

AYUNTAMIENTO DE POLANCO

CVE-2022-3530 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación P1 para la obtención del SL ZEL P3 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 3/2021.*

Habiéndose aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la UA P1 para la obtención del SL ZEL P3 del PGOU de Polanco sometido a Informe Ambiental Estratégico simplificado, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 78.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Polanco, 5 de mayo de 2022.

La alcaldesa,
Rosa Díaz Fernández.

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1. AYUNTAMIENTO DE POLANCO

Febrero 2021



PROMOTOR: **AYUNTAMIENTO DE POLANCO**

REDACTORES **ROBERTO MORADO & MAGDALENA PI (ICCP'S)**

moctezuma 4, 1º oficina 5
39003 santander
+34 942 070 071
mpi@urbem.eu
rmorado@urbem.eu

urbem

Nº Exp 2020-13 UA-P1

CVE-2022-3530

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

INDICE DE CONTENIDO:

DOC I.- MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES

I.2. SITUACION ACTUAL

- I.2.1. Objeto y ámbito de la actuación
- I.2.2. Descripción de los terrenos
- I.2.3. Listado de propietarios afectados
- I.2.4. Marco Urbanístico

I.3. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.4. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- I.4.1. Análisis de la ordenación detallada contenida en el PGOU
- I.4.2. Concreción y ajustes en definición de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
 - I.4.2.1. Ajustes en la delimitación
 - I.4.2.2. Alineaciones y rasantes
 - I.4.2.3. Ordenación de volúmenes

I.5.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA

- I.5.1. Ordenación de parcelas lucrativas (Estudio de Detalle)
- I.5.2. Parámetros globales (Estudio de Detalle)
- I.5.3. Comparativa PGOU-Estudio de Detalle
- I.5.4. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación
- I.5.5. Concreción y ajustes en redes de Infraestructuras

I.6. CONCLUSIONES

DOC VI.- PLANOS

Planos de información

Plano I1:	Situación y emplazamiento
Plano I2:	Estado actual. Topográfico
Plano I3:	Información Urbanística
Plano I4:	Estructura de la propiedad
Plano I5:	Servicios existentes y redes propuestas en el PGOU
Plano I6:	Servidumbres y afecciones

Planos de ordenación

Plano P1:	Delimitación y Superficies
Plano P2:	Ordenación detallada
Plano P3:	Cesiones
Plano P4.1:	Definición geométrica de viario
Plano P4.2:	Secciones tipo de viario
Plano P4.3:	Rasantes interiores. Accesibilidad
Plano P4.4.1:	Perfiles longitudinales 1
Plano P4.4.2:	Perfiles longitudinales 2
Plano P5:	Red de abastecimiento
Plano P6:	Red de residuales
Plano P7:	Red de pluviales
Plano P8:	Red eléctrica
Plano P9:	Red de gas
Plano P10:	Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)
Plano P11:	Relación con el entorno

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I. memoria

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.1. ANTECEDENTES

El Promotor de la presente iniciativa es el Ayuntamiento de Polanco, con domicilio social en Barrio La Iglesia, 29, 39313 Polanco.

Dicha entidad tiene intención de promover el desarrollo en suelo urbano no consolidado de la Unidad de Actuación P1 del Ayuntamiento de Polanco, conforme a la clasificación de suelo y el contenido de la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco actualmente en vigor, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 18 de diciembre de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 7 de abril de 2016.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.2. SITUACION ACTUAL

I.2.1. Objeto y ámbito de actuación

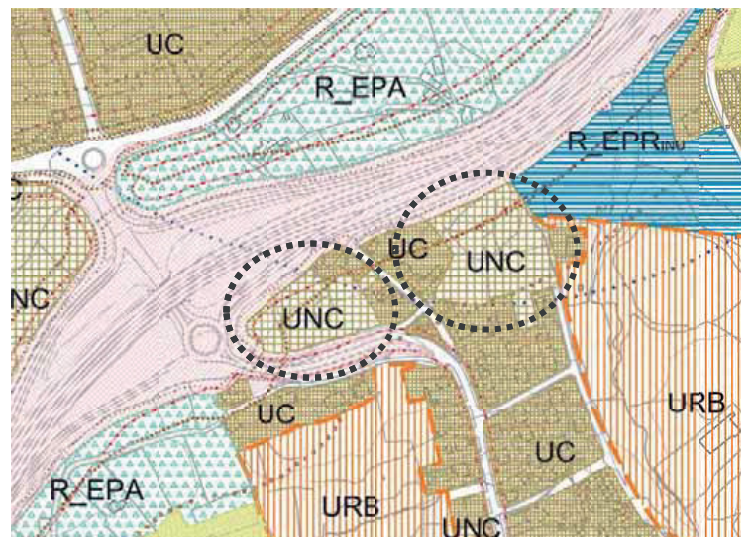
El objeto de este documento es el desarrollo de la Unidad de Actuación P1 de suelo urbano no consolidado del Ayuntamiento de Polanco, en el marco de las previsiones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor.

El ámbito del Proyecto es el correspondiente a la delimitación de la Unidad de Actuación contenida en el PGOU.

I.2.2. Descripción de los terrenos

La superficie original de la unidad de actuación P1 que figura en la ficha correspondiente del PGOU es de 18.058 m² de superficie bruta, correspondiente a la comprendida dentro del perímetro definido por su delimitación, de la que deben descontarse los 317 m² correspondientes a redes públicas existentes, para obtener la superficie neta, que asciende a 17.741 m², todo ello siempre según datos del PGOU.

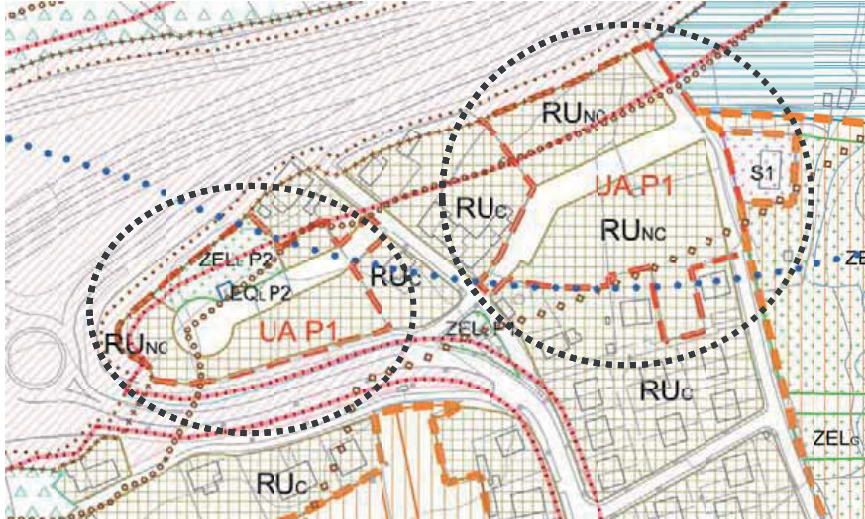
Se trata de un ámbito discontinuo, compuesto por las dos bolsas UNC que aparecen al sur de la autovía, además de dos pequeñas áreas situadas al sur, que constituyen Sistemas Locales de equipamiento y espacio libre respectivamente.



UA-P1. Extracto del plano O.11. Categorización y clasificación del PGOU Polanco

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco



Residencial Urbano No Consolidado UA-P1. Extracto del plano O.4.5.Ordenación PGOU Polanco



Equipamiento EQ_P3 Urbano No Consolidado UA-P1. Extracto del plano O.4.5.Ordenación PGOU Polanco



Espacio libre ZEL_P3 Urbano No Consolidado UA-P1. Extracto del plano O.4.5.Ordenación PGOU Polanco

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

La Unidad de Actuación P1 de suelo urbano no consolidado del PGOU de Polanco está situada en la zona central del municipio. Las dos bolsas de suelo residencial están al sureste del enlace de Polanco de la A-67; continuando el trazado de la CA-330 hacia el sur, encontramos la parcela de equipamiento EQ_L P3 primero y, más adelante, junto a la iglesia de San Pedro Advíncula, el espacio libre ZEL_L P3.

Las áreas residenciales ocupan terrenos con poco desnivel, en la parte inferior de la ladera sur de la autovía que en esa zona no presenta una pendiente pronunciada. El área este se encuentra a un nivel algo más bajo, en torno a la cota 22, en tanto que el área oeste se sitúa sobre la cota 25.

La orientación general facilita la exposición solar y protege de los vientos de componente N y N-O.

No existen edificaciones en el interior del sector, ni cultivos o huertas de especial relevancia, pero sí existe una pequeña masa arbórea en la zona residencial oeste. Actualmente su uso es de pradería.

I.2.3. Listado de propietarios afectados

Para determinar la estructura de propiedad en el interior de la unidad, a partir de la delimitación definida en el PGOU, nos hemos servido en primer lugar de la información catastral, complementada con la elaboración de una topografía específica del sector, en la que se han identificado los elementos físicos de delimitación interior de parcelas, como setos, vallados, etc., concluyéndose finalmente en un plano de estructura de propiedad que se incluye en el documento de planos del Estudio de Detalle como plano I.4, en el que se ha optado por los límites físicos cuando son identificables en el terreno, utilizando la información catastral como alternativa cuando los límites físicos no son identificables o no existen.

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Se adjunta a continuación un cuadro con la relación de propietarios afectados total o parcialmente por el Estudio de Detalle de la UA-P1 de Polanco.

Parcelario	REF CATASTRAL	Propietario	Dirección	CP	Población
CATASTRO DE URBANA	Manzana 77478 parcela 04	DE LA RIVA MARCOS LUIS	BO EL HONDAL 4	39313	POLANCO parcial
	Manzana 77478 parcela 05	CEBALLOS DIAZ MARIA ESTHER	CASIMIRO SAINZ 2 Esc. E 4ºD	39300	TORRELAVEGA
	Manzana 77478 parcela 06	CEBALLOS DIAZ ANA CAROLINA	JAUME ISERN 98 3º 1	8302	MATARÓ
	Manzana 77478 parcela 07	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 31	DIAZ ATECA FRANCISCA (HEREDEROS DE)	MAGALLANES, PL1	39007	SANTANDER
	Manzana 77478 parcela 32	GOMEZ DE LA RIVA FRANCISCO (HEREDEROS DE)	REINA VICTORIA 37 8 IZDA	39004	SANTANDER
	Manzana 77478 parcela 33	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 34	DIAZ MENCOCAL MANUEL HROS	BO POLANCO	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 35	GOMEZ DE LA RIVA FRANCISCO (HEREDEROS DE)	REINA VICTORIA 37 8 IZDA	39004	SANTANDER
	Manzana 77478 parcela 36	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 37	PALACIO GOROSTIAGA SERAFIN (HEREDEROS DE)	BO LA COCHERA 30	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 38	DE LA RIVA MARCOS JOSE MANUEL	BO EL HONDAL 2	39313	POLANCO
	Manzana 77478 parcela 39	PALACIO HERRERA AGUSTIN	BO IGLESIA 3	39313	POLANCO
	Manzana 76482 parcela 01	RIVA MARCOS ELOINA	BO EL HONDAL 3	39313	POLANCO
	Manzana 76482 parcela 02	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO parcial
	Manzana 77459 parcela 06	FUENTEVILLA ARCE RAMON	BO LA IGLESIA 6	39313	POLANCO
	Manzana 78428 parcela 02	SINDICATO AGRICOLA POLANCO	BO POLANCO 158	39313	POLANCO parcial
	Manzana 78428 parcela 02	PALACIO HERRERA AGUSTIN	BO IGLESIA 3	39313	POLANCO

