello. Se procurará que el control lo lleve a cabo un equipo multidisciplinar compuesto por el responsable del PSA y un equipo técnico de especialistas en distintas ramas del medio ambiente.

Las principales **funciones** de este personal, además de controlar la ejecución del PSA, son las siguientes:

- Seguimiento y vigilancia ambiental durante la ejecución de las obras y control de la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Control y seguimiento de las relaciones con proveedores y subcontratistas.

- Emitir informes de seguimiento periódicos y dejar constancia de todas las actividades de seguimiento, detallando el resultado de las mismas.
- Comunicar los resultados del seguimiento y vigilancia ambiental al Director de Obra y al Jefe de Obra.

Para el seguimiento y vigilancia ambiental de las obras, el personal asignado realizará visitas periódicas in situ desde el inicio de las actuaciones, realizando mediciones cuando sea necesario.

El equipo del PSA deberá coordinar sus actuaciones con el personal técnico planificador y el personal técnico de las obras, estando informado de las actuaciones de obra que se vayan a poner en marcha para así asegurar su presencia en el momento exacto de la ejecución de las mismas teniendo ya definidos los puntos de inspección oportunos de acuerdo a los indicadores a controlar.

Todos los informes emitidos por el equipo de trabajo del PSA deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá al promotor en la fase previa y a la Dirección de las Obras en la fase de construcción. El promotor y la Dirección de Obras remitirán todos los informes al Ayuntamiento de Argoños, encargado de la supervisión en el cumplimiento de las medidas ambientales, o al órgano ambiental competente (Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio) si este así lo requiriese.

FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El Programa de Seguimiento Ambiental se divide en tres fases sucesivas claramente diferenciadas:

1. Fase previa

Constituye la fase antes del comienzo de las obras, coincidente con la elaboración de los diferentes documentos urbanísticos de desarrollo para el sector. Las actuaciones a desarrollar por parte del promotor, responsable del control ambiental, consistirán básicamente en asegurarse que el documento de la Ordenación Detallada presentado para la aprobación definitiva, así como los posteriores proyectos de desarrollo del mismo (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación) contengan todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias incluidas en los documentos de planeamiento y ambientales relativos al Plan.

2. Fase de obras

Constituye la fase de urbanización y edificación del proyecto (fase de ejecución), extendiéndose desde la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada hasta la conclusión de la fase de desarrollo del mismo. Durante esta segunda fase se debe verificar la correcta ejecución de las medidas

ambientales contenidas en los diferentes documentos de aplicación durante la urbanización y edificación del sector afectado.

3. Fase de explotación

Esta fase de funcionamiento se inicia tras la conclusión de la fase de obras (urbanización y edificación). Durante la misma se deberá realizar una valoración final acerca de la eficacia y adecuación de algunas de las medidas ambientales puestas en marcha en las dos fases anteriores.

En apartados posteriores del presente documento se recogerán los objetivos de control, las medidas y los indicadores específicos para cada una de las fases.

SISTEMAS, ASPECTOS Y VARIABLES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO

Los controles de seguimiento ambiental se deben dirigir especialmente a verificar:

- La no acentuación de los impactos que la evaluación ambiental de la Ordenación Detallada valora como moderados o severos.
- La adecuación y ejecución de las medidas ambientales definidas en la ordenación detallada y en los futuros proyectos de desarrollo (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación) así como en sus respectivos documentos de evaluación ambiental.

Además del control sobre los proyectos y obras que se ejecuten en el desarrollo del sector SUNC 1, y con los objetivos ya señalados de analizar la eficacia de las medidas y detectar la aparición de impactos imprevistos, por parte del responsable del programa de seguimiento se deberá supervisar la evolución del estado de los distintos factores ambientales en el ámbito de actuación y su entorno, comprobando si su evolución se ajusta a lo esperado de acuerdo a la evaluación ambiental realizada.

Los aspectos y variables que han de ser controlados son aquellos que presentan algún tipo de impacto y para los cuales se ha determinado la aplicación de medidas ambientales. Serán principalmente los indicados en la siguiente tabla adjunta.

ASPECTOS Y VARIABLES AFECTADOS OBJETO DE SEGUIMIENTO	
Factor	Variables
1. Atmósfera	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad del aire. • Contaminación acústica. • Contaminación lumínica.
2. Suelos	<ul style="list-style-type: none"> • Retirada y aprovechamiento de suelos. • Contaminación por vertidos. • Ocupación del suelo.
3. Hidrología	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad del agua.
4. Paisaje	<ul style="list-style-type: none"> • Integración paisajística.
5. Residuos	<ul style="list-style-type: none"> • Gestión de residuos.
6. Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> • Individuos afectados. • Comprobación de la ausencia de talas en el encinar • Especies invasoras.
7. Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Evolución de las comunidades faunísticas.
8. Patrimonio cultural	<ul style="list-style-type: none"> • Afección a bienes culturales y arqueológicos.
9. Calidad de vida	<ul style="list-style-type: none"> • Acceso a la vivienda. • Equipamientos y espacios libres. • Movilidad.
10. Infraestructuras	<ul style="list-style-type: none"> • Red de abastecimiento. • Red de saneamiento. • Red viaria. • Red eléctrica y otros suministros.

El seguimiento de estas variables deberá de realizarse tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación.

MEDIDAS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

A continuación, se exponen las diferentes acciones y medidas a aplicar para un correcto seguimiento de los aspectos y variables seleccionadas en función de la fase del proyecto. Para cada una de las tres fases se incluyen los factores de control, con las medidas a desarrollar, así como los pertinentes indicadores de seguimiento.

1. FASE PREVIA

1.1. Factores de control

Con anterioridad al inicio de las obras se deberá ejercer un adecuado control en base a los proyectos presentados de los siguientes aspectos:

- Verificar que los proyectos de urbanización y edificación se ajustan a los condicionantes contenidos en **la Ordenación Detallada** y los documentos ligados a su tramitación ambiental, debiendo reflejar las directrices urbanísticas y ambientales marcadas por el Plan en sus ordenanzas.

-
- Vigilar que se seleccionan, con anterioridad al comienzo de las obras y desde una perspectiva ambiental, el parque de maquinaria y los lugares para localizar los vertederos temporales.
 - Controlar las soluciones técnicas respecto a las infraestructuras y servicios afectados (red de abastecimiento, saneamiento, telefonía, electricidad, gas y ejes viarios) con anterioridad al comienzo de las obras.
 - Comprobar que en el diseño del alumbrado público se aplican medidas relativas a la eficiencia energética. Se deberá dar cumplimiento a la reglamentación técnica específica para cada clase de alumbrado exterior (alumbrado de viario, áreas deportivas y recreativas, ornamental, parques y jardines, rotondas, etc.) contenida en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.
 - Poseer las acreditaciones correspondientes, emitidas por las empresas u organismos suministradores, que aseguren la existencia de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento de agua potable y que aseguren el correcto suministro de otros servicios (electricidad, gas, red de telecomunicaciones, etc.).
 - Comprobar que las determinaciones para las futuras construcciones contenidas en el Proyecto de Edificación se ajustan a los condicionantes incluidos dentro de las ordenanzas de la Ordenación Detallada, así como a las medidas ambientales relativas a la integración paisajística de la edificación.

1.1.1. **Indicadores de seguimiento**

Los indicadores de seguimiento propuestos para esta fase de proyecto son los recogidos en la siguiente tabla adjunta.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE PREVIA					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
General	Verificar los proyectos de ejecución	Inclusión en el proyecto de urbanización de las medidas ambientales	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	Ausencia o carencias en las medidas incluidas
		Inclusión en el proyecto de edificación de las medidas ambientales	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	Ausencia o carencias en las medidas incluidas
	Diseño de las infraestructuras	Uso de criterios de sostenibilidad en el diseño de las redes de suministros	Revisión de los proyectos técnicos	Una vez, antes de su aprobación	Trazado de las redes por lugares sensibles; soluciones técnicas con impactos en el medio
	Suministro de agua y otros servicios	Acreditación de empresas u organismos suministradores	Documento emitido	Una vez, antes de su aprobación	No disponer de acreditación
Paisaje	Integración paisajística	Inclusión en el proyecto de edificación de las medidas de integración para la edificación	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	No cumplimiento de las ordenanzas del Plan General: tipologías, colores y materiales

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN

2.1. Factores de control

A continuación, se exponen las medidas a considerar para poder realizar un adecuado seguimiento ambiental de las obras que implican el desarrollo del SECTOR. Con carácter general se deberá:

- Informar a los operarios a pie de obra de los distintos requisitos contemplados en el Programa de Seguimiento Ambiental.
- Tomar las muestras precisas antes del inicio de las obras de las variables ambientales a controlar con objeto de tener datos previos con los que poder confrontar los obtenidos durante la fase de obras.

Con carácter más específico se incorporan a continuación una serie de programas compuestos de diversas actuaciones cuya puesta en marcha contribuirá a la preservación de los factores ambientales considerados.

A. Programa de señalización y control de tránsito

El contratista deberá presentar en el Ayuntamiento de Argoños para su aprobación un plan de manejo de tránsito antes de iniciar los trabajos. Este debe incluir los esquemas o planos de las calles, carreteras y componentes ambientales importantes, el plano de las rutas de desvío y accesos temporales propuestos para el área de influencia e, igualmente, los datos sobre volumen de flujo peatonal y vehículos con el fin de poder visualizar las principales características de las intersecciones actuales y elaborar alternativas a nivel de transporte.

Los principales objetivos del plan de manejo de tránsito son:

- Evitar y prevenir posibles accidentes peatonales en la vía y del parque automotor.
- Advertir sobre posibles peligros en zonas determinadas, utilizando señales reglamentarias e informativas temporales o permanentes si es el caso.
- Evitar accidentes con maquinaria pesada o de transporte de productos potencialmente contaminantes y que supongan un riesgo para la salud y el medio ambiente.

La presencia en el margen septentrional del sector de la carretera CA-141, eje principal de comunicaciones de todo el ámbito, hace preciso elaborar el plan de manejo de tránsito para mitigar, durante las obras, las posibles afecciones sobre el tránsito de vehículos y peatones. El plan de tránsito deberá ser acompañado de una adecuada señalización temporal.

1. Plan de manejo de tránsito

Este plan debe contener:

- o Las rutas de desvío o vías alternas disponibles, rutas opcionales y mecanismos de información a los usuarios de los ejes viarios.
- o Manejo de cierres, con la definición de vías a intervenir y la programación de cierres en horario diurno y nocturno si es necesario.

