

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

AYUNTAMIENTO DE MERUELO

CVE-2023-9622 *Aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias para el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de equipamiento de interés público y social de tipo asistencial.*

El Pleno del Ayuntamiento de Meruelo, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2023, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de equipamiento de interés público y social de tipo asistencial, para alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores, sometida a Evaluación Ambiental Estratégica, y su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria, se procede a la publicación de la Modificación Puntual.

Además, se hace constar la referencia a la dirección electrónica en la que este Ayuntamiento pone a disposición del público el contenido íntegro de dicha modificación (<https://meruelo.sedelectronica.es/transparencia/36747e26-0aa9-41a3-8fe1-36692b5e2a6a/>), y la referencia al diario oficial en el que se ha publicado en anuncio del dictado de resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico (BOC nº 139 de 20/07/2021).

Relación de documentos que componen la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias:

- Modificación Puntual de las NNSS Texto Refundido.
- Estudio Geotécnico (fase 1).
- Estudio Geotécnico (fase 2).
- Estudio de estabilidad de ladera.
- Estudio hidrológico.
- Estudio de saneamiento y aguas pluviales.
- Estudio de ordenación de viales locales.

Contra el anterior Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Meruelo, 6 de noviembre de 2023.

El alcalde,
Evaristo Domínguez Dosal.

CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



DOCUMENTO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO (CANTABRIA) PARA EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE DE EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE TIPO ASISTENCIAL, PARA ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA DE PERSONAS MAYORES

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO - Octubre 2023

CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ADENDA al Texto Refundido

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO PARA EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE TIPO ASISTENCIAL, PARA ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA DE PERSONAS MAYORES.

En el presente TEXTO REFUNDIDO de octubre 2023 para la Aprobación Definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL, se incluyen las condiciones señaladas en el INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO (BRISA DEL CANTÁBRICO), adoptado por la CROTU en sesión de 28 de septiembre de 2023, con N.º Registro: 2023OP007S008538 y Fecha Registro: 02/10/2023 12:15. La inclusión se ha realizado de la siguiente manera:

- Se han incorporado a la Ficha del Sector todos los condicionados indicados en los informes sectoriales favorables emitidos.
- La ficha de desarrollo del nuevo sector se ha completado de acuerdo con las observaciones indicadas en los informes sectoriales favorables emitidos.
- Asimismo, se ha corregido en la Ficha del Sector el valor asignado al coeficiente del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad del Sector, y se ha ajustado el coeficiente de edificabilidad para la superficie máxima edificable de 19.200 m².
- Se ha complementado en la Ficha del Sector la determinación de la altura máxima de las edificaciones con medición en metros desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su alero. Esta determinación se ha incluido, igualmente, en las Ordenanzas.
- Se ha fijado en la Ficha del Sector una cautela para evitar que el desarrollo basado en alojamientos colaborativos, es decir, conjunto residencial de carácter asistencial promovido por una sociedad cooperativa, calificada como Iniciativa Social y sin ánimo de lucro, pueda convertirse en una edificación residencial colectiva o una segunda residencia.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO PARA EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE TIPO ASISTENCIAL, PARA ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA DE PERSONAS MAYORES.

ÍNDICE DE MEMORIA

1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN	p.5
2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO	p.6
3.- DOTACIONES DEL MUNICIPIO, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	p.7
4.- MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO	p.18
4.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR	p.18
4.2.- ANÁLISIS DEL SECTOR	p.20
4.3.- CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LAS NN.SS.	p.28
5.- DETERMINACIONES DEL SECTOR	p.46
6.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	p.71
7.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR	p.78
8.- CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR	p.128
9.- CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS GENERALES DEL SECTOR	p.135
10.- DETERMINACIONES AMBIENTALES INCORPORADAS POR LA DAE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	p.163
11.- INTEGRACIÓN DE DETERMINACIONES INDICADAS POR LA DAE EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA AMBIENTAL	p.189
12.- INTEGRACIÓN DE DETERMINACIONES INDICADAS POR LA DAE EN RELACIÓN CON EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	p.189
13.- TOMA EN CONSIDERACIÓN DEL INFORME FAVORABLE EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTÓRICA	p.189
14.- CONSIDERACIONES SOBRE EL INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL (llegado fuera de plazo y sin haberlo recibido el ÓRGANO AMBIENTAL en la fecha de la redacción y publicación de la DAE.)	p.203
FIRMAS FINALES MEMORIAS	p.220

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

INDICE DE PLANOS

p.221

PLANO I-00 – LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (PLANO NN.SS.)
PLANO I-01 – LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO
PLANO I-02 – LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
PLANO I-03 – TOPOGRAFÍA ACTUAL DEL ÁMBITO
PLANO I-04 – ESTRUCTURA PARCELARIA DEL ÁMBITO
PLANO I-05 – AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DEL ÁMBITO
PLANO I-06 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO
PLANO A-01 – PROPUESTA DE ÁMBITO Y ALTERNATIVAS
PLANO O-01 – DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y GESTIÓN
PLANO O-02 – CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ÁMBITO
PLANO O-03 – RESTITUCIÓN TUBERÍAS DE SANEAMIENTO
PLANO O-04 – ACCESO AL SECTOR DESDE VÍA PRINCIPAL
PLANO AO-01 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 01
PLANO AO-02 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 02
PLANO AO-03 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 03
PLANO AO-04 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 04
PLANO AO-05 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 05 (escogida)

ÍNDICE DE ANEXOS

p.239

ANEXO 1 – ESTUDIO GEOTÉCNICO, fase 2 de prospecciones, 21/05/2018
ANEXO 2 – ESTUDIO GEOTÉCNICO, fase 1 de prospecciones, 25/05/2017
ANEXO 3 – ESTUDIO ESTABILIDAD DE LADERA, 16/09/2021
ANEXO 4– ESTUDIO HIDROLÓGICO, 07/10/2021
ANEXO 5 – DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA, A SOLICITUD DE LA D.G. DE OBRAS PÚBLICAS POR LA AFECCIÓN DE LA CARRETERA AUTONÓMICA CA-452: ESTUDIO DE SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES. Mayo, 2023
ANEXO 6 – DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA, A SOLICITUD DE LA D.G. DE OBRAS PÚBLICAS POR LA AFECCIÓN DE LA CARRETERA AUTONÓMICA CA-452: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE VIALES LOCALES. Mayo, 2023.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO PARA EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE PARA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE TIPO ASISTENCIAL, PARA ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA DE PERSONAS MAYORES.

1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El presente documento es la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Meruelo (Cantabria), que tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable para equipamiento de uso de interés público y social, de tipo asistencial, del conjunto de parcelas que se definen en este documento, situadas al N-E. del núcleo de San Miguel de Meruelo, y que son propiedad de la SOCIEDAD COOPERATIVA BRISA DEL CANTÁBRICO, con CIF F-39775432 y domicilio social en la calle La Verde n.º 17 de Santoña (Cantabria).

Esta sociedad cooperativa quedó calificada como Iniciativa Social y sin ánimo de lucro en virtud de la Resolución de Registro de Cooperativas de la Dirección General de Trabajo de fecha 08/02/2013, quedando así inscrita en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas, del Registro de Cooperativas, con el asiento n.º 1 y número de inscripción S-621-39.

Esta propuesta de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Meruelo incluye la designación de las parcelas para la creación en ellas de Alojamientos Colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores, cuyo interés social también se justificará más adelante en el apartado correspondiente.

Este documento sirve además de base técnica para el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica con el Estudio Ambiental Estratégico correspondiente.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO

El municipio de Meruelo tiene en vigor como figura de planeamiento vigente en la actualidad las Normas Subsidiarias tipo B (art. 91-b del RD 2159/1978) de fecha de aprobación definitiva 27/05/1999 (órgano competente en acordar la Aprobación Definitiva: CRU), y fecha de publicación en el BOC18/08/1999.

Existe un Plan General de Ordenación Urbana con Aprobación Inicial de fecha 05/02/2015 que en la actualidad se encuentra en fase de tramitación en CROTU.

El valle de Meruelo se encuentra ubicado en la zona litoral de Cantabria, en el centro de la comarca de Trasmiera (43°27'25" N- 3°34'26"O), a 60 msnm. Limita al Norte con Bareyo y Arnüero, al Oeste con Bareyo y Ribamontán al Mar, al Sur con Hazas de Cesto y al Este con Arnüero y Escalante.

Está atravesado por el río Campiazo, que penetra desde Escalante por el sureste alimentado por los arroyos Inceras y Pleito, que desciende desde los montes, y sale por el norte, como línea divisoria de Bareyo y Arnüero.

Dos localidades conforman el municipio: San Miguel de Meruelo (capital) y San Mamés de Meruelo. El municipio tiene una superficie de 6,37 km² y una población de 2.086 habitantes (fuente: I.N.E. 2020).



LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

3.- DOTACIONES DEL MUNICIPIO, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

El sistema de dotaciones de un municipio incluye equipamientos, servicios urbanos y sistema de espacios libres proporcionando la prestación, tanto imprescindible como complementaria, de servicios a la comunidad. Generalmente se utilizan estos términos indistintamente para definir a todos los soportes destinados a la prestación de servicios comunitarios, aunque este equipo redactor entiende que el término “dotación” engloba a los demás.

Así, llamamos equipamientos a las dotaciones que se consideran imprescindibles para un correcto funcionamiento de la sociedad y que, por lo tanto, han de estar mínimamente garantizadas por la administración pública, siendo el sistema de espacios libres aquellos que, sin pertenecer al sistema viario, forman parte del sistema de espacios de dominio y uso público. El sistema de equipamientos, servicios y sistema de espacios libres proporcionando la prestación, tanto imprescindible como complementaria, de servicios a la comunidad. Para el término municipal de Meruelo, las categorías en que se pueden dividir son:

- Espacios libres de uso público (EL): Comprende la sucesión de espacios que, junto al viario, conforman el sistema de espacios de dominio y uso público en los que se realizan actividades relacionadas con la estancia, comunicación, y el ocio y que tienen como fin garantizar la salubridad y reposo de la población.
- Equipamiento deportivo (D): Incluye los espacios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general tales como gimnasios, campos y pistas deportivos, boleras...
- Equipamiento educacional o docente (ED): Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o escuelas infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.
- Equipamiento de servicios de interés público y social: Incluye aquellos espacios destinados al desarrollo de actividades sanitarias, asistenciales, culturales, asociativas o sociales, institucionales y de servicios. Dentro de esta categoría se distinguen varios tipos:
 - Sanitario (SS): Comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.
 - Asistencial (SA): Incluye las actividades destinadas a la prestación no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.
 - Cultural, recreativo (SC): Comprende las actividades artísticas, culturales y sociales tales como salas de exposiciones, museos, salas de concierto, teatros, o centros cívicos, locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos.
 - Asociativo o social (SO): Incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponde a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, organizaciones o agrupaciones

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Institucional (SI): Incluye los servicios de Administración Local, Autonómica o Estatal, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.
- Servicios (SP): Incluye mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil
- Religioso (R): Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y aquellos que están directamente ligados a ellos como templos, centros parroquiales, conventos...
- Especiales (ES): Incluye cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás instalaciones que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

El objeto de este apartado es conocer la situación de las dotaciones del término municipal de Meruelo y poder determinar así el número de población que tendría sus necesidades básicas cubiertas.

La información procede de diversas fuentes:

- Ayuntamiento de Meruelo.
- Mapa Escolar de Cantabria. (2003). Consejería de Juventud del Gobierno de Cantabria.
- Consejería de Sanidad y consumo.
- Consejería de Cultura, deporte y turismo.

El análisis y valoración conjunta de las fuentes ha permitido una aproximación suficiente a lo que son las dotaciones del municipio. Como unidad territorial se toma el municipio sin hacer separaciones por núcleos de población. Los estándares urbanísticos propuestos vienen determinados por la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, en el artículo 39.

La Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria entiende como sistema general al conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, formando parte de la estructura global del territorio y teniendo como función el garantizar para el conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida. La superficie mínima de estos sistemas generales será de 10 m² por habitante, 5 de espacios libres y 5 de equipamientos sociales, no incluyendo los espacios libres naturales protegidos, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.

En el caso de Meruelo debemos tener en cuenta que estos estándares se aplican estrictamente debido a que se encuentra en la categoría de municipio mayor de 1.000 habitantes.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Respecto a la densidad:

- Sector Residencial : < 70 viv/Ha en municipios => 10.000 hab.

: < 50 viv/Ha en los demás municipios.

Viviendas sociales : < 87 viv/Ha en municipios => 10.000 hab.

: > 62 viv/Ha en los demás municipios.

Municipio turístico: Densidad podrá exceder en un 25%.

- Respecto a la edificabilidad:

- Sector Residencial:

< 1m² construido/ 1m suelo en municipios ≥ de 10.000 hab

< 0.5 m² construido/ 1m² suelo en municipios < de 10.000 hab.

- Respecto a la reserva para espacios libres y equipamientos de sistemas locales:

- No será inferior a 20 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

- Se contemplará la existencia de al menos 12 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial.

- Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la Ley de Suelo en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

El sistema de espacios libres está formado, además de los anexos a viario, por un parque público en San Miguel junto al centro de salud, una plaza junto al edificio del centro medioambiental, espacio libre en la parcela del nuevo Ayuntamiento, otro parque en el barrio La Serna, uno más en el asentamiento de San Mamés y otro en suelo rústico al oeste del núcleo con equipamiento para hacer ejercicio. Además, existe un paseo a lo largo del arroyo Cantarranas, que aunque no se pueda denominar exactamente como espacio libre, si une dos zonas dotacionales o interesantes del municipio. También se considera espacio libre la finca de Los Remedios, que se utiliza durante las fiestas.

En el municipio existen una serie de equipamientos que se enumeran seguidamente:

D-1: Pabellón polideportivo multiusos

D-2: Campo de fútbol de hierba artificial

D-3: Pistas de pádel

D-4: Pista polideportiva de San Miguel de Meruelo

D-5: Piscina municipal

D-6: Bolera de San Miguel de Meruelo

D-7: Bolera pasabola-losa, en San Miguel de Meruelo

D-8: Bolera de San Mamés de Meruelo

D-9: Bolera de Vierna

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

D-10: Bolera pasabolo-losa de San Bartolomé
E-1: Escuela de Educación Infantil El Trastolillo
E-2: Instituto de Educación Secundaria San Miguel de Meruelo
SS-1: Centro de Salud
SC-1: Sala Multiusos (soterrada bajo jardín del ayuntamiento)
SC-2: Radio San Miguel de Meruelo
SC-3: C. Medioambiental
SC-4: Museo de la Campana
SC-5: Antigua escuela en Vierna
SI -1: Ayuntamiento
R-1: Iglesia parroquial de San Miguel
R-2: Iglesia parroquial de San Mamés
R-3: Ermita de Nuestra Señora de los Remedios
R-4: Iglesia parroquial de San Bartolomé
R-5: Ermita de Santa Rosa (Aguachica)
R-6: Ermita de San Roque (San Mamés)
ES-1: Cementerio (San Miguel)
ES-2: Complejo medioambiental. Vertedero
ES-3: Vertedero de tierras y material de excavaciones

Una parcela municipal junto al IES está disponible para su posible ampliación. Está en funcionamiento una residencia de la tercera edad en Barrio La Maza, con 60 plazas y otras 15 plazas de centro de día. Además, en todos los sectores y zonas residenciales de nuevo desarrollo tanto en suelo urbano no consolidado como suelo urbanizable se dejarán las zonas correspondientes según estándares locales a cumplir.

El ámbito objeto del presente documento será además un sector urbanizable de equipamiento de interés público y social de tipo asistencial, para alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores residencial asistencial (EQAL), pudiendo ser considerado todo el conjunto como un equipamiento de este tipo ya que todas las edificaciones y los usos que en él se desarrollen con carácter privado estarán enfocadas a la prestación de servicios asistenciales a personas mayores de 50 años.

La existencia de equipamientos distribuidos por todo el municipio favorece la accesibilidad a los mismos y con ello la autonomía e igualdad. La oferta de diferentes actividades en un entorno cercano es importante para dinamizar esas zonas en los núcleos de población, mejorar la sensación de seguridad y la gestión del tiempo de los propios usuarios, que en muchas ocasiones ejercen también labores de guarda y cuidado de personas dependientes. A continuación se incluye un listado de los distintos equipamientos y espacios libres que se consideran sistemas generales, con la superficie que poseen. Todos ellos son sistemas generales existentes.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO			
Ayuntamiento	SI-1	2.148 m ²	SG de Equipamiento
Sala multiusos	SC-1	256 m ²	SG de Equipamiento
Instituto de E.S.	E-2	10.302 m ²	SG de Equipamiento
C. Medioambiental	SC-3	867 m ³	SG de Equipamiento
Complejo deportivo		21.310 m ²	SG de Equipamiento
C. Infantil Trastolillo	E-1	779 m ²	SG de Equipamiento
C. de Salud	SS-1	3.125 m ²	SG de Equipamiento
Superficie Total SG de Equipamiento			38.787 m ²

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIO LIBRE			
E.L. en entorno de Iglesia S. Miguel		2.246 m ²	SG de E. Libre
E.L. junto al ayuntamiento		7.635 m ²	SG de E. Libre
Parque infantil junto C. de Salud		1.401 m ²	SG de E. Libre
Parque equipado en S Rústico		2.396 m ²	SG de E. Libre
Plaza en S. Mamés		1.753 m ²	SG de E. Libre
E.L. en S. Mamés		1.054 m ²	SG de E. Libre
E.L. en El Mazo		1.439 m ²	SG de E. Libre
E.L. entre Villanueva y San Mamés		10.148 m ²	SG de E. Libre
E.L. Los Remedios		7.498 m ²	SG de E. Libre
Sup. Total SG de Espacios libres			35.570 m ²

También se considera sistema general el paseo que discurre paralelo al arroyo Cantarranas de 14.974 m², aunque por su anchura no se contabiliza como sistema general de espacio libre. Además, el municipio cuenta con un aparcamiento de 6.144 m² al este de San Miguel, junto al instituto que da servicio a toda la zona.

No se prevé la necesidad de realizar reservas para nuevos centros educativos, teniendo en cuenta que en el curso 2010/2011 con una población total de 1.709 habitantes, existían 31 alumnos de infantil y primaria y 299 alumnos de secundaria, por lo que, a pesar del aumento de población previsto, en 1180 personas, y 309 más en la cooperativa asistencial, desde 2010, (población residente prevista para el horizonte de planeamiento de 3.139 personas), la población escolar no aumentará lo suficiente como necesitar un nuevo centro, ni de educación infantil o primaria, ni de educación secundaria o bachillerato.

El centro de salud existente, con 787 m² construidos es suficiente para una población prevista de 5.236 personas, 3.362 habitantes residentes y 1.874 personas como población estacional. Teniendo en cuenta que en Cantabria en 2001 existía un equipo de atención primaria cada 14.662,75 habitantes, y que un médico de familia atendía a 1.814 habitantes, el aumento previsto de población no tiene la magnitud suficiente como para requerir un nuevo centro de salud, aunque si para el aumento en un médico de familia y un pediatra y un enfermero el personal del centro existente.

En Villanueva, se prevé un nuevo sistema general de espacio libre con una superficie de 6.944 m².

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Todos estos equipamientos destinados a dar servicios al municipio necesarios, y ampliar la oferta para el tiempo de ocio o guarda y cuidado de la población.

3.1.- Espacios libres de uso público

El sistema de espacios libres comprende la sucesión de espacios que, junto al viario, conforman el sistema de espacios de dominio y uso público en los que se realizan actividades relacionadas con la estancia, comunicación, y el ocio teniendo como fin garantizar la salubridad y reposo de la población.

En el municipio de Meruelo existe una zona ajardinada y pública en el núcleo de San Miguel junto a la nueva sede consistorial, con una superficie de más de 6.000 m², una plaza junto al edificio del centro medioambiental, parque en suelo rústico al oeste del municipio junto a la zona industrial con mesas, aparatos de ejercicios y senda peatonal con 2.396 m² y otro en el asentamiento de San Mamés. Existe además un paseo junto al arroyo Cantarranas y varias zonas de juegos infantiles, una en la parcela del centro de salud, otra en el barrio de La Serna y otras dos zonas en San Mamés junto a la bolera. La superficie que ocupan es de aproximadamente 9.000 m².

3.2.- Equipamiento deportivo

En esta categoría se incluyen los espacios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general tales como gimnasios, campos y pistas deportivos, boleras, etc.

Este término municipal cuenta con las siguientes instalaciones deportivas:

- **Pabellón polideportivo multiusos**, situado en el barrio de Bocillo de San Miguel de Meruelo, posee una superficie de 2.085 m² construidos y se finalizado en 2003.
- **Campo de fútbol de hierba artificial**, en el barrio de Bocillo de San Miguel de Meruelo.
- **Pistas de pádel**, en el barrio de Bocillo de San Miguel de Meruelo.
- **Pista Polideportiva de San Miguel de Meruelo**, situada en el barrio San Miguel, La Serna.
- **Piscina Municipal**, localizada en el barrio Bocillo, posee dos vasos al aire libre.
- **Bolera de San Miguel de Meruelo**, situada en el barrio de San Miguel.
- **Bolera pasabolo-losa**, en San Miguel de Meruelo.
- **Bolera de San Mamés de Meruelo**, situada en el barrio San Mamés.
- **Bolera de Vierna**, situada en el núcleo de San Bartolomé o barrio de Vierna.
- **Bolera pasabolo-losa**, situada en el núcleo de San Bartolomé.