Nº Exp 2020-13 UA-P1

5

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Parcelario	REF CATASTRAL	Propietario	Dirección	CP	Población
CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO 4 parcela 162	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	POLÍGONO 4 parcela 169	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	POLÍGONO 4 parcela 170	CEBALLOS DIAZ MARIA ESTHER	CASIMIRO SAINZ 2 Esc. E 4ºD	39300	TORRELAVEGA
	POLÍGONO 4 parcela 171	CEBALLOS DIAZ ANA CAROLINA	JAUME ISERN 98 3º 1	8302	MATARÓ
	POLÍGONO 4 parcela 172	PALACIO HERRERA AGUSTIN	BO LA IGLESIA 3	39313	POLANCO
	POLÍGONO 4 parcela 183	RIVA MARCOS ELOINA	BO EL HONDAL 3	39313	POLANCO
	POLÍGONO 15 parcela 7	GOMEZ PILA GERMAN	BO MAR 7	39312	POLANCO parcial
	POLÍGONO 9 parcela 13	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO parcial
	POLÍGONO 9 parcela 14	FUENTEVILLA ARCE RAMON	BO LA IGLESIA 6	39313	POLANCO
	POLÍGONO 9 parcela 15	FUENTEVILLA HERRERA VALENTIN	BO POLANCO 6	39313	POLANCO
	POLÍGONO 9 parcela 16	FUENTEVILLA ARCE RAMON	BO LA IGLESIA 6	39313	POLANCO

Nº Exp 2020-13 UA-P1

6

CVE-2022-3530

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.2.4. Marco urbanístico

El Plan General contiene una ordenación Detallada del sector, conforme a las previsiones al efecto establecidas en el apartado 2 del artículo 44 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen >Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA). En dicho apartado 2 se indica que **“el Plan general podrá establecer directamente la Ordenación Detallada de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley.”** Los artículos 54 y 55 mencionados se encuentran en la Sección 4ª de la ley, referida a los Planes Parciales, y definen, en el caso del artículo 54 el Objeto del Plan parcial y en el caso del artículo 55 las determinaciones que deben contenerse en dicha figura de planeamiento de desarrollo. Así pues, el desarrollo de este suelo no precisa de la formulación de Plan Parcial, requisito imprescindible si el PGOU no contuviese ordenación detallada; en el caso presente, puesto que nos encontramos ante un sector en suelo urbano consolidado que cuenta con ordenación detallada contenida en el planeamiento general aprobado, su desarrollo no requiere de dicha formulación, y así queda reflejado en la ficha que se adjunta a continuación:

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Ayuntamiento de Polanco (Cantabria)

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO

Localización: Polanco. Área de Equidistribución: RU Polanco

Objetivo: Formato de la trama urbana y obtención de edificación pública.

Uso predominante: Residencial unifamiliar

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras. Ordenanza RU

Superficie estimada: S. ámbito: 18.058 m² S. redes públicas exist: 317 m² S. computable: 7.741 m²
 Revisión de las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.

Edificabilidad Icrativa: 3084,21 m²c, construyes aprox. según ordenación

Aprovechamiento:
 Arov. Urbanístico (art.123): 1.594,06 m²c, construyes, ponderadas
 Arov. medio UA (arts.47c y 125): 3,203 m²c ponderada/m²s suelo
 Arov. medio Sector (art. 125): 3,192 m²c ponderada/m²s suelo
 Arov. máx/min Sector (art. 122.2): 1,163/0,221 m²c ponderados/m²s suelo

Densidad máxima: S) IP estimado de viviendas: 31

Cesiones mínimas Sist. Locales:

	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	Estándar	Balance
Espacios Libres (art.401 y 100b)*:	1.774	1.774	0
Equipamientos (art.401 y 100b)**:	466	466	0
Pizas aparc. totales (art.40.3):	78	78	0
Pizas aparc. públicas (art.40.3):	39	39	0
Pizas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VI/561/2010)	1	1	0

Vario (art.100b): Línea 4.720 m² aprox. según ordenación
 * Se proponen como Cesiones: la ZEL1 P2 de unos 1.346 m², la ZEL1 P3 de unos 431 m², el EQ1 P2 de unos 23 m² y el EQ1 P3 de unos 443 m²

Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis): Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen general o equivalente y al menos un 11% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coefficiente de zonificación: Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VPP régimen autonómico (1'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).

Instrumento planeamiento: Estudio de Detalle **Instrumento ejecución:** Proyecto de Urbanización

Instrumento gestión (art.147): Compensación

Plazos (art.38 bis.1): Segundo Cuatrienio

Prioridades: No se establecen

Condiciones:
 1. Antes del desarrollo y según lo señalado en el art.5.8.5. de la formativa del PGOU "se requerirá una intervención arqueológica previa, que se realizará por técnico competente y que se concretará en un Informe Arqueológico".
 2. El límite norte del ámbito con la autovía, es la Línea de Dominio Público de la autovía, por lo que previamente deberá ser deslindado para que sea aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
 3. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Carreteras de Cantabria.
 4. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afectación de la Autovía A8 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga medidas correctoras.
 5. La ZEL1 P2 se situará en el arbolado existente en la Parcela 7 del POLÍGONO 15 del CATASTRO RÚSTICO.
 6. Como protección visual-paisajística se arbolarán los linderos de la autovía y la CA-330

Conexión con red existente según ordenación detallada:

Acceso rodado: Calles al este y oeste del ámbito.	Saneamiento: Tuberías de Ø 150, Ø 300, Ø 400 y ejecución de EBAR.
Abastecimiento: Tuberías de Ø 90PE, Ø 90PE y ejecución de hidrantes.	Electricidad: Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
Telecomunicaciones: Red y acomodadas según Reglamento.	Gas: Con diámetro y material según suministrador.

Los artículos citados son de la LOTRUSCA

PROES Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)
 FICHAS DE DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO (RUA)
 TEXTO REUNIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Ayuntamiento de Polanco (Cantabria)

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO

Localización Ordenación



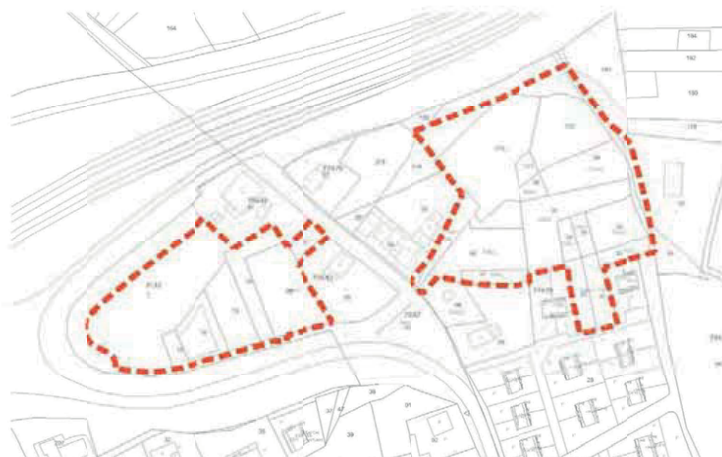

Catastro según ordenación detallada

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de 10 de DIC 2015

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 11 de ABR 2016

UA P1

por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Parcelas 5 y 7, 31 y 39, y la parte afectada por la apertura del vial en la Parcela 4, de la MANZANA 77478; Parcela 2 y la parte afectada por la apertura del vial de la Parcela 1, de la MANZANA 76482; parcialmente Parcela 6 de la MANZANA 77469; y Parcela 2 de la MANZANA 78423, todas del CATASTRO URBANO. Parcelas 162, 169 y 172, y parcialmente Parcela 183, del POLÍGONO 4; la parte no afectada por el DP de la autovía de la Parcela 7 del POLÍGONO 15 y Parcelas 13 a 16, del POLÍGONO 9, todos del CATASTRO RÚSTICO.

PROES Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)
 FICHAS DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO (UA)
 TEXTO REUNIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

En efecto, como no podía ser de otra manera, la ficha no establece el requisito de formulación del correspondiente Plan Parcial, puesto que el PGOU incluye ya una ordenación detallada del sector, y precisa que el instrumento de planeamiento requerido es el de **Estudio de Detalle**.

Los Estudios de Detalle están regulados en el artículo 61 de la LOTRUSCA, dentro de la Sección 6ª "OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO".

En el punto 2 de dicho artículo se establecen con claridad y precisión los contenidos del Estudio de Detalle, que se circunscribirán a:

"a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso."

Estas precisiones se completan con lo establecido en el punto 4:

"4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos."

Así pues, el presente Estudio de Detalle se formula en el marco urbanístico expuesto en cuanto a su alcance y objetivos, a partir de las determinaciones contenidas en el PGOU expresadas en la ficha y en los planos de ordenación detallada contenidos en las hojas O6.2.1ª a O6.2.1.g

Los parámetros de ordenación contenidos en la ficha son los siguientes:

- **En cuanto a la delimitación y superficie del ámbito:**
El resumen final de superficies que resulta es el siguiente:
Superficie bruta del ámbito: 18.058 m²
Superficie redes públicas existentes: 317 m²
Superficie computable: 17.741 m²

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

- **En cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación:**

Edificabilidad lucrativa (superficie construible total máxima) = 3.884,21 m² construibles según ordenación.

Uso predominante: Residencial unifamiliar en tipología aislada o entre medianeras, Ordenanza **RU**.

Reservas mínimas para vivienda con algún régimen de protección pública: Se destinará Un 30% de la superficie construida a vivienda con algún régimen de protección pública; de ese porcentaje, un mínimo del 40% será VPO Régimen General, o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

Coefficientes de ponderación según tipología: 0,71 para VPP régimen general, 0,67 para VPP régimen especial, 1,00 para el resto (en esta unidad de actuación se destinará un 30% de la superficie construida a vivienda protegida; sobre este porcentaje, un mínimo del 4% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente).

Densidad máxima 50 viv/Ha.

Número estimado de viviendas: 31

Aprovechamiento urbanístico total (uas) = 3.594,06 uas (m² construibles ponderados).

Aprovechamiento medio de la UA (uas/m²) = aprov total / S comp. a efectos de aprov. = 3.594,06 uas / 17.741 m² = 0,203 uas/m².

- **En cuanto a cesiones de Sistemas Locales y cumplimiento de estándares de la Ley 2/2001:**

Espacios libres EL (m²): min 1.774 m² (min s/ estándar 10% s/S neta)

Equipamientos EC (m²): min 466 m² (min s/ estándar 12x3.884,21/100)

Plazas de aparcamiento: públicas 39 min.; totales (públicas + privadas) 78 min.

- **En cuanto a la futura Gestión y división en Unidades de Ejecución**

Instrumento de gestión: Compensación.

Programación: segundo cuatrienio.

- **Otras condiciones particulares de desarrollo del Sector**

1. Antes del desarrollo y según lo señalado en el art.5.8.5. de la Normativa del PGOU "se requerirá una intervención arqueológica previa, que se realizará por técnico competente y que se concretará en un Informe Arqueológico".

2. El límite norte del ámbito con la autovía, es la Línea de Dominio Público de la autovía, por lo que previamente deberá ser deslindado para que sea aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco


3. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y de la Dirección General de Carreteras de Cantabria.
4. Se precisará de un Estudio Acústico que valore la afección de la Autovía A8 a las nuevas edificaciones y en su caso, proponga medidas correctoras.
5. La ZELI P2 se situará en el arbolado existente en la Parcela 7 del POLÍGONO 15 del CATASTRO RÚSTICO.
6. Como protección visual-paisajística se arbolarán los lindes de la autovía y la CA-330.