2. Señalización temporal

El aumento del flujo de vehículos y el transporte continuo de materiales hace preciso el uso de señales preventivas, reglamentarias e informativas:

- o Señales preventivas, que indiquen al usuario su aproximación a las obras.
- o Señales reglamentarias, que determinen las limitaciones y prohibiciones que deben tener los peatones y conductores en las proximidades a la obra.
- o Señales informativas, que informen al usuario básicamente de los desvíos.
- o Señales para delimitación (barricadas, vallas metálicas, cintas reflectivas, conos de guía y delineadores luminosos) para aislar el perímetro de la obra.

B. Programa de control de contaminaciones atmosféricas y ruido

Las emisiones atmosféricas generadas en las obras tienen su origen en la operación de maquinaria, equipos y vehículos, así como en el movimiento de escombros y materiales de construcción.

Los efectos más significativos sobre la atmósfera serán la emisión de elementos contaminantes (gases y partículas) y la generación de ruidos. Para mitigar o minimizar estos efectos nocivos se deben implementar unas adecuadas medidas de manejo y control con el objeto de:

- Minimizar y controlar las emisiones de gases y material particulado y la generación de ruido por la operación de la maquinaria.
- Implementar medidas preventivas y de vigilancia de vehículos, maquinaria y equipo utilizados durante la etapa de construcción.

Las principales acciones de control a realizar durante la fase de obras se centrarán en dos aspectos básicos:

1. Control de operación de maquinaria

La operación de maquinaria y equipos utilizados en la obra deben tener en cuenta los requisitos técnicos para su adecuado uso, minimizando así sus

efectos negativos generados por su funcionamiento, en especial las emisiones de ruido, debiendo igualmente cumplir aquellas normas ambientales incluidas en la legislación de aplicación. Las acciones a desarrollar son:

- o Comprobación, antes de la obra, de los certificados de la maquinaria a emplear expedidos por una entidad o taller autorizado, así como el certificado para los vehículos de haber superado la ITV (Inspección Técnica de Vehículos).
- o Mantenimiento periódico de la maquinaria, vehículos y equipos para minimizar las emisiones gaseosas.
- o Control sobre la emisión de ruido de la maquinaria y los vehículos, asegurando un adecuado mantenimiento de los automotores y otros aspectos que podrían incidir en la contaminación acústica.
- o Los turnos de trabajo para la realización del proyecto serán diurnos, comprendidos entre las 7 a.m. y las 9 p.m.
- o Los protectores auditivos personales se ajustan a la legislación vigente.
- o Procurar que el nivel de presión sonora en horario diurno no supere los 45 dB en zonas de trabajo.

No se empleará máquinas o vehículos que no hayan superado las inspecciones reglamentarias. La aplicación del resto de acciones se comprobará por medio de inspecciones directas durante las obras, con una periodicidad mensual.

2. Control de emisión de partículas por movimiento de materiales

El material particulado se suele producir en las excavaciones, el movimiento de materiales de construcción, el movimiento de maquinaria, vehículos, disposición del material de excavación, de escombros y la conformación de terrenos.

Las obras se desarrollarán según las especificaciones y los niveles máximos que se definen en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

Durante la ejecución de las obras el personal perteneciente al equipo de vigilancia visitará los puntos sensibles más cercanos a los lugares donde se realicen las distintas unidades de obra, evaluando el grado de molestia ocasionado por el polvo.

Los puntos de inspección serán aquellos más proclives a generar emisiones de polvo o partículas: zonas de movimientos de tierra, preparación de hormigones,

carga y descarga de materiales, etc. a las que se suman las superficies desprovistas de vegetación susceptibles de emitir polvo por la acción del viento.

Para evitar una concentración elevada de polvo en el ambiente se deben aplicar las siguientes acciones:

- o Riego en las zonas productoras de polvo: accesos y caminos de obra, zonas donde se realizan movimientos de tierras, acopios de tierra y materiales, superficies desprovistas de vegetación, etc.
- o Instalación de protecciones adecuadas (lonas o plásticos) en las cajas de los camiones que transporten tierras u otros materiales.
- o Cubrimiento a almacenamiento en el interior de recintos techados o debidamente cubiertos de los acopios de materiales susceptibles de ser dispersados por el viento.
- o Restricción de paso a la zona de obras a personal y vehículos no autorizados.
- o Reducción de la velocidad de circulación de vehículos pesados en obra (20 Km/h).

Las inspecciones serán semanales, pudiendo ampliarse la frecuencia si coincide con época de lluvias.

C. Programa de control de la contaminación lumínica

La fase de obras del proyecto requerirá una serie de acciones con incidencia en la contaminación lumínica, con instalación de iluminación temporal e instalación de las luminarias permanentes en espacios públicos. Por ello es preciso poner en marcha medidas que eviten deslumbramientos e intrusión luminosa para asegurar la seguridad pública y vial.

Las acciones principales a desarrollar son:

- Uso de luminarias de bajo consumo, asegurando su adecuado mantenimiento.
- Utilización de luminarias que orienten la luz hacia el suelo con el fin de no generar contaminación luminosa.

D. Programa de control de aguas de escorrentía y manejo de residuos líquidos

La construcción de la obra puede afectar las aguas superficiales o subterráneas presentes en el terreno debido, principalmente, al aumento de sedimentos ocasionados por la excavación, al manejo de materiales de construcción y al riesgo de vertidos líquidos accidentales. Por tanto, es necesario implementar medidas de prevención, control y mitigación para minimizar los efectos ambientales sobre el recurso hídrico.

Este programa tiene los siguientes objetivos:

- Implementar medidas de control y manejo de las aguas lluvias y de escorrentía superficial para evitar procesos erosivos.
- Minimizar el aporte de sedimentos, aceites y/o combustibles a los cuerpos de agua.
- Supervisar el vertido final de los residuos líquidos. Para ello se llevarán a cabo las siguientes acciones:
 - Delimitar las áreas a intervenir por medio de obras de geotecnia preventiva como estacas de madera y contenedores para los materiales de construcción y escombros, evitando la erosión hídrica superficial.
 - Implementar canales y cunetas con desarenadores para la conducción de aguas de lluvias que puedan ocasionar procesos erosivos y aporte de sedimentos a cuerpos de agua.
 - Cubrir los materiales de construcción y aquellos provenientes de excavación para evitar el arrastre por acción de las lluvias.
 - Colocar elementos de protección (malla fina, plástico) en los sumideros y alcantarillas para retención de partículas mientras dure la obra.
 - Procurar que las fuentes de aguas o las redes de acueducto y alcantarillado, no sean los receptores finales de materiales como arena, cemento y hormigón entre otros, mediante el uso de desarenadores y obras de contención.
 - Evitar el lavado de vehículos en la obra. Esta actividad debe realizarse únicamente en sitios que cuenten con las debidas medidas de manejo y que tengan la respectiva autorización. Esta medida no impide el manguero de ruedas y bajos de máquinas y camiones antes de acceder a vías públicas para eliminar el barro.
 - Impedir la disposición de residuos de aceites y lubricantes a los cuerpos de agua y sistemas de alcantarillado. El cambio de aceite debe realizarse en centros autorizados.

E. Programa de manejo de escombros, materiales de construcción y residuos

Los materiales de construcción están constituidos por elementos como ladrillo, cemento, arena, grava, gravilla, acero o madera, así como los escombros por desechos de estos mismos elementos. Estos materiales son colocados temporalmente, durante la obra, en espacio público, pudiendo ocasionar perjuicios sociales y ambientales.

El objetivo básico de este programa es el de implementar medidas de prevención y control para un manejo adecuado de los escombros y materiales de construcción, minimizando así el impacto que las obras pudieran ocasionar.

1. Supervisión de las áreas de almacenamiento de materiales de construcción

Los materiales de construcción empleados deben almacenarse temporalmente en sitios adecuados previamente definidos y acondicionados. Para evitar posibles afecciones se pondrán en marcha las siguientes acciones de control:

- o Proteger las zonas verdes, evitando depósitos de materiales en ellas.
- o Cubrir los materiales con lonas o plásticos para evitar el arrastre de sedimentos.
- o El lugar de almacenamiento deberá ser acordonado y señalizado.
- o El tiempo de almacenaje no debe ser mayor de 24 horas.
- o A la finalización de los trabajos, se deberá restaurar el espacio usado para el depósito, libres de cualquier material de desecho y en unas condiciones similares a las que se encontraba antes de iniciar las actividades.

2. Control del transporte, carga y descarga de escombros

El transporte de escombros puede generar pérdida de material que puede derivar en una alteración en el ambiente. Para evitar estas posibles afecciones se deberán desarrollar, junto a las acciones previstas en el programa de control de contaminaciones atmosféricas, las siguientes actuaciones:

- o Verificar el buen estado del cierre de los remolques o contenedores de los vehículos encargados del transporte de materiales, asegurándose que la carga esté cubierta con lonas o carpas durante el traslado.
- o Utilizar rutas programadas y horarios establecidos para el transporte.
- o El manejo, transporte y disposición final de escombros y materiales de construcción se deberán hacer conforme a la legislación vigente, principalmente el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en Cantabria.

3. Gestión de otros residuos

La ejecución de las obras puede generar algunos residuos incluidos dentro de la categoría de peligrosos. Para su correcto almacenaje y gestión:

- o Los residuos peligrosos (resultantes del uso de acelerantes, soldaduras, impermeabilizantes, sellantes y antisoles) se recolectarán en bolsas o recipientes adecuados para ellos, entregándoselos a las compañías de gestión autorizadas previa marcación del contenido.

- o Los residuos resultantes del mantenimiento de la maquinaria y los equipos (filtros, aceites, baterías, etc.) deberán ser entregados a un gestor autorizado.

F. Control de las áreas de estacionamiento de maquinaria e instalaciones

La puesta en marcha de las obras implica la necesidad de delimitar determinados espacios para la ubicación provisional o permanente de maquinaria e instalaciones para el desarrollo de los trabajos. Sobre estas áreas, previamente definidas, se realizará una supervisión específica al menos una vez al mes. Las labores de vigilancia se centrarán en:

- Comprobar que se ha realizado de manera previa la impermeabilización de la zona.
- Comprobar que se utiliza para tal fin la zona delimitada en el diseño y que no se ha ampliado su superficie.
- Confirmar la presencia de maquinaria en estas áreas durante los periodos no laborales o de descanso.
- Comprobar la presencia de contenedores para residuos sólidos y líquidos, su utilización y retirada periódica a destinos adecuados (vertederos, plantas, etc.).
- Inspeccionar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la obra.
- Vigilar que las labores de limpieza de la maquinaria se realizan en los puntos fijados para tal fin y se recogen todos los vertidos generados.