Instalaciones deportivas en San Miguel de Meruelo

La superficie que ocupan estas instalaciones es mayor de 18.000 m² y tal como se puede observar en las fotografías que se adjuntan, su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

3.3.- Equipamiento educacional o docente

Se considera equipamiento docente o de tipo educacional al conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o escuelas infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

El conjunto de equipamiento docente en el municipio de Meruelo consta de dos instalaciones, una escuela de educación infantil y un instituto de secundaria.

- **Escuela de Educación Infantil El Trastolillo:** Se trata de una escuela pública situada en el barrio de Bocillo en San Miguel de Meruelo.
- **Instituto de Educación Secundaria San Miguel de Meruelo:** Centro público situado en el barrio Santa Ana perteneciente al núcleo de San Miguel de Meruelo en el que se imparten el bachillerato de “Ciencias de la Naturaleza y Salud” y el de “Humanidades y Ciencias Sociales”.

La superficie que ocupan estos dos edificios es de 7.585 m² construidos. Existe una parcela junto al Instituto de Educación Secundaria San Miguel de Meruelo que el Ayuntamiento ha dispuesto para una posible ampliación del centro educativo cuando ello se haga necesario

3.4.- Equipamiento servicios de interés público y social

Esta categoría incluye los espacios destinados a actividades sanitarias, asistenciales. El municipio cuenta en la actualidad con el siguiente equipamiento de servicios de interés público y social:

3.4.1.- Equipamiento sanitario

El equipamiento sanitario comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin estancias para el ingreso de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.

En el municipio de Meruelo existe un centro de salud situado en el núcleo de San Miguel, correspondiéndole a su población el Hospital Comarcal de Laredo. La superficie que ocupa es de aproximadamente 945 m² construidos.

3.4.2.- Equipamiento sociocultural

Los equipamientos de tipo sociocultural o recreativos incluyen aquellos destinados al desarrollo de actividades artísticas, culturales y sociales, tanto públicas como privadas, tales como salas de exposiciones, museos, salas de concierto, cines, teatros, centros cívicos culturales, asociativas o sociales e institucionales.

Los espacios destinados a este fin en el municipio de Meruelo son:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- **Radio Meruelo:** Está situada en el barrio de La Serna en San Miguel de Meruelo.
- **Museo de la Campana, Colección Abel Portilla:** A través del Centro Cultural de las Campanas, el Ayuntamiento de Meruelo y la Junta de las Siete Villas han promovido la adecuación del antiguo edificio de las escuelas de San Mamés, situado en el barrio de La Iglesia, hasta conseguir unas instalaciones adecuadas para mostrar al visitante el proceso de elaboración de una campana y la historia de este arte, donde se incluye la colección particular de alguna familia de artesanos de la zona. Su superficie es de 600 m²

La superficie que ocupan estos equipamientos es de 761 m² aproximadamente.

3.4.3.- Servicios institucionales

Los equipamientos que se incluyen en esta categoría son los que albergan servicios de Administración Local, Autonómica o Estatal, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

- **Ayuntamiento,** de nueva construcción, tiene una superficie de 2.148 m² construidos en una parcela de 8.579 m², que comparte con una sala multiusos soterrada de 256 m²

3.4.4.- Servicios

Se consideran dentro de esta categoría aquellos espacios o locales destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, servicio de extinción de incendios, de protección civil, etc.

Además de estos servicios, en el municipio existen varias asociaciones activas, como la asociación de Mujeres de Mayores de Meruelo, la asociación de la Tercera Edad de Meruelo, localizadas en el barrio de La Maza, y la asociación Cultural Pedro de Maheda.

3.4.5.- Religioso

- Esta categoría incluye los espacios destinados al culto de cualquier confesión y aquellos con los que están directamente relacionados, como centros parroquiales.
- **Iglesia parroquial de San Miguel,** iglesia cristiana católica situada en el barrio de La Iglesia en el núcleo poblacional de San Miguel de Meruelo.
- **Iglesia parroquial de San Mamés,** tratándose de un edificio construido en el siglo XVII sobre restos de un templo anterior.
- **Iglesia parroquial de San Bartolomé,** situada en San Bartolomé de Meruelo o barrio de Vierna, fue construida en el siglo XVIII a partir de una ermita anterior.
- **Ermita de Nuestra Señora de los Remedios,** situada en el barrio de San Mamés.
- **Ermita de Santa Rosa,** en el barrio de Vierna, San Bartolomé de Meruelo.
- **Ermita de San Roque,** o humilladero de la Vera Cruz situado en San Bartolomé erigido en 1622.

3.4.6.- Especial

Se consideran dentro de esta categoría aquellos espacios que contienen instalaciones que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

- **Vertedero**, situado al suroeste del municipio, sirve a la mayoría de los municipios de Cantabria.
- **Cementerio**, situado al norte del núcleo de San Miguel, en las proximidades de la iglesia.

3.5.- Servicios urbanos. Infraestructuras

Esta categoría comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales, etc...

El término municipal de Meruelo cuenta con saneamiento, abastecimiento de agua, distribución eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, gas y recogida de residuos urbanos.

3.5.1.- Saneamiento

Las infraestructuras de saneamiento existentes quedan reflejadas en el plano de redes de infraestructuras realizado con los datos aportados por el Ayuntamiento así como, con datos tomados directamente en campo. Estos planos a escala 1/ 5.000 tienen carácter informativo señalando el trazado aproximado de las redes existentes.

En la actualidad la red de saneamientos se compone de colectores de diámetro entre 300 y 600 mm sirviendo los mismos tanto a San Miguel, San Mamés y San Bartolomé de Meruelo La red de saneamiento es unitaria canalizando los vertidos domésticos y los de pluviales a un colector general que vierte al río previa depuración. Todo el sistema de depuración está compuesto por una E.D.A.R. situada en San Miguel de Meruelo, que también recoge los lixiviados pretratados que llegan del vertedero a través de tuberías de 200 y 300 mm de diámetro. Se ejecutó también a principios de 2014 la obra del "Saneamiento de la cuenca media-alta del río Campiazo" con promoción realizada por el Gobierno de Cantabria. Dicha obra recoge las aguas residuales generadas en los municipios de Solórzano, Hazas del Cesto y Meruelo, para conducirlos hasta la EDAR de San Pantaleón del Saneamiento de las Marismas de Santoña. Esta instalación atraviesa el municipio de Meruelo por la margen derecha del río y finaliza en la actual depuradora de san Miguel. La tubería es de 500 mm de diámetro y sirve para recoger las aguas generadas en la ladera sur de San Mamés y para resolver la recogida de los lixiviados del vertedero y del barrio de Vierna (San Bartolomé).

Se ha ejecutado en el primer cuatrimestre del año 2020 una nueva red de saneamiento que, conectando con el colector general también en dirección norte-sur, de servicio al barrio de Santa Ana, en el barrio de San Miguel de Meruelo, y dispone de un pozo en el interior del ámbito de estudio del presente documento, como puede verse en el plano correspondiente.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Los 3 núcleos de Meruelo se encuentran entre las aglomeraciones urbanas cuyos usos domésticos se encuentran sujetos a la aplicación del Canon de Saneamiento, incorporados al sistema Marismas de Santoña, siendo la E.D.A.R. de San Pantaleón la infraestructura de saneamiento relevante para el municipio. En la actualidad los bombeos, aliviaderos y colectores desde la depuradora de San Miguel hasta la general de San Pantaleón ya están ejecutados.

La E.D.A.R. de San Pantaleón será capaz de tratar las aguas residuales procedentes de las redes interiores de saneamiento, tanto actuales como futuras, de los núcleos de los términos municipales de Ampuero, Limpias, Colindres, Voto, Bárcena de Cicero, Laredo, Santoña, Escalante, Argoños, Arnuelo, Noja y Meruelo.

En proyectos de urbanización o en el planeamiento de desarrollo se deberán realizar los cálculos justificativos en función del tipo de red y de la población real. Además, hay que tener en cuenta que la red municipal debe ser separativa, por lo que, además de condicionar los nuevos desarrollos a la realización de redes de este tipo, debe procurarse la separación de aguas blancas y manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales para la red ya existente.

Como resumen se puede decir que a efectos de saneamiento el existente es más que suficiente para servir al nuevo sector.

3.5.2.- Abastecimiento de agua

Las infraestructuras de abastecimiento quedan reflejadas en el plano de infraestructuras del Plan General de Ordenación Urbana realizado con datos suministrados por el Ayuntamiento y datos tomados en campo, que tiene carácter informativo señalando el trazado aproximado de las redes existentes y de las previstas a desarrollar en la ejecución del planeamiento como parte de las obras de urbanización así como los diámetros necesarios para su correcto funcionamiento.

Los núcleos de San Miguel y San Mamés de Meruelo se abastecen únicamente a través del Plan de Noja, que toma sus aguas de la captación del río Campiazo, a través de una red mallada para ambos núcleos a la que se suministra directamente mediante reductora de presión. La compra de agua que el municipio hace es de unos 450.000 m³ anuales para ambos barrios, consumiendo la empresa Lácteos de Santander más de la mitad de dicho volumen, 240.000 m³. Existe depósito en San Miguel de 5.000 m³.

En San Miguel de Meruelo existe además un pequeño depósito antiguo inoperativo. San Bartolomé o Vierna cuenta con un depósito de 20 m³ de capacidad que se abastece de manantial con un caudal de 6.000 m³ por año para el cual se está tramitando el otorgamiento de la concesión. Además, en la actualidad se están ejecutando obras de mejora del abastecimiento en este núcleo conectándolo también al Plan de Noja.

La Dirección General de Obras Hidráulicas llevó a cabo obras de mejora del abastecimiento de agua al Plan Noja desde el Plan Asón instalando una bomba aceleradora en línea. Además ha mejorado la conexión entre Isla y Meruelo que soportará

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

las presiones de servicio de la Autovía del Agua. Como resumen se puede decir que a efectos de abastecimiento el existente es adecuado para abastecer al nuevo sector.

3.5.3.- Distribución eléctrica

La distribución eléctrica corre a cargo de la empresa Viesgo presentando las siguientes características:

La red general de abastecimiento eléctrico del Municipio de Meruelo está constituida por una red aérea de media tensión que cruza el municipio en distintas direcciones, de norte a sur y de este a oeste, estando así atendido desde las subestaciones de Meruelo y la Venera de 55/12 kV mediante tres líneas de red de 12 kV denominadas “La Vierna”, “Beranga” y “Castillo 1” dando suministro a 2028 usuarios con una potencia contratada de 14,84 MW siendo suficientes para la demanda actual del servicio en las condiciones de seguridad exigible. La capacidad de la red es suficiente para abastecer al nuevo sector con una población máxima de 306 personas.

La red de Baja Tensión del municipio presenta una tipología arborescente dividiéndose en distintos tramos generalmente discurriendo por las vías de comunicación cada uno de los cuales desemboca en un transformador. Abarcando todas las zonas del término municipal habitadas y vías de comunicación.

En los distintos núcleos encontramos más de un transformador debido a la extensión de las redes y al paso de los distintos tendidos de media tensión que transcurren por el municipio.

3.5.4.- Alumbrado público

Esta necesidad está cubierta en todo el municipio.

El Alumbrado público se centra en los núcleos de San Miguel, San Mamés y San Bartolomé de Meruelo. Presenta una tipología arborescente que sigue la misma traza que la red de baja tensión, tomando puntos de luz cada 20-25 metros, salvo en zonas puntuales como en el Centro Deportivo y zonas de parque cuya densidad es mayor.

3.5.5.- Red de telefonía

La red de Telefonía da servicio a todos los núcleos

3.5.6.- Gas

Existe distribución dentro del Ayuntamiento

3.5.7.- Residuos Urbanos

La recogida de residuos corre a cargo de MARE (Medio Ambiente, Agua, Residuos y Energía).

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.- MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

4.1. – DELIMITACIÓN DEL SECTOR

- Descripción de la parcela y su contexto.

Estructura parcelaria: La estructura parcelaria del ámbito es de propiedades fragmentadas, con un número total de 11 parcelas afectadas. Las parcelas pertenecen al polígono catastral 4 de Meruelo y son en la actualidad de uso exclusivamente agrícola.

- Relación de Fincas:

Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña. Tomo 1943, libro 64, folio 52.

Finca 1.542

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA: 39008001073247

39a 16ca

Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña. Tomo 1753, libro 46, folio 213.

Finca 1.543

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA: 39008001073254

13a

Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña. Tomo 1753, libro 46, folio 214.

Finca 2.137

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA: 39008000737348

2Ha 26a 6ca

Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña. Tomo 1581, libro 41, folio 176.

Finca 1.471

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA: 39008000622545

1Ha 8a

Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña. Tomo 1155, libro 30, folio 151.

Finca 2.532/1

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA: 39008000153797

- Estas fincas corresponden de manera global con las siguientes referencias catastrales:

39043A004000190000HB

000500200VP51A0001ZJ (edificación)

39043A004000200000HW

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

39043A004000270000HL

- El sector además se completa con parte de las siguientes referencias catastrales:

39043A004000290000HF

39043A004000490000HW

39043A004000500000HU

39043A004000510000HH

39043A004000520000HW

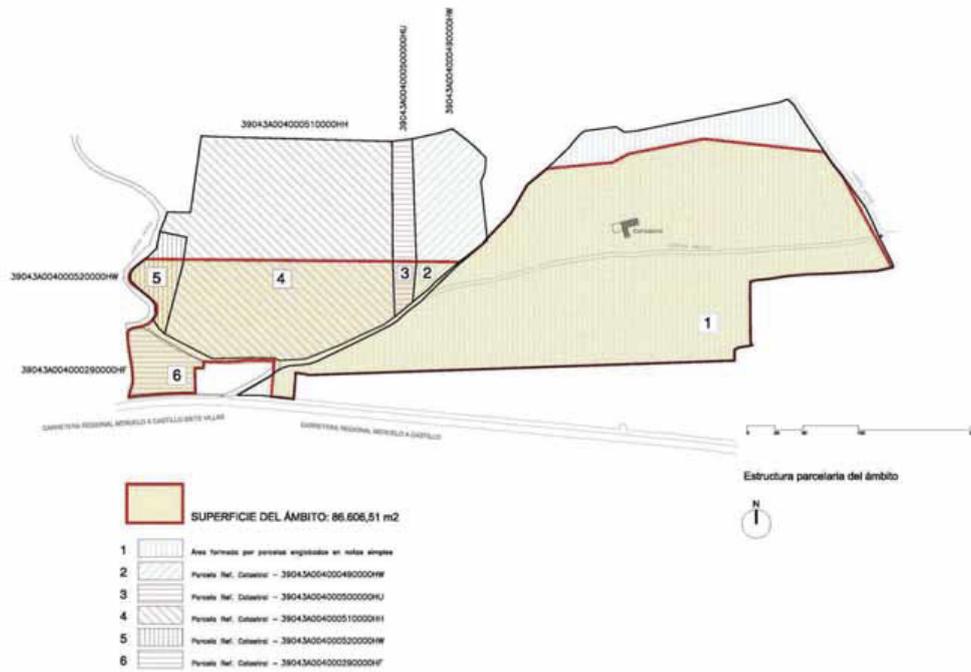


Fig1: Fincas y referencias catastrales del ámbito

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.2.- ANÁLISIS DEL SECTOR

El sector propuesto cuenta con una superficie de 86.606,51 m² de superficie, y abarca terrenos comprendidos dentro del término municipal de Meruelo, en su extremo oriental, y linda con el término municipal de Arnuelo por su extremo oriental, y se configura como una ladera con orientaciones dominantes Norte-Sur. Está situado al pie de la Sierra del Molino de Viento, en el Barrio de Santa Ana, y en las inmediaciones de la carretera local CA-452, que conecta San Miguel de Meruelo con Castillo, Arnuelo, en un tramo de 1,8 Kilómetros de longitud. En este tramo de carretera, discurre parte de El Camino de Santiago declarado por la Unesco como Patrimonio Mundial, y según decreto de declaración de la resolución y publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno mediante el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, como Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de octubre de 2015 .

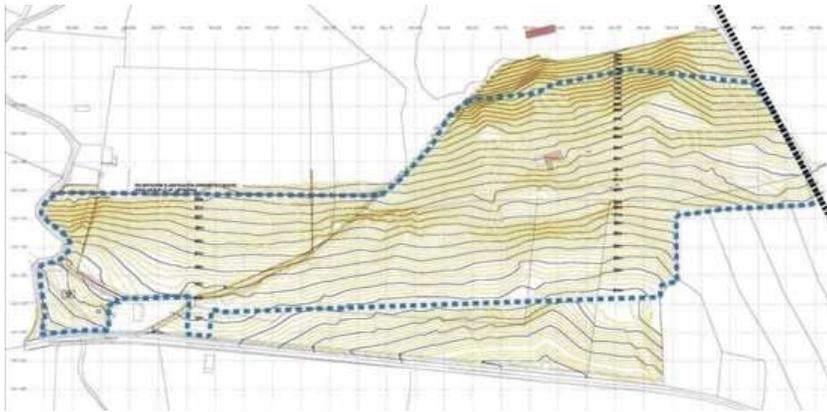


Fig 2: Topografía del ámbito



Fig3: El ámbito desde la carretera CA-452.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Caracterización topográfica de las parcelas

La parcela objeto de estudio está situada en El Barrio Santa Ana en San Miguel de Meruelo, la cual presenta una pendiente máxima del 15% hacia el Sur con una diferencia de cotas de 80,00 y 50,00 metros.

- Estructura parcelaria y propiedad

La estructura de la propiedad es fragmentaria, con un número total de 11 parcelas afectadas por la actuación. La superficie media de éstas es de 19.100,82 m², aunque las más pequeñas sólo alcanzan los 2.345 m², mientras que aquellas de mayor tamaño superan los 56.645 m². Las parcelas pertenecen al polígono catastral 4 de Meruelo, y son, en la actualidad, exclusivamente agrícolas.

- Situación actual, topografía

El ámbito se configura en una ladera con pendiente uniforme y orientación Norte-Sur. Al sur, fuera del ámbito de actuación y pegado a la carretera CA-452 se encuentra el desagüe actual de aguas pluviales de los terrenos implicados en este ámbito de actuación.

La explotación agrícola de los terrenos es de cultivos tipo "PD Prados o praderas" con intensidades productivas comprendidas entre 01 y 02.

- Aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos

Los suelos han estado dedicados previamente por completo a la explotación agrícola. Para localizar las superficies correspondientes a cada parcela, se han reproducido las hojas de catastro que recogen los aprovechamientos de cada una de ellas así como las superficies de estas en el plano de Estructura parcelaria.

- Suelo ocupado por edificación

El desarrollo urbanístico de los suelos ha sido casi nulo contando exclusivamente con una edificación de uso agrícola, arruinada, de 110 m² y limitado valor, en la parcela catastral n.º 19 del polígono catastral 4 de Meruelo.

- Protección arqueológica y paleontológica

No se han detectado, tras la prospección visual realizada en las parcelas donde se proyecta desarrollar la actuación urbanizable, restos que pudieran indicar, en superficie, la presencia de yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos que pudieran verse afectados en el caso de realizarse obras.

- Protección Camino de Santiago

En este tramo de carretera, discurre parte de El Camino de Santiago del Norte declarado por la Unesco como Patrimonio Mundial, por lo que una parte de las parcelas

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

del sector se encuentran en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015), en el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, dentro de la tipología de Conjunto Histórico. El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como “un elemento condicionante o una afección de especial protección”, según establece el referido art. 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En el plano I-05 se delimita el entorno de protección que afecta al sector en su parte sur por lo que en el desarrollo deberán cumplirse las condiciones perceptivas y paisajísticas que salvaguarden la interpretación del camino, dentro de su contexto urbano y rural.

- Vías pecuarias

Se desconoce la existencia de vías pecuarias en el ámbito de actuación.

- Geología.

Geomorfológicamente la zona está caracterizada por la presencia de arcillas de alteración del substrato rocoso de la Formación Meruelo compuesto por margocalizas que presenta signos de carstificación, es decir procesos de disolución y dolomitización. En el área de estudio no se observan afloramientos rocosos, pero se observan una serie de depresiones que han sido parcialmente rellenadas con mezclas de arcilla y bloques de caliza, que responden a dolinas de distinta entidad. En las Ordenanzas de esta M.P. se establecen las medidas a adoptar para la cimentación de las edificaciones y la ejecución de firmes y viarios de urbanización.

- Red viaria existente en el ámbito de las parcelas

El ámbito dispone de las siguientes infraestructuras viarias en su entorno, que, a su vez, conforman sus perímetros sur y oeste, recogidos en el plano de información correspondiente:

Carretera autonómica CA-452: Perteneciente a la red local, con origen en el Meruelo cruce de la CA-454 y final en Castillo cruce con la CA- 147, según el Decreto 5/2015, de 29 de enero, por el que se aprueba el nuevo Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria. Su longitud total es de 1,8 Km., los cuales discurren en su totalidad el término municipal de Meruelo con una IMD de 2.748 veh/día y un 7 % de vehículos pesados en el

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

año 2011 según el Plan de Aforos de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria, 2011 extraído del Plan de Gestión Integral de Infraestructuras de Cantabria. La carretera posee una sección 7/8, esto es, 2 carriles de 3,5 metros cada uno y arcenes de 0,5 metros cada uno.