Conexión con Red existente según ordenación detallada


1. Acceso rodado: Calles al este y oeste del ámbito."
2. Abastecimiento: Tuberías de $\Phi 80$ PE, $\Phi 90$ PE y ejecución de hidrantes.
3. Telecomunicaciones: Red y acometidas según Reglamento.
4. Saneamiento: Tuberías de $\phi 150$, $\phi 300$, $\phi 400$ y ejecución de EBAR.
5. Electricidad: Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
6. Gas: Con diámetro y material según suministrador.

Asimismo, se adjunta a continuación la reproducción de las condiciones específicas de la Ordenanza de aplicación al uso predominante de la unidad, Residencial Unifamiliar, Ordenanza **RU**.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco



Ayuntamiento de Polanco
(Cantabria)



CAPÍTULO 2. ORDENANZA RESIDENCIAL U1

Art. 10.2.1. Definición y ámbito

- Se entiende por zona de edificación residencial unifamiliar los terrenos destinados por el PGOUa vivienda unifamiliar, aislada o entre medianeras.
- Su ámbito se delimita en la documentación gráfica

Art. 10.2.2. Parcela

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela sea:

- Parcela mínima por vivienda unifamiliar: 2 carros (356 m²).
- Frente mínimo: 6 m. Este frente se incrementará en 1 m. por cada 500 m² o fracción que exceda la superficie de parcela de la superficie de parcelamínima neta establecida.

Art. 10.2.3. Posición de los edificios.

- Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre y bajo rasante:
 - Retranqueo mínimo al frente de parcela: 3 metros.
 - Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.
- La edificación no superará una ocupación máxima del 35%.

Art. 10.2.4. Forma de los edificios

Regirán los parámetros siguientes:

- Altura máxima de cornisa: 6'5 metros.
- Altura máxima de coronación: 11'5 metros.
- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante y 1 bajo rasante

Art. 10.2.5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0'35 m²/m², salvo en el Urbanizable con Ordenación Detallada del Alto Pedroa, JRB-10, que será 0'74 m²/m² según el Plan Parcial con Memoria Ambiental obtenida.

Art. 10.2.6. Condiciones específicas:

- En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a un árbol por cada 50 m² de solar. Además se añadirá uno más por cada cinco viviendas o fracción.

PROES Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Polanco, Cantabria
NORMATIVA
TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 204 de 248

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

 Ayuntamiento de Polanco
(Cantabria)

Pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas espacio y a la buena imagen visual del conjunto.

2. En el requisito anterior no computáis el arbolado de cerramiento.

Art. 10.27. Usos

1. El usodominante es la vivienda unifamiliar.
2. Son compatibles los usos de oficinas y despachos, talleres y comercio y reunión en parcela y edificio exclusivos y en situación cuarta. También lo son la Residencia Comunitaria y Establecimiento hoteero.
3. Son admisibles los usos dotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.
4. Son usos prohibidos todos los demás.



Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

De manera sintética, incluimos a continuación un cuadro-resumen con los parámetros y determinaciones establecidos en la ficha de la Unidad, Ordenación detallada de la misma contenida en el PGOU y determinaciones de la Ordenanza RU de aplicación.

PARÁMETROS FICHA Y ORDENACIÓN DETALLADA PGOU Y ORDENANZA RU			
S ámbito	S redes pub int	S neta int	SS.GG ext
18.058,00	317,00	17.741,00	0,00
Total Sup. con aprovechamiento			17.741,00
S viario s/ ordenación detallada (m2)			4.720,00
S neta lucrativa (m2)			11.097,74
c.e. sobre neta (m2/m2)			0,35
Techo edificable (m2)			3.884,21
Edif. Vivienda libre (70%)			2.718,95
			Régimen autonóm. (50%)
			582,63
Edif vivienda protección pública (30%)			Régimen general (40%)
			466,11
			Régimen especial (10%)
			116,53
c.h. viv libre			1,00
c.h. viv protección pública régimen autonómico			0,80
c.h. viv protección pública régimen general			0,71
c.h. viv protección pública régimen especial			0,67
aprov total U.A. (m2 ponderados)			3.594,06
aprov medio UA			0,203
Número estimado viviendas			31
Sistema Local Espacios Libres			1.774,00
Sistema Local Equipamiento			466,00
Nº aparcamientos públicos			39

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.3. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con el presente Estudio de Detalle se da inicio al desarrollo de la Unidad de Actuación P1, con el doble objetivo de rematar la actual trama urbana y la obtención de las redes públicas, según consta en la ficha urbanística del planeamiento.

Además de los objetivos generales expresados en la ficha, existe una razón de oportunidad que motiva la iniciativa adoptada en este momento por el Ayuntamiento de Polanco, promotor del presente Estudio de Detalle.

En efecto, el Ayuntamiento de Polanco promueve este Estudio de Detalle en el momento actual por el interés municipal en desarrollar un parque público en la gran campa situada al sur de la Casa Consistorial y la Iglesia de San Pedro ad Víncula, proyecto para el que se requiere la obtención de determinados suelos adyacentes al parque, entre los que se encuentra el ZELi P3, incluido en la UA-P1.

Los antecedentes de este proyecto son los siguientes:

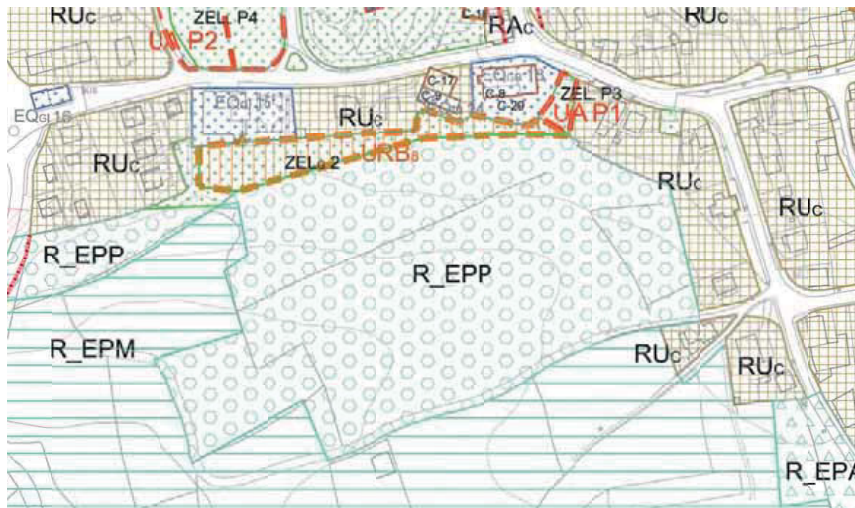
En 2017 se redactó el Proyecto Básico de este parque, cuyo ámbito afectaba inicialmente a cuatro parcelas, que posteriormente se convirtieron en seis, pues dos de las parcelas catastrales originales se subdividieron atendiendo a la distinta clasificación de suelo que albergaban (urbano y rústico). Estas últimas cuatro parcelas catastrales constituyen una sola finca registral.

La actuación del parque se desarrolla sobre tres tipos de suelo:

- Suelo rústico, con la calificación de especial protección paisajística.
- Suelo urbanizable, con la calificación de zona de Espacios Libres de Sistema General (ZELG), adscrito al sector urbanizable URB-8.
- Suelo urbano no consolidado, con calificación como zona de Espacios Libres locales (ZELi), incluido en la UA-P1.

Se adjunta un extracto del plano O4.8. Ordenación del PGOU, en donde aparecen los tres tipos de suelo mencionados.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco



Área afectada por el parque público. Extracto del plano O.4.8.Ordenación PGOU Polanco

Sobre el suelo rústico de protección paisajística, en el proceso de tramitación conforme al art. 116 de la ley del Suelo a los efectos de poder determinar la compatibilidad del uso proyectado sobre el suelo rústico afectado, la CROTU indicó en 2018 que debía tramitarse una Modificación Puntual para legitimar la expropiación de los terrenos afectados. Dicha modificación, denominada Modificación Puntual nº 2 del PGOU, fue aprobada inicialmente en 2019 y se encuentra pendiente de aprobación provisional. El objetivo de dicha Modificación Puntual es la integración en el sistema general de espacios libres del municipio, de nuevos terrenos que albergarán el proyecto de parque equipado, planteando un nuevo sistema general de espacio libres denominado ZELG 12, cuya localización está directamente relacionada (según indica textualmente la memoria de la modificación puntual) con dos sistemas de espacios libres, uno general, ZELG 2, vinculado al suelo urbanizable URB-8; y otro local, ZEL L P3, vinculado a la unidad de actuación su suelo urbano UA-P1.

La Memoria de la Modificación Puntual explica también que la colindancia del sistema general planteado sobre el suelo rústico con los dos espacios libres comentados anteriormente (ZELG 2 y ZEL L P3) es un aspecto fundamental para la selección de la alternativa considerada como óptima, lo que lleva a plantear la obtención de los suelos sobre los que se plantean las dos zonas de espacios libres. Así, la propia Modificación Puntual indica:

"En el momento en el que el Ayuntamiento pretendiese acometer la ejecución de actuaciones, en el nuevo sistema general, sería aconsejable que pusiera en marcha los mecanismos oportunos para la ocupación de

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

estos dos elementos adyacentes (en el caso de aún no dispusiera de ellos de forma efectiva), para asegurar la integración y coherencia de la actuación".

Así pues, la iniciativa emprendida por el Ayuntamiento para la construcción del parque motiva la necesidad de obtención de los suelos sobre los que se definen los dos espacios libres que dotan de coherencia al diseño del parque.

Obtención del sistema general ZEL_c 2 en suelo urbanizable URB-8

Según el artículo 6.1.3. de la Normativa del PGOU, que remite al art 142 de la Ley del suelo de Cantabria, los Sistemas Generales en suelo Urbanizable se obtendrán:

- *Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación cuando sea posible.*
- *Mediante ocupación directa.*
- Mediante expropiación forzosa.*
- *Por convenio urbanístico.*

El sistema ZEL_c 2 está adscrito al Sector de uso productivo URB-8, que la ficha urbanística del PGOU prevé obtener mediante cesión. Así mismo se indica la compensación como sistema de gestión, y su plazo será el tercer cuatrienio. Por último, se indica su desarrollo a través de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Obtención del sistema local ZEL_L P3 en suelo no consolidado UA-P1

Según el artículo 143.2 de la Ley del suelo de Cantabria, los Sistemas Locales se obtendrán:

- *Mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte".*

El sistema ZEL_L P3, de 410 m², está adscrito a la Unidad de Actuación en suelo no consolidado UA-P1, que la ficha urbanística del PGOU prevé obtener mediante cesión. Así mismo se indica la compensación como sistema de gestión, y su plazo será el segundo cuatrienio. Por último, se indica su desarrollo a través de Estudio de Detalle.

Este documento da respuesta precisamente a este último contenido de la ficha urbanística de la UA-P1, pues **constituye el Estudio de Detalle que** posibilita el desarrollo del suelo en cumplimiento del contenido del PGOU y **permitirá la obtención del Sistema Local de Espacio Libre P3 perteneciente a la UA-P1.**

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan General de Polanco clasifica este suelo como un suelo urbano no consolidado, cuyo uso predominante es residencial unifamiliar en tipología de vivienda aislada o entre medianeras. Las condiciones de la edificación vienen dadas por la ordenanza RU de suelo urbano.