G. Programa de manejo de cobertura vegetal y protección del suelo

Las afecciones sobre la cobertura vegetal preexistente en el ámbito de actuación hacen necesaria la ejecución de una serie de acciones que contribuyan a prevenir daños mayores sobre la vegetación y a la recuperación de la cobertura vegetal en aquellas zonas donde sea preciso.

La supervisión de las medidas de conservación del suelo fértil y la vegetación se realizará en dos fases:

- En la fase inicial de las obras, en las primeras excavaciones que se lleven a cabo, se detectarán aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de la extracción, transporte o depósito del suelo fértil, informando a los operarios de la manera más adecuada de proceder. Se procederá a la observación minuciosa de las labores de extracción, transporte y acopio, poniendo especial énfasis en la detección de aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de estas tareas.
- Durante el resto de la fase de obras, se confirmará periódicamente (al menos una vez al mes), la utilización de las zonas de acopio del suelo y el mantenimiento de éste, mediante la evaluación del volumen total del suelo existente en estas zonas, en relación con el esperable, de acuerdo al estado de

ejecución de las obras.

- Previo a la realización de las obras, el contratista debe marcar los árboles que se van a talar o a trasladar y localizar el sitio de reubicación. Igualmente se debe realizar un panorama de riesgos para evitar daño a personas o a propiedades.
- Se debe delimitar y señalizar solamente las áreas de cobertura vegetal a ser intervenidas por la obra, las cuales deben ser conocidas por la adjudicataria.
- Si en la zona a intervenir se encuentran árboles para tala se deben ubicar los nidos de aves y proceder a su rescate.
- En zonas de césped a intervenir, se debe hacer descapote que consiste en separar la capa superior con vegetación, hasta 10 cm. de profundidad (cespedones) y colocarla lejos del resto de material en pilas cubiertas con un plástico; esto se hace con el fin de preservarla para la recuperación. Si no se utiliza en la misma obra, debe ser llevado a una escombrera que cuente con la respectiva autorización.
- Las zonas verdes intervenidas deben ser restauradas de tal forma que las condiciones sean iguales o mejores a las existentes antes de ejecutar la obra.
- Para la recuperación de árboles y arbustos se deben tener en cuenta las especies que se encontraban inicialmente y que pueden obedecer a un diseño paisajístico.

H. Programa de protección del patrimonio arqueológico

Los movimientos de tierra que implica la urbanización y edificación del sector suponen un riesgo para el patrimonio arqueológico si así lo hubiera. Por ello la vigilancia debe abarcar igualmente el seguimiento arqueológico de las obras.

Se debe controlar, cuando se ejecute un movimiento de tierra significativo, la posible aparición de un yacimiento o cualquier hallazgo que se considere pudiera tener significado arqueológico. Si así fuese se aplicará el procedimiento para estos casos marcado en la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Es necesario comunicar con carácter de urgencia al organismo local y autonómico competente, la aparición de cualquier resto encontrado como consecuencia de los movimientos de tierras que se realicen en un futuro desarrollo urbano de la zona, a la vez que se detienen inmediatamente todas aquellas obras o actuaciones que pueden comprometer la conservación o interpretación científica de estos restos.

I. Programa para la integración paisajística

Con vistas a una adecuada integración paisajística de la actuación, además del necesario control de la misma en los proyectos de urbanización y edificación, se pondrán en marcha varias medidas protectoras consistentes en:

- En las infraestructuras viarias se realizarán plantaciones, en la medida de lo posible en ambos márgenes, con especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el impacto paisajístico.
- En los tendidos eléctricos y en el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.
- Para la instalación de las redes de telefonía y telecomunicaciones se deberá tener en cuenta su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos se encuentren integrados con el entorno.
- Se prohíben las plantaciones monoespecíficas.

2.1.1. Indicadores de seguimiento

Los indicadores de seguimiento propuestos para esta fase de proyecto son los recogidos en la siguiente tabla adjunta.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS

Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Suelos	Ocupación del suelo por la obra	Longitud señalizada en relación al total de longitud del perímetro de la zona de obra	Inspección visual	Al inicio de la obra y después mensual	Menos del 80% de longitud señalizada
	Protección de zonas colindantes	Longitud de la zona colindante señalizada	Inspección visual	Al inicio de la obra y después mensual	Menos del 80% de longitud señalizada
	Ocupación de áreas excluidas	Ocupación por maquinaria y acopios de materiales de las zonas previstas en proyecto	Inspección visual	Quincenal	Aparición de instalaciones no autorizadas
	Evitar daños fuera de límites de rodadura	Circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Inspección visual	Semanal	Presencia de vehículos de obra fuera de las zonas señalizadas
	Retirada y conservación de la tierra vegetal	Espesor de la tierra vegetal retirada	Inspección visual	Control diario durante el periodo de retirada	Espesor mínimo retirado de 30 cm en zonas aptas
	Reutilización de la tierra vegetal retirada	Extendido de tierra sobre las superficies a revegetar	Inspección visual	Mensual	No reutilización de la tierra vegetal
	Contaminación por vertido	Vertidos líquidos accidentales	Inspección visual y medición si fuese preciso	Semanal	El determinado por la legislación vigente
Hidrología	Control de la calidad de las aguas de los cursos fluviales	Contaminación por áridos de los cursos de agua próximos	Inspección visual y mediciones si fuese preciso	Semanal	Procesos de escorrentía
	Vertidos líquidos	Vertidos líquidos accidentales	Inspección visual y mediciones si fuese preciso	Semanal	Los determinados por la Ley 10/1993
	Vertidos por maquinaria	Vertidos líquidos del parque de maquinaria	Inspección visual	Semanal	Manchas de líquidos en el parque de maquinaria

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Atmósfera	Control de las emisiones de polvo	Existencia de nubes de polvo	Inspección visual	Semanal	Presencia ostensible de polvo
		Control de los riegos	Inspección visual	Semanal /	Presencia ostensible de polvo
		Control de vehículos cubiertos	Inspección visual	Semanal /	Ausencia de toldos y plásticos en cajones
	Control de las emisiones de gases	Posesión certificado ITV de vehículos y maquinaria	Documentación del contratista	Una vez, en el inicio de las obras	No poseer ITV
	Control del nivel de ruidos	Control del cumplimiento de horarios	Inspección visual	Semanal	Ruidos fuera de los horarios previstos
	Control de la contaminación lumínica	Nº luminarias adecuadas colocadas	Inspección visual	Quincenal	Luminarias que generan deslumbramiento o de alto consumo
Flora	Vegetación existente de valor afectada	Nº de árboles talados	Inspección visual	Quincenal	Talado de árboles no recogido en el proyecto técnico
		Protección del arbolado existente dentro del sector	Inspección visual	Quincenal	Eliminación de ejemplares a conservar o trasplantar
		Protección de vegetación existente en el límite septentrional del sector	Inspección visual	Mensual	Eliminación de ejemplares en esta zona
	Control de la nueva vegetación	Nº árboles plantados	Inspección visual	Mensual	Plantado de árboles inferior a lo previsto en el proyecto técnico
		Nº árboles trasplantados	Inspección visual	Mensual	No realización de los trasplantes
	Seguimiento de las plantaciones	Porcentaje de marras	Inspección visual	Estacional	53 en marras de gran tamaño

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Fauna	Afección sobre la avifauna	Medidas para la mínima afección a la avifauna en la red eléctrica	Inspección visual y proyectos técnicos	Al inicio de la obra y después mensual	Alteración en los vuelos de las aves
	Afección sobre la fauna silvestre	Nº individuos atropellados	Inspección visual	Quincenal	Aparición de fauna silvestre atropellada
Residuos	Control de vertidos	Vertidos ilegales	Inspección visual	Quincenal	Detección de un vertido
	Control de residuos según normativa vigente	Cantidad y tipo de residuos generados	Inspección visual	Quincenal	Detección de irregularidades respecto a lo recogido en el plan de gestión de residuos
	Traslado de residuos	Traslado de los residuos a vertedero o gestor autorizado	Inspección visual y documentación del contratista	Quincenal	Falta de documentación sobre gestor autorizado
	Almacenamiento de residuos	Almacenamiento adecuado	Inspección visual	Quincenal	Detección de almacenamientos inadecuados
Paisaje	Implantación de bandas de protección en infraestructuras	Plantación de especies autóctonas en las infraestructuras viarias	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No realización de la plantación
	Evitar impacto visual en centros de transformación	Aplicación de medidas de integración	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No aplicación de medidas de integración
	Redes de telefonía	Aplicación de medidas de integración	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No aplicación de medidas de integración
	Realización de plantaciones	Nº de ejemplares plantados en las áreas a revegetar	Inspección visual	Quincenal	Plantaciones monoespecíficas y 103 de desviación respecto a lo previsto

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Calidad de vida	Ordenación del tráfico	Fluidéz en el tráfico rodado y peatonal	Inspección visual	Mensual	Detección de conflictos en el tránsito de vehículos y peatones
	Señalización de las obras	Sistema de señalización en el perímetro de la obra	Inspección visual	Mensual	Señalización insuficiente o poco visible
Patrimonio cultural	Prevención de efectos sobre el patrimonio arqueológico	Presencia de restos arqueológicos	Inspección visual	Permanente en los movimientos de tierra	Presencia de restos o estructuras de interés

3. FASE DE EXPLOTACIÓN

3.1. Factores de control

Durante la fase de funcionamiento o explotación del proyecto, el Programa de Seguimiento Ambiental tiene como objetivo comprobar la efectividad de las medidas protectoras y correctoras propuestas o aplicadas durante la fase de planificación y la fase de obras. En caso de no cumplirse los objetivos previstos estas medidas deberán complementarse.

Debido a los diferentes usos a implantar en el sector (residencial, espacios libres, equipamientos e infraestructuras básicamente) los controles a realizar serán los comunes a las labores propias de las oficinas municipales, sin perjuicio de las competencias propias de otras administraciones. No obstante, se realizarán controles periódicos durante la fase de funcionamiento de las actividades, procediéndose a la corrección en caso de encontrar alguna anomalía en los factores analizados.

A. Control de la calidad del aire

Se vigilará el cumplimiento de la normativa relativa a la atmósfera. El desarrollo del sector no supondrá la implantación de industrias o actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera según la categorización contenida en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire. Por ello los controles tan sólo deberán verificar que se cumplen los valores límite de inmisión establecidos de acuerdo a la estrategia nacional de Calidad del Aire y la legislación vigente.

Serán de aplicación como umbrales de alerta en las mediciones los valores máximos estipulados en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, para el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno, monóxido de carbono, ozono, arsénico, cadmio, níquel y benzopireno en el aire.