Calle y camino vecinal existentes y asfaltados en el extremo oeste del ámbito, calle Barrio Monar.

Camino de acceso a la finca desde la carretera autonómica CA-452 al sur del ámbito. Este camino quedaría anulado para el acceso de vehículos con el nuevo acceso al ámbito que se propone.

Camino vecinal público de 3, 5 metros de anchura que atraviesa el ámbito de su extremo suroeste hasta su extremo noreste para, en este punto bajar en dirección norte-sur y conectar con la carretera autonómica CA-452. Este camino se repondrá por todo el perímetro norte y oeste del ámbito conectando con la carretera autonómica CA-452 a través del nuevo acceso propuesto.

- Acceso al ámbito

El ámbito tiene por el oeste una entrada a través del acceso ya existente desde la carretera autonómica CA-452 con una carretera asfaltada entre el actual límite urbano de San Miguel de Meruelo y el ámbito, conocida como calle Barrio Monar, con dos direcciones y salidas y entradas a izquierda y derecha a la carretera CA-452. Desde esa calle, se accederá por un vial público entre las parcelas A1y A2 que conduce, articulado por una rotonda, por el norte del sector, dando acceso a parcelas al norte y que puede conectar con la carretera a la Iglesia de Castillo, o cerrar el perímetro rodado por el sur del ámbito un tramo de viario en suelo privado hasta conectar con la rotonda sur, que cierra la circulación perimetral rodada a través de otro tramo de viario local, público. Si se plantea un orden circulatorio, este acceso podría ser considerado de entrada y salida en las dos direcciones, que servirá a las llegadas, tanto desde Meruelo al oeste, como desde la Castillo al este y las salidas a la carretera CA-452.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



Fig4: El Acceso próximo existente. Fuente: Google Street View. Oct. 2015

Se plantea otro acceso al ámbito través de la carretera autonómica CA-452, para acceder a la rotonda sur, conectada a la circulación perimetral, que podría servir para salidas o llegadas, siempre y exclusivamente a derechas. Esa segunda conexión con la CA-452 proyectada pretende repartir la circulación perimetral interior del ámbito y se realiza a través de un enlace directo que permite los giros a derecha, al igual que otros existentes en este tramo de la carretera dónde está permitido por disponer de línea discontinua en el eje de la carretera. Sería proyectada como acceso a derechas viniendo por la CA-452 desde la dirección de Castillo o salida desde el ámbito a San Miguel de Meruelo también de derechas.

La velocidad en este tramo de la carretera CA-452 se encuentra limitada a 50 km/h por estar próximo al núcleo urbano. La existencia de otros accesos con permisión de giros a izquierdas y el límite de velocidad de 50km/h justifican la implantación de un acceso tipo A definido en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

- Abastecimiento de agua: Red existente. Actuaciones sobre la red existente

Las redes existentes en el ámbito son de titularidad autonómica. Atravesando el ámbito existen tres arterias de las que se suministrará el ámbito. Son las siguientes:

- Una tubería de 350mm que transporta agua desde los depósitos generales de Meruelo (que se sirven desde la ETAP y captación del río Campiazo) hasta Noja.
- Una tubería de 200mm que transporta agua desde la tubería de 350mm a un depósito situado en Albareo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Una tubería de 250mm de fundición dúctil (procedente de la renovación de una tubería de 150mm de fibrocemento) distribuye agua desde los depósitos generales de Meruelo a Castillo y otras viviendas intermedias

Estas arterias serán restituidas a viario interno del sector de la siguiente forma:

- La arteria de 350mm se restituirá con el trazado más directo posible por el viario privado principal que recorre el ámbito de este a oeste estableciendo arquetas de conexión en los extremos de este. El nuevo trazado minimiza los codos, tan sólo tres, y el ángulo de estos, menor a igual a 45°. Estos criterios de trazado han sido establecidos por el titular de la arteria para limitar la pérdida de presión.
- En la arteria de 200mm se emplearán los mismos criterios de trazado directo empleados para la arteria de 350mm. En este caso el trazado es norte-sur, atravesando viario privado y franjas de servidumbre y utilizando para ello dos codos de ángulo menor a 45°
- La arteria de 250mm, al igual que la arteria de 350mm, se restituirá con el trazado más directo posible por el viario privado principal, a pesar de que esta arteria es de distribución y no de transporte como aquella.
- Esas modificaciones están autorizadas por la Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social, Dirección General de Medio Ambiente, Subdirección General de Aguas, Servicio de Explotación, Inspección y Control del Gobierno de Cantabria, con fecha de 7 de junio de 2019 y número de registro 6382.

La capacidad de la red general de abastecimiento para el suministro de agua tanto para asegurar el servicio al nuevo sector, con el aumento de población máximo de 306 habitantes que supone, como al resto de áreas es suficiente y con una capacidad de servicio de futuro y está asegurada.

Según informe de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 12 de mayo de 2021, remitido en el documento de alcance (Solicitud de remisión de informes sectoriales. Expediente n.º 043.2.0001), se indica:

“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía y de lo dispuesto en el artículo 4.2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el expediente incoado a solicitud de

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo , n.º de registro de entrada 2021-E-RC-415 , n.º de expediente 773/2020, referente a la concesión de Licencia Urbanística para la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Meruelo, el Técnico Municipal que suscribe ha visitado el objeto de la licencia, y, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente INFORME

*PRIMERO. Que se solicita el estado y capacidad de la red de suministro de aguas.
SEGUNDO. Que la parcela cuenta con saneamiento a pie de la misma de un colector recién ejecutado por el Gobierno de Cantabria y que posee suficiente caudal de agua en la zona debido a la presencia de acometida municipal y acometida del Gobierno de Cantabria. Así mismo el impacto de la modificación propuesta puede ser soportada por la red de aguas y saneamiento existente en el municipio según documentación e información dispuesta.*

*En conclusión, a lo expuesto, informo en
En San Miguel de Meruelo, a 12 de mayo de 2021.
Arquitecto Técnico,
Fdo.: Vicente Piña Cobo"*

- Red de saneamiento.

La red existente en las proximidades del ámbito es unitaria y propiedad del Ayuntamiento de Meruelo. En concreto existe un colector general unitario que recorre el término municipal de este a oeste por el sur del ámbito y a una distancia aproximada de 250 metros. También existe red de saneamiento unitario en la Avda. San Miguel en dirección norte-sur hasta conectar con el colector antes descrito. El último pozo de este tramo de saneamiento se encuentra próximo a la carretera CA-452.

Se acaba de ejecutar en el primer cuatrimestre de 2020 una nueva red de saneamiento que, conectando con el colector general también en dirección norte-sur, da servicio al barrio de Santa Ana, y dispone de un pozo en el interior del ámbito del sector "Brisa del Cantábrico", como puede verse en el plano correspondiente, que podrá atender más específicamente todo el nuevo saneamiento del sector.

En la actualidad las aguas pluviales del ámbito son drenadas hacia la obra de drenaje transversal existente protegida con escollera en la carretera CA-452.

El municipio de Meruelo no dispone en la actualidad red de saneamiento separativa aunque se tiene la intención de implantar mediante la ejecución de colectores de aguas pluviales, y así está recogido en al menos dos partidas del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, "Colector de aguas pluviales en San Miguel de Meruelo" y "Red separativa en el Municipio de Meruelo"

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

La infraestructura de saneamiento, con las obras recientemente realizadas, es suficiente para absorber tanto el aumento poblacional que supondrá el nuevo sector, con 306 habitantes, como a otras zonas que sirve. Como indican los Servicios Técnicos Municipales de Meruelo:

“La parcela cuenta con saneamiento a pie de esta de un colector recién ejecutado por el Gobierno de Cantabria y que posee suficiente caudal de agua en la zona debido a la presencia de acometida municipal y acometida del Gobierno de Cantabria. Así mismo el impacto de la modificación propuesta puede ser soportada por la red de aguas y saneamiento existente en el municipio según documentación e información dispuesta.”

- Red eléctrica: Red existente y capacidad

La compañía suministradora de energía, E-ON, dispone de red en las proximidades del ámbito, en concreto de una línea de transporte de 55kV que parte de la Subestación de La Venera y otra de distribución de 12kV que discurre por el sur del ámbito.

Según la documentación existente, esta red de 12 kV es adecuada para atender las necesidades de suministro actuales y futuras del municipio con el aumento poblacional previsto, con las suficientes garantías y criterios de seguridad, regularidad y suministro sin más que realizar unas mejoras en la red.

Se mantendrán o renovarán todas las líneas eléctricas de baja tensión que dan servicio a las edificaciones que sean afectadas por el desarrollo del ámbito de modo que se les asegure el servicio futuro a estas edificaciones.

También se propone el retranqueo de un poste de baja tensión existente en el punto dónde se plantea ejecutar el acceso al ámbito.

4.3.- CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NN. SS.

4.3.1- Propuesta de modificación de uso del suelo:

La modificación de uso de suelo que se propone para el sector consiste en el cambio de uso de suelo rústico de protección ordinaria a suelo urbanizable del tipo equipamiento de interés social de tipo asistencial.

En el Boletín Oficial de Cantabria del día 30 de diciembre de 2019 se publicó la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria el día 19 de diciembre de 2019 que ha introducido enmiendas, las modificaciones introducidas afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. En esta Ley se dice que “podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento que impiden cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Alojamientos Colaborativos sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales. La sociedad cooperativa será la propietaria de los terrenos y de los inmuebles, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad. A estos efectos se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad".

4.3.2.- Justificación de la necesidad de la modificación propuesta

La necesidad de la modificación que se plantea viene justificada por la creciente demanda y sensibilización social del acceso a una atención de calidad destinada al cuidado y atención de personas mayores en unas condiciones asequibles en las zonas donde existe una demanda social pendiente de satisfacer. El instrumento a través del cual se propone el atender esta demanda de interés social es el de los Alojamientos Colaborativos que, promovidos en régimen de Cooperativa sin ánimo de lucro y de iniciativa social reconocida oficialmente, posibilite el acceso sin intermediario ni lucro interpuesto alguno a este tipo de instalaciones de reconocido interés social de tipo asistencial.

4.3.3.- Justificación del interés social

El interés social de la modificación de calificación de uso de suelo que se propone viene determinado por el interés eminentemente social de carácter asistencial al se destina el ámbito objeto de la propuesta.

Los Alojamientos Colaborativos que se proponen en el ámbito consisten en conjuntos residenciales de carácter asistencial que tienen una función sustitutoria del hogar familiar,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

con el propósito de desarrollar una convivencia de apoyo mutuo entre los distintos integrantes y usuarios de la propuesta, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, combinando además un conjunto de espacios y servicios de uso privativo destinados al alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias.

La propia Comisión Europea, a través de su iniciativa “European Innovation Partnership on Active and Healthy Ageing” (EIP on AHA), lanzada con el objetivo de profundizar en la innovación y la transformación digital en el campo del cuidado y atención del envejecimiento activo, está impulsando este tipo de Alojamientos Colaborativos, dándoles el carácter de Centros Asistenciales.

Como se nos indica a través de esta plataforma de la Comisión Europea, la población de mayores que requiere atención social y sanitaria está aumentando rápidamente. Vivir más no significa necesariamente vivir con más calidad de vida y salud, de una manera más activa e independiente. La población de mayores de 65 años se duplicará en los próximos 50 años, y la de mayores de 80 años se triplicará. La esperanza de vida continuará incrementándose en un futuro inmediato.

Pero vivir más no significa vivir de una manera más sana, activa y saludable. Añadir estos valores a la esperanza de vida es uno de los principales retos sociales compartidos por todos los países europeos, y por lo tanto también una oportunidad para Europa (EU) de establecerse como líder global y mundial capaz de proveerse de soluciones innovadoras. La estrategia de esta plataforma de la Comisión europea se basa en tres puntos fundamentales:

- Mejorar la salud y la calidad de vida de los ciudadanos europeos, centrándose en la gente mayor.
- Promoviendo la sostenibilidad y la eficiencia a largo plazo en el cuidado social y de salud de la población mayor.
- Mejorando la eficiencia y competitividad del sector sanitario-asistencial de la UE y promover su expansión en el exterior.

Los Alojamientos Colaborativos son una de estas medidas innovadoras impulsadas por la EIP on AHA, por las que pasa la transformación social necesaria para dar solución y respuesta a este reto fundamental para el presente y futuro de Europa.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.3.4.- Justificación de la parcela elegida: elección de los terrenos y estudio de alternativas y de otros usos de suelo

4.3.4.1.- Elección de los terrenos del Ámbito y alternativas

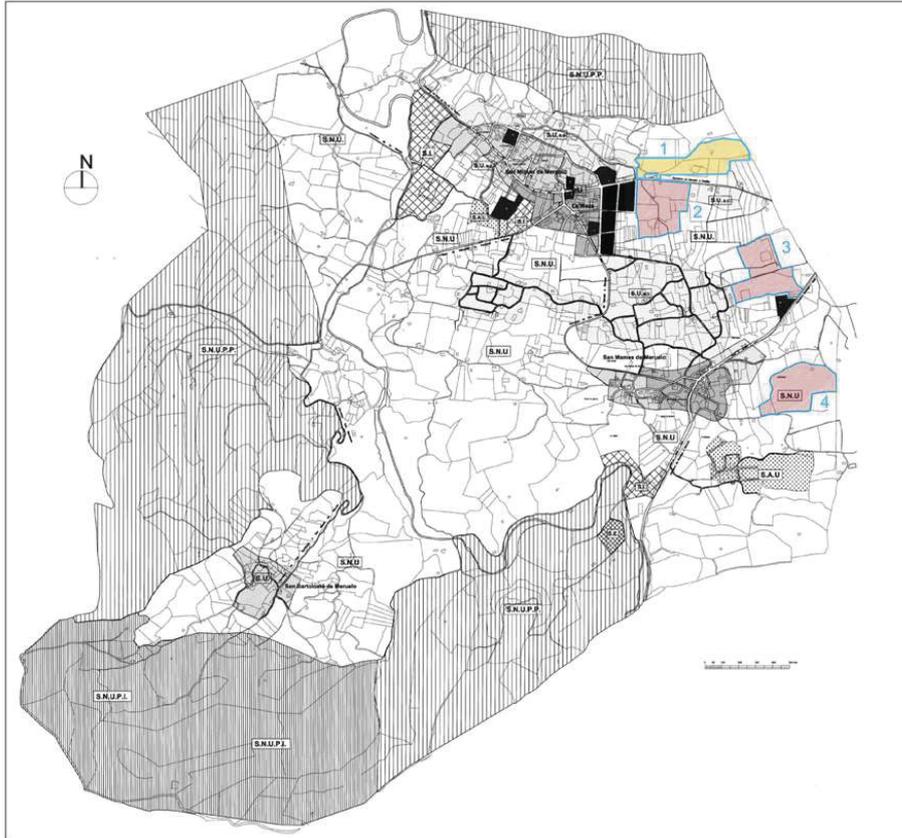
No existe suelo urbanizable o urbano vacante de la superficie requerida en la actualidad en el municipio de Meruelo según las Normas Subsidiarias en vigor. Lo que estaba planificado, o ha sido consumido por desarrollos realizados o es de pequeña superficie.

Al no existir ese suelo urbano o urbanizable, se procede a buscar un terreno no urbanizable, S.N.U. en el municipio de las características requeridas, de superficie suficiente y que cumpla una serie de características necesarias (comunicación, accesibilidad, proximidad al núcleo existente, impacto ambiental, hidrológico, etc.) y no consuma, a la vez, los terrenos de mejor aprovechamiento agropecuario.

Todas las alternativas estudiadas se enmarcan en terrenos de suelo no urbanizable, de acuerdo con las Normas Subsidiarias del municipio de Meruelo en vigor. Existen suelos urbanizables de baja densidad (SUBD) en el municipio, pero no hay suelo urbanizable del tipo que se requiere, ni con las dimensiones ni características necesarias.

Para la elección de los terrenos del ámbito propuesto se han estudiado además de la alternativa elegida (denominada Alternativa 1) otras tres ubicaciones que a continuación se describen y detallan (Alternativas 2, 3 y 4). Las alternativas quedan reflejadas en el Plano A-01 que se adjunta al presente documento. Se describen también las características de la actuación que justifican la elección de la propuesta.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

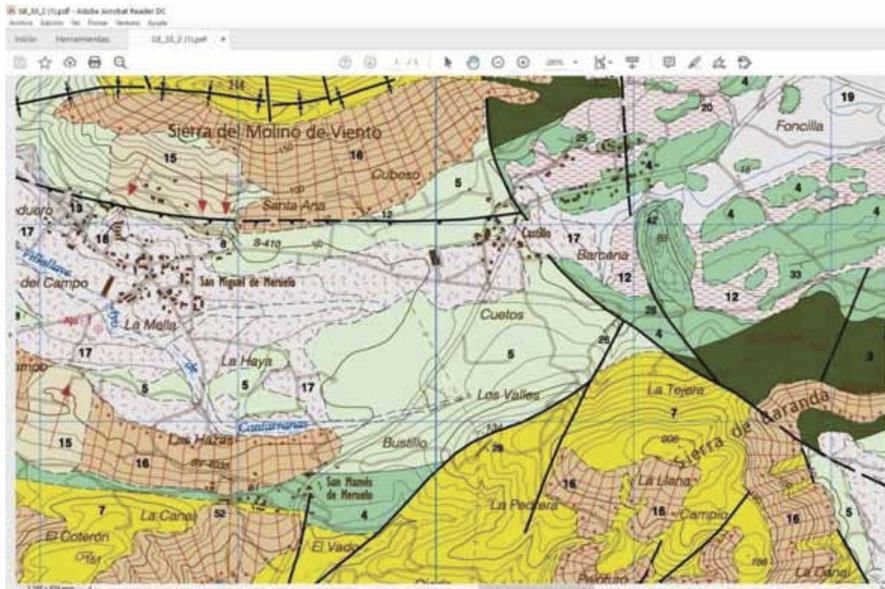


Localización de las alternativas estudiadas en el plano de las NN SS de Meruelo

4.3.4.2.- Consideraciones geológicas generales para las alternativas

La localidad de San Miguel de Meruelo, se sitúa geológicamente, de acuerdo con la cartografía previa existente recogida en el Mapa Geológico de España (E:1/25.000) - Hoja 35-2, Noja, en el margen Central-Este de esta, de manera que se encuentra al sur de la falla de Noja, en el flanco sur del Sinclinal de Meruelo.