El desarrollo de este Estudio de Detalle permite cumplir, además de los objetivos que recoge la ficha urbanística (remate de la trama urbana y obtención de redes públicas), obtener el sistema local de espacio libre denominado **ZEL P3** necesario para garantizar la coherencia y funcionalidad del parque que el Ayuntamiento de Polanco tiene previsto ejecutar en el área situada al sur de la Casa consistorial.

I.4.1. Análisis de la ordenación detallada contenida en el PGOU

La ordenación detallada de la Unidad de Actuación P1 se recoge en el plano O.6.2.1.b del PGOU de Polanco. Las parcelas residenciales se disponen a los lados de dos nuevos viales según un eje este-oeste, sensiblemente paralelos a la autovía.

El acceso a las dos bolsas de suelo se lleva a cabo desde la carretera autonómica CA-330, desde donde parte un vial municipal al que se conectarán los nuevos viales.

El **área este** se articula en torno a una nueva calle, que permite disponer sucesivas parcelas residenciales al norte y sur, rematando la trama con la prolongación de un camino municipal existente que cierra la unidad UA1 por el este.

El **área oeste**, con un esquema semejante, se organiza también entorno a un nuevo vial de dirección este-oeste con parcelas residenciales al norte y sur rematado con una rotonda en fondo de saco. El extremo noroeste de la bolsa de suelo, más próximo al ramal de incorporación hacia Santander, es un espacio libre con una pequeña parcela de equipamiento.

En cuanto al viario, dado el escaso desnivel en el terreno actual, se resuelven las rasantes de viales con pendientes muy reducidas, comprendidas entre el 0,5% y el 4%. Esta semihorizontalidad permite la materialización de una ordenación adecuada, que garantiza la posibilidad de recorrer la unidad con pendientes muy moderadas sin necesidad de itinerarios alternativos al viario, pues las pendientes son sensiblemente inferiores al 6%.

Con criterio general, la sección tipo consta de una calzada de 6 m, franjas de aparcamiento en batería de 4,5 m o en cordón de 2,20 m y aceras de 2 m. No obstante, se plantean anchuras variables en determinadas zonas para adaptarse a las dimensiones actuales de las calles con las que se entronca.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

En cuanto a las parcelas, se disponen en forma de peine a ambos lados de los viales, con frentes de viario comprendidos entre 8,4 y 15 m, hasta completar la delimitación de la unidad. Como se ha explicado, el espacio libre que permite cumplir el estándar vigente se sitúa en la esquina noroeste, con 1.346 m². Finalmente, una pequeña parel de equipamiento de 23 m² junto a la rotonda en fondo de saco.

Por último, la parcela de equipamiento de casi 443 m², colindante con la CA-330 a unos 200 m al sur de las áreas residenciales, y la zona de espacio libre, cuya obtención motiva la iniciativa municipal de impulsar la redacción del presente Estudio de Detalle, de unos 410 m².

En lo que se refiere a la ordenación detallada contenida en el PGOU, un elemento determinante en la definición de la Unidad, en cuanto a su delimitación y su ordenación interior es la proximidad de la autovía y el ramal de acceso a la misma. La línea de dominio público configurará el límite del ámbito, y la línea de edificación determinará la ordenación resultante de las parcelas destinadas a usos residenciales. Así, la ordenación propuesta responde a la posición de la Línea de edificación resultante contenida en el PGOU, que se sitúa a 50 m del borde exterior de la calzada en el caso de la autovía y a 25 m en el caso del ramal de acceso a la misma, contiguo con la unidad.

Sin embargo, esta situación se ha modificado con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU, puesto que la Ley 37/2015 de septiembre, de Carreteras, modifica tal condición, afectando sensiblemente a la futura ordenación de la Unidad.

Reproducimos a continuación el contenido actual del artículo 37 de dicha Ley:

LEY 37/2015 DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS

.../...

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

*La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. **Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio***

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

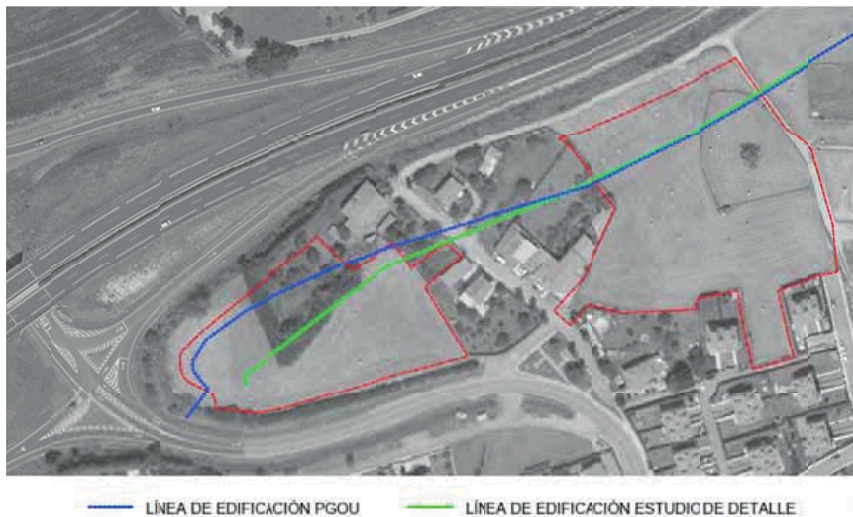
de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

.../...

En efecto, en su nueva redacción de septiembre de 2015, la Ley extiende la limitación de 50 m desde la arista exterior de la calzada también a los ramales, lo que afecta directamente a la Unidad, según podemos observar en el croquis adjunto:



VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Como consecuencia de esta circunstancia sobrevenida, resulta inevitable la redefinición de alineaciones de viario y la ordenación de las edificaciones, puesto que la nueva posición de la línea de edificación hace inviable la ordenación original contenida en la ordenación detallada del PGOU. Esta circunstancia afecta a la manzana 1 y, especialmente, a la manzana 3.

De igual forma, la presencia de la tubería de la autovía del agua, que discurre por el sur de la manzana 2 y que no aparecía recogida ni en los planos ni en las condiciones de la ficha pero que es una realidad ineludible, invalidan la ordenación planteada en el PGOU para dicha manzana y obligan a su reconsideración en el ámbito de este Estudio de Detalle.



----- Trazado orientativo autovía del agua y servidumbre geneada. El informe sectorial preceptivo deberá determinar el trazado preciso y la servidumbre geneada.

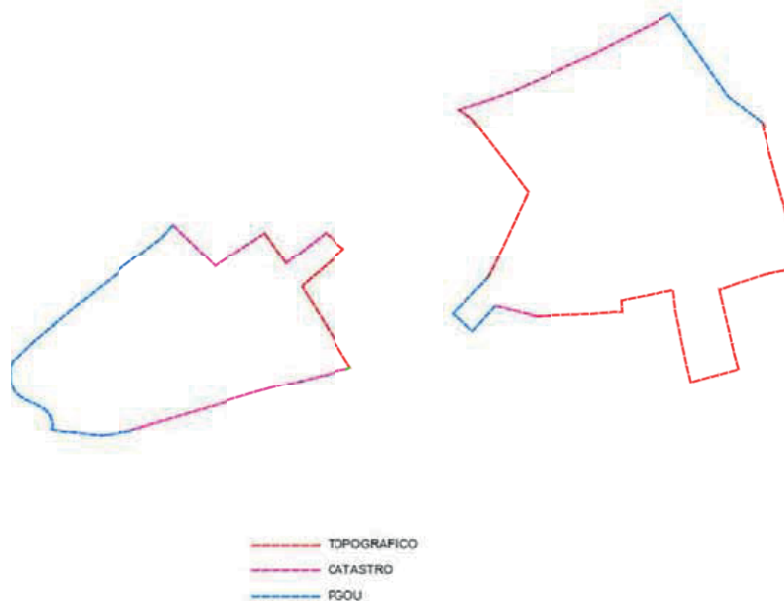
Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.4.2. Concreción y ajustes en definición de delimitación, alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes

I.4.2.1. Ajustes en la delimitación.

Para la redacción del Estudio de detalle se ha procedido al levantamiento topográfico del ámbito de la Unidad, lo que permite un análisis con el grado de detalle propio de este instrumento complementario de planeamiento.

El levantamiento realizado ha permitido identificar con precisión los límites definitivos de la Unidad, ateniéndonos a la realidad física de dichos límites cuando son identificables en el terreno y quedan por tanto identificados en el levantamiento, y alternativamente, cuando no existen tales elementos, ajustándonos a los límites catastrales conforme a la información catastral vectorizada disponible. Finalmente, cuando no existen límites físicos y la delimitación no se produce por límites de fincas, nos atenemos a la delimitación planteada en el PGOU. El procedimiento seguido se muestra en el croquis que se adjunta a continuación:



Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.4.2.2. Alineaciones y rasantes.

Tal como se ha expuesto en apartados anteriores, la modificación introducida en septiembre de 2015 (Ley de Carreteras 37/2015 de septiembre) en cuanto a la extensión a los ramales de acceso de línea de edificación a 50 m a la arista exterior de la calzada obliga a una redefinición de las alineaciones y la ordenación contempladas en la O.D. del PGOU., especialmente en el área oeste de la unidad, donde la nueva línea de edificación, proveniente del ramal de acceso a la autovía, invalida la ordenación original al convertir en in edificables las parcelas ubicadas en el extremo oeste y la contigua por el este con el espacio libre, tal como se muestra en el croquis adjunto.

Por este motivo, resulta indicado un cierto ajuste en la alineación el vial oeste, trasladando ligeramente hacia el norte su alineación mediante un giro un poco más acusado que el previsto en el PGOU. También, se realiza un reajuste en la ubicación y disposición de plazas de aparcamiento anexas a viario con objeto de optimizar las condiciones de acceso a las futuras parcela edificables. Igualmente, se reconfigura la situación del Espacio Libre, que aumenta sensiblemente de superficie al extenderse hacia el oeste ocupando el área inhabilitada para la edificación como consecuencia de la nueva posición de la L.E.

En lo que se refiere a las rasantes de viario, se procede exclusivamente al ligero ajuste debido a la modificación de alineación del vial oeste.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

1.4.2.3. Ordenación de volúmenes.

El número de viviendas materializable en la unidad queda determinado de manera indirecta por la aplicación de la condición de parcela mínima, que se establece en 358 m²/vivienda. Esta condición resulta más exigente que la limitación genérica de 50 viviendas/Ha.

A efectos de asignación de viviendas, se consideran las tres manzanas en que quedan divididas las áreas lucrativas:

- Manzana 1, situada al norte del área Este de la Unidad. La superficie lucrativa total resulta ser de 3.261,07 m². Aplicando la condición de densidad resultante de la consideración de parcela mínima vinculada, esta manzana puede albergar un máximo de 9 viviendas, redondeando por abajo el cociente 3.261,07/358.

Con objeto de optimizar la ordenación y racionalizar la configuración de parcelas, el área lucrativa se divide en un área destinada a parcelas de uso privativo individualizado para cada una de las 8 viviendas, que se disponen en grupos de tres adosados, más una parcela lucrativa de carácter privado comunitario para el conjunto de las 9 viviendas de la manzana. Este criterio (parcela lucrativa dividida en parcelas privativas y parcela privada comunitaria) se utilizará también en el resto de manzanas

La edificabilidad global asignada a la manzana resulta de aplicar el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza RU, 0,35 m²/m², a la superficie lucrativa de 3.261,07 m², resultando una edificabilidad máxima para la manzana, a distribuir entre las nueve viviendas previstas, de 0,35 x 3.261,07= 1.141,37 m² (media de 126,82 m²/vivienda)

- Manzana 2, situada al sur del área Este de la Unidad. La superficie lucrativa total resulta ser de 4.736,87 m². Aplicando la condición de densidad resultante de la consideración de parcela mínima vinculada, esta manzana puede albergar un máximo de 13 viviendas, redondeando por abajo el cociente 4.736,87/358.