Si se efectuasen mediciones en colaboración con el organismo oficial competente se centrarán, básicamente, en el control de las concentraciones de monóxido de carbono (CO), dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO_x) y partículas en el aire.

B. Control de la contaminación acústica

Se deberán cumplir los límites establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se realizarán muestreos necesarios para verificar el cumplimiento de la legislación sectorial a

este respecto, en las localizaciones y con la periodicidad que establezca el órgano ambiental competente.

Como posible indicador a considerar se propone el 3 de población afectada por niveles de ruido superior a 65 dB diurnos o 55 dB nocturnos.

C. Control de la contaminación lumínica

Se verificará que las condiciones lumínicas del sector tras su edificación se ajustan a las determinaciones contenidas en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

El sector edificado se considerará como zona E3, correspondiente con las áreas urbanas consolidadas.

Se deberá cumplir la reglamentación técnica contenida en dicho Decreto 48/2010 relativa a los diferentes tipos de alumbrado exterior con el fin de aplicar criterios para una mayor eficiencia energética.

Si se efectuaran mediciones por iniciativa de las administraciones públicas relativas a los niveles lumínicos dentro del sector, se comprobará que se cumplan los niveles lumínicos máximos según los umbrales recogidos en el anexo del Reglamento de la Ley 6/2006 para las zonas E3.

D. Control de las aguas

En cuanto a la calidad de las aguas se llevarán a cabo revisiones de los distintos elementos de la red de saneamiento con objeto de controlar que no se producen anomalías respecto a su funcionamiento (encharcamientos, obstrucciones, roturas, etc.). En este mismo sentido se comprobará la correcta conexión de la red de saneamiento al colector general que se dirigirá hacia las estaciones depuradoras.

Por lo que respecta a la red de abastecimiento se controlará su correcto funcionamiento y la no existencia de fugas.

E. Control de la vegetación

Periódicamente se comprobará el estado de las plantaciones efectuadas como medida de integración paisajística en todo el ámbito del sector, aplicando las labores de conservación necesarias para asegurar la viabilidad de las plantaciones.

Igualmente se controlará el uso de pesticidas en las labores de tratamiento de los espacios verdes, debiéndose proponer otros mecanismos o productos si se comprobase su inadecuación para una adecuada preservación del medio.

F. Control de la gestión de residuos

En general, se vigilará la correcta gestión de todos los residuos de cualquier naturaleza que se generen en esta fase.

En particular, se vigilará el correcto funcionamiento del punto limpio o puntos limpios localizados en el sector, asegurándose que los residuos reciben el tratamiento adecuado según su tipología.

G. Control de la integración paisajística

Se deberá comprobar, tras la finalización de las obras, que se han aplicado de modo adecuado las condiciones estéticas determinadas en las ordenanzas reguladoras de la Ordenación Detallada.

A fin de proteger con carácter general las visualizaciones del nuevo desarrollo tanto hacia el entorno exterior como desde éste hacia las zonas urbanas, se realizará un control sobre el mismo, teniendo especial consideración la posible colocación de carteles o anuncios.

7.5.2.1. Indicadores de seguimiento

Los indicadores de seguimiento para esta fase de proyecto son los siguientes.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE EXPLOTACIÓN					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Suelos	Ocupación del suelo	Superficie de suelo ocupado por usos	Inspección visual y documentación gráfica	Al finalizar las obras	Desviación mayor al 53 de la superficie reservada en proyecto para espacios públicos
Hidrología	Control del abastecimiento	Existencia de deficiencias de abastecimiento	Inspección visual	Anual	Presencia de fugas
		Evolución del volumen de agua consumida del total municipal	Datos de la empresa de suministro	Anual	Suministro insuficiente
	Eficacia del saneamiento	Análisis de la eficacia de la depuradora para el tratamiento de las aguas	Datos de la empresa de suministro	Anual	Capacidad insuficiente para la depuración
	Eficacia de la red separativa	Volumen de reutilización de aguas pluviales	Datos de la empresa de suministro	Anual	No utilización de las aguas pluviales
Atmósfera	Control de la emisión de gases	Consumo energético doméstico (electricidad y gas)	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de emisiones
		Medición de emisiones asociadas al tráfico	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de emisiones
	Control del nivel de ruidos	Mediciones del nivel de ruido	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de ruidos
	Control de la contaminación luminica	Intensidad luminica	Mediciones	Anual	Los dispuestos en el Decreto 48/2010 para suelos urbanos
	Control sobre eficiencia energética en las luminarias	Tipo de luminarias en los espacios públicos	Inspección visual y documentación técnica del contratista	Después de las obras	No cumplimiento de la reglamentación técnica del Decreto 48/2010

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE EXPLOTACIÓN					
Factor	Variable	Indicador	Método de control	Frecuencia	Umbral de alerta
Flora	Desarrollo de los espacios verdes	Superficie ocupada por los espacios verdes	Inspección visual y documentación técnica	Anual	No cumplir las previsiones de los proyectos técnicos
	Seguimiento de las plantaciones	Porcentaje de marras	Inspección visual	Estacional	53 en marras de gran tamaño
Residuos	Gestión de los residuos	Nº de contenedores por tipo de residuo	Inspección visual	Anual	Insuficiente dotación para el volumen poblacional
		Nº de puntos limpios	Inspección visual	Anual	Insuficiente dotación para el volumen poblacional
	Volumen de residuos	Residuos urbanos generados	Documentación de órgano competente	Anual	No aplica
Paisaje	Integración paisajística	Control de elementos discordantes	Inspección visual	Anual	Detección de nuevos elementos discordantes visualmente en el paisaje
Calidad de vida	Ordenación del tráfico	Fluidez en el tráfico rodado y peatonal	Inspección visual	Mensual	Detección de conflictos en el tránsito de vehículos y peatones
	Señalización de las obras	Sistema de señalización en el perímetro de la obra	Inspección visual	Mensual	Señalización insuficiente o poco visible
	Acceso a la vivienda	Nº de viviendas construidas	En el diseño del proyecto	Al finalizar las obras	Nº de viviendas finales diferente al determinado en el proyecto
	Superficie destinada a equipamientos y espacios libres	M2 de equipamientos y espacios libres	En el diseño del proyecto y Fase de Explotación	Al finalizar las obras	Superficie inferior a la prevista en proyecto

4. APLICACIÓN DE NUEVAS MEDIDAS

En el caso de que el responsable del Plan de Seguimiento Ambiental detecte que las medidas de vigilancia descritas anteriormente son insuficientes, propondrá medidas complementarias o nuevas medidas.

Así mismo, si se detectasen nuevos impactos no contemplados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el responsable del Plan de Seguimiento Ambiental definirá, caracterizará y propondrá las medidas correctoras que estime oportunas.

5. LIBRO DE REGISTRO

Con el fin de asegurar que la vigilancia ambiental sea efectiva, en cada control se procederá al registro de los datos más relevantes y al posterior análisis de la información recogida, elaborando un listado con todas las anomalías detectadas, que servirá de base para informar a los responsables a nivel de obra, para su corrección. Toda esta información formará parte de los Informes Técnicos asociados al Programa de Seguimiento Ambiental.

6. TRAMITACIÓN DE INFORMES

La verificación de la eficacia se llevará a cabo por medio de la elaboración de informes de seguimiento periódicos a remitir al órgano competente en materia ambiental. Estos informes pueden ser:

1. Informes ordinarios

Con carácter periódico (mensual) durante la duración de la fase de obras, donde se recogerán incidencias, observaciones y eficacia de las medidas propuestas, y en concreto:

- o Cumplimiento de las medidas de protección de fauna y vegetación, control de operaciones, etc.
- o Localización y mantenimiento de los acopios, parque de maquinaria e instalaciones auxiliares.
- o Seguimiento de la calidad atmosférica y de las medidas de protección.
- o Control de las medidas de restauración e integración paisajística ejecutadas.

- Control del mantenimiento de los servicios.

2. Informes finales

A presentar a la finalización de la fase de obras, y donde se recogerá lo relativo a las actuaciones realmente ejecutadas, cómo se han llevado a cabo, resultados obtenidos, actuaciones pendientes y propuestas de mejora, y en concreto:

- Unidades realmente ejecutadas de cada actuación y unidades previstas.
- Forma de realización de las medidas y materiales empleados.
- Resultados hasta la fecha de redacción del informe, siempre que sea posible.
- Actuaciones pendientes de ejecución.
- Propuestas de mejora.

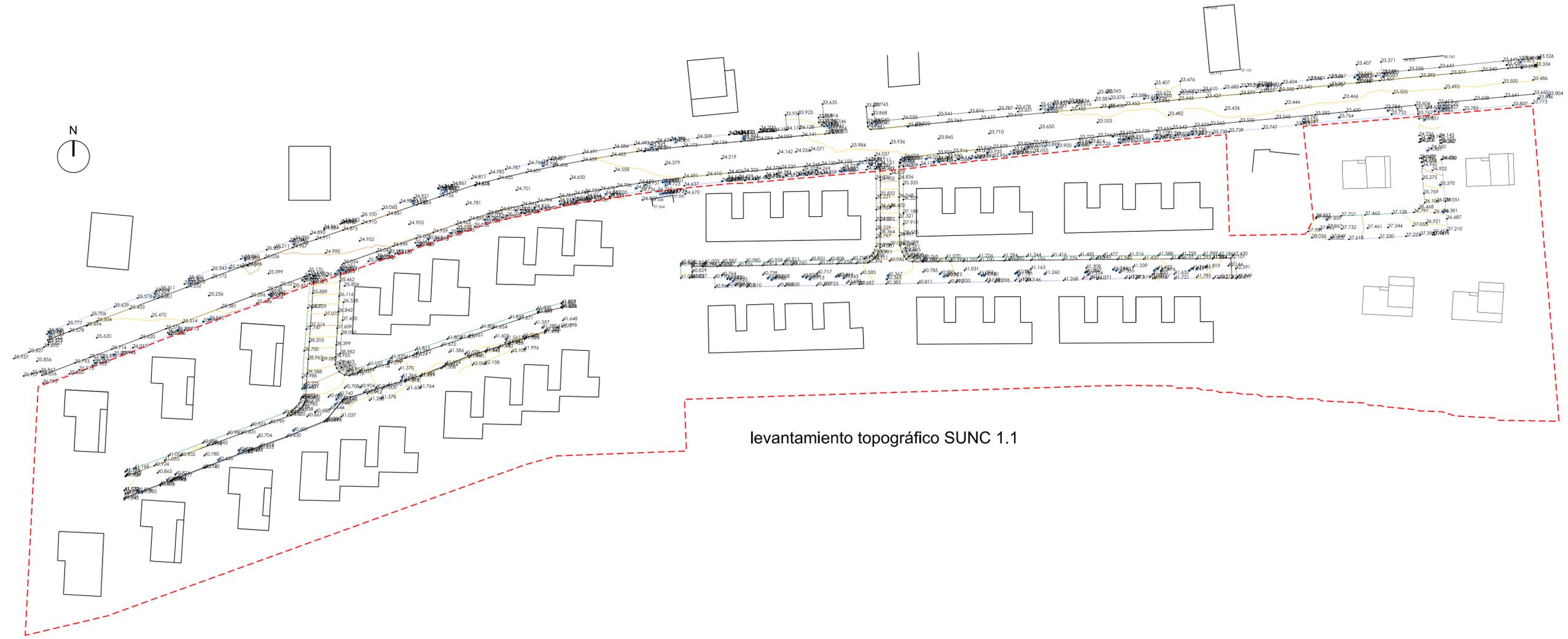
3. Informes especiales

Se emitirán siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo y que precise una medida de actuación para ser evitada o corregida o cuando los impactos generados sean superiores a los esperados.