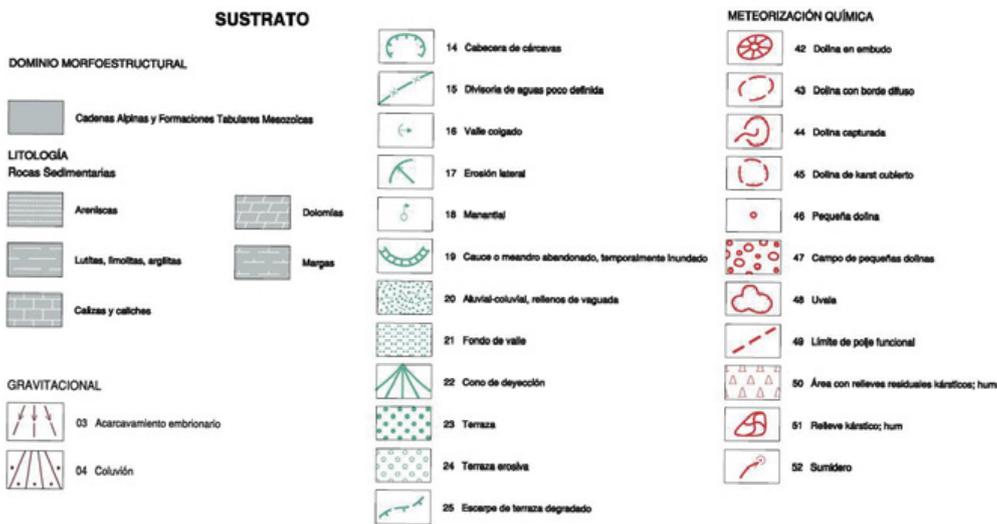
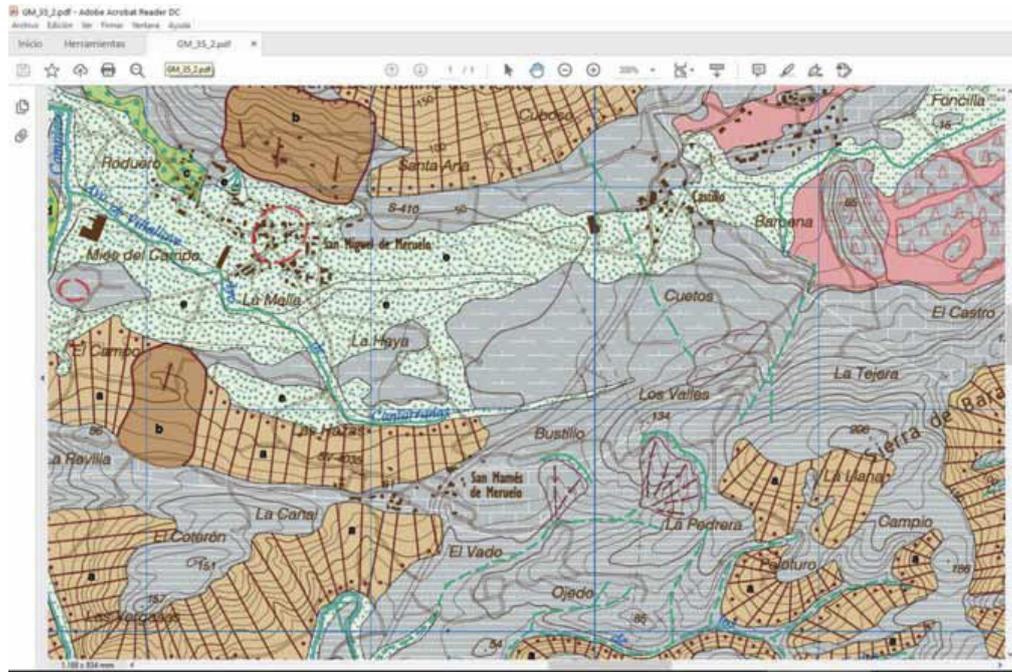
LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



LEYENDA

CUATERNARIO	HOLOCENO		23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	
	PLEISTOCENO													
CRETÁCICO	SUPERIOR	SUPERIOR	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	23 Arenas cuarzosas y biclásticas (glays)	
		MEDIO												22 Arenas y limos con abundante materia orgánica (marlamas y albufens)
		INFERIOR												21 Limos y arenas (terrazas marinas)
	CENTOMANIENSE	SUPERIOR	20 Arenas y limos eólicos (montes eólicos y campos de dunas)	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	19 Arcillas, limos y arenas con cantos (fondos de valle)
		MEDIO	18 Arcillas, limos y arenas con cantos (conos de deyección)											
		INFERIOR	17 Arcillas, limos y arenas con cantos (aluvial-cólvica)											
	INFERIOR	TURONIENSE	16 Arcillas y limos con cantos de composición variable (coluviones)	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	15 Arcillas y limos con fragmentos rocosos de composición variable (deslizamiento)
		SUPERIOR	14 Limos y arenas ocreas con escasos cantos redondeos (terrazas)											
		MEDIO	13 Limos y arenas ocreas con escasos cantos redondeos (terrazas)											
		ALBIENSE	12 Arcillas de descalcificación											
		CLANSAYENSE	11 Arenas ocreas con encostramiento y cementación carbonatada (paleoplayas o paleo lanuras maras)											
		GARGASIENSE	10 Margas y calizas margosas. Fm. El Sardinero											
APTENSIS-BELIENSIS	SUPERIOR	9 Calcarentitas y calizas con ruditas. Fm. Alamiña	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	8 Calcarentitas y areniscas calcáreas. Fm. Bieiva	
	MEDIO	7 Areniscas, limolitas y lutitas carbonosas y pfitosas. Fm. Bieiva												
	INFERIOR	6 Areniscas y calcarenitas con orbitólicas												
BARREMIENSE	SUPERIOR	5 Margocalizas con nódulos calcareníticos. Fm. Meruelo	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	4 Calcarentitas y calizas bioclásticas tabeadas con corales y ruditas. Fm. Ramales	
	MEDIO	3 Calizas con ruditas y corales. Fm. Ramales												
	INFERIOR	2 Calizas con milióidos, ruditas y corales. Fm. Raocón												
HAUTERIVIENSE	SUPERIOR	1 Lutitas y limolitas rojas, ocreas y grises, a veces carbonosas con nódulos de areniscas. Fm. Vega de Paz	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	3 Calizas con ruditas y corales. Fm. Ramales	
	INFERIOR	2 Calizas con milióidos, ruditas y corales. Fm. Raocón												

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



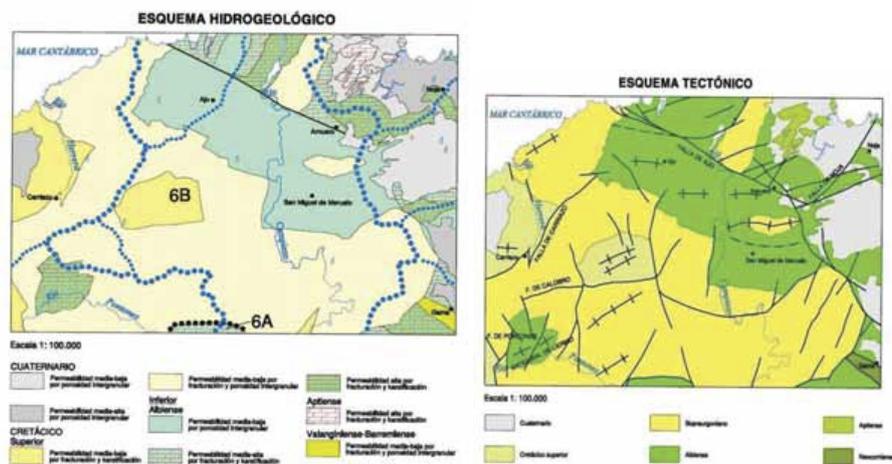
Fuente de las imágenes y leyendas 1, 2, 3 y 4: Cartografía digital del IGME, Mapa Geológico Digital de Cantabria (original a escala 1:25.000). Hoja 0-35-II-Noja.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Del estudio geológico existente de toda esta área, se deduce que los suelos de las alternativas 1, 2 y 3 se encuentran total (3) o parcialmente (1(*) y 2) situados sobre el sustrato de la Formación Meruelo, compuesta por margocalizas con niveles calcareníticos de edad Cretácico inferior, Albiense. Tapizando dicho sustrato aparecen arcillas de descalcificación mezcladas con coluviones. Las margas pueden ser atacadas por las aguas de lluvia ligeramente aciduladas debido a la hidratación del anhídrido carbónico (o dióxido de carbono, CO₂) de la atmósfera, el cual se transforma en ácido carbónico que, a su vez, ataca al carbonato de calcio de la caliza, que no es soluble en el agua, y lo transforma en bicarbonato cálcico, que sí lo es, por lo que se elimina a través del fenómeno conocido como lixiviación, es decir, el "lavado" diferencial de las margas. Esta descomposición de las margas puede originar, a su vez, depósitos de arcillas que forman llanuras en ciertas cubetas o depresiones conocidas como dolinas, un fenómeno kárstico. Una dolina, por ejemplo, ocupa una gran parte del casco urbano de San Miguel de Meruelo.

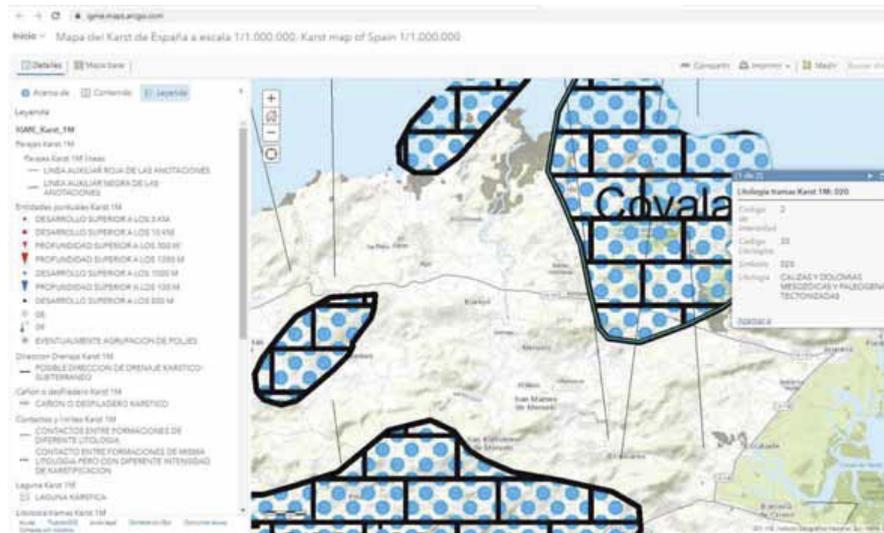
Según el esquema hidrogeológico (fuente Cartografía digital del IGME, Mapa Geológico Digital de Cantabria **Hoja 0-35-II-Noja**), el área de Meruelo (alternativas 1, 2 y 3) tiene una permeabilidad media-baja por porosidad intergranular.

La alternativa 4 se asienta sobre un sustrato formado por areniscas sedimentarias, con limolitas y lutitas carbonosas y piritosas, del Cretácico Superior, Supraurgoniano, con permeabilidad media-baja por fracturación y por porosidad intergranular. Por ella discurren varios cursos de agua, especialmente la recogida de aguas de escorrentía con dos ramas que desembocan en el arroyo del sur (mapa imagen 3).



Como se puede ver en el esquema hidrogeológico, las áreas de permeabilidad media-alta o la permeabilidad alta por fracturación y karstificación no están situadas en el Municipio de Meruelo.

En el mapa del Karst (original a escala 1:1.000.000), de la Cartografía Digital del IGME (<https://igme.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=58a281f6d6fd4187b4a816b993316cc4>), se puede ver también las zonas afectadas de grandes afecciones de karstificación y entre las que no se encuentra Meruelo.



Fuente: Cartografía digital del IGME, Mapa del Karst de España (original a escala 1:1.000.000)

(*) En el caso de la alternativa 1 se dispone además de un estudio geotécnico exhaustivo realizado por la empresa Soningeo, S.L., con fechas 21/05/2018 (informe Soningeo n.º 17.300) y 25/05/2017 (informe Soningeo n.º 16.016), así como de un informe de estabilidad de ladera con fecha 16/09/2021 (informe Soningeo n.º 20743) y un informe hidrológico de fecha 07/10/2021 a petición de la Cooperativa Ciudad Residencial Brisa Del Cantábrico, S.C. Se aportan dichos documentos en el apartado de Anexos. Las conclusiones constructivas para cimentación de edificación y urbanización se adoptan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas de este documento.

Ingeniería de Geotecnia y Sondeos: Soningeo, S.L. Teléfono. 942 54 13 38. C/Alday, Av. de la Cerrada, 10, s/n, 39600 Maliaño, Cantabria.

4.3.4.3.- **Alternativa 1:**

La alternativa 1 propuesta para la modificación de uso de suelo linda con el núcleo urbano de San Miguel de Meruelo. Tiene una superficie de 86.606 m². El Plan General, actualmente en fase de en tramitación, plantea el crecimiento del núcleo urbano de San Miguel en esta área y propone justo en esta parcela aquí un sector suelo urbanizable delimitado

Los terrenos se ubican en una ladera orientada a sur. No interfiere en la visión de zonas de configuración de especial valor tradicional dentro del municipio, como el núcleo de San Mamés. Su ubicación en la parte baja de la ladera no afecta a la visión de la parte alta, que posee un alto valor paisajístico. Por otro lado, presenta una proximidad al núcleo urbano, con el que es colindante.

Esta zona está catalogada como suelo de Modelo Tradicional según el Plan de Ordenación del Litoral, no urbanizable sin protección especial (NN.SS.). La capacidad agrológica de este terreno es B, en una pequeña parte de su parte inferior, parte sur, y tipo D en la mayor parte de su superficie, en toda la zona de ladera.

La parcela es propicia desde el punto de la movilidad ya que podría establecerse una fácil conexión con las distintas vías de comunicaciones existentes a través de la realización de nuevos trazados públicos complementarios que permitan la adecuada conexión de las parcelas, y de la distribución del tráfico y de la prolongación y conexión de los caminos vecinales. Se trata de uno de los accesos prioritarios al núcleo urbano y conecta de manera directa con San Miguel de Meruelo.

El ámbito elegido no tiene condicionantes ni afecciones especiales de protección más allá del límite sur, que se encuentra en una pequeña parte en zona de afección del Camino de Santiago, por lo que se deberá cumplir lo establecido a ese respecto.

Geológicamente se encuentra parcialmente situada sobre la Formación Meruelo compuesta por margocalizas con niveles calcareníticos del Albiense, y con una fractura de dirección W-E que secciona la zona, cuya parte superior es de coluviones de arcillas y limos. Tapizando dicho substrato aparecen arcillas de descalcificación mezcladas con coluviones y rellenos antrópicos puntuales en presencia de pequeñas dolinas.

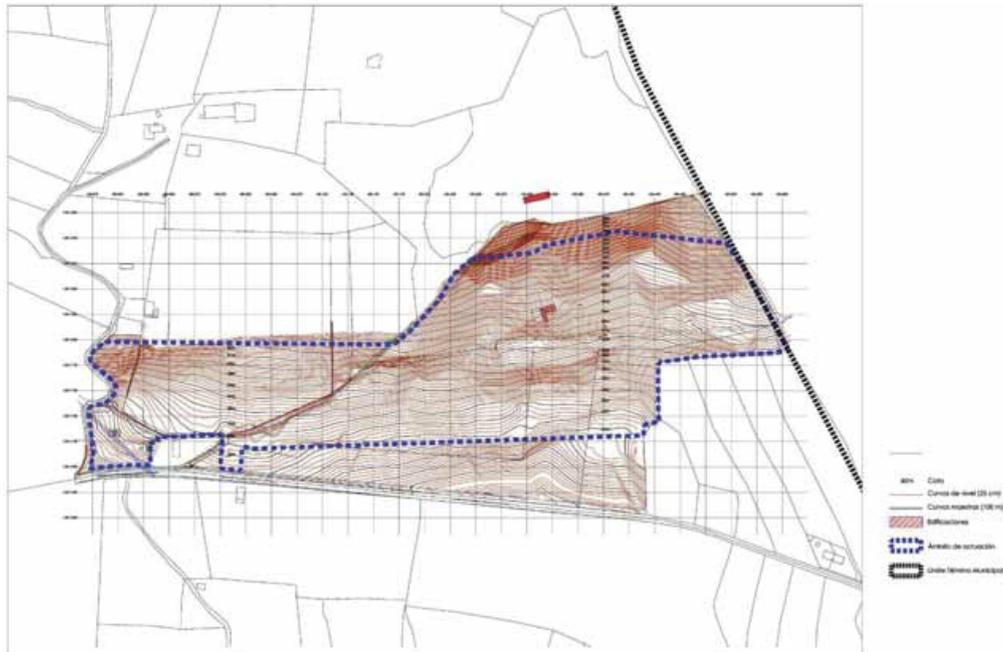
Existen redes de suministro de agua, de saneamiento y electricidad.

Para una adaptación correcta a la topografía, se deberán tomar rampas donde la accesibilidad deberá asegurarse para trazar caminos con pendientes no superiores al 6%, por lo que se deberán trazar con diagonales o en "zig-zag", y aprovechar esos trazados naturales para no realizar rellenos o desmontes relevantes.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



Imagen alternativa 1



Plano topográfico alternativa 1

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.3.4.4.- Alternativa 2:

La alternativa 2 tiene una superficie de 88.174 m². Se encuentra en una zona de topografía plana que linda con la carretera, no tiene cursos de agua, la vegetación es pradera de siega y diente, sin arbolado y sólo existe una pequeña vivienda unifamiliar, al borde de la CA-452, dentro de este ámbito propuesto como alternativa 2. En cuanto a la movilidad, la parcela podría tener accesos similares a la alternativa 1.

Dentro del POL esta parcela es también Modelo Tradicional. Esta alternativa se descarta ambientalmente porque el suelo está calificado como de alto valor agrario en toda su superficie, al ser terrenos que deben mantener su valor productivo dentro del sector agroganadero, según la Zonificación Agroecológica de Cantabria del Centro de Investigación y Formación Agrarias del Gobierno de Cantabria. La capacidad agrológica de este terreno es B.

Geológicamente se encuentra en su parte norte situada sobre la Formación Meruelo compuesta por margocalizas con niveles calcareníticos del Albiense, y en la parte sur por terrazas de formación aluvial/coluvial, con arcillas, limos y arenas por cantos.



Imagen alternativa 2

4.3.4.5.- **Alternativa 3:**

La alternativa 3 tiene una superficie de 88.566 m². Está ubicada junto a la carretera CA-147. No tiene problemas con respecto a la topografía ni tampoco de vegetación en cuanto a arbolado, ya que es prácticamente una pradería.

Está cercana al suelo urbano del barrio de Villanueva. Dentro del POL es también Modelo Tradicional. Parte de los terrenos están dentro de los propuestos en el PGOU en fase de tramitación como Suelo Rústico de Especial Protección. Al igual que en la alternativa 2, el suelo está calificado como de alto valor agrario. Esta alternativa se descarta al ser terrenos que deben mantener su valor productivo dentro del sector agroganadero. La capacidad agrológica de este terreno es B.

Geológicamente se encuentra situada sobre la Formación Meruelo compuesta por margocalizas con niveles calcareníticos del Albiense.

En cuanto a las cuestiones de movilidad, desde la carretera, esta parcela tiene un acceso con situación de embudo, por lo que tampoco parece aconsejable en este aspecto.

No existe red municipal de saneamiento en esta zona con una capacidad adecuada para la nueva población prevista y ello supondría realizar obras.



Imagen alternativa 3

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.3.4.6.- **Alternativa 4:**

La alternativa 4 tiene una superficie de 87.782 m². Es de topografía muy irregular. Además, se encuentra próxima al núcleo de San Mamés, de gran valor paisajístico y arquitectónico, por lo que no parece aconsejable construir ese entorno. Tiene difícil acceso, ya que no linda con ninguna de las carreteras que transcurren por el municipio, por lo que el aspecto de movilidad y acceso para una población como la prevista no parece adecuado. Para su acceso habría que crear nueva infraestructura viaria en un entorno cuidado, lo que la hace claramente descartable.

La alternativa 4 se asienta sobre un sustrato formado por areniscas sedimentarias, con limolitas y lutitas carbonosas y piritosas, del Cretácico Superior, Supraurgoniano, con permeabilidad media-baja por fracturación y por porosidad intergranular.

Por ella varios cursos de agua, no sólo el permanente del sur, sino, sobre todo, el cauce temporal de recogida de aguas de escorrentía con dos ramas que desembocan en el arroyo del sur. Esos cauces son difíciles de encajar en el proyecto. Además, llevan una vegetación de ribera asociada de gran escasez en esa área municipal y, por tanto, de gran valor ecológico. La Zonificación agraria de la zona se divide en dos tipologías: tipos D Y C.

No existe red municipal de saneamiento en esta zona con una capacidad adecuada.

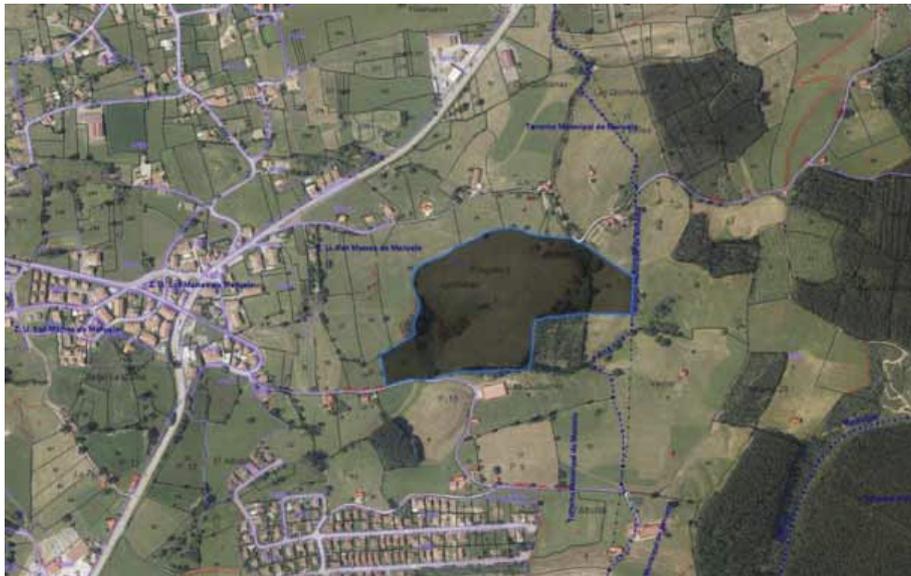


Imagen alternativa 4

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.3.4.7.- Selección del uso de suelo propuesto y alternativas

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Meruelo en vigor establecen en el Capítulo VI de su Normativa el régimen general de usos de suelo, considerándose en él los siguientes usos:

- Residencial
- Industrial
- Comercial y de oficinas
- Equipamiento comunitario (cultural, educativo, social, religioso, sanitario, de servicios municipales, y deportivo y de ocio)
- Extractivo

En el proceso de elección de uso de suelo propuesto en la modificación se han valorado las diferentes alternativas que a continuación se exponen:

Alternativa A: uso de equipamiento de tipo social asistencial

El uso elegido para la propuesta de modificación es el de suelo de equipamiento de tipo social de carácter asistencial. Se considera este tipo de clasificación de suelo la que más se aproxima al fin último de la modificación propuesta: la creación en régimen asociativo reconocido de alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y de la dependencia de personas mayores.