Esta manzana resulta sensiblemente afectada por la presencia de la autovía del agua y la servidumbre que generará. La información sobre el trazado de esta importante infraestructura es de escasa precisión, por lo que, en el proceso de tramitación del Estudio de Detalle, en el marco del sectorial preceptivo, deberán precisarse su trazado y la afección que genera. No obstante, el Estudio de detalle aproxima un trazado en función de la información disponible y los hitos físicos apreciables en el terreno, y estima una afección, a efectos del encaje de las futuras viviendas, de 5 m a cada lado de la tubería. Esta circunstancia obliga a redefinir la ordenación de la

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

manzana. Siguiendo el criterio general expuesto, el área lucrativa se divide en un área destinada a parcelas de uso privativo individualizado para cada una de las 13 viviendas, que se agrupan en cuatro edificaciones, dos de ellas como conjuntos de 3 viviendas adosadas, un edificio de 5 viviendas adosadas, y finalmente un conjunto de dos viviendas adosadas, más una parcela lucrativa de carácter privado comunitario para el conjunto de las 13 viviendas de la manzana.

La edificabilidad global asignada a la manzana resulta de $0,35 \times 4.736,87 = 1.657,90 \text{ m}^2$, a distribuir entre las trece viviendas previstas, (media de $127,53 \text{ m}^2/\text{vivienda}$)

- Manzana 3, situada en el área Oeste de la Unidad. La superficie lucrativa total resulta ser de $2.913,71 \text{ m}^2$. Aplicando la condición de densidad resultante de la consideración de parcela mínima vinculada, esta manzana puede albergar un máximo de 8 viviendas, redondeando por abajo el cociente $2.913,71/358$.

En este caso, la configuración de la manzana admite su división íntegra en parcelas privativas individualizadas, sin espacio comunitario privado complementario. El área lucrativa se divide en ocho parcelas lucrativas, cada una de ellas con una superficie mínima de 358 m^2 , con la edificación organizada en cuatro elementos pareados.

La edificabilidad global asignada a la manzana resulta de $0,35 \times 2.913,71 = 1.019,80 \text{ m}^2$, a distribuir entre las ocho viviendas previstas, (media de $127,47 \text{ m}^2/\text{vivienda}$)

La ordenación planteada respeta la condición de la ordenanza de separación de 3 m a colindante salvo adosamiento. Sin embargo se ha optado por un retranqueo a la alineación principal (frente de parcela donde se sitúan los accesos a las viviendas) de 5 m . en lugar de la condición de 3 m de la ordenanza general, con objeto de dotar de mayor flexibilidad tales accesos y posibilitar el aparcamiento en el interior de la parcela sin necesidad de garaje cerrado, lo que permitiría optimizar los futuros proyectos. Con estas condiciones, más los condicionantes derivados de línea de edificación de autovía y ramales y servidumbre de la autovía del agua, se han planteado las áreas de movimiento vinculantes en cada manzana

Dentro de estas áreas de movimiento se realiza una propuesta de materialización de las futuras edificaciones. No obstante, la disposición y geometría de los edificios plantados debe tomarse con un carácter indicativo, pudiendo los futuros proyectos modificar esa disposición respetando, en todo caso, la edificabilidad máxima asignada, en nº máximo de viviendas asignado y el área de movimiento establecido en cada caso.

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

I.5.1. Ordenación parcelas lucrativas (Estudio de Detalle)

ORDENACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS (Estudio de Detalle)						
	S privada	S privada comunitaria	Total S neta lucrativa	Edificab max (0,35 x S neta lucrativa)	Ocup max (35% de S)	Nº max viviendas
Manzana 1	2.132,32	1.128,75	3.261,07	1.141,37	1.141,37	9
Manzana 2	2.872,67	1.864,20	4.736,87	1.657,90	1.657,90	13
Manzana 3	2.913,71	0,00	2.913,71	1.019,80	1.019,80	8
Total	8.044,36	2.867,29	10.911,65	3.819,07	3.819,07	30

I.5.2. Parámetros globales (Estudio de Detalle)

PARÁMETROS GLOBALES (Estudio de Detalle)			
S. bruta ámbito (incluidos Sistemas Locales ZE L P3 y EQ L P3)			18.813,70
S redes públicas int			317,00
Total S con aprov			18.496,70
Total Suelo Neto Lucrativo			10.911,65
Edif max			3.819,08
Edif. Vivienda libre (70%)			2.673,35
		Régimen autonóm. (50%)	572,86
Edif vivienda protección pública (30%)		Régimen general (40%)	458,29
		Régimen especial (10%)	114,57
aprov total U.A. (m2 ponderados)			3.533,79
aprov medio UA			0,191
Ocupación max			3.819,07
Aparcamiento publico			41
			(min s/ estándar:38)
Sistema local Espacios Libres	ZRL L P2	2.184,98	2.594,98
	ZEL L P3	410,00	
			min s/ estándar 10% S: 1.881
Sistema local Equipamientos	EQ L P2	54,22	497,22
	EQ L P3	443,00	
			min s/ estándar 0,12 x Edif: 337,86
Viario int + aparca			4.809,85
Restos (Espacios libres residuales, no computables)			0,00
Viario exterior (rotonda sobre N-611)			1.393,78

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.5.3. Comparativa PGOU-Estudio de detalle

COMPARATIVO PGOU - Estudio de Detalle		
	Ordenación PGOU	Estudio Detalle
S. ámbito incluidos ZEL L P3 y EQ L P3	18.058,00	18.813,70
S redes públicas int	317,00	317,00
Total S con aprov	17.741,00	18.496,70
Total Suelo Neto Lucrativo	11.097,74	10.911,65
Nº máximo de viviendas	31	30
Edif max	3.884,21	3.819,08
aprov total U.A. (m2 ponderados)	3.594,06	3.533,79
aprov medio UA	0,203	0,191
Ocupación max	3.884,21	3.819,07
Aparcamiento publico	39	41
Víario interior más aparcamientos	4.720,00	4.809,85
Sistema local Espacios Libres	1.774,00	2.594,98
Sistema local Equipamientos	466,00	497,22

La diferencia fundamental, en cuanto a magnitudes globales, es una ligera disminución de la superficie de suelo neto lucrativo, que consecuentemente se traduce en una disminución de la edificabilidad global, que pasa de 3.884,21 m² en la ficha de la UA a 3.819,08 m²; igualmente, el número máximo de viviendas pasa de 31 a 30 viviendas, como resultado de la aplicación de condición indirecta de densidad derivada de la aplicación de superficie mínima de 358 m² de parcela neta vinculada por vivienda en cada una de las tres manzanas en que queda dividida la unidad. Así, en la manzana 1 la superficie neta lucrativa es de 3.261,07 lo que conduce a un número máximo de 9 viviendas; en la manzana 2, la superficie neta lucrativa es de 4.767,8, que se traduce en un máximo de 13 viviendas; finalmente, en la manzana 3 la superficie lucrativa es de 2.913,71, que determina un máximo de 8 viviendas.

I.5.4. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación

Se hace constar la obligación del cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En desarrollo de este Estudio de Detalle se deberán

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que dé cumplimiento a esta ley.

En este sentido, tal como se desprende de la documentación gráfica del Estudio de Detalle, la totalidad del viario propuesto así como los sistemas locales de espacios libres permiten recorrer totalmente la Unidad de Actuación, pues tienen, en todo su trazado, pendientes sensiblemente inferiores al 6 %.

En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se atiende al estándar legal que recoge la ficha urbanística disponiendo una plaza en esas condiciones, del total de 43 públicas previstas. Se hace constar que este extremo se verificará en el preceptivo proyecto de urbanización.

I.5.5. Concreción y ajustes en redes de Infraestructuras

La ordenación detallada de la Unidad contenida en el PGOU incluye, como es preceptivo, esquemas de trazado de los siguientes servicios (planos O.6.2.1c a O.6.2.1g): Abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad y gas. El Estudio de Detalle ajusta y concreta estos esquemas de servicios con arreglo a los ajustes realizados en cuanto a alineaciones, rasantes y ordenación. Las redes propuestas se definen en los planos P5 a P9.

Los parámetros de diseño de estos servicios, conforme a las estipulaciones en cuanto a dotaciones mínimas y características generales establecidas por el PGOU, que recoge los parámetros del Plan Hidrológico Norte II, son las siguientes:

- Abastecimiento de agua

Se obtiene una dotación conforme al Anexo II del Plan Hidrológico de la DH del CANTÁBRICO OCCIDENTAL (2015-2021), de 325 l/hab/día, correspondiente a "población permanente de 2.000 a 10.000 habitantes" y "actividad comercial-industrial vinculada".

Tabla 1. Dotaciones brutas máximas admisibles en l/hab. y día, para abastecimiento urbano.

Población abastecida por el sistema	Método genérico		
	Actividad comercial-industrial vinculada		
	Alta	Media	Baja
2.000-10.000 hab.	325	290	260
10.000-50.000 hab.	300	260	

A partir del nº estimado de viviendas, fijado en 31, la población estimada que recibirá la Unidad de Actuación es de 93 habitantes (3 hab/vivienda).

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Así pues, la dotación diaria requerida es de 30,22 m³/día, con un caudal medio (24 h) de 0,35 /seg y agrupado el consumo en 10 h. (coeficiente de punta de 2,4) de 0,84 l/seg.

No se planteará red de riego en las distintas superficies de espacios libres, pero sí se dispondrán bocas de riego en viario público para limpieza de zonas concretas como el entorno de contenedores de basuras.

La implantación de hidrantes se realizará siguiendo las determinaciones del CTE en cuanto a protección de incendios, y de aquellas directrices que se deriven de Ordenanzas municipales al respecto, siempre en una interpretación realizada en el sentido más favorable al mejor servicio de la unidad. En este caso se ha optado por dos hidrantes de incendios asociados a cada una de las áreas residenciales, conforme al esquema que refleja la ordenación detallada del PGOU.

El área residencial oeste se conectará a la red existente que cruza bajo la autovía en dirección norte-sur con diámetro Ø50 y discurre bajo el vial municipal que separa las dos zonas residenciales. Desde esta tubería se distribuirá a las viviendas oeste con polietileno de diámetro 90 mm en un anillo bajo las aceras del nuevo vial.

Por su parte, el área este se atenderá desde una tubería de Ø90PE existente junto al límite este de la UA-P1 que también cruza bajo la autovía, estableciendo un anillo de distribución con esa misma dimensión. Adicionalmente, se repondrá una tubería que cruza el ámbito diagonalmente y se ve afectada por la ordenación. La citada reposición conecta las dos tuberías existentes que sirven para atender el suministro de agua potable a las viviendas.

El esquema de conexión y red de abastecimiento se muestra en el plano P5 del Estudio de Detalle.

- Saneamiento

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo, es decir, la canalización de aguas pluviales es independiente de la de aguas residuales.

Para el dimensionamiento de las redes de alcantarillado, se ha partido de los siguientes caudales:

- *Residuales*: el caudal de punta corresponde a la dotación de abastecimiento, es decir, 0,84 l/seg.