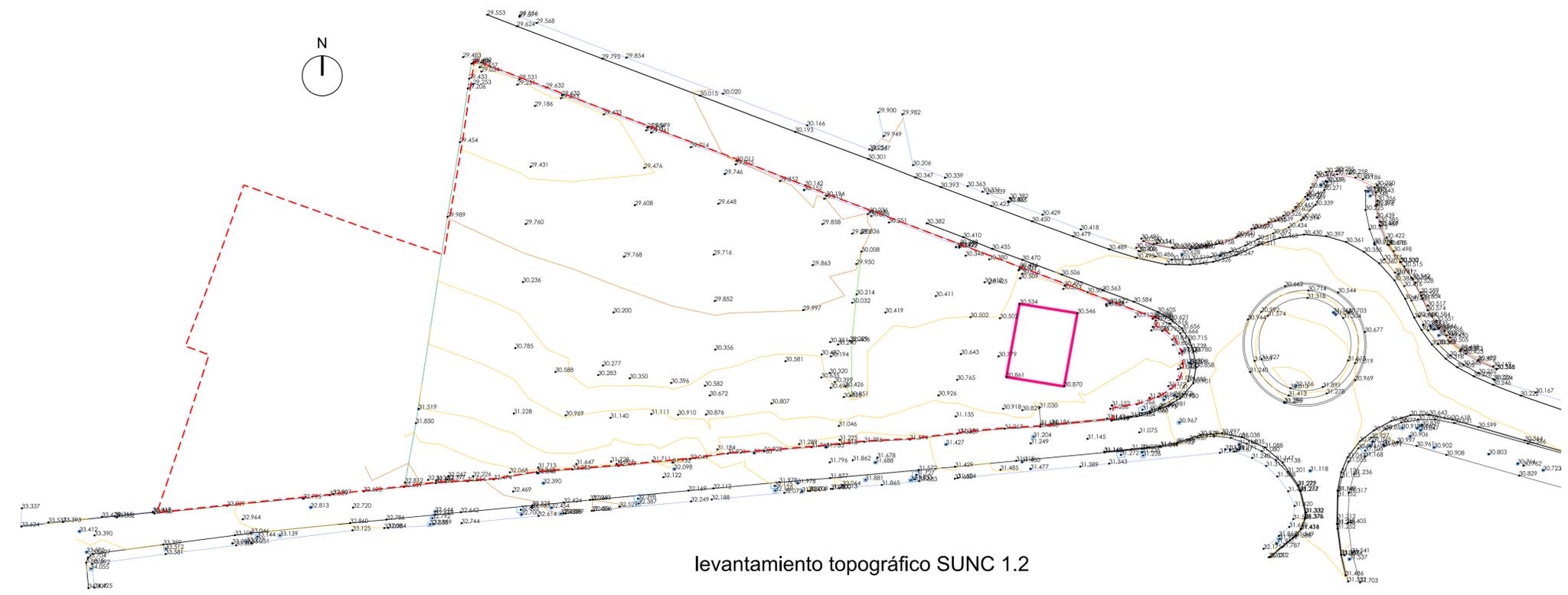
Las situaciones de riesgo que se tendrán en cuenta de forma especial serán, entre otras:

- Niveles elevados de contaminación atmosférica.
- Niveles sonoros superiores al umbral límite emitidos por la maquinaria durante periodos prolongados.
- Afecciones no esperadas a la vegetación y fauna.
- Vertidos accidentales.

PLANOS



levantamiento topográfico SUNC 1.1



levantamiento topográfico SUNC 1.2

- LIMITE DEL SECTOR SUNC-1
- EDIFICIO CATALOGADO

- ACERA
- BORDILLO
- CARRETERA
- CURVA DE NIVEL e= 0,5 m
- CURVA DE NIVEL MAESTRA e= 2,5 m
- FACHADA DE EDIFICIO
- ESTACAS DE HORMIGON
- ESTACAS DE MADERA
- LINEA BLANCA
- MURO DE BLOQUE
- MURO DE PIEDRA
- MURO VALLA
- PASTOR

Por el Equipo Redactor:

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.
 ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO N°1 (SUNC1)

TÍTULO DEL PLANO: **TOPOGRÁFICO**

ESCALA: 1:500

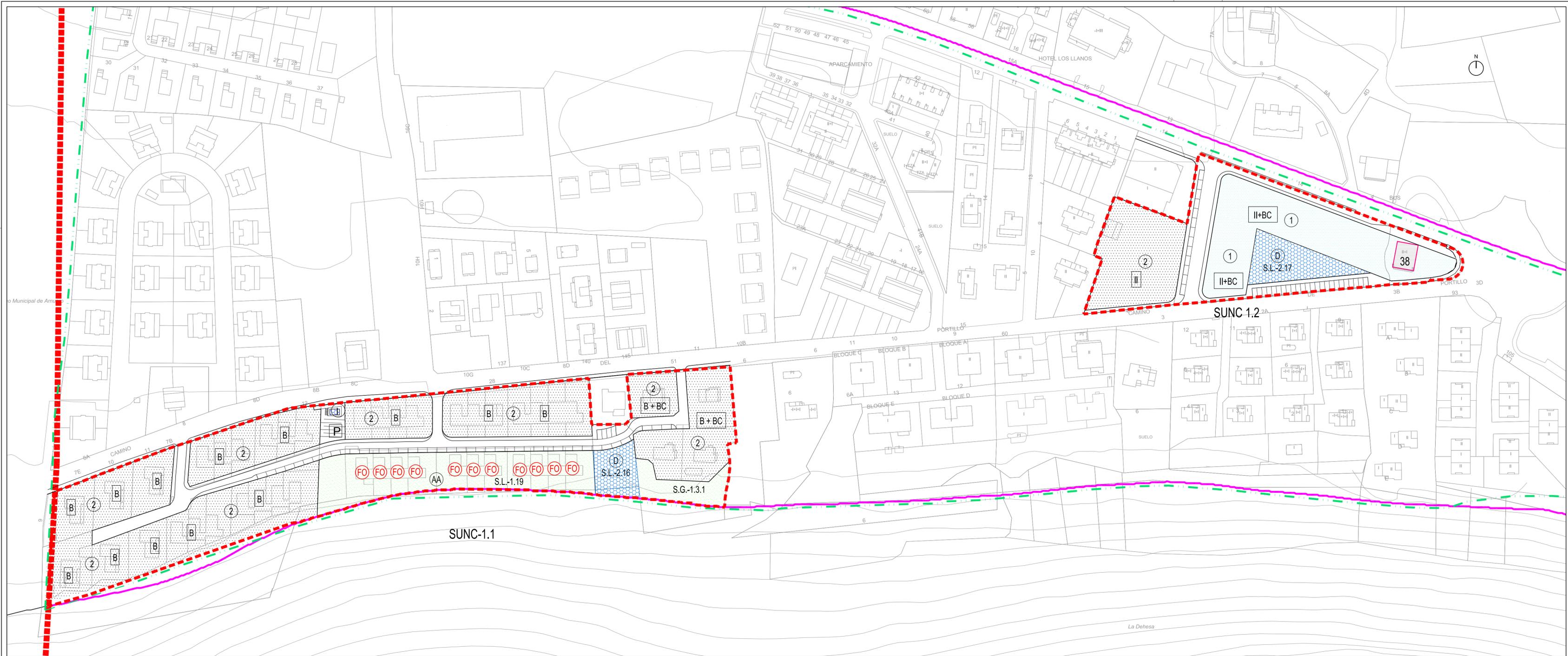
FECHA: Octubre 2022

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

PLANO N°: **0**

JAVIER LEONARDO MARTÍN
 INGENIERO DE CARRIOS
 COLEGIADO 7236

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



LIMITE DEL SECTOR SUNC-1		PARQUES Y JARDINES. ÁREA AJARDINADA		ALTURA DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR		UNA PLANTA
EDIFICACIÓN ABIERTA. GRADO 1		VIARIO PEATONAL		ALTURA DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA		DOS PLANTAS
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. GRADO 2		EDIFICIO CATALOGADO N°		LIMITE DEL AREA DE INTEGRACION PAISAJISTICA		UNA PLANTA + BAJO CUBIERTA
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS. DEPORTIVO		APARCAMIENTOS				DOS PLANTAS + BAJO CUBIERTA
PARQUES Y JARDINES. PARQUE URBANO		SERVIDUMBRE DE CARRETERAS				
		EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN				

Por el Equipo Redactor:

JAVIER LEONARDO MARTÍN
INGENIERO DE CAMINOS
COLEGIADO 7236

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO N°1 (SUNC1)