Por último, la Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de junio por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece en el artículo 113 de Régimen de suelo de protección ordinaria la posibilidad de autorizar con carácter excepcional entre otros de las construcciones, instalaciones, actividades y usos (Aº 113-ap.2.a - Aº 112 – ap.d) que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

Alternativa B: sin cambios de uso

No hay cambios de uso

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

4.3.5.- Condicionantes de la legislación urbanística (Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria)

En el año 2001 se Aprobó la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria que es el pilar básico para el planeamiento municipal en nuestra Comunidad Autónoma. Posteriormente se han aprobado varias modificaciones de esta, la última la Ley 3/2012, de 21 de junio.

En septiembre de 2010 se aprobaron las Normas Urbanísticas Regionales por las que se rigen todos aquellos municipios que no tienen planeamiento y complementan aquellos que si tienen en el momento de aprobación de estas Plan General o Normas Subsidiarias.

Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera:

En el Boletín Oficial de Cantabria del día 30 de diciembre de 2019 se publica la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria el día 19 de diciembre de 2019 que ha introducido enmiendas, las modificaciones introducidas afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y a la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral. Con respecto a la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera con la siguiente redacción:

“Artículo 21. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera, que tendrá la siguiente redacción: "Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

4.- Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

No obstante, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento que impiden cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a Alojamientos Colaborativos sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales. La sociedad cooperativa será la propietaria de los terrenos y de los inmuebles, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad.

A estos efectos se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias”.

Es al amparo de esta Ley 5/2019 de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que recoge la figura de los Alojamientos Colaborativos, que se propone la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Meruelo.

4.3.6.- Condicionantes del Plan de Ordenación del Litoral

Mediante la Ley 2/2004 de 27 de septiembre, y sucesivas modificaciones, se aprobó el Plan de Ordenación del Litoral, que persigue realizar una protección efectiva e integral de la Costa de la Comunidad Autónoma de Cantabria. El Plan regula los recursos del área costera, definiendo las áreas a proteger, excluyéndolas de todo tipo de uso o implantación que conlleve riesgo de deterioro o degradación; promoviendo su preservación, y estableciendo los criterios de ordenación a aplicar sobre el resto de la franja costera. Regula también los procesos de desarrollo urbano, de crecimiento económico y de implantación de nuevas actividades y usos, de acuerdo con las características de las unidades territoriales existentes, de su ubicación y de los procesos de transformación que les afectan.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

El municipio de Meruelo es territorio afectado por el Plan de Ordenación del Litoral, aunque el término municipal como tal, no posea costa. Este instrumento de ordenación territorial considera que el modelo territorial en el litoral está formado por un sistema urbano, por núcleos de población de carácter urbano o rural, por áreas destinadas a actividades económicas, por espacios rurales, así como por espacios excluidos tradicionalmente de los procesos de urbanización, y por el sistema de infraestructuras y servicios. El del municipio de Meruelo es considerado por el Plan de Ordenación del Litoral, en su mayor parte, área de Modelo Tradicional, si bien los núcleos de población se encuentran en suelo urbano. También existen numerosas zonas clasificadas como áreas de Ordenación Ecológico-Forestal y algunas zonas en el norte sujetas a Protección Ecológica y Protección Litoral.

El Plan de Ordenación del Litoral define las áreas de Modelo Tradicional como espacios de organización tradicional, normalmente libres de edificación, constituidos por las mieses inmediatas a los núcleos, generalmente ocupados por cultivos y diversos elementos delimitadores de las mismas, vegetales o inertes, y los terrazgos de monte, dedicados a pradería y labrantío, de significado valor agrario y ambiental. Por ello, los crecimientos urbanísticos que en ellas se propongan deberán adecuarse a las condiciones de sus unidades territoriales, generalmente valiosas, no sobrepasando la capacidad de carga de estas. Aun así, dentro de estas zonas se permite un desarrollo moderado que permita el crecimiento de los núcleos existentes mediante desarrollos urbanísticos desde los núcleos o la vivienda aislada unifamiliar.

Como ya se ha citado anteriormente en la valoración de usos de suelo alternativos, en su DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA, el Plan de Ordenación del Litoral hace referencia a las modificaciones puntuales de planes no adaptados. Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y al presente Plan de Ordenación del Litoral, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública. No podrán realizarse sin embargo modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.”

La Propuesta de Modificación de Uso de Suelo que con este documento se plantea, queda amparada por la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales y

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria el día 19 de diciembre de 2019, y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria del día 30 de diciembre de 2019, que ha introducido una enmienda en el Plan de Ordenación del Litoral, en los siguientes términos:

“Artículo 22. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.”

Uno. Se modifica la disposición transitoria tercera, que tendrá la siguiente redacción: "Disposición transitoria tercera. Modificaciones puntuales de planes no adaptados".

“Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y al presente Plan, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública. Quedarán exceptuados de esta última prohibición las viviendas o alojamientos colaborativos a los que se refiere la disposición transitoria primera de Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.”

De esta manera se establece la excepcionalidad a la disposición transitoria tercera del Plan de Ordenación del Litoral de los Alojamientos Colaborativos, a los que se también se refiere la disposición transitoria primera de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En Meruelo, octubre 2023



Los arquitectos redactores del presente Documento Urbanístico:

Alberto Morell Sixto, arquitecto
Manuel de Lara Ruiz, arquitecto

Promotor: Ayuntamiento de Meruelo (Cantabria)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

5.- DETERMINACIONES DEL SECTOR

5.1.- Marco jurídico

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de (BOC n.º 128 de 4 de julio de 2001, corrección de errores en BOC n.º 161 de 21 de agosto de 2201).
- c) Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
- d) Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre de 2019, Medidas Fiscales y Administrativas. Modificaciones introducidas que afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y a la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
- e) Se ajustarán al régimen de protección establecido en los artículos 52, 53 y al cumplimiento de los establecido en los artículos 47 y 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria. El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como un elemento condicionante o una afección de especial protección. Ese entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” es declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015), en el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, dentro de la tipología de Conjunto Histórico.

5.2.- Justificación de la procedencia de la modificación puntual en el sector “Brisa del Cantábrico”.

La necesidad de la presente modificación puntual viene justificada por la creciente demanda y sensibilización social del acceso a una atención de calidad destinada al cuidado y atención de personas mayores en unas condiciones asequibles en las zonas donde existe una demanda social pendiente de satisfacer. El instrumento a través del cual se propone el atender esta demanda de interés social es el de los Alojamientos Colaborativos que, promovidos en régimen de Cooperativa sin ánimo de lucro y de iniciativa social reconocida oficialmente, posibilite el acceso sin intermediario ni lucro interpuesto alguno a este tipo de instalaciones de reconocido interés social de tipo asistencial.

Los Alojamientos Colaborativos que se proponen en el ámbito consisten en conjuntos residenciales de carácter asistencial que tienen una función sustitutoria del hogar

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

familiar, con el propósito de desarrollar una convivencia de apoyo mutuo entre los distintos integrantes y usuarios de la propuesta, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, combinando además un conjunto de espacios y servicios de uso privativo destinados al alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo, despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

De acuerdo con lo establecido en la legislación en vigor, con el objetivo prioritario de facilitar el acceso a una atención de calidad destinada al cuidado de personas mayores, y con la finalidad de ofrecer unas condiciones asequibles para el nivel de vida de sus habitantes en las zonas donde existe una demanda pendiente de satisfacer, se han considerado como objetivos prioritarios en las determinaciones del sector y en los futuros proyectos los siguientes:

Objetivos

Serán objetivos prioritarios los siguientes:

- a) La ordenación de la zona para el correcto funcionamiento de los futuros alojamientos colaborativos. Concentrando en lo posible los espacios edificados en la parte baja más cercana al núcleo urbano y a la carretera local CA-452, aprovechando la magnífica accesibilidad de ésta, y evitando incidencias negativas al paisaje y entorno natural.
- b) Prolongación del núcleo urbano de San Miguel de Meruelo a través del crecimiento paulatino del nuevo ámbito, que, conectado al núcleo existente y concebido como un nuevo barrio, consolidará esa área urbana, con un carácter más abierto y esponjado según se aleja del núcleo.
- c) Cuidadosa implantación del uso de los alojamientos colaborativos sobre el territorio minimizando al máximo la afección al medio natural y paisajística. Las agrupaciones de alojamientos y los edificios de servicios y asistenciales se dispondrán de forma fraccionada sobre el terreno, optando por un modelo permeable frente a uno compacto.
- d) La mayor parte de la superficie de cesión de espacios libres se dispondrá en el corazón del sector, de uso público pero en suelo de propiedad privada, constituyendo

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

un amplio corredor verde que evita la creación de una barrera continua y mitiga el posible impacto sobre el paisaje.

e) La creación de espacios libres de uso público en el nuevo ámbito, así como la dotación de nuevo equipamiento público municipal, permitirán su aprovechamiento por toda el área y población circundante.

f) Previsión de los equipamientos asociados y usos necesarios para dotar a los habitantes de los alojamientos colaborativos de lo necesario para la vida cotidiana, además de proveer equipamientos asistenciales específicos al grupo social implicado, así como de los servicios comunes que promuevan puntos de encuentro con el resto de la población, de manera que contribuyan a la integración con el núcleo urbano.

g) Espacios urbanos interiores diseñados para el fomento del encuentro y la solidaridad entre residentes, creando un marco adecuado para actividades de toda la comunidad.

h) Conexión con las distintas vías de comunicaciones existentes y futuras, así como con de las redes de servicios necesarios para la implantación de los usos que se pretenden y la comunicación con el núcleo existente.

Estos objetivos se desarrollarán en los documentos apropiados para la ordenación del sector, y que proporcionan un sistema único y funcional e incorporan los contenidos incluidos en el artículo 56 y siguientes de la Ley de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

5.3.- incidencia del futuro Plan Parcial en el planeamiento vigente y justificación de la integración del nuevo sector en el núcleo urbano de San Miguel.

- El nuevo sector plantea la prolongación del núcleo urbano de San Miguel de Meruelo a partir del crecimiento paulatino del nuevo ámbito desde el límite del núcleo existente. El nuevo ámbito es concebido como un nuevo barrio que consolidará esa área urbana, que presenta una estructura más abierta y esponjada según se aleja del núcleo y que actualmente tiene una cierta indefinición.
- Se realizará una cuidadosa implantación del uso de equipamiento asistencial sobre el territorio, cuyas agrupaciones de alojamientos colaborativos y edificios de servicios asociados se dispondrán de forma fraccionada sobre el terreno, optando por un modelo permeable que formalice la progresiva graduación de la densidad del núcleo urbano.
- El aumento poblacional del sector será menor del 20 % de la población actual del municipio y queda establecido en una población máxima de 309 personas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

5.4.- Compatibilidad de la Modificación Puntual en el planeamiento en revisión y tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Meruelo.

- El nuevo sector planteado coincide con el sector urbanizable delimitado previsto en la misma área de actuación, y su uso de Equipamiento asistencial está contemplado dentro de sus usos compatibles en la ficha urbanística correspondiente.

5.5.- Elementos de cohesión y aprovechamiento poblacional.

- La mayor parte de la superficie de cesión de espacios libres se dispondrá en el corazón del sector constituyendo un espacio verde común mediante la creación de espacios libres de uso público en el nuevo ámbito que permitirán su aprovechamiento cotidiano tanto el grupo social de la nueva área como por toda el área y población circundante. Esto contribuirá a crear lugares de encuentro y de enriquecimiento de habitación de la comunidad entre los distintos grupos y franjas de edad poblacionales. La creación de equipamiento específico municipal contribuirá a formar esa cohesión poblacional.
- La previsión de los equipamientos y usos necesarios para dotar a los habitantes de estos alojamientos colaborativos de lo necesario para la vida cotidiana, además de proveer equipamientos asistenciales específicos al grupo social implicado, así como de los servicios comunes que promuevan puntos de encuentro con el resto de la población, como serán los asociados a restauración, cafetería entre otros, de manera que contribuyan a la integración con el núcleo urbano y a la generación de elementos dinamizadores. Los espacios urbanos interiores diseñados para el fomento del encuentro y la solidaridad entre residentes, creando un marco adecuado para actividades de toda la comunidad.

5.6.- DETERMINACIONES DEL SECTOR

En la presente Modificación Puntual se incluyen las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del Sector y su desarrollo suficiente para permitir la completa ordenación del sector.
- b) Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
- c) Aprovechamiento medio del Sector que constituye el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- d) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- e) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del Sector.
- f) Se detallan y ajustarán a las determinaciones previstas en los artículos 48 y 49 de la Ley 2/2001. En particular se delimita una única unidad de actuación, se fija el sistema

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

de actuación, se asignan usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector que constituye el ámbito de equidistribución, y se concretan las dotaciones locales vinculadas a la unidad de actuación, incluidas las obras de conexión con las redes generales de infraestructuras existentes.

g) Se prevén, con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

h) Se desarrolla memoria, planos de información y ordenación; normas urbanísticas y ordenanzas, el plan de etapas y prioridades de urbanización.

i) El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones de la modificación puntual de acuerdo con la legislación y la práctica urbanística. La escala de la documentación permitirá redactar proyectos posteriores sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

j) Espacios libres y equipamientos de sistemas generales y locales:

1. Se preverá una superficie de espacios libres de uso público no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en cuantía nunca inferior al 10% de la total del sector y se establece su ubicación conforme a los criterios de accesibilidad definidos en la Ley 2/2001.

2. Se contemplará la reserva de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial. El planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial.

3. Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial, las plazas de aparcamiento públicas podrán situarse en espacios de propiedad privada.

4. Como actuación privada los módulos a que se refieren los epígrafes anteriores se situarán en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Estructura general y viarios

Se establece un viario público de carácter perimetral al ámbito central que permita las conexiones adecuadas con el núcleo urbano, parcelas adyacentes y la carretera con accesos, como se puede ver en el plano adjunto.

El ámbito, debido a esa implantación por las necesidades de conexión y entorno adyacente quedará dividido en dos áreas, A1 (de mayor tamaño) y A2 (de menor tamaño), como se expresa en planos y cuadros de características.

La estructura viaria se concibe desde la economía y con criterios de sostenibilidad de las actuaciones urbanizadoras. Esta estructura urbana se completará con el sistema de espacios verdes y de equipamientos públicos de la actuación.

Desde la rotonda situada al norte del sector, comienza un camino vecinal que restituye el preexistente, trasladándolo al norte del sector, y que conecta algunas parcelas y la conexión al municipio vecino existente.

En el ámbito de la parcela A1, se limitará en el Plan Parcial la superficie de vial privado con tráfico rodado al máximo, trazando una circulación perimetral en dicha parcela, con vía rodada de un solo sentido rotatorio para establecer las conexiones con el vial público y con acceso desde esa vía se situarán las plazas de aparcamiento privadas o de uso público en suelo privado. Las plazas de uso público en suelo privado se situarán preferentemente en la parte sur del ámbito de la parcela A1 con acceso desde la vía rodada perimetral privada, y en el entorno de la rotonda norte con acceso desde la vía pública, en el entorno de los espacios libres de uso público en suelo privado.

Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la Ley de Suelo en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

Exceptuando esa vía de circulación rodada perimetral de la parcela A1, de viario privado de uso público, el resto de la circulación privada en el interior de la parcela A1, tendrá un carácter exclusivamente peatonal de manera obligatoria, como se establece en las ordenanzas, y con solo posibilidad ocasional de paso para vehículos de emergencia, de discapacitados o para necesidades eventuales de carga y descarga de enseres. El desarrollo proveerá una estructura interior privada basada en la implantación de viarios privados sencillos que se ajusten al máximo a la difícil topografía mediante subidas dispuestas en "zig-zag", con las debidas conexiones, y que recorrerán el ámbito de oeste

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

a este de manera que sus recorridos sean adaptados y con pendientes máximas inferiores al 6%.

Equipamientos públicos

Se destina, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 2/2001 de Cantabria (artículos 39 y 40) una parcela para equipamiento público de superficie 2.304,64 metros cuadrados.

La parcela de uso equipamiento público se ha localizado con el criterio de dar una cobertura adecuada y espacialmente cualificada al desarrollo previsto, adosándose ésta en la parte suroeste del ámbito, en la zona más próxima al núcleo urbano del municipio y en la zona de topografía más llana.

Espacios libres públicos

Se destinará, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del suelo 2/2001 de Cantabria (artículos 39 y 40) una superficie de cesión de espacios libres públicos de 9.096,69 metros cuadrados.

Esta superficie se dividirá en dos zonas, la principal de 8.845,78 m² que formará parte de la parcela lucrativa A-1 de suelo privado, de acuerdo a lo permitido en el artículo 40.4 de la Ley del suelo 2/2001 de Cantabria, y tendrá la categoría de espacios libres o jardines cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo 4º del anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Julio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento de reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

La mayor parte de la superficie de cesión de espacios libres se dispondrá en el corazón del sector constituyendo un espacio verde común mediante la creación de espacios libres de uso público en el nuevo ámbito que permitirán su aprovechamiento cotidiano tanto el grupo social de la nueva área como por toda la población circundante.

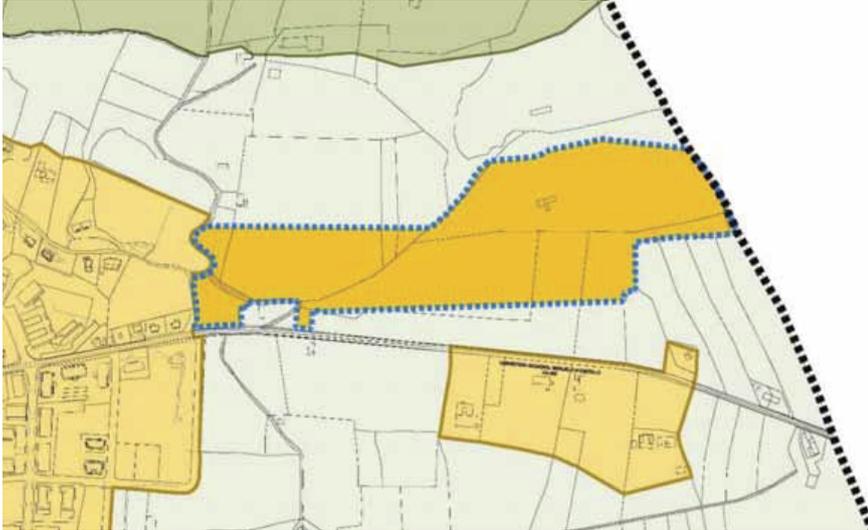
Esto contribuirá a crear lugares de encuentro y de enriquecimiento de habitación de la comunidad entre los distintos grupos y franjas de edad poblacionales.

Este espacio situado en el interior del sector mitigará el impacto de las edificaciones sobre el paisaje.

La otra zona contará con 250,91 m² de suelos destinados a áreas de juego y recreo para niños, junto un equipamiento público. La creación de equipamiento específico municipal contribuirá a formar esa cohesión poblacional.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Ficha del Sector



LOCALIZACIÓN: Situado al noreste del núcleo de San Miguel

DETERMINACIONES GENERALES				OBJETIVO
Uso Dominante	EQUIP. ASISTENCIAL	SUP.TOTAL	86.606,51	Creación de zona de equipamiento de interés público y social, de tipo asistencial para alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores con espacios comunes, próxima al núcleo de población.
C. de aprovech.	0,28209 ua/m2	Aprov. Total U.A	19.200,00	
SS.GG. Adscritos		SS.GG Incluidos		
GESTION				
Instr. Desarrollo	Plan. Parcial	Sist. de Gestión	Compensación	
Programación	1er Quinquenio tras aprobación definitiva del Plan Parcial			
SUELO PRIVADO				
Calificación	EQUIP. ASISTENCIAL	Sup. Máx. de Suelo Privado	68.063,26	
		Sup. Máx. Const. Tipo EQ. Asist.	19.200,00	
Edificabilidad	0,28209 m2/m2	%Cesión Aprov. Medio	15%	
		Aprovechamiento Privatizable	16.320,00	
		Aprovechamiento Municipal	2.880,00	
		Valoración de Aprovechamiento Municipal		
		Valor económico de la UA	143,78	
		Valor monetario Aprov. Munic.	414.086,40 €	

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

SUELO PÚBLICO O DE USO PÚBLICO EN SUELO PRIVADO			
Cesiones	Viarío local	Espacio libre local	Equipamiento local
Mínimos L. 2/2001	-	10% de la sup. total sector	12% de la sup. constr.
Superficies (m2)	7.141,92	9.096,69	2.304,64
COSTES MÍNIMOS ESTIMADOS			
Redes Locales	Superficie (m2)	Precio unitario €	Coste en €
Viarío	7.141,92	90,00	642.772,80
Espacios libres	9.096,69	5,00	45.483,45
Equipamientos	2.304,64	3,00	6.913,92
Total			695.170,17
DETERMINACIONES			

1.-Las expresadas en la documentación de la presente dicha, teniendo en cuenta que únicamente se permitirá el desarrollo del suelo si el uso se vincula a la utilización de este para la atención integral y continuada de personas mayores: alojamiento, manutención, asistencia médica sanitaria, psicología y enfermería, servicios de terapia ocupacional, mantenimiento físico, culturales de entretenimiento, etc.