- *Pluviales*: los caudales obtenidos, para cada tramo de colector, resultado de la aplicación del método racional.

Para la obtención de los caudales de escorrentía se considerará la precipitación correspondiente a un período de 10 años, Pd= 107,24 mm y un

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

tiempo de concentración de 10 min, ($I_t = 100 \text{ mm/h}$), aplicando coeficientes de escorrentía de 0,5 para zonas verdes y terreno natural y 0,95 para superficies impermeables, salvo mejor motivación en el preceptivo Proyecto de Urbanización. El diseño de la urbanización dará preferencia a la utilización de pavimentos permeables, como la utilización de losa-césped en las áreas de aparcamiento, lo que aumentará la infiltración al terreno, reduciendo los caudales soportados por la red de drenajes. También se planteará la reutilización de las aguas de escorrentía excedentarias para baldeo de los viales públicos.

Residuales

La conexión a la red existente se realizará al colector de 400 mm existente que cruza en diagonal el área, entrando al mismo por la esquina noreste. Se generará un nuevo pozo de registro en el entronque nuevo-existente, siendo éste uno de los extremos del tramo a reponer. El otro entronque a red existente se sitúa en el vial municipal junto a la curva de la carretera autonómica desde la que se accede a la unidad.

El área oeste tendrá un colector de 300 mm a lo largo del nuevo vial, que llegará a la confluencia con el vial municipal existente. En ese punto se plantea una pequeña estación de bombeo de la que partirá una impulsión en dirección sur que descargará en una arqueta junto al vial de acceso al área este. No obstante, el proyecto de urbanización podría analizar la viabilidad de una solución por gravedad en caso de encajar una rasante descendente en condiciones óptimas de funcionalidad desde la cabecera del colector del área oeste hasta el vertido del colector este a la red existente.

Desde ese punto partirá un colector de 400 mm bajo el nuevo vial que funcionará por gravedad hasta alcanzar la esquina noreste del área, en donde se producirá el vertido a la red existente. Un segundo colector de 300 mm dará continuidad hacia el norte a otro colector actual de ese mismo diámetro que discurre bajo un vial municipal y verterá al nuevo de 400 mm en la intersección entre ambas tuberías junto a la estación de gas.

Pluviales

Las dos áreas residenciales tendrán un esquema de pluviales semejante. Partirán de un colector en gravedad bajo cada uno de los nuevos viales descendente hacia el este que irá recogiendo los aportes de viario y de las parcelas residenciales.

En el área oeste, la red girará hacia el norte al llegar al vial existente y verterá a la red de drenaje de la A-67.

En el área este se reunirán los nuevos colectores en la intersección junto a la estación de gas y continuará un único colector que verterá a la red de drenaje de la A-67.

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

Los esquemas de red, así como las soluciones de conexión a la red existente, se muestran en los planos P6 y P7 del estudio de Detalle.

- Electricidad y alumbrado público

Para el cálculo de las solicitudes de energía eléctrica se partirá de las recomendaciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión de 2 de Agosto de 2002 e instrucciones complementarias MIBTO 10 sobre el grado de electrificación en viviendas.

Así, para 31 viviendas resulta una potencia aproximada de 200 Kva, que se plantea atender desde un nuevo centro de transformación (en principio dos trafos de 400 Kva serían más que suficiente) situado junto al acceso al área este desde el vial municipal que nace de la carretera autonómica. Se establecerán nuevas canalizaciones de BT desde este centro bajo los viales residenciales que atenderán los armarios AV-08 previstos frente a las viviendas.

Conforme al esquema de la ordenación detallada del PGOU, este CT se conectará con una línea de media tensión bajo una nueva canalización que llega a un centro existente a unos 75 m al oeste del nuevo, en la parte de interior de la curva de la CA-330.

Será preceptivo solicitar informe a Viesgo sobre este desarrollo urbanístico para confirmar la estimación de potencia y la capacidad de la red actual para atender esta demanda.

Los esquemas de red, incluida la conexión con la red general se muestran en el plano P8 del Estudio de Detalle.

- Gas

La red de gas responde, de manera matizada al contenido de la ordenación detallada. A partir de la estación reguladora existente junto al límite este de la unidad, se plantean dos nuevas canalizaciones bajo las aceras norte y sur del vial residencial, llegando la primera de ellas hasta el vial existente. Desde ahí girará hacia el norte bajo ese mismo vial y entrará por la acera sur del nuevo vial perteneciente al área oeste

En el plano P9 del Estudio de Detalle se muestra el esquema de red y su conexión con la red general.

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

I.6. CONCLUSIONES

Entendemos que el presente Documento constituye un documento completo y suficiente, tanto en su contenido como en su motivación, da cumplimiento a los objetivos perseguidos y reúne los requisitos técnicos exigibles como Estudio de Detalle de la Unidad UA-P1 del PGOU de Polanco.

Por ello, lo sometemos a la consideración del Ayuntamiento para que, en caso de considerarlo oportuno tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales, proceda a la Aprobación Inicial de este Documento.

Santander, febrero de 2021

Fdo. Roberto Morado García & Magdalena Pi Martínez
Ingenieros de Caminos, C. y P.
colegiados nº 7.196 y 14.030

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

IV. Planos

Nº Exp 2020-13 UA-P1

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

Estudio de Detalle Unidad de Actuación-P1. Ayto. de Polanco

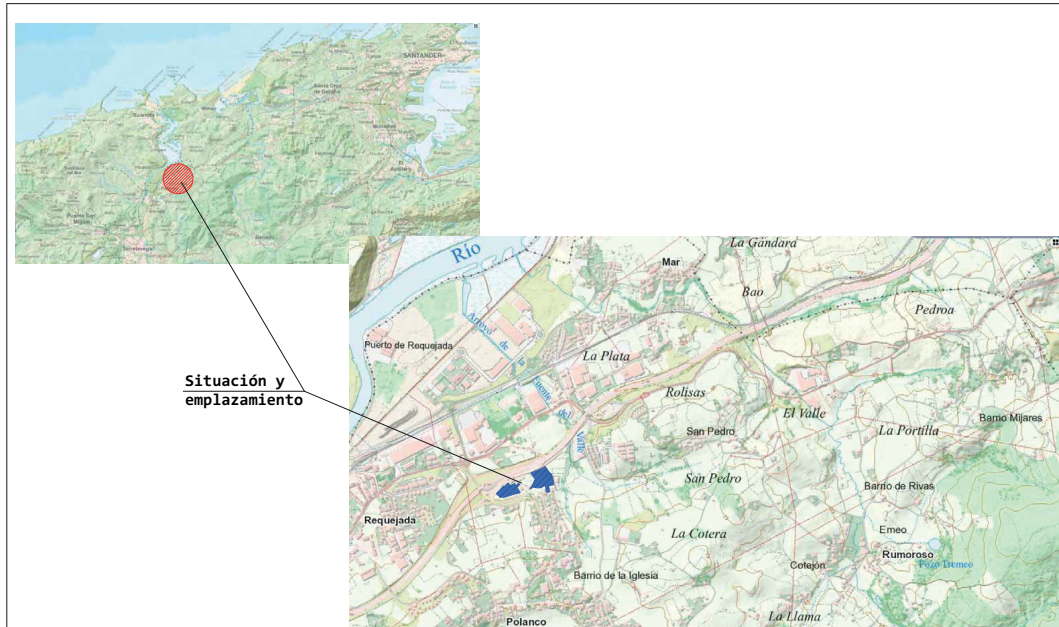
Planos de información

Plano 11:	Situación y emplazamiento
Plano 12:	Estado actual. Topográfico
Plano 13:	Información Urbanística
Plano 14:	Estructura de la propiedad
Plano 15:	Servicios existentes y redes propuestas en el PGOU
Plano 16:	Servidumbres y afecciones

Planos de ordenación

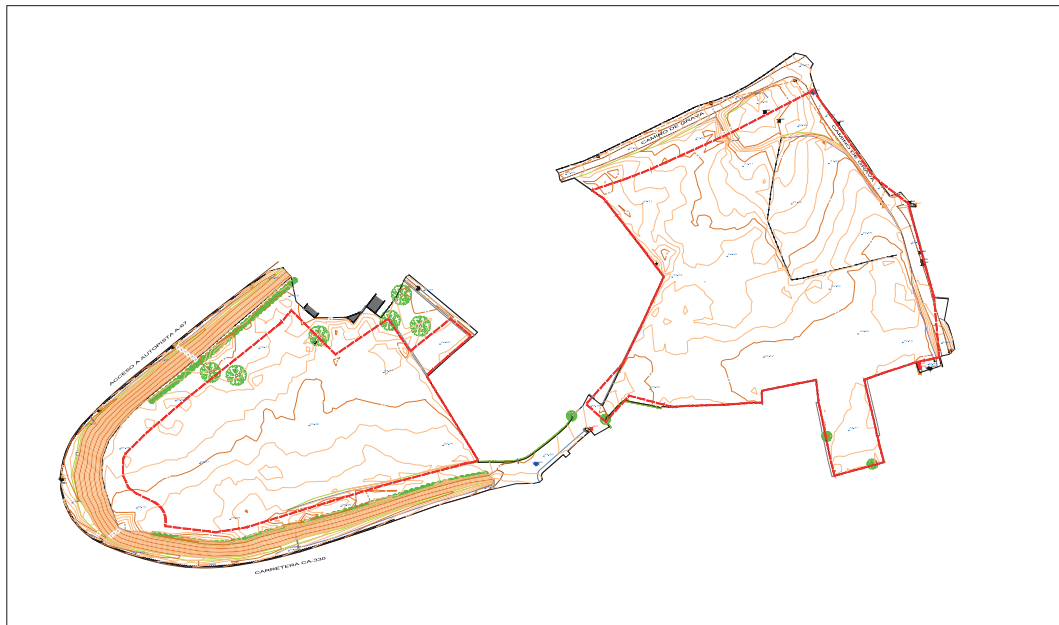
Plano P1:	Delimitación y Superficies
Plano P2:	Ordenación detallada
Plano P3:	Cesiones
Plano P4.1:	Definición geométrica de viario
Plano P4.2:	Secciones tipo de viario
Plano P4.3:	Rasantes interiores. Accesibilidad
Plano P4.4.1:	Perfiles longitudinales 1
Plano P4.4.2:	Perfiles longitudinales 2
Plano P5:	Red de abastecimiento
Plano P6:	Red de residuales
Plano P7:	Red de pluviales
Plano P8:	Red eléctrica
Plano P9:	Red de gas
Plano P10:	Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)
Plano P11:	Relación con el entorno

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



Situación y emplazamiento

escala 5/e DIN A-3	código EXPT. 2020/13		proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha febrero 2021
escala gráfica			autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano situación y emplazamiento



escala 1/1000 DIN A-3	código EXPT. 2020/13		proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha febrero 2021
escala gráfica			autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano estado actual. topográfico

CVE-2022-3530

DESARROLLO URBANO NO CONSOLIDADO

Objetivos: Avanzar en la mejora urbanística y dotación de equipamiento público.

Indicadores:

Indicador	Valor	Unidad
Superficie edificatoria	1.374	m ²
Superficie edificada	466	m ²
Superficie edificable	79	m ²
Superficie edificada/edificable	590	%

Localización: Polanco

Definición: Área de actuación urbanística.

Mapa: Plano de actuación urbanística.