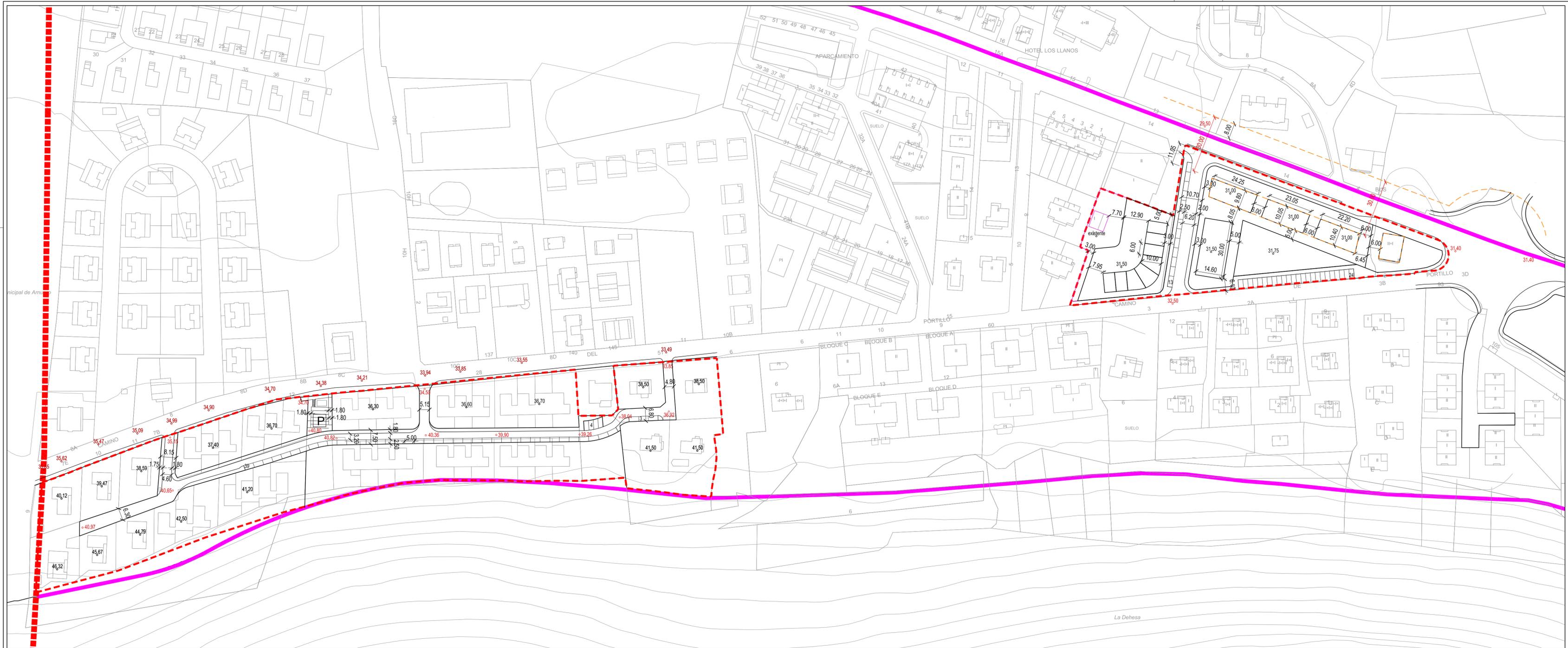
TÍTULO DEL PLANO:
ZONIFICACIÓN

PLANO N°:
1

ESCALA: 1/1000
DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

FECHA: Octubre 2022

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



LIMITE DEL SECTOR SUNC-1		00,00 RASANTE PLANTA BAJA EDIFICACIÓN
ALINEACIÓN DE VIARIO		00,00 RASANTE VIARIO
ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN		SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN		APARCAMIENTOS

Por el Equipo Redactor:

JAVIER LEONARDO MARTÍN
INGENIERO DE CAMINOS
COLEGIADO 7236

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)

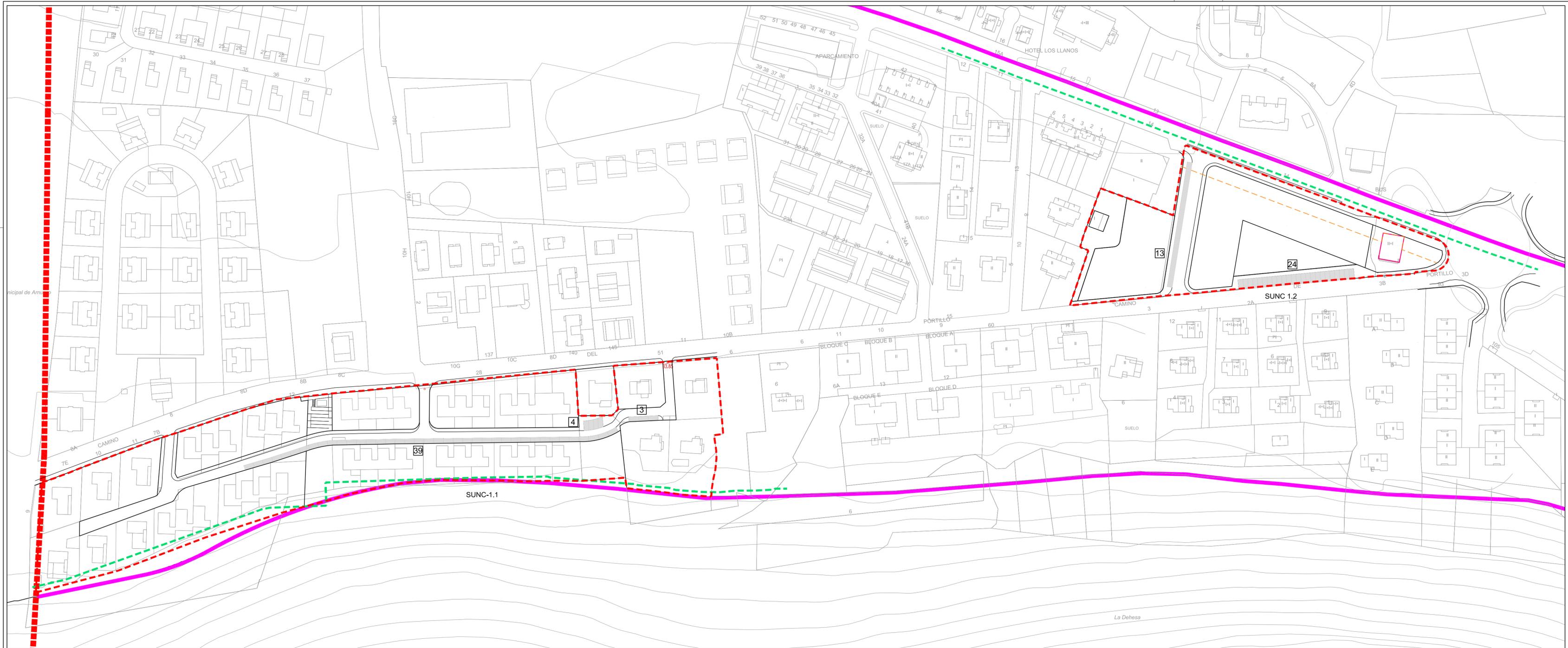
TÍTULO DEL PLANO:
ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/1000
DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

FECHA: Octubre 2022

PLANO Nº:
2

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria

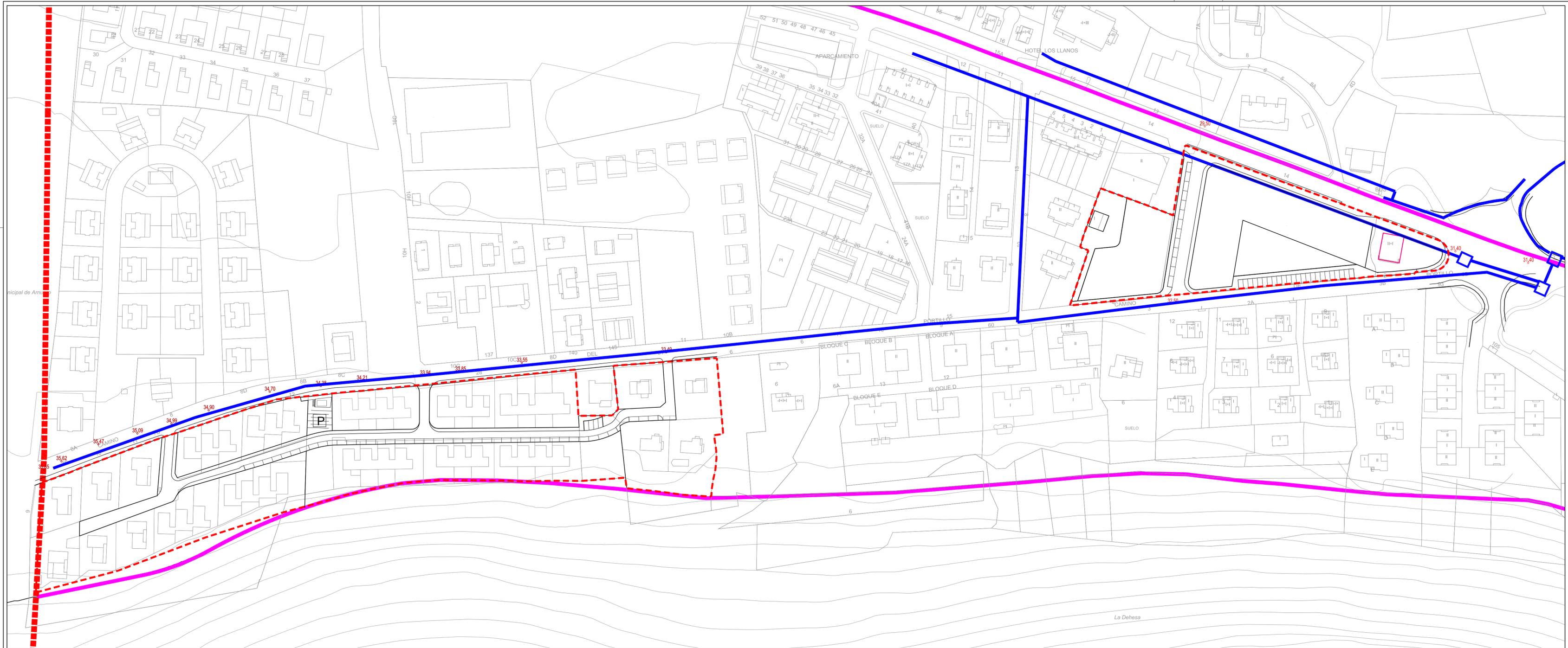


LÍMITE DEL SECTOR SUNC-1		APARCAMIENTOS PUBLICOS	
LÍMITE DEL PORN		APARCAMIENTOS ZONA NORTE: 13 + 24 = 37 PLAZAS	
LÍMITE DEL AIP		APARCAMIENTOS ZONA SUR: 39 + 4 + 3 = 46 PLAZAS	
SERVIDUMBRE DE CARRETERAS			

Por el Equipo Redactor:	AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS	
	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	ANEJO 1.	
	ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)	
	TÍTULO DEL PLANO: APARCAMIENTOS	PLANO Nº: 3
	ESCALA: 1/1000	FECHA: Octubre 2022
	DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.	