2.- El desarrollo de este equipamiento se basará en Alojamientos colaborativos, es decir, conjuntos residenciales de carácter asistencial que tienen una función sustitutoria del hogar familiar, con el propósito de desarrollar una convivencia de apoyo mutuo entre los distintos integrantes y usuarios de la propuesta, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, combinando además un conjunto de espacios y servicios de uso privativo destinados al alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Este desarrollo basado en alojamientos colaborativo deberá ser promovido por una sociedad cooperativa calificada como Iniciativa Social y sin ánimo de lucro donde la sociedad sea la propietaria del terreno y de los inmuebles, sin posibilidad alguna de división horizontal, correspondiendo a sus socios solo el derecho de uso y disfrute a perpetuidad, siendo éste transmisible mortis causa, y no podrá en ningún caso convertirse en una edificación residencial colectiva, ni se podrán utilizar estos alojamientos como segunda residencia, lo que deberá ser establecido en los Estatutos sociales de la Cooperativa para las personas socias residentes

3.- En caso de que este sector no comience su desarrollo como suelo de equipamiento de interés público y social de tipo asistencial durante el periodo previsto (1er Quinquenio) desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial, el suelo deberá dejar de ser urbanizable para lo cual se deberá iniciar automáticamente la correspondiente aprobación de una modificación puntual de las NN.SS. que clasifique el terreno como suelo rústico en la categoría de protección que corresponda, de acuerdo a lo establecido por el órgano ambiental.

4.- Medidas de control geomorfológico. El proceso de carstificación existente debe ser tenido en cuenta, por ello se establecen las condiciones de cimentación para construir en él, que quedan establecidas en las Ordenanzas de esta Modificación Puntual, a partir de los informes geotécnicos y según los criterios establecidos por el Código Técnico de la Edificación. En la elaboración del Plan Parcial se deberán incluir las medidas preventivas y correctivas indicadas en esta MP y tener en cuenta las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

5.- Se señala la necesidad de un Estudio de Integración Paisajística y Ambiental para presentar junto al Plan Parcial.

6.- El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector como un elemento condicionante o una afección de especial protección y deberá contar con informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

7.- El entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria.

8.- El sector incluirá en su desarrollo las cesiones locales de espacios libres y equipamiento previstas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

9.- El sector incluirá en su desarrollo el número de plazas de aparcamiento que se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial, según los usos determinados. Las plazas públicas podrán situarse en espacios de propiedad privada.

10.- N.º máximo de alojamientos colaborativos y densidad máxima:

- Parcela A-1 de ordenación

202 alojamientos colaborativos / Densidad: 31,83 alojamientos/hectárea

- Parcela A-2 de ordenación

12 (40 m² útiles) o 15 (30 m² útiles) alojamientos colaborativos/ Densidad máxima: 65,09 alojamientos/hectárea

- La previsión máxima total en las parcelas A-1 y A-2 es de 217 alojamientos colaborativos: 152 individuales y 65 dobles. Además se contempla la edificación de Unidades de Convivencia, para grandes dependientes, con una capacidad de 24 personas.

11.- Uso Equipamiento Asistencial Alojamientos Colaborativos (EQAL)

- Tipología edificatoria y tipos de ordenanzas de aplicación en el sector de acuerdo con lo reflejado en el plano de calificación propuesta O-02, que comprende las áreas de suelo grafiadas en ese plano de ordenación con el código EQAL:

Definición y características:

Será de aplicación lo contenido en el Título II "Parámetros y condiciones generales de la edificación" del apartado 7 de la Memoria, "Ordenanzas urbanísticas y de edificación del sector", Artículos 12 a 19. Y en lo referente al Uso Equipamiento Asistencial Alojamientos Colaborativos, lo determinado en el Artículo 33, "Uso equipamiento asistencial alojamientos colaborativos (EQAL)", del Capítulo 4, "Condiciones específicas de la edificación. Usos pormenorizados", en el apartado 7 de esta memoria, "Ordenanzas urbanísticas y de edificación del sector".

Ámbito de aplicación:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código EQAL. Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas, retranqueos, áreas de movimiento, etc., que se grafían en los planos. Los metros cuadrados de techo edificables en cada parcela, A1 y A2, se determinarán aplicando las edificabilidades que figuran en el plano de calificación propuesta, sin que supere los máximos establecidos en la ficha del Sector.

Condiciones de los usos

Uso Global: Equipamiento asistencial para alojamientos colaborativos

Usos Compatibles: Se permitirá cualquier uso de los contemplados en esta Ficha del Sector, sus Determinaciones y Observaciones, subordinado y vinculado al uso predominante para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija .

Alineaciones: Las alineaciones y rasantes oficiales serán las señaladas en los planos de ordenación a desarrollar en Plan Parcial.

FRENTE DE PARCELA

Frente mínimo: No se fija.

Frente máximo: Será el resultante de aplicar las condiciones de consolidación de la alineación al desarrollar en Plan Parcial.

RETRANQUEOS:

- Se retranqueará lo edificado en todos los linderos con un mínimo 3 metros, sin posibilidad de adosar la edificación a ningún lindero.
- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a 0,5 veces la altura a cornisa con un mínimo de 2,50 metros.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad: La definida en la ficha de parámetros característicos del Sector.
- N.º máximo de alojamientos colaborativos y densidad máxima:
 - Parcela A-1
 - 202 alojamientos colaborativos
 - Densidad: 31,83 alojamientos/hectárea
 - Parcela A-2
 - 12-15 alojamientos colaborativos
 - Densidad máxima: 65,09 alojamientos/hectárea
- Ocupación máxima: 60% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Según tipología descrita y parcela

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Parcela A-1
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): B+BC (Baja + Bajo Cubierta)
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente: B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta)
 - Edificios usos comunes (EQAL-EC): B+II+BC (Baja + II+ Bajo cubierta)
 - Edificios asistenciales (EQAL-EA): B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta)
 - Parcela A-2
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): B+II+BC (Baja+ II+ Bajo Cubierta)
- La altura máxima es la indicada en el Plano de Calificación propuesta y en las Ordenanzas. En el primero se expresa por unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y con el número se indica las plantas de piso. Rige la siguiente equivalencia referida a la altura máxima de fachada: B, planta baja equivale a 4,40 metros, cada planta de piso intermedio a 4,00 metros y la altura máxima del alero de cubierta respecto al suelo acabado del piso sobre el que se desarrolla, tomando siempre el suelo acabado más alto si hay dos pisos y dobles alturas, será de 5,50 metros. Así, si se expresa B + II + BC, deberán quedar las alturas indicadas por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura, tomando de referencia la cota del terreno modificada o cota de la planta de acceso a cada alojamiento o edificio. El terreno deberá ser parcialmente aterrizado, por lo que se irá compensando mediante desmontes y rellenos equilibrados respecto a las pendientes naturales, determinando las alturas máximas de los edificios su cota de acceso desde su camino de acceso.
- La altura máxima de las edificaciones con medición en metros desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta su alero será de: 7,50 metros para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), B+BC (Baja + Bajo Cubierta); de 8,00 metros para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente, B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta); de 9,50 metros para los Edificios usos comunes (EQAL-EC), B+II+BC (Baja + II+ Bajo cubierta); de 8,00 metros para los Edificios asistenciales (EQAL-EA), B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta), y de 9,50 metros en la parcela A2 para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), B+II+BC (Baja+ II+ Bajo Cubierta)
- Se permiten dobles alturas, sin perjuicio de las alturas máximas establecidas para cada planta en el párrafo anterior, siempre y cuando no se sobrepase la

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

altura máxima de la edificación establecida para cada ordenanza en los planos de ordenación de este documento.

- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie de este cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.
- Sótanos y semisótanos
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad.
- Sin perjuicio de lo determinado, el número máximo de sótanos es de dos, y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundos) es de 7,5 metros.
- La altura libre interior mínima de cualquier sótano o semisótano es de 2,30 metros excepto condiciones específicas de cada uso.
- El sótano y semisótano no sobrepasarán la línea de alineación interior bajo rasante. En la parte de parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.

Otras condiciones de volumen:

- Dentro de la ocupación máxima de la parcela y retranqueos a vías públicas y linderos se permitirá la construcción de porches exteriores sin cómputo de edificabilidad cuando no superen 1,5 metros de profundidad. La superficies de porches a partir de la profundidad de 1,5 metros computarán al 50%, pero no computará en ese caso el área correspondiente a los primeros 1,5 metros.

Condiciones particulares:

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público, privado o espacio libre privado.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.
- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela de áreas destinadas a ajardinamientos.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Alojamientos colaborativos agrupados (grupos de adosados), edificios de usos comunes aislado y edificios asistenciales aislados. En este uso se desarrollarán las siguientes tipologías:

- Tipología ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS (EQAL-AC)

Tipología edificatoria: Alojamientos colaborativos agrupados. Los alojamientos colaborativos se agruparán con un modelo asimilable al de viviendas unifamiliares adosadas, aunque con un programa para una o dos personas que desarrolla un alojamiento colaborativo, no una vivienda.

Parcela A-1

Alojamientos colaborativos tipo 50 y 40.1

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

En la Parcela A-1 se establecerán tipologías de alojamientos colaborativos de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.1), para una sola persona, y aproximada útil de 50 m² (tipo 50), para dos personas.

Las agrupaciones de alojamientos colaborativos predominantes serán de 4 alojamientos tipo 50 (o 5 alojamientos tipo 40.1). La longitud de estas agrupaciones en fachada se establecerá en 40 metros de longitud.

En algunos casos, finales de alineaciones o elementos agrupados aislados, se podrán establecer tipologías de 5 unidades tipo 50 (o el equivalente de 5 unidades tipo 40.1 más una tipo 50), con un longitud máxima de fachada de 50 metros; o de 6 unidades tipo 50 (o el equivalente de cinco tipo 40.1 más dos tipo 50) con una longitud máxima de fachada de 60 metros.

En la proximidad del núcleo urbano, en la parte sudeste de la parcela, y en el entorno del espacio de equipamiento de cesión, se podrán establecer algunos grupos mayores, de 8 unidades del tipo 50 (o el equivalente de los tipos 40.1 y 50), con una longitud máxima de fachada de 80 metros.

La altura máxima de los alojamientos colaborativos será de B+BC, Planta Baja más Bajo Cubierta, y podrán estar formadas también en una planta baja con la cubierta inclinada vista e incorporada al interior.

Estableciendo en un 100% el número de bloques agrupados, indistintamente de su tamaño, el reparto de agrupaciones sería aproximadamente:

- Agrupación de 4: 82,05%
- Agrupación de 5: 5,13 %
- Agrupación de 6: 7,69 %
- Agrupación de 8: 5,13%

Alojamientos colaborativos para dependientes

Alojamientos colaborativos tipo 40.1 para dependientes, situados en la proximidad de las Unidades de Convivencia, con las que estarán comunicados. Se podrán disponer espacios comunes para el uso de estas personas dependientes y espacios de servicio de atención a uno de los edificios asistenciales (unidades de convivencia).

Se establecerán tipologías de alojamientos colaborativos de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.1), para una sola persona. Las agrupaciones de alojamientos colaborativos predominantes serán 10 alojamientos tipo 40.1., agrupados en dos bloques de 5 unidades y un espacio intermedio común.

La longitud máxima se establece en 88 metros. La altura máxima de los alojamientos colaborativos para dependientes será de B+I+BC si se disponen en dos plantas ya que tendrán funciones de soporte asistencial y usos comunes.

Densidad de alojamientos colaborativos en parcela A-1:

La densidad de los alojamientos colaborativos en esta parcela será de máximo: 31,83 alojamientos/hectárea.

El número máximo de alojamientos serán de 202.

Parcela A-2

En la Parcela A-2 se establecerá una tipología de alojamientos colaborativo de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.2), para una sola persona o tipo estudio para una sola persona de aproximadamente 30 m² (tipo 30) útiles.

La forma de agrupación podrá ser asimilable al de vivienda adosada en grupo de 4 (tipo 40.2) o en grupo de 5 (tipo 30), escalonadas en altura, o a la de un pequeño bloque en altura con pasillo o galería de acceso, con forma de agrupación de 4 o 5

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

alojamientos del tamaño referido por planta, distribuidos como máximo en baja + dos plantas aprovechando el desnivel del terreno y bajo cubierta.

La altura máxima de los alojamientos colaborativos será de B +II+ BC.

El frente máximo será de 35 metros de longitud.

Densidad de alojamientos colaborativos en parcela A-2:

La densidad de los alojamientos colaborativos en esta parcela será de máximo: 65,09 alojamientos/hectárea.

El número máximo de alojamientos será de 12 (sin son tipo 40.2) o de 15 (si son tipo 30)

Tipología EDIFICIOS COMUNES (EQAL, EC)

Parcela A-1

Edificio de zonas y usos comunes (uso descrito en el apartado Criterios de Ordenación)

Serán lugares de encuentro y convivencia, en los que los residentes realizan todo tipo de actividades en común: comidas, reuniones, actos sociales y culturales, actividades lúdicas, terapéuticas, de rehabilitación, etc.

La longitud máxima para este tipo de edificio será de 86,5 metros.

La altura máxima será de B +II+BC.

Este tipo de edificio seguirá los criterios determinados en las NNSS para cubiertas.

Tipología EDIFICIOS ASISTENCIALES (EQAL, EA)

Parcela A-1

Edificios de Unidades de convivencia (uso descrito en el apartado Criterios de Ordenación)

Diseñados especialmente para los grandes dependientes que necesitan atención continuada y permanente. Responden a la filosofía de la Atención Integral Centrada en la Persona (AICP)

La longitud máxima para este tipo de edificio será de 88 metros.

La altura máxima será de B +I+BC.

DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍAS EN LA PARCELA A-1

En la distribución de las tipologías en el uso de Equipamiento de interés público y social del tipo asistencial (EQAL), dentro de la parcela A-1, si atendemos a la ocupación relativa en planta, considerando el dato relativo del 100 % la ocupación en planta de todas juntas, se indican las siguientes:

- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): 71,72 %
- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente: 5,47 %
- Edificios comunes (EQAL, EC): 12,67 %
- Edificios asistenciales (EQAL, EA): 10,14 %

-DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍAS EN LA PARCELA A-2

- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): 100 %

12.- **Uso Equipamiento (EQ)** - Tipología edificatoria y tipos de ordenanzas de aplicación en el sector de acuerdo con lo reflejado en el plano de calificación propuesta O-02. Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código EQ.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Definición y características:

Será de aplicación lo contenido en el Título II “Parámetros y condiciones generales de la edificación” del apartado 7 de la Memoria “Ordenanzas urbanísticas y de edificación del sector”, Artículos 12 a 19. Y en lo referente al Uso Equipamiento, lo determinado en el Artículo 34, “Equipamientos (EQ)”, del Capítulo 4, “Condiciones específicas de la edificación. Usos pormenorizados”, del apartado 7, “Ordenanzas urbanísticas y de edificación del sector”. Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código EQ.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones que se grafían en los planos.

Condiciones de los usos

- Uso Global: Dotacional en todas sus clases, situaciones y categorías definidas para este uso en el presente documento.
- Usos Compatibles: Los no prohibidos. Se permitirá cualquier uso de los contemplados en las Ordenanzas, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación
- Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

- La edificación deberá retranquearse de cualquier lindero una distancia mínima superior a 5 metros.

Condiciones de volumen:

– Edificabilidad: 1 m²/m².

– Ocupación máxima: 80% del total de la parcela.

– Altura máxima de la edificación: Planta Baja + III + Bajo Cubierta.

– Rige la siguiente equivalencia referida a la altura máxima de fachada: B, planta baja equivale a 4,40 metros, cada planta de piso intermedio a 4,00 metros y la altura máxima del alero de cubierta respecto al suelo acabado del piso sobre el que se desarrolla, sea el que fuere, será de 4,60 metros. Así, si se expresa B + III + BC, deberán quedar las alturas indicadas por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura, o del eje para la medición de la altura de cornisa

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

en el interior de la parcela, tomando de referencia la cota del terreno modificada o cota de la planta de acceso.

- La altura máxima de las edificaciones con medición en metros desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta su alero será de 18 metros.
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad
- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie de este cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES PARTICULARES:

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público.
- El sótano y semisótano podrán ocupar hasta un máximo de 80% de la parcela privada. En la parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

13.- Los usos Espacios libres (EL), Viario (VI) vienen definidos en los Artículos 35 y 36 del Capítulo 4, “Condiciones específicas de la edificación. Usos pormenorizados”, del apartado 7 “Ordenanzas urbanísticas y de edificación del sector” de la Memoria.

14.- Como condición de desarrollo serán necesarias las obras de urbanización exteriores relativas a los enlaces con la carretera autonómica y conexión con las redes generales de abastecimiento y saneamiento, ampliación o mejora de las infraestructuras para poder atender las nuevas demandas originadas, que se deberán desarrollar en el Plan Parcial. Respecto al suministro eléctrico, en el trámite de aprobación del Plan Parcial deberá recabarse informe de la compañía suministradora con el objeto de concretar las soluciones y actuaciones que sean precisas. La red de saneamiento deberá ser separativa.

16- Los costes de las obras exteriores que se recogen en el resumen del presupuesto de la partida relativa a obras externas de urbanización que se adjunta a la presente modificación son cifras estimativas, por lo que deberán ser el consiguiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización quienes concretan los costes de dichas obras externas. Las actuaciones y obras de urbanización necesarias para ello serán sufragadas por el promotor de la actuación conforme al artículo 106 de la Ley 2/2001.

17- La construcción de las edificaciones, los equipamientos necesarios y la urbanización integral del conjunto objeto del cambio de clasificación del suelo se situarán a más de diez metros de la arista exterior de la explanación de la carretera autonómica y, por tanto, fuera de la zona de influencia de ésta.

18- La actuación no podrá generar nuevos accesos a la carretera autonómica a los ya planteados en la presente Modificación Puntual, debiendo realizarse, en la fase previa a la ejecución del proyecto, un estudio técnico y análisis del tráfico actual y previsto para la reordenación de los accesos existentes para que queden garantizadas las condiciones de seguridad vial del futuro desarrollo urbanístico de la parcela y, en conjunto, de todo el tramo de carretera.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

19- La urbanización de la parcela, dada su orografía, deberá prever un sistema de recogida, canalización y evacuación del agua de escorrentía hasta su incorporación a los cauces naturales existentes, sin aumentar el vertido natural actual existente sobre la carretera autonómica, independientemente del sistema de drenaje de la carretera, de modo que no se vean afectados los elementos funcionales de ésta.

20- En relación con las aguas pluviales, el futuro documento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del ámbito deberá tener en cuenta que en ningún caso se incrementarán los caudales del saneamiento de aguas residuales con aportación de aguas procedentes de escorrentía. En este sentido, las aguas de escorrentía pluvial que sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.6 de la Normativa PH. En dicha autorización se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.

21- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

22- Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

23- La solución de incorporación de las aguas residuales del ámbito al sistema general de saneamiento del municipio que culmina en la EDAR de San Pantaleón, se considera consecuente con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental aprobada por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH); y ello sin perjuicio de lo que se establezca en el informe al que alude el mencionado precepto, en el que las entidades gestoras del saneamiento deberán certificar que la conexión propuesta es compatible con la solución de saneamiento existente en la zona, especificando el punto adecuado para dicha conexión.

24- Para el desarrollo de la Modificación Puntual se reservarán los terrenos necesarios para la construcción de las nuevas líneas eléctricas necesarias, centros de transformación y/o desvío de las existentes. Se mantendrán o renovarán todas las líneas eléctricas de baja tensión que dan servicio a las edificaciones que sean afectadas por el desarrollo del ámbito de modo que se les asegure el servicio futuro a estas edificaciones. También se propone el retranqueo de un poste de baja tensión existente en el punto dónde se plantea ejecutar el acceso al ámbito

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

OBSERVACIONES

El uso característico de este sector será Equipamiento de interés público y social, de tipo asistencial para alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores. Este conjunto tendrá una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad como se indica en la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que ha introducido enmiendas con modificaciones introducidas que afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y a la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Se desarrollarán edificaciones que contendrán espacios comunes que podrán albergar usos de tipo asistencial médico, terapéuticos y de servicios, así como todos los relativos a la convivencia, como la hostelería, culturales de entretenimiento, almacenes, oficinas de gestión del equipamiento y el resto de los usos asociados.