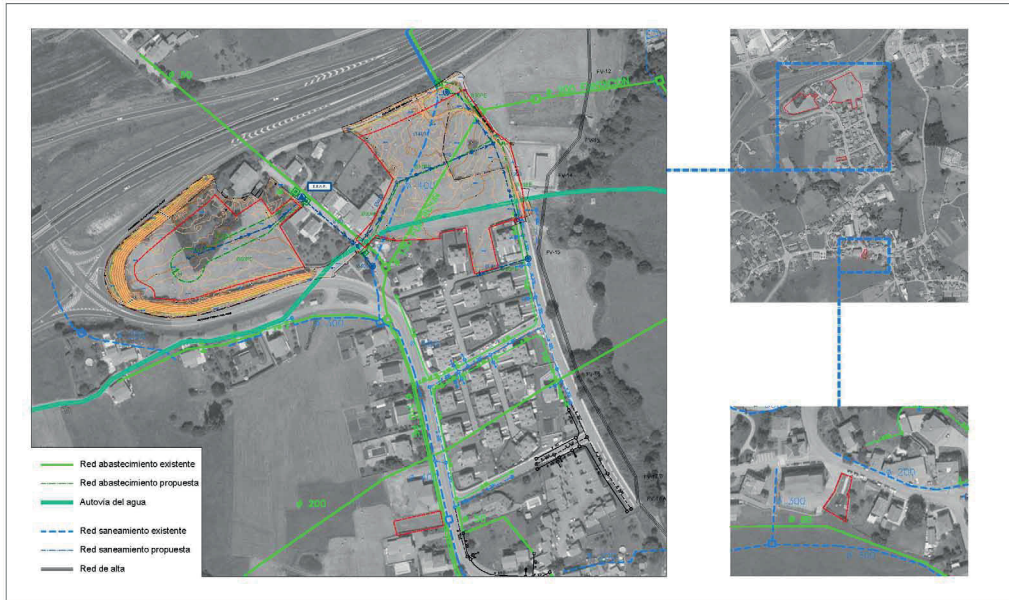
escala 5/e	DIN A-3	fecha EXPE. 2020/13	N		proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				autoras magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano información urbanística	I3



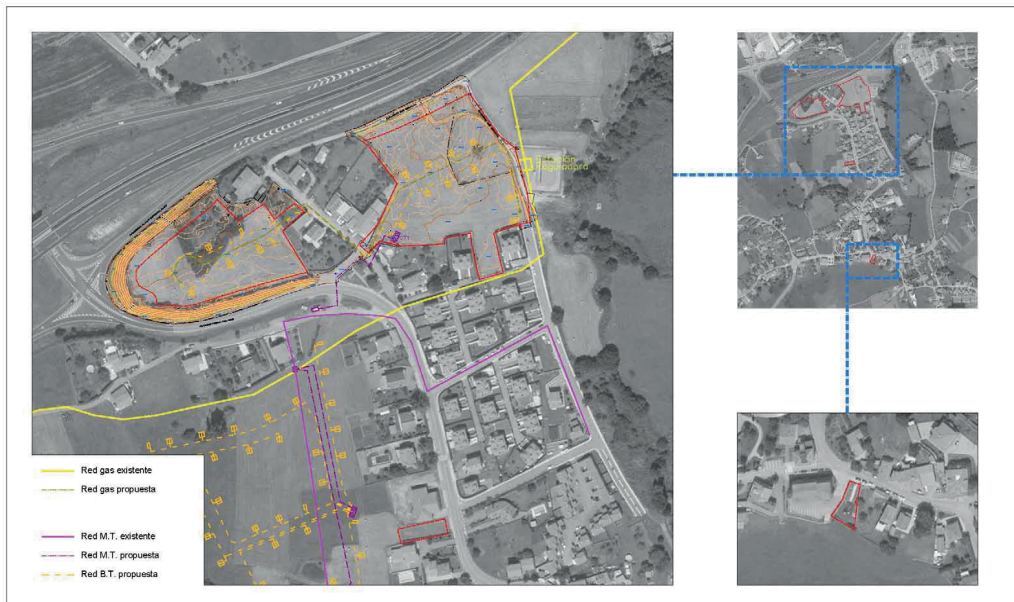
escala 1/2000	DIN A-3	fecha EXPE. 2020/13	N		proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				autoras magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano estructura de la propiedad	I4

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



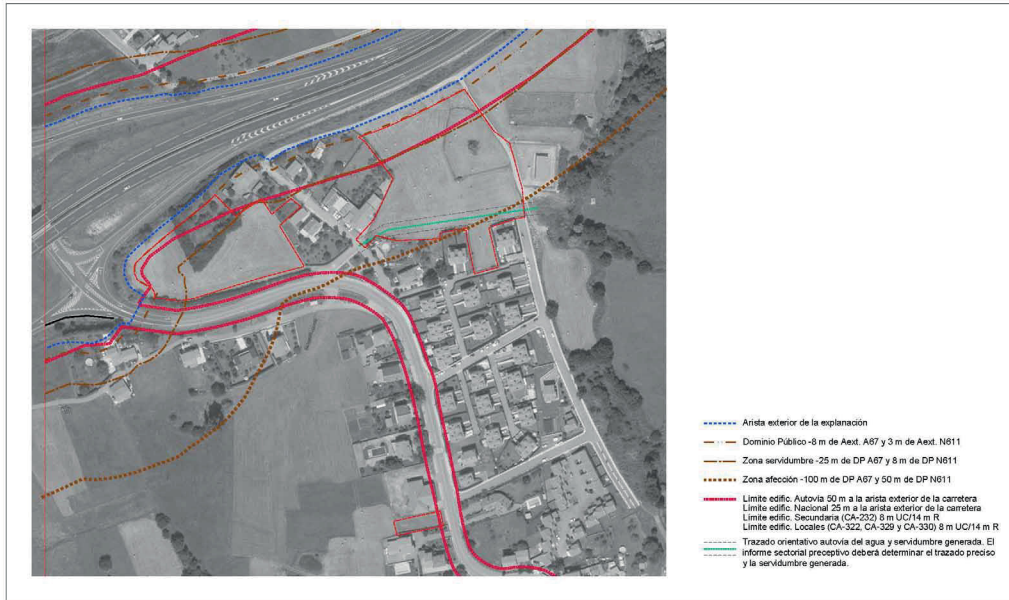
escala 1/2800 DIN A-3	origen EXPT. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autores magdalena pi martinez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos



escala 1/2800 DIN A-3	origen EXPT. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autores magdalena pi martinez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

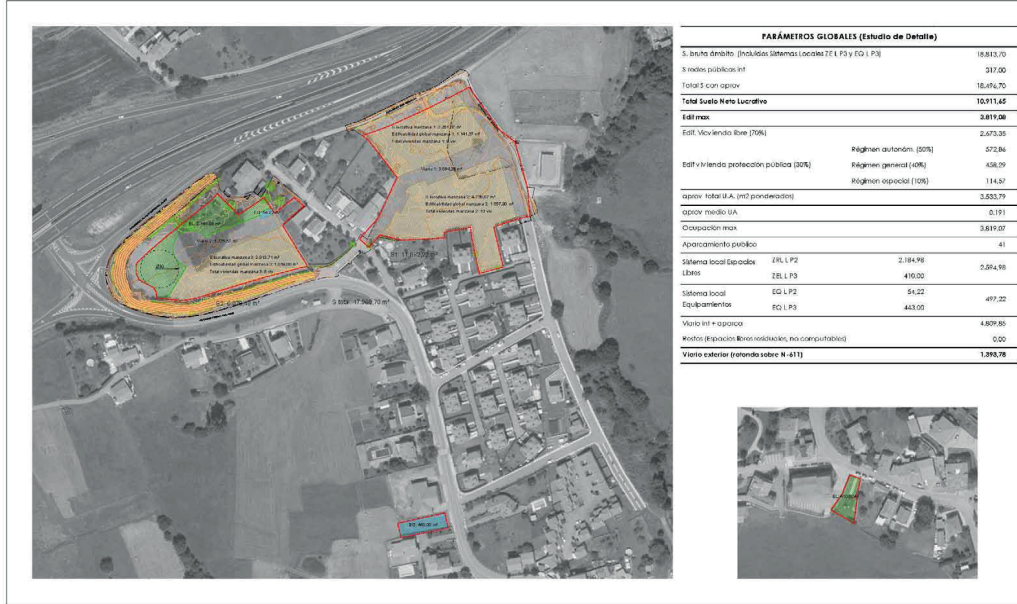


escala 1/2000 DIN A-3	origen EXPE. 2020/13		protección 	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				autores magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcía, ing.camino	plano servidumbres y afecciones

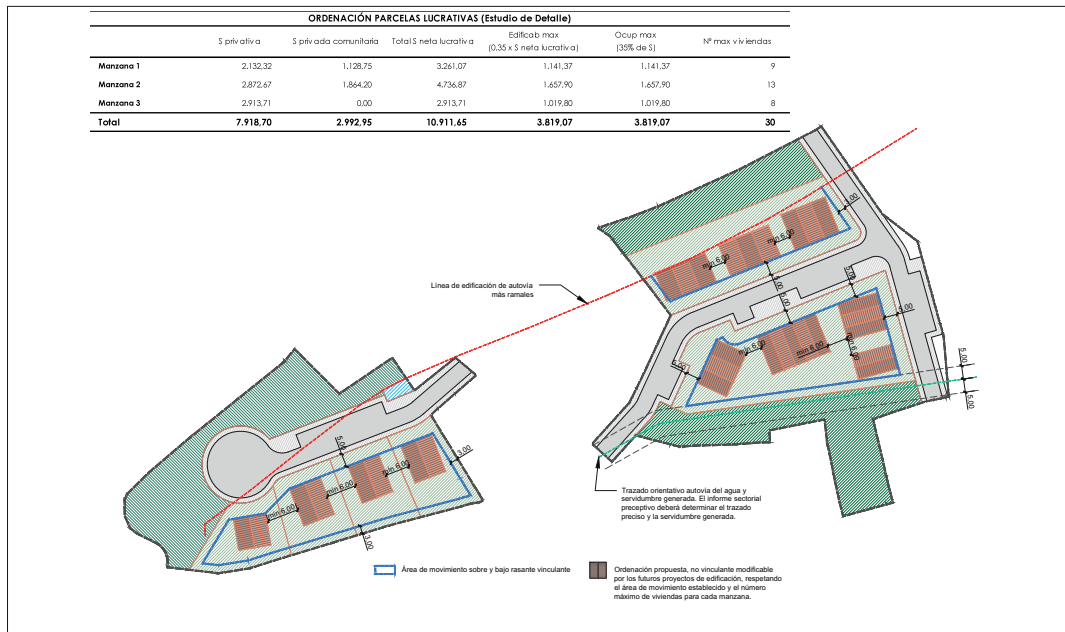


escala 1/2000 DIN A-3	origen EXPE. 2020/13		protección 	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				autores magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcía, ing.camino	plano delimitación

CVE-2022-3530



escala: 1/2000 DIN A-3	código: EXPT. 2020/13	proyector: AYUNTAMIENTO de POLANCO	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha: febrero 2021
escala gráfica		autor: urberm	elaboración: magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano: superficies
				P1.2



escala: 1/1000 DIN A-3	código: EXPT. 2020/13	proyector: AYUNTAMIENTO de POLANCO	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha: febrero 2021
escala gráfica		autor: urberm	elaboración: magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano: ordenación detallada
				P2