JAVIER LEONARDO MARTÍN
 INGENIERO DE CAMINOS
 COLEGIADO 7236

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



LIMITE SECTOR SUNC 1



RED DE ABASTECIMIENTO



Por el Equipo Redactor:

JAVIER LEONARDO MARTÍN
INGENIERO DE CAMINOS
COLEGIADO 7236

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)

TÍTULO DEL PLANO: **INFRAESTRUCTURAS**
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

PLANO Nº:

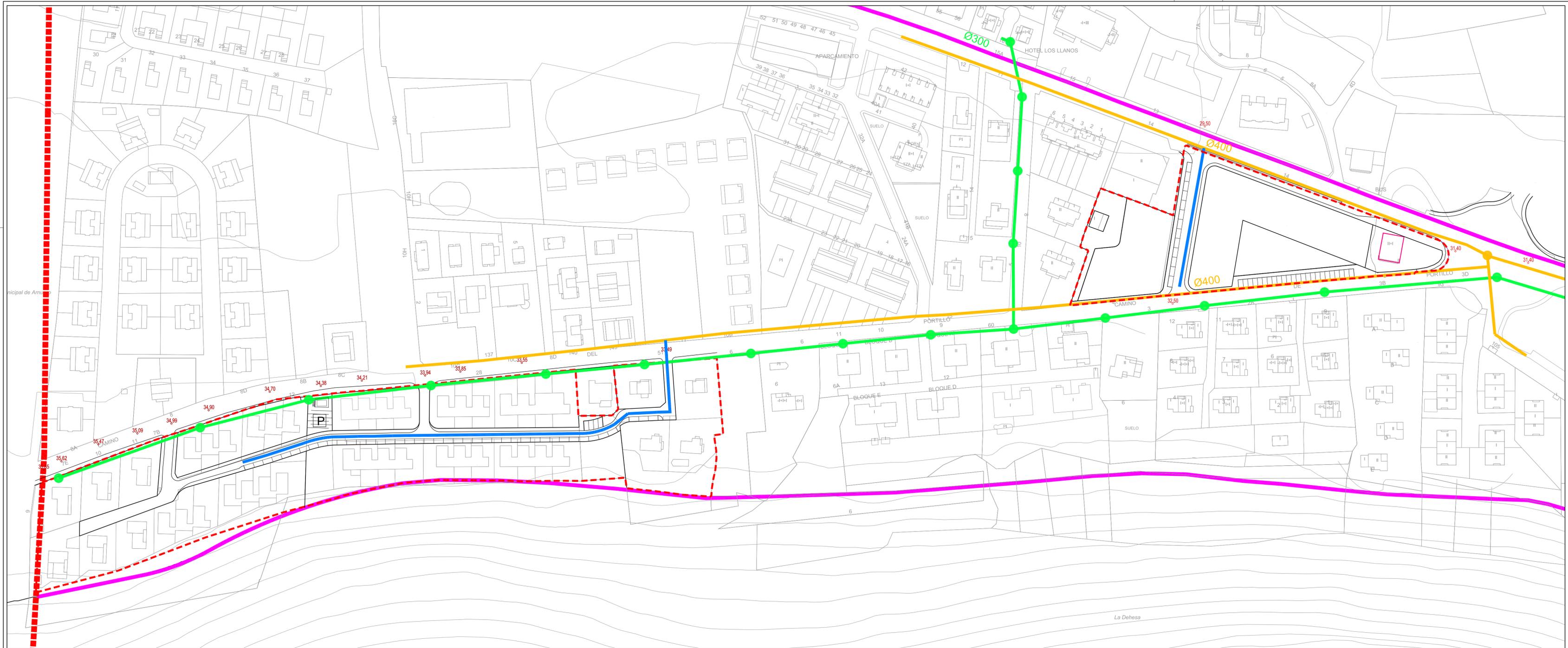
4

ESCALA: 1/1000

FECHA: Octubre 2022

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



LIMITE DEL SECTOR SUNC 1



RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE



RED DE PLUVIALES PROPUESTA EN EL PGOU



RED DE PLUVIALES PROPUESTA EN EL SUNC-1



Por el Equipo Redactor:

JAVIER LEONARDO MARTÍN
INGENIERO DE CAMINOS
COLEGIADO 7236



AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)

TÍTULO DEL PLANO: **INFRAESTRUCTURAS
RED DE SANEAMIENTO**

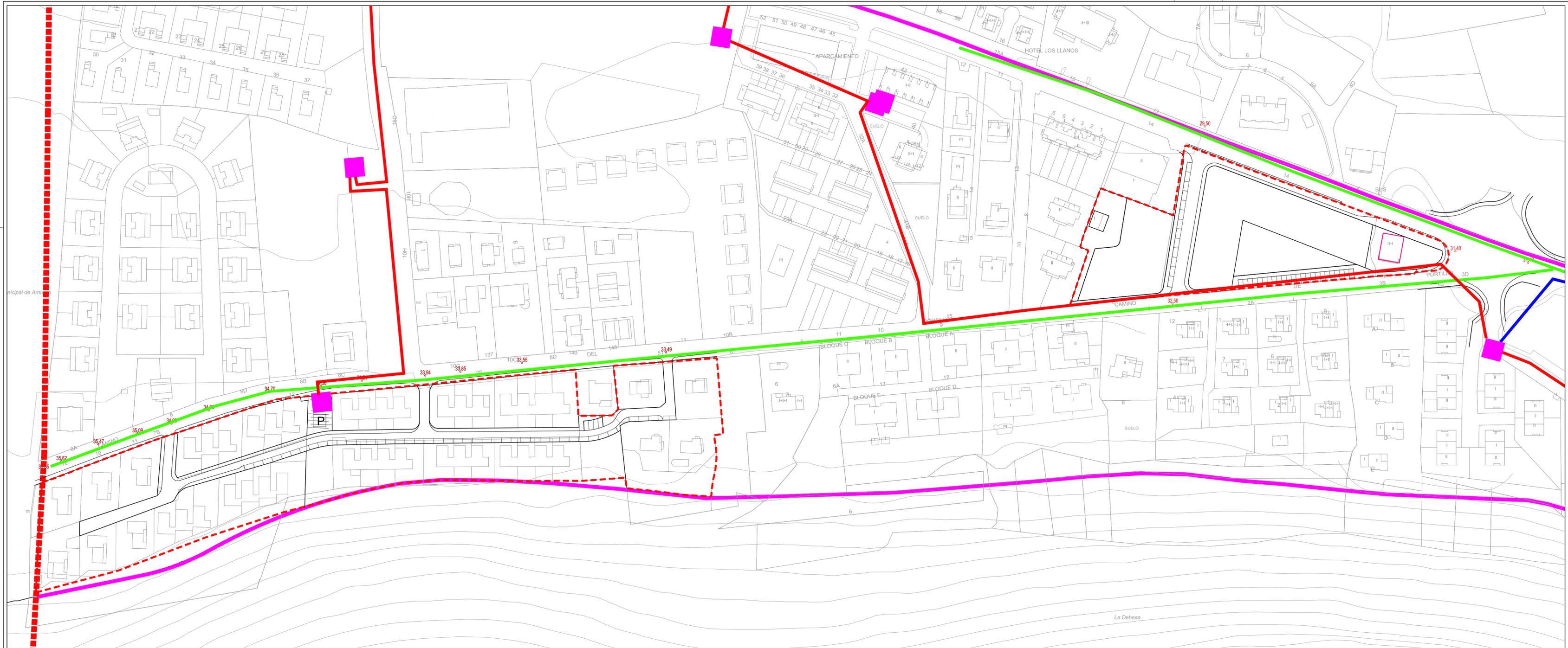
PLANO Nº:

5

ESCALA: 1/1000

FECHA: Octubre 2022

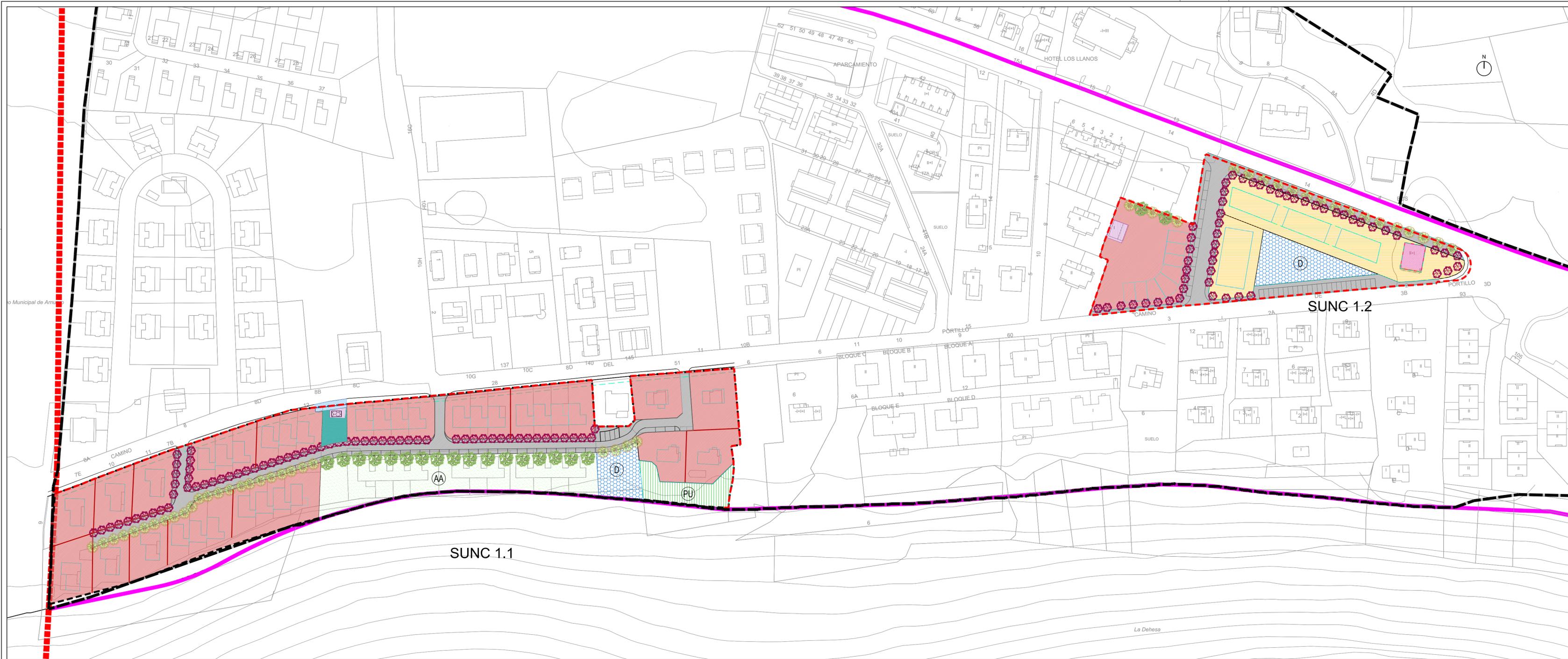
DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.