Este desarrollo no contradice lo estipulado en el POL.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

5.7.- Cuadros de características del Sector de Desarrollo

Cuadro de parámetros suelo no lucrativo

	Nº PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	SUBTOTAL	% SUPERFICIE TOTAL (m2)	MÍNIMOS LEGALES	
					Ley 2/2001 Art.40	Incremento sobre el mínimo establecido
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	EL-1	8.845,78	9.096,69	10,50%	20m2 por cada 100 m2 de superficie construida (no siendo inferior al 10% de la superficie del sector)	5,03%
	EL-2	250,91			8.660,65	
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	EQ-1	2.304,64	2.304,64	2,66%	12 m2 por cada 100 m2 de superficie construida	0,03%
					2.304,00	
RED VIARIA	VI	7.141,92	7.141,92	8,25%		

Cuadro de parámetros suelo lucrativo

	Nº PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	SUBTOTAL	% SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICADA (M2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
SUELO LUCRATIVO	A-1	66.625,51	68.063,26	78,59%	18.750	0,281
	A-2	1.437,75			450	0,313

Cuadro de parámetros sobre la totalidad del sector

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		
Superficie Bruta del ámbito	86.606,51	
Sistema General Espacios Libres	0,00	
Sistema General Equipamientos	0,00	
Superficie Neta del Ámbito	86.606,51	
TOTAL	86.606,51	100%

SUELO NO LUCRATIVO		
Sistema Local Espacios Libres Públicos	9.096,69	10,50%
Sistema Local Equipamientos Públicos	2.304,64	2,66%
Red Viaria	7.141,92	8,25%
TOTAL	18.543,25	21,41%

SUELO LUCRATIVO		
Equipamiento social tipo asistencial	68.063,26	
TOTAL	68.063,26	78,59%

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Infraestructura interior (pública) incluyendo:
 - Red viaria
 - Red de abastecimiento de agua y de incendios.
 - Red de saneamiento.
 - Red de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas.

Etapa 01b Que constituye la edificación que se desarrollará en la primera etapa y se realizará en los primeros cuatro años tras la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y gestión, y comprende las siguientes obras:

- Aproximadamente 137 alojamientos colaborativos en la parcela A-1, y 12 máximo (tipo 40.2) o 15 máximo (tipo 30) alojamientos colaborativos en la parcela A-2 (A2 completa).
- Edificio de servicios comunes

El número de alojamientos construidos en esta etapa en la parcela A1 es solo una aproximación, ya que debido a la idiosincrasia de la implantación de los alojamientos en función del sistema de años o grupos de edades y necesidades de los socios de la Cooperativa Brisa del Cantábrico, ésta se puede ir ajustando durante el proceso sin alterar los planteamientos globales. Se trata de una población en la que participan personas solas y en pareja y de un espacio para más de una generación donde estarán una media de 20 años y las necesidades irán determinando la distribución de los tipos de alojamientos en las etapas siguientes, que se irá realizando de manera paulatina.

Etapas posteriores

Las Etapas 02 a 05 constituyen las siguientes etapas de la edificación de la parcela A-1 de forma gradual.

Etapa 2: siguientes 2 años

Etapa 3: siguientes 2 años

Etapa 4: siguientes 2 años

Etapa 5: siguientes 2 años

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

La previsión total en las parcelas A-1 y A-2 es de 217 alojamientos colaborativos: 152 individuales y 65 dobles. Además se contempla la edificación de Unidades de Convivencia, para grandes dependientes, con una capacidad de 24 personas.

Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización exterior pública (viales, aceras y plazas de aparcamiento públicos, camino vecinal) , y de la cesión de espacio libre en suelo público del sector, transcurrido el plazo de un año de garantía desde su total terminación y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Meruelo.

La conservación de la urbanización interior privada con sus edificaciones y espacios libres correrá a cargo de la propiedad.

En el Plan Parcial a desarrollar se deberá realizar el Estudio Económico que evalúe el coste del suelo, de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Las obras comprenderán todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

5.9.- Económico Financiero.

Con el Estudio Económico Financiero se integra la estimación económica de la actuación y la asignación de las inversiones, según establece la legislación vigente. El Estudio Económico evalúa el coste del suelo, de las obras de urbanización y de implantación de los servicios. En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Plan propuesto.

Las obras comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

Costes de la Actuación. Inversión inicial

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Por costes de la actuación se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento. La primera inversión para realizar, sin tener en cuenta los estudios, proyectos, etc. que se contabilizarán como costes asociados a inversiones (% sobre obras), es la adquisición del suelo. Esta adquisición se estima tiene un coste para los 86.606,51 m² de 1.300.000 euros.

Coste del suelo urbanizado

La valoración de las acciones se ha realizado en euros de Ejecución Material. En el resumen se adjunta valoración en euros de Ejecución por Contrata afectando a los presupuestos de ejecución Material en un 13% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial y el IVA en vigor de aplicación correspondiente.

Estimando un coste medio de 600 euros/m² de ejecución de la edificación y de 31,56 euros/m² la urbanización interior privada asociada, los costes totales de desarrollo de la parte de edificación en el sector son de 13.668.321,46 euros. Si a este coste se le suma la ejecución de la urbanización general, el resultado asciende a 15.000.000 euros. Si se añade además el coste del suelo y el de los otros gastos necesarios, el resultado de la operación de inversión es de 18.600.000 euros.

Los costes de urbanización estimados, e igualmente los costes de promoción permiten producir la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles, haciendo frente con suficiencia al conjunto de cargas de urbanización y planeamiento necesarias para el correcto desarrollo la actuación, situándose en el cálculo que se recoge en el entorno del cuarenta por ciento de la inversión necesaria, si bien no se ha estimado en ésta el coste de obtención del suelo.

A continuación se recoge el resumen de costes de obra para el desarrollo del plan, las obras de este cuadro comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

BRISA DEL CANTÁBRICO - MERUELO					SUPERFICIE BRUTA (m2):	
RESUMEN DEL PRESUPUESTO:					86.606,00	
					VIARIO (m2):	
					7.142,00	
Nº	FASE	Euros / m2	Euros / m2	COSTE		
1	DEMOLICIONES	0,14	1,68	12.000,00 €	1,4%	
2	REPOSICION LINEAS ELÉCTRICAS	0,21	2,61	18.610,72 €	2,1%	
3	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	1,35	16,39	117.023,24 €	13,3%	
4	FIRMES Y PAVIMENTOS	0,75	9,06	64.683,42 €	7,4%	
5	JARDINERIA	0,45	5,47	39.097,13 €	4,5%	
6	SEÑALIZACION, BALIZAMIENTOS	0,10	1,27	9.082,16 €	1,0%	
7	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,93	11,25	80.351,71 €	9,1%	
8	ABASTECIMIENTO DE AGUA	2,38	28,86	206.143,99 €	23,5%	
9	SANEAMIENTO	2,44	29,64	211.715,88 €	24,1%	
10	ALUMBRADO PÚBLICO	0,89	10,81	77.239,23 €	8,8%	
11	TELECOMUNICACIONES	0,20	2,45	17.466,98 €	2,0%	
12	RED DE RIEGO	0,10	1,19	8.505,62 €	1,0%	
13	SEGURIDAD Y SALUD	0,09	1,15	8.200,00 €	0,9%	
14	GESTION DE RESIDUOS	0,09	1,15	8.200,00 €	0,9%	
OBRAS DE URBANIZACION		10,14 €	122,98 €	878.320,08 €	100%	
1	CONEXIÓN SANEAMIENTO RESIDUALES			32.172,80 €		
2	ENLACE CON CARRETERA			14.348,11 €		
OBRAS EXTERNAS				46.520,91 €		
TOTAL PTO. EJECUCIÓN MATERIAL				924.840,99 €		
13 % GASTOS GENERALES				120.229,33 €		
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL				55.490,46 €		
				SUMA	1.100.560,78 €	
21 % IVA				231.117,76 €		
TOTAL PTO. EJECUCIÓN POR CONTRATA				1.331.678,54 €		
VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL FASE URBANIZACIÓN						
		Euros / mes	meses	Total		
1	2 visitas al mes y un informe trimestral y uno final	500,00	24,00	12.000,00 €		

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

6.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Atendiendo a los criterios básicos de ordenación propuestos, se han barajado varias alternativas que se han ido desechando hasta llegar a la propuesta definitiva de ordenación. Los descartes no han sido fortuitos, sino que se han realizado a partir del estudio de parámetros ambientales, sociales, urbanísticos y económicos.

Estas alternativas de Ordenación se justifican de forma pormenorizada en el Estudio ambiental estratégico que acompaña a este documento, y se pueden consultar en los planos, enumerados AO-01, AO-02, AO-03, AO-04 Y AO-05 (la escogida). A continuación se exponen cada una de ellas:

6.1.- Alternativa 1

En la primera alternativa, el viario local se establece con dos accesos desde la carretera CA-452, por la calle existente, ampliada, que prosigue con un nuevo viario local, que da acceso a las fincas situadas en la zona nordeste del sector, hasta acceder a la rotonda norte, con uno de los accesos al viario privado perimetral interior de tipo rodado, y que prosigue hacia el noroeste con la restitución de un camino vecinal, con pavimento adecuado tanto para tráfico rodado como peatonal hasta conectar con el vecino municipio de Arnuevo.

Un segundo acceso desde la carretera CA-452, para dar adecuado servicio al aumento de la nueva población, se establece con entrada a la rotonda sur, donde se conecta con el otro ramal del viario privado interior perimetral de tipo rodado, y también, a través de otra calle al acceso mencionado anteriormente, con acceso a una finca con vivienda allí existente y a la zona de espacio libre.

Un viario de una dirección une las dos rotondas y divide en dos parcelas separadas de Equipamiento Asistencial.

Se dispone una cesión de una de espacio libre de cesión, de uso público pero en suelo privado, en la parte más alta del sector, en continuidad con el suelo no urbanizable (S.N.U.) situado en el norte del sector, con una superficie de 6.810,68 m², y otra cesión de espacio libre en suelo público, con una superficie de 2.108 m², se dispone en la parte sureste del

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

sector, colindante con el núcleo urbano, con el objeto de proveer de un espacio libre de parque entre esa parcela del nuevo sector y el final del núcleo urbano.

La cesión para equipamiento se ubica en la parte nororiental del sector, con acceso desde el viario existente ampliado, al que se accede desde la carretera CA-452, y conectado con el nuevo viario local.

6.2.- Alternativa 2

La alternativa 2 se presenta como una opción más adecuada que la alternativa 1 al situar la cesión de equipamiento en el área sudeste del sector, en continuidad con el núcleo urbano y próxima a la zona de ampliación del Instituto de Enseñanza. A la vez, se dota en continuidad de un espacio libre en la modalidad de área de juegos.

También en esta alternativa se mejora a la alternativa 1 al desarrollar el uso de Equipamiento de interés público y social tipo asistencial en una única parcela más uniforme, evitando una partición tan condicionante que dividía en dos áreas diferenciadas en cuanto a su proximidad al núcleo urbano, geometría y condicionantes, dificultando la idea de un entorno unitario, igualitario y con accesos interiores peatonales en los servicios. Una vía perimetral rodada en suelo privado, pero de uso público, recorre el perímetro de la parcela.

Se mantiene en esta alternativa 2 la diferenciación de dos áreas de espacio libre. La primera de uso público pero en suelo privado, en la parte más alta del sector, en continuidad con el suelo no urbanizable (S.N.U.) situado en el norte del sector, con una superficie de 6.810,68 m², y otra cesión de espacio libre en suelo público, con una superficie de 1.848,30 m², se dispone en la parte nordeste del sector, en continuidad con el suelo no urbanizable situado al norte.

El viario local se establece con dos accesos desde la carretera CA-452, por la calle existente, ampliada, que prosigue con un nuevo viario local, que da acceso a las fincas situadas en la zona nordeste del sector, hasta acceder a la rotonda norte, con uno de los accesos al viario privado perimetral interior de tipo rodado, y que prosigue hacia el noroeste con la restitución de un camino vecinal, con pavimento adecuado tanto para tráfico rodado como peatonal hasta conectar con el vecino municipio de Arnauero.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Un segundo acceso desde la carretera CA-452, para dar adecuado servicio al aumento de la nueva población, se establece con entrada a la rotonda sur, donde se conecta con el otro ramal del viario privado interior perimetral de tipo rodado, y también, a través de otra calle al acceso mencionado anteriormente, con acceso a una finca con vivienda allí existente y a la zona de espacio libre.

Se dispone de espacio de aparcamiento público en suelo público en las áreas próximas a las zonas nordeste y sudeste, que se complementará con plazas públicas en suelo privado y con plazas privadas en la parcela A-1.

6.3.- Alternativa 3

La alternativa 3 conserva la ubicación en el sudeste de la cesión de Equipamiento y el espacio libre anexo de tipo parque de juegos.

Se establece una parcela nueva de equipamiento asistencial, con pequeño tamaño, ligera mayor densidad y posible mayor altura en el borde sudeste del sector, en el límite del suelo urbano. Esa diferenciación, en un área pequeña, podrá dar lugar a alguna tipología algo diferenciada y útil al nuevo sector, sin partir el carácter del área más extensa y con tipologías y usos mayoritarios.

Se introducen cambios relevantes en la ubicación de los espacios libres, se elimina su carácter residual en los confines norte y nordeste, dónde a pesar de la continuidad con el suelo no urbanizable, su ubicación descentrada y secundaria no daría buen servicio y uso ni al pueblo ni a los nuevos habitantes del área de equipamiento asistencial. Se establecen dos áreas más útiles para el uso y utilidad de estos espacios libres. Una primera de 2.985 m² de superficie, situada en el centro de gravedad de la parcela A-1, que se une a un camino peatonal en suelo privado que recupera el carácter emplazamiento del antiguo camino vecinal, unas marcas apenas en el prado, y cuya versión rodada y de acceso a las fincas situadas al norte discurre ahora por el perímetro norte en la nueva ordenación. Una segunda área de espacio libre, con una superficie de 5.425,23 m², se ubica ahora en suelo privado de uso público, en el límite sudeste, en el entorno del área de cesión de equipamiento y el parque de juegos. Ambas zonas tienen acceso público desde las rotondas sur y norte del viario.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

El viario local en esta alternativa no sufre transformaciones importantes respecto a la alternativa 2.

6.4.- Alternativa 4

Se unifican los espacios libres en suelo privado de uso público en uno solo, y se elimina su partición porque la fragmentación no daría buen servicio ni al pueblo ni a los nuevos habitantes del área de equipamiento asistencial. Se ubica ahora en el corazón de la parcela para crear un entorno aprovechable por todos, frente a la fragmentación anterior y creando una zona verde más continua que estructura otras del área privada. Se dispone así la mayor parte del espacio libre en la zona media de la parte más ancha de la parcela, creando una línea entre la parte norte y sur de ésta, y dejando lugar al posible establecimiento de los edificios de uso común y servicios del área de equipamiento asistencial en ese entorno de espacio libre. Se le da acceso público desde la rotonda norte.

El viario local, las cesiones de equipamiento y el espacio de parque infantil, y la partición general en dos parcelas de Equipamiento asistencial diferenciadas, no sufre ya cambios en esta cuarta alternativa.

6.5.- Alternativa 5

El paso a la alternativa 5, la elegida para desarrollar contiene varias mejoras sobre la alternativa 4.

Se establece una superficie de espacio libre de cesión en suelo privado de uso público en el corazón del sector, equidistante de todos los puntos, y se adapta a una geometría que permita su disposición en pendientes de menos del 6% mediante la adaptación a unos ejes de subida diagonales que buscan el recorrido de menos pendiente de la parcela A-1 combinados con recorridos más horizontales. En esa zona del sector, se podrán disponer, pero sin constituir una barrera a un pasillo verde norte-sur, los edificios de servicios comunes y de atención a la dependencia planteados en la ordenación. Desde el acceso rodado y peatonal público de la rotonda norte, se da acceso público a esta área de espacios libres, y se dispondrán plazas de aparcamiento en suelo público y privado en cantidad adecuada. Desde esa área de espacio libre y verde, discurre un camino peatonal en suelo privado que restituye el carácter y la ubicación de la antigua senda vecinal que conecta con el camino vecinal que lleva al municipio contiguo de Arnuelo. Este camino peatonal, no altera ni prolonga el recorrido del antiguo de manera apreciable, ni por el carácter porque el antiguo camino vecinal era una senda con apenas marcas sobre el prado. El viario de camino vecinal del tipo rodado y peatonal, que da acceso a las fincas del norte, que permite

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

también el paso de vehículos tipo tractores, se ubica en el perímetro norte del sector y conecta igualmente con el camino vecinal de Arnuero.

El viario local estructural, las cesiones de equipamiento y el espacio de parque infantil, y la partición general en dos parcelas de Equipamiento asistencial diferenciadas, no sufre ya cambios en esta quinta alternativa.

Se mantiene un criterio de una mayor altura y densidad en la parcela A-w. próxima al núcleo urbano.

En resumen, se plantean unos objetivos de ordenación básicos, que son fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico de la realidad del ámbito:

- Creación de un tejido residencial de alojamientos colaborativos, que se integre tanto con el extremo este del ámbito próximo al núcleo urbano del Municipio como en el entorno en el que se sitúa.
- Una estructura viaria clara y sencilla, integrada en el entorno inmediato, resolviendo las conexiones con los viarios existentes y minimizando el impacto físico de la intervención en el entorno actual. Evitar las pendientes excesivas y el sobredimensionamiento de la sección viaria. La localización de las plazas de aparcamiento es suficiente para el uso de los espacios públicos y privados, concentrándose en las zonas de menor afección visual.
- Recuperar para el modelo de desarrollo que se propone importantes zonas verdes como parques urbanos con una superficie total de 9.096,69 m²:
- Concentrar los espacios edificados en la parte baja de la ladera, más cerca del núcleo urbano, aprovechando la magnífica accesibilidad de ésta, evitando incidencias negativas al paisaje y entorno natural, reduciendo al máximo el consumo del recurso suelo, tanto por la limitada ocupación de la edificación, como por la reducida dimensión de las áreas urbanizadas. Respetar las áreas de mayor pendiente y visibilidad de la incidencia del desarrollo urbanístico se convierte en elemento principal que sostiene esta propuesta.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Localizar adecuadamente las dotaciones y elementos comunes:
- Delimitando una parcela con una superficie de 2.304,64 m² adyacente a la carretera CA-452 en previsión de su uso como equipamiento público.
- Situando esta parcela de cesión de equipamiento de forma que sea posible el uso común tanto con las zonas de los alojamientos colaborativos propuestos como con el entorno urbano existente.
- Establecer unos modelos tipológicos para el tejido que forman los alojamientos desde los siguientes criterios básicos:
 - Eficiencia: alojamientos colaborativos adecuados en superficie, edificabilidad y dimensiones, calidad y agilidad de la gestión, flexibilidad de las propuestas para adaptarse a cada situación concreta, cumplimiento de estándares de calidad como aparcamientos y servicios, redes de infraestructura, etc.
 - Coste: adecuado y compatible con los proyectos y con el mantenimiento de la calidad del entorno, espacios libres de fácil mantenimiento y en coherencia con los suelos sobre los que se desarrollan, criterios de urbanización sostenibles.
 - Calidad: parámetros de calidad homologables a los estándares europeos, urbanización, entorno e imagen, minimización del impacto paisajístico y sobre los suelos del entorno, etc.
 - Sostenibilidad: Alojamientos adosados en péqueñas agrupaciones y dispuestos de forma que permiten una ventilación cruzada natural y que cumplan con las exigencias térmicas del modelo Passivhaus, uso de cubiertas en zonas comunes que faciliten la incorporación de paneles solares térmicos, uso de aljibes para acumular aguas pluviales para su posterior uso en el riego de zonas verdes, etc.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

6.6.- Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos básicos de las distintas alternativas consideradas

	<i>alternativas desechadas</i>				<i>seleccionada</i>
	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4	ALTERNATIVA 5
<i>Sup ámbito</i>			86.606,51		
<i>Parcela A-1</i>	53.957,56	68.063,26	66.635,51	66.635,51	66.635,51
<i>Parcela A-2</i>	14.105,70	0	1.437,75	1.437,75	1.437,75
<i>Sup parcela lucrativa EQAL</i>	68.063,26	68.063,26	68.063,26	68.063,26	68.063,26
<i>EL-1</i>	6.810,68	2.904,65	2.985,00	8.845,78	8.845,78
<i>EL-2</i>	2.108,00	254,47	5.425,23	250,91	250,91
<i>EL-3</i>	0,00	1.848,73	250,91	0,00	0,000
<i>Sup. Cesión E.L.</i>	8.913,68	8.913,68	8.661,14	9.096,69	9.096,69
<i>Sup. Cesión E.Q</i>	2.304,64	2.304,64	2.304,64	2.304,64	2.304,64
<i>Sup. Cesión Viarío</i>	7.324,93	7.324,93	7.577,47	7.141,92	7.141,930
<i>TOTAL CESIONES</i>	18.543,25	18.543,25	18.543,25	18.543,25	18.543,25

En Meruelo, octubre de 2023




Los arquitectos redactores del presente Documento Urbanístico:

Alberto Morell Sixto, arquitecto

Manuel de Lara Ruiz, arquitecto

Promotor: Ayuntamiento de Meruelo (Cantabria)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

7.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN
MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR BRISA DEL CANTÁBRICO

OCTUBRE 2023

MODIFICACIÓN PUNTUAL "BRISA DEL CANTÁBRICO", MERUELO – CANTABRIA

Pág.78

CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	81
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.....	81
Artículo 1. Objeto y Ámbito Territorial	81
Artículo 2. Consideraciones generales	81
Artículo 3. Vigencia, ejecutoriedad y efectos.....	81
Artículo 4. Régimen jurídico.....	82
Artículo 5. Intervención en actuaciones integradas.....	82
Artículo 6. Sistema de actuación	82
Artículo 7. Determinaciones para el plan parcial	82
Artículo 8. Interpretación de los Documentos.....	82
CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	83
Artículo 9. Asignación de edificabilidad.....	83
Artículo 10. Proyectos de urbanización.....	83
Artículo 11. urbanización y edificación simultáneas.....	84
TITULO II. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	84
Artículo 12. Elementos de la Edificación.....	84
Artículo 13. Sólido capaz.....	84
Artículo 14. Alineaciones y retranqueos	85
Artículo 15. Rasantes	85
Artículo 16. Altura máxima	85
Artículo 17. Sótanos y semisótanos	85
Artículo 18. Planta baja.....	85
Artículo 19. Altura mínima libre interior en planta de piso	86
TITULO III. REGIMEN DE LOS USOS.....	86
Artículo 20. Condiciones generales de los alojamientos colaborativos.....	86
Artículo 21. Dimensiones.....	86
Artículo 22. Accesibilidad de los Alojamientos.....	87
Artículo 23. alojamiento colaborativo exterior	87
Artículo 24. Iluminación natural	87
Artículo 25. Patios.....	87
Artículo 26. Condiciones de compartimentación de los Alojamientos Colaborativos	87
Artículo 27. Condiciones de compartimentación de Alojamientos Colaborativos tipo Estudio.....	88
Artículo 28. Plazas de estacionamiento.....	88
Artículo 29. Calles, accesos y rampas.....	89
Artículo 30. Iluminación interior.....	89
CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS	89
Artículo 31. Régimen general de los usos del suelo.....	89
Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN. usos pormenorizados	96
Artículo 32. Áreas de Ordenanza de edificación.....	96
Artículo 33. Uso Equipamiento Asistencial Alojamientos Colaborativos (EQAL)	96
Artículo 34. Equipamientos (EQ).....	102
Artículo 35. Espacios libres (EL).....	103
Artículo 36. Viario (VI)	104
Artículo 37. Infraestructuras de Servicios Urbanos (SU).....	105
TITULO IV. PARAMETROS GEOTÉCNICOS CONSTRUCTIVOS EN CIMENTACIÓN	106
Artículo 38. Ordenanzas de geotécnica y cimentación	106
TITULO V. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA	112

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Artículo 39.	Ordenanzas de Integración.....	112
Artículo 40.	Condiciones de urbanización	113
Artículo 41.	Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano	123
Artículo 42.	Condiciones de diseño y calidad ambiental de los Alojamientos Colaborativos y edificaciones....	124
TITULO VII DESARROLLO Y GESTIÓN.....		126
Artículo 43.	Gestión mediante Unidades de Actuación	126
Artículo 44.	Justificación de la Delimitación	126

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

Las presentes Ordenanzas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación de forma precisa del uso y las condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones contenidos dentro del sector "Brisa del Cantábrico", del municipio de Meruelo, según la sección 4ª, de la Ley 2/2001 de 25 de julio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en adelante (LOTRUSCA) que se refiere al artículo 56 de la misma Ley.