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92

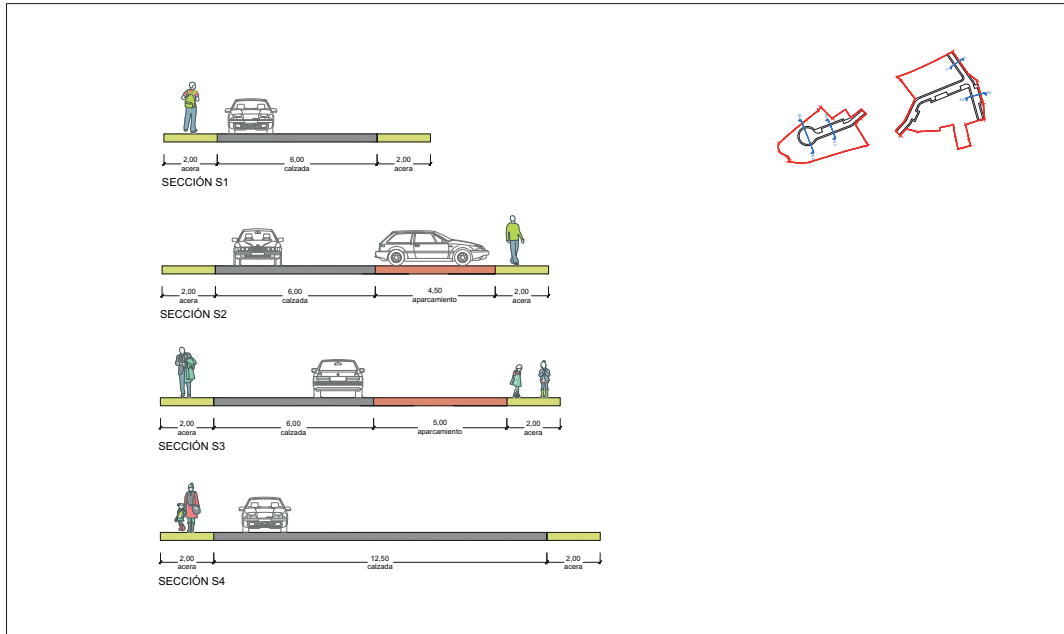


escala 1/2000	DIN A-3	código EXFTE. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica						autores magenta pi martinez, ing.cantinos roberto sorado garcia, ing.cantinos



escala 1/5000	DIN A-3	código EXFTE. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica						autores magenta pi martinez, ing.cantinos roberto sorado garcia, ing.cantinos

CVE-2022-3530

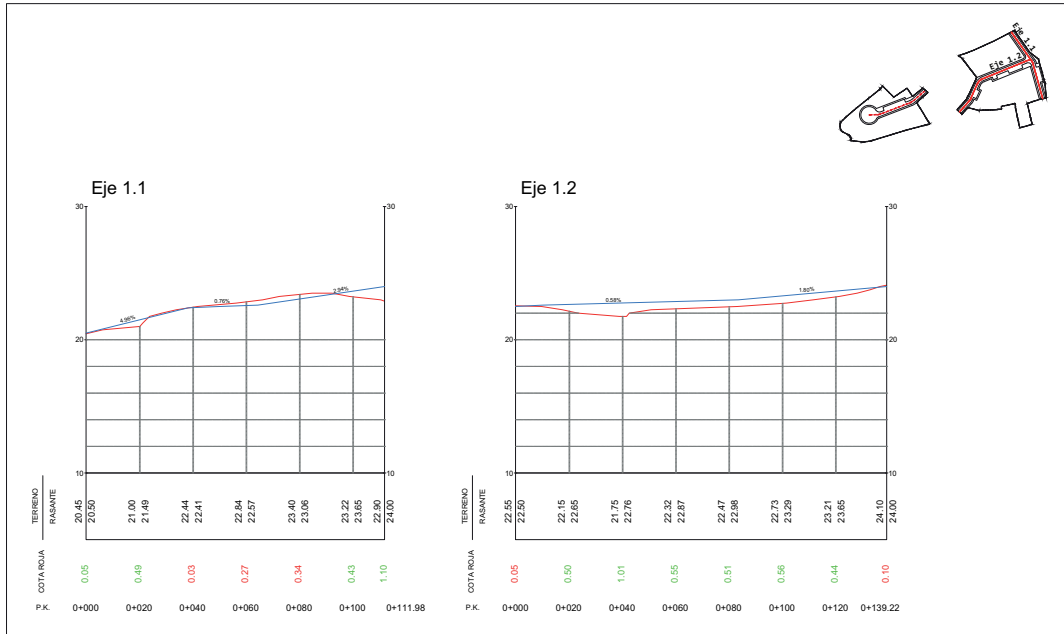


escala 1/100 DIN A-3	código EXFTE. 2020/13	N	proyector AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
escala gráfica			autor/as magdalena pi martínez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos	plano secciones tipo de viario	P4.2

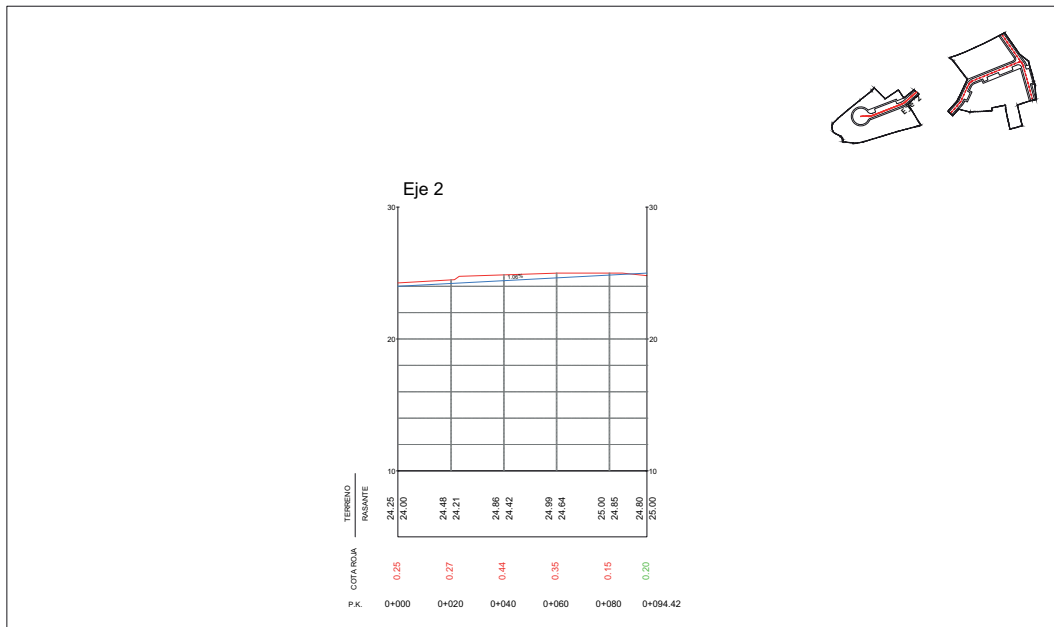


escala 1/1000 DIN A-3	código EXFTE. 2020/13	N	proyector AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
escala gráfica			autor/as magdalena pi martínez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos	plano rasantes interiores. accesibilidad	P4.3

CVE-2022-3530



escala h: 1/1000 v: 1/2000 escala gráfica	código EXPTB. 2020/13	N	proyector INSTITUTO DE CANTABRIA POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AVANZAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
<p>urbem</p> <small> info@urbem.es www.urbem.es c/ de los rios 49/4921 49003 sander 49003 sander </small>			autor magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano perfiles longitudinales 1	P4.4.1



escala h: 1/1000 v: 1/2000 escala gráfica	código EXPTB. 2020/13	N	proyector INSTITUTO DE CANTABRIA POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AVANZAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
<p>urbem</p> <small> info@urbem.es www.urbem.es c/ de los rios 49/4921 49003 sander 49003 sander </small>			autor magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano perfiles longitudinales 2	P4.4.2

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



escala 1/3000 DIN A-3	codigo EXPT. 2020/13		 AYUNTAMIENTO POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AVANTAJAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
escala grafica			urbem H21@urbem.es 914 842 87871 38981 3441 4410	director magdalena pi martinez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos	plano red de abastecimiento



escala 1/3000 DIN A-3	codigo EXPT. 2020/13		 AYUNTAMIENTO POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AVANTAJAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2022
escala grafica			urbem H21@urbem.es 914 842 87871 38981 3441 4410	director magdalena pi martinez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos	plano red de residuales

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



escala 1/3000 DIN A-3	codigo EXPT. 2020/13		proteccion AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha febrero 2022
escala grafica				DIRECTORA magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano red de pluviales



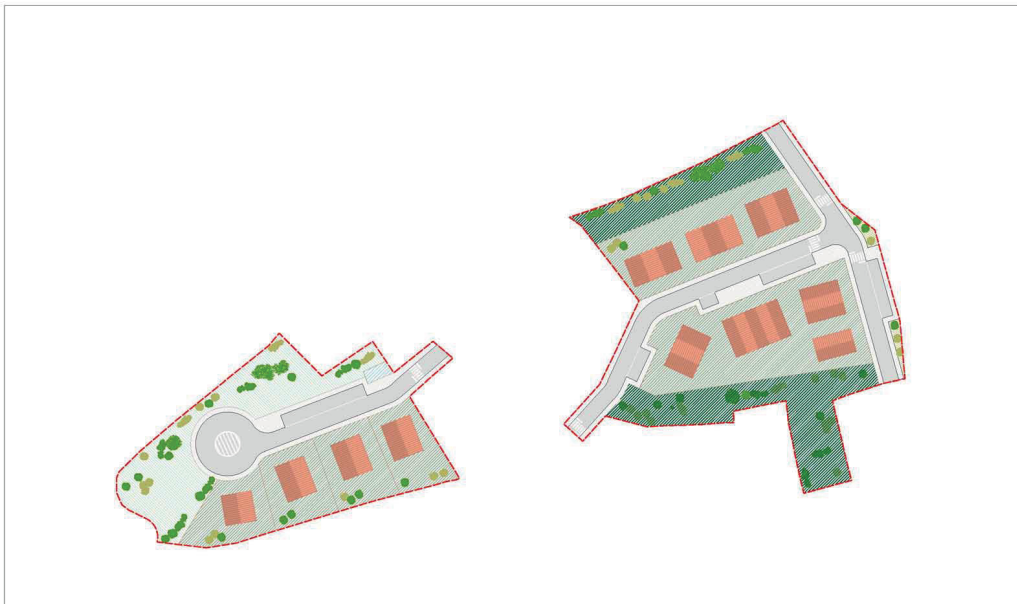
escala 1/3000 DIN A-3	codigo EXPT. 2020/13		proteccion AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	Fecha febrero 2022
escala grafica				DIRECTORA magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano red eléctrica

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



escala 1/1000 DIN A-3	código EXPT. 2020/13	 	profesor POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala grafica			urbanista urbem	autores magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano red de gas



escala 1/1000 DIN A-3	código EXPT. 2020/13	 	profesor POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala grafica			urbanista urbem	autores magdalena pi martinez, ing.camino roberto morado garcia, ing.camino	plano planta general de ordenación

CVE-2022-3530

VIERNES, 13 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 92



escala 1/4000 DIN A-3 escala gráfica 	código: EXPE. 2020/13		proyecta: AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN P1 AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha: febrero 2021
urben	autores: magdalena pi martinez, ing.caminos roberto morado garcía, ing.caminos	planos: relación con el entorno	P11		

2022/3530

CVE-2022-3530