	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		APOYO DE CONVERSIÓN AÉREO-SUBTERRANEA
	LÍNEA AÉREA M.T. EXISTENTE		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
	LÍNEA AÉREA M.T. EXISTENTE A SUPRIMIR		RED DE GAS
	LÍNEA SOTERRADA M.T. EXISTENTE		
	LÍNEA SOTERRADA M.T. PROPUESTA		

Por el Equipo Redactor: JAVIER LEONARDO MARTÍN INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO 7236	AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	ANEJO 1. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)	
TÍTULO DEL PLANO: INFRAESTRUCTURAS REDES, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS		PLANO Nº: 6
ESCALA: DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.		FECHA: Octubre 2022

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



LIMITE DEL SECTOR SUNC 1		SNUC-1
VIVIENDA UNIFAMILIAR		ESPCIO LIBRE DE USO PÚBLICO
VIVIENDA COLECTIVA		EQUIPAMIENTO
EDIFICACIÓN CATALOGADA		VIARIO Y APARCAMIENTOS
EDIFICACIÓN EXISTENTE		VIARIO PEATONAL

Por el Equipo Redactor:

JAVIER LEONARDO MARTÍN
INGENIERO DE CAMINOS
COLEGIADO 7236

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO 1.
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 (SUNC1)

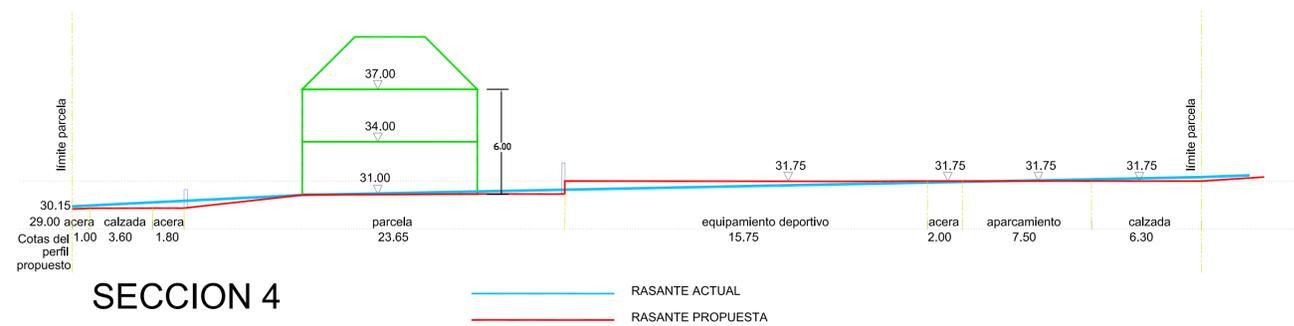
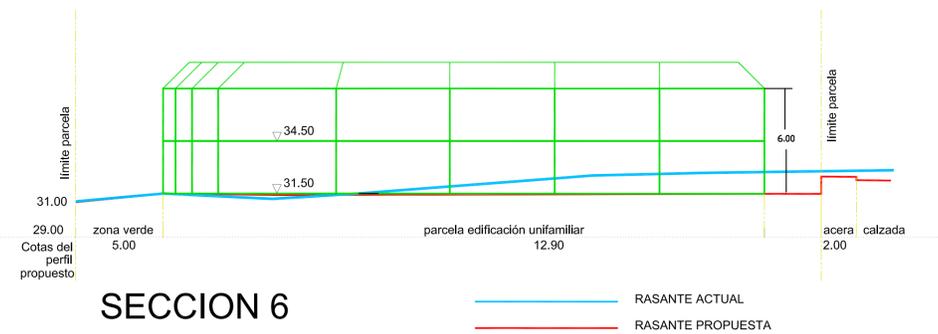
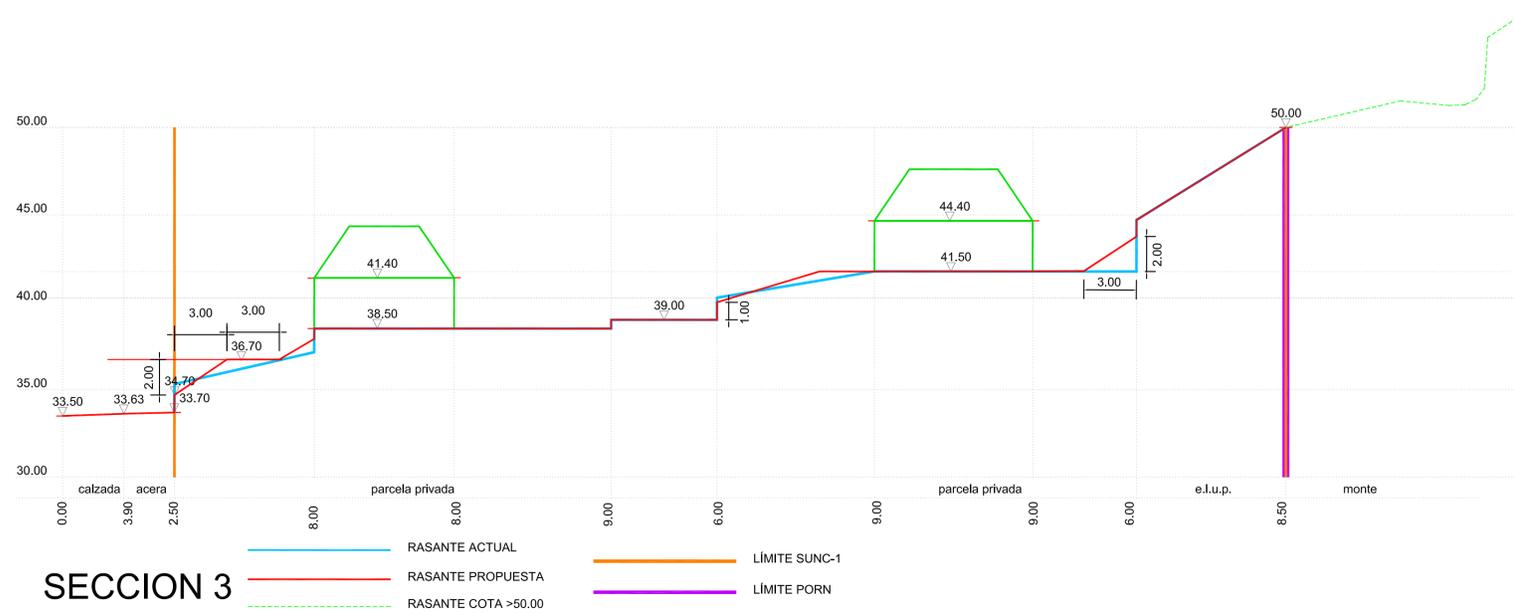
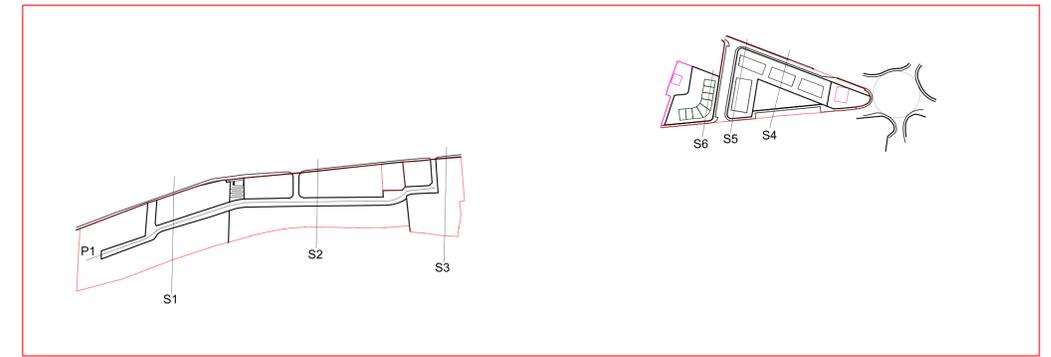
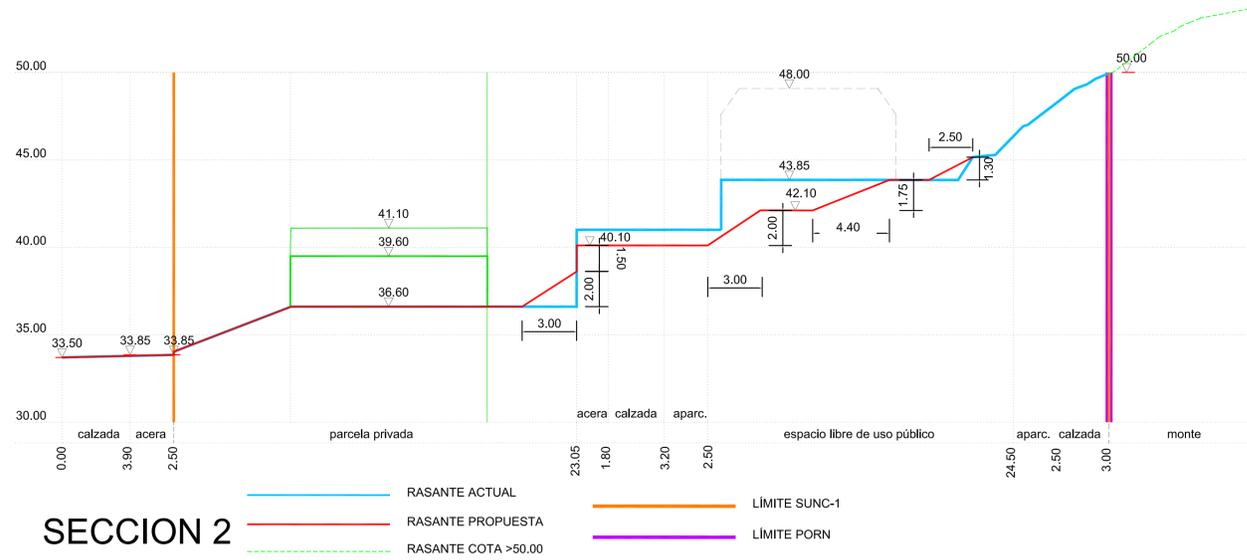
TÍTULO DEL PLANO: **INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ARBOLADO**

ESCALA: 1/1000
DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

FECHA: Octubre 2022

PLANO Nº: **7**

Avda. Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria



Por el Equipo Redactor: JAVIER LEONARDO MARTÍN INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO 7236 	AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	ANEJO 1. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO N°1 (SUNC1)	
TÍTULO DEL PLANO: SECCIONES	PLANO N°: 8.2	ESCALA: 1/200 FECHA: Octubre 2022 DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO.

Avenida Reina Victoria, 25 - 39004 - Santander - Cantabria