ARTÍCULO 2. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Estas Ordenanzas de Usos del Suelo del ámbito "Brisa del Cantábrico", en su contenido y determinaciones estarán vinculadas y subordinadas a las establecidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio al que afecten, como dicta el artículo 54 de la Ley 2/2001 de 25 de julio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
2. Para la redacción del documento se han tenido en cuenta como criterios básicos la flexibilidad de adaptación y desarrollo a requerimientos futuros, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter de conjunto, y dentro de un modelo de desarrollo urbanístico sostenible.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA, EJECUTORIEDAD Y EFECTOS

1. La presente ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango. Su modificación o adaptación se realizará cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica.
2. El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como en los restantes documentos que componen esta ordenación.
3. La entrada en vigor le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.
4. Cuantas veces se empleen los términos y definiciones contenidas en estas Ordenanzas, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este ámbito.
5. Con carácter general los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en la ley 2/2001 de 25 de julio de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ARTÍCULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO

1. El Régimen Jurídico aplicable a la transformación urbanística será el establecido por la vigente ley 2/2001 de 25 de julio de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria, 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, y por la Ley 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo.
2. El régimen específico para cada zona ordenada será el determinado en los documentos del mismo, con las limitaciones que de éste se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.
3. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del Sector "Brisa del Cantábrico", cuya delimitación y afección se establece en la documentación gráfica del mismo, y en concreto en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 5. INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados en las NN SS y en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El presente planeamiento se desarrollará mediante Plan Parcial como Actuación Integrada, estableciéndose como Sistema de Ejecución del Planeamiento el de Compensación previsto en la Ley vigente, una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico del sector de suelo al que afecta.

ARTÍCULO 7. DETERMINACIONES PARA EL PLAN PARCIAL

Se incorporarán, además de la legislación estatal, las siguientes determinaciones:

- a. Descripción de la localización del Proyecto y del ámbito territorial del mismo.
- b. Administración Pública, entidad o persona jurídica o física promotora.
- c. Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
- d. Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, y propuestas de articulación y adecuación de éste.
- e. Análisis de los impactos que la actuación producirán sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
- f. Plazos de inicio y terminación de las obras, y determinación de las fases de ejecución de éstas.
- g. Estudio económico financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación.
- h. Documentos gráficos que reflejen con claridad y precisión sus determinaciones.

ARTÍCULO 8. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

1. La Modificación puntual del Sector “Brisa del Cantábrico” se vincula y actúa de forma subordinada sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio al que afecta. La interpretación de sus determinaciones corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. Las Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que ha de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en el documento.
3. La interpretación se hará conforme a los contenidos determinados en el Artículo 8, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:
 - Ordenanzas Urbanísticas y de Edificación. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente.
 - Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
 - Memoria. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente, textos explicativos y descriptivos.
4. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 9. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

La presente Modificación puntual distribuye la edificabilidad del sector, fijando los siguientes parámetros:

- a) Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto y la descripción gráfica contenida en el plano O-02 Calificación propuesta.
- b) Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva de espacios libres, de espacio dotacional y de viario público.
- c) En todos los usos lucrativos que se contemplan, define tipologías edificatorias, edificabilidad máxima, usos pormenorizados, compatibles, y prohibidos.

ARTÍCULO 10. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. La resolución del enlace de los servicios urbanísticos del ámbito delimitado con las redes generales del municipio afectado deberá previamente verificar que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. A estos efectos se atiende las indicaciones contenidas en el artículo 63 de la ley 2/2001 de 25 de julio (LOTRUSCA), así como las especificaciones contenidas en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ARTÍCULO 11. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS.

1. Dentro del ámbito del Sector “Brisa del Cantábrico” sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. Para autorizar la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar será preciso como garantía la realización de las obras de urbanización, de acuerdo a:
 - a) La solicitud de licencia contendrá el compromiso expreso de ejecución de edificación y urbanización simultánea, tanto para el particular interesado como para la entidad urbanística actuante.
 - b) Se prestará fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
 - c) Se comprometerá en el escrito de solicitud de licencia a no utilizar la edificación en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.
 - d) El incumplimiento del deber de urbanizar comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado, comportando la pérdida de la fianza a la que se refiere este artículo.

TITULO II. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 12. ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN

1. Cerramiento: Es el plano vertical construido, que delimita la edificación con los espacios exteriores o con otra edificación.
2. Cornisa: Es el elemento, saliente o no, prolongación del forjado de techo de la última planta o no que da pie al comienzo de la cubierta.
3. Cubierta: Es el elemento exterior que constituye el remate superior del edificio.
4. Cumbre: Es el elemento exterior que constituye el remate superior de la cubierta.
5. Vuelos: Cuerpo o elemento cerrado o no, que sobresale del plano exterior de cualquiera de las fachadas.
6. Cerramiento exterior de parcela: Es el constituido por los elementos materiales de separación entre la parcela edificable y los espacios libres de dominio y uso público, red viaria y zonas verdes.
7. Cerramientos interiores de parcela: Son los elementos materiales que separan dos parcelas edificables

ARTÍCULO 13. SÓLIDO CAPAZ

El volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio excepto vuelos, y se

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

define:

1. En planta, estableciendo el área de movimiento, mediante la definición de la alineación y retranqueos obligatorios
2. En sección, estableciendo la altura máxima de fachada y el gálibo de la cubierta, o altura máxima de la cumbre de cubierta.

ARTÍCULO 14. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. La alineación obligatoria marca la posición del plano de fachada de la edificación, y sobre esta se indica el porcentaje obligatorio de consolidación de la misma por la edificación.
2. El tratamiento del espacio libre resultante de un retranqueo se hará a costa de la obra del nuevo edificio. El mantenimiento del espacio será igualmente a costa de la propiedad del edificio.

ARTÍCULO 15. RASANTES

En el supuesto de alineaciones oficiales de parcela en las que exista desnivel entre el interior de la parcela y el perfil consolidado de viales o espacios libres ya ejecutados se trazará un eje ajustado a la pendiente natural del terreno desde el que se realizará la medición de la altura de la edificación, tal como se recoge en el plano de alineaciones y rasantes.

ARTÍCULO 16. ALTURA MÁXIMA

Es la indicada en el Plano de Calificación propuesta y en las Ordenanzas. En el primero se expresa por unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y con el número se indica las plantas de piso. Rige la siguiente equivalencia referida a la altura máxima de fachada: B, planta baja equivale a 4,40 metros, cada planta de piso intermedio a 4,00 metros y la altura máxima del alero de cubierta respecto al suelo acabado del piso sobre el que se desarrolla, sea el que fuere, será de 4,60 metros. Así, si se expresa B + II + BC, deberán quedar las alturas indicadas por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura, o del eje para la medición de la altura del alero en el interior de la parcela, tomando de referencia la cota del terreno modificada o cota de la planta de acceso a cada alojamiento o edificio.

Se permiten dobles alturas, sin perjuicio de las alturas máximas establecidas para cada planta en el párrafo anterior, siempre y cuando no se sobrepase la altura máxima de la edificación establecida para cada ordenanza en los planos de ordenación de este documento.

ARTÍCULO 17. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

1. Sin perjuicio de lo determinado, el número máximo de sótanos es de dos, y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundo) es de 7,5 metros.
2. La altura libre interior mínima de cualquier sótano o semisótano es de 2,30 metros excepto condiciones específicas de cada uso.

ARTÍCULO 18. PLANTA BAJA

1. Se entiende por tal la más baja de un edificio que no pueda considerarse sótano ni semisótano.
2. La altura libre interior mínima es de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos y zonas interiores conectadas en continuidad con porches; la altura libre mínima en estos casos, será de 2,20 metros.
- Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura libre mínima habitable será 1,50 metros. En este supuesto la zona cuya altura libre esté comprendida entre 1,50 metros y 2,50 metros no podrá exceder del 50% de la superficie útil total de la dependencia.

ARTÍCULO 19. ALTURA MÍNIMA LIBRE INTERIOR EN PLANTA DE PISO

La altura libre interior mínima es de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:

- Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos y zonas interiores conectadas en continuidad con porches; la altura libre mínima en estos casos, será de 2,20 metros.
- Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura libre mínima habitable será 1,50 metros. En este supuesto la zona cuya altura libre esté comprendida entre 1,50 metros y 2,50 metros no podrá exceder del 50% de la superficie útil total de la dependencia.

TITULO III. REGIMEN DE LOS USOS

ARTÍCULO 20. CONDICIONES GENERALES DE LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS

1. Todos los alojamientos deberían regirse por las condiciones de diseño y calidad establecidas por la normativa en vigor, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad de Cantabria a la que se pueden asimilar en este aspecto los alojamientos colaborativos, y, para el aseguramiento de la calidad espacial de sus elementos en aquellas cuestiones que aquella no regule, serán exigibles con carácter supletorio la sectorial aplicable con las condiciones establecidas por los artículos siguientes de estas Ordenanzas.
2. Los alojamientos colaborativos no podrán ser segunda residencia.

ARTÍCULO 21. DIMENSIONES

1. La dimensión mínima de un alojamiento colaborativo tipo estudio será de 30 m² de superficie útil.
2. En el caso de alojamientos colaborativos asimilables al uso de una vivienda para una persona, ésta constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio principal y un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo e inodoro y tendrá una superficie útil mínima total de 40 m². Para el caso de alojamientos colaborativos de dos dormitorios o de uno para dos personas, la superficie útil mínima será de 50 m².
3. La altura libre interior mínima de un alojamiento colaborativo será de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:
 - a. Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos y zonas interiores conectadas en continuidad con porches; la altura libre mínima en estos casos, será de 2,20 metros.
 - b. Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura libre mínima habitable será 1,50 metros. En este supuesto la zona cuya altura libre esté comprendida entre 1,50 metros y 2,50 metros no podrá exceder del 50% de la superficie útil total de la dependencia.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ARTÍCULO 22. ACCESIBILIDAD DE LOS ALOJAMIENTOS

1. Todo alojamiento debe ser accesible, directamente o a través de un espacio de acceso común, que puede ser exterior o interior, o desde la vía pública o privada.
2. Si se accediera desde un espacio de acceso común interior se cumplirá, además, que las escaleras del espacio de acceso común a los alojamientos colaborativos deberán tener iluminación y ventilación natural.

ARTÍCULO 23. ALOJAMIENTO COLABORATIVO EXTERIOR

1. No se admiten alojamientos en sótano o semisótano.
2. Todo alojamiento ha de ser exterior.
3. Se consideran como exteriores las que den a espacios libres públicos y además las que den a espacios privados que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El espacio deberá tener una dimensión mínima superficial libre de obstáculos igual o mayor a la superficie de fachada y ofrecer unas luces mínimas rectas iguales a la altura de alero, siempre dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.
 - b) Este espacio cumplirá las condiciones de "Accesibilidad en emergencias" para el espacio de maniobra y sus vías de aproximación.

ARTÍCULO 24. ILUMINACIÓN NATURAL

1. Todo alojamiento ha de recibir luz natural en todos los espacios compartimentados, con excepción de pasillos, baños y aseos.
2. Cada una de esas dependencias ha de disponer al menos de una ventana bien iluminada cuya superficie sea igual o superior a 1/8 de la superficie útil de la dependencia.

ARTÍCULO 25. PATIOS

Serán de aplicación las condiciones de diseño de patios de viviendas de Protección Oficial (o aquéllas que la sustituya), considerando la altura H de edificio como la altura del paramento más alto que forme el patio, exceptuando el casetón de ascensor o escalera siempre que no supere 3,00 metros de anchura, medida desde la parte inferior del hueco de la planta más baja que disponga del mismo al patio.

ARTÍCULO 26. CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS

Toda alojamiento se compartimentará de acuerdo a las siguientes características:

- a) Estancia, en la que pueda inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro mínimo y una superficie útil mínima de acuerdo al cuadro adjunto a continuación.
- b) Cocina, que no sirva de paso único a otra dependencia vividera, y cuya superficie mínima útil sea de 6 m² para 50 m² útiles, 4,5 m² para 40 m² útiles. Se admiten cocinas vinculadas

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

a la estancia (salón) y al comedor, formando una misma habitación, siempre que sus superficies conjuntas cumplan lo establecido en el siguiente cuadro:

<i>Alojamiento de</i>	<i>Estancia mínima (m²)</i>	<i>E+C+K (m²)</i>
Un dormitorio	10	16
Dos dormitorios	12	18

E+C+K = Estancia + Comedor + Cocina

- c) Dispondrán bien de un dormitorio doble con superficie útil mínima de 12 m², o bien de dos dormitorios individuales con una superficie mínima útil de 6 m², para alojamientos para dos personas de 50 m² útiles; o de 10 m² para el caso de dormitorio en alojamientos individuales de 40 m² útiles respectivamente. En los dormitorios se podrá inscribir al menos un círculo de 2,00 metros de diámetro.
- d) Dispondrán al menos de un cuarto de aseo adaptado de superficie útil igual o mayor de 4,00 m², que conste al menos de lavabo, inodoro y ducha adaptada.

ARTÍCULO 27. CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS TIPO ESTUDIO

1. Los alojamientos colaborativos tipo estudio tendrán una superficie útil mínima de 30 m².
2. La superficie útil mínima para un espacio común formado por estancia y cocina será de 13 metros cuadrados. Si la cocina y estancia fuesen habitaciones completamente separadas, sus superficies útiles mínimas serán de 4 y 10 metros cuadrados, respectivamente. Podrá establecerse también un espacio común para dormitorio, estancia y cocina, con cuarto de aseo independiente.
3. Dispondrán al menos de un cuarto de aseo adaptado de superficie útil igual o mayor de 4,00 m² con lavabo, inodoro y ducha.

ARTÍCULO 28. PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

1. Las plazas de estacionamiento, equivalentes a un rectángulo en planta, tendrán unas dimensiones libres mínimas de 4,50 metros x 2,20 metros, estas dimensiones serán medidas entre ejes de marcas viales, entre cara de pilar y marca vial, o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación, figurando en los planos de los Proyectos de Edificación. Las dimensiones libres mínimas de las plazas para discapacitados se establece en 4,50 x 3,60 metros.
2. Las plazas que tengan adosado en al menos uno de los lados mayores un elemento de cierre y acceso por uno de los lados menores, tendrán anchura mínima de 2,50 metros.
3. Los aparcamientos de uso público o comunal dispondrán, al menos, de una plaza destinada a minusválidos por cada 40 o fracción de éstas como mínimo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ARTÍCULO 29. CALLES, ACCESOS Y RAMPAS

1. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 4,80 metros en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo, se admitirán anchuras inferiores. Deberá preverse espacio de maniobra suficiente para las plazas situadas en los fondos.
2. El acceso a garajes, si los hubiera, contará con un espacio no público de 5 metros x 3 metros con pendiente inferior al 3%. Este espacio deberá ampliarse o conformarse, cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso. La accesibilidad se justificará en el correspondiente Proyecto.
3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a garajes, si los hubiera, será del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 metros, con el correspondiente sobreancho en las curvas. Para rampas curvas, el radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, será de 6 metros. La superficie será antideslizante

ARTÍCULO 30. ILUMINACIÓN INTERIOR

En todos los espacios de instalaciones, garajes o aparcamientos se establece un nivel mínimo de iluminación de 50 lux en toda su superficie.

En los lugares comunes con uso esporádico se emplearán detectores de presencia para el encendido de luces que pueden emplearse en baños públicos, ya que los temporizadores no son muy adecuados al ser los usuarios personas mayores y algunas personas con movilidad reducida.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 31. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

Se asigna al ámbito de actuación el uso global de equipamiento de interés público y social del tipo asistencial, para establecer alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores, promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro. Se establecen las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto, y de acuerdo a lo establecido en sus Ordenanzas:

- a) Uso Equipamiento de interés público y social de tipo asistencial para establecer Alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores (EQAL):**

Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de personas. A estos efectos se entenderá por alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias.

Además, se podrán incluir en este uso, edificaciones que promuevan la convivencia y el carácter asistencial requerido para el cuidado de personas mayores. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio.

Entre los usos que se pueden contener se enumeran los siguientes: alojamiento, manutención, restauración, zonas de encuentro y reunión, salas comunes, asistencia médica sanitaria, psicología y enfermería, servicios de terapia ocupacional, mantenimiento físico, culturales de entretenimiento, así como demás servicios que se precisen para este fin. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad

En el Boletín Oficial de Cantabria del día 30 de diciembre de 2019 se publicó la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria el día 19 de diciembre de 2019 que ha introducido enmiendas, las modificaciones introducidas afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y a la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral. Con respecto a la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera con la siguiente redacción, que recoge el uso y características de los alojamientos colaborativos:

“Artículo 21. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera, que tendrá la siguiente redacción:

Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

4. Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No obstante, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales. La sociedad cooperativa será la propietaria del inmueble,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad, siendo éste transmisible mortis causa.

A estos efectos se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad”.

b) Uso Equipamientos (EQ)

Definición

Sistemas de construcciones e instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- b1) **Administrativo (EQAD):** comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.
- b2) **Bienestar social (EQBS):** comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicio o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.
- b3) **Cultural (EQC):** que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida sociativa, (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).
- b4) **Deportivo (EQD):** comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- b5) **Educativo (EQE)**: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preaparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales, así como las actividades de investigación.
- b6) **Ocio y espectáculos (EQO)**: Comprende las actividades destinadas a la transmisión de comunicaciones en presencia de un colectivo de perceptores asistentes. Comprende los cinematógrafos, teatros, salas de concierto, circos, salas de variedades y espectáculos folklóricos, espectáculos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y, en general, las que señala el Reglamento de Espectáculos.
- b7) **Religioso (EQR)**: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.
- b8) **Sanitario (EQS)**: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- b9) **Contingencia (EQA)**: comprende aquellos locales e instalaciones que pueden albergar más de un uso pormenorizado de equipamiento.

c) Uso de espacios libres públicos. (EL)

Definición

Pueden ser zonas ajardinadas o arboladas de superficie media o grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de espaciamiento dentro del ámbito urbanizado, como es el caso de los parques o jardines que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, y espacios de uso común tipo plazas que promuevan espacios de reunión, intercambio, descanso y esparcimiento.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

En cumplimiento del artículo 40.4 de la LOTRUSCA, en las zonas urbanizadas privadas los espacios libres públicos podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

Clasificación, situaciones y categorías

c.1 Parque Urbano (EL-P), que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental de la ciudad.

c.2 Jardín y áreas ajardinadas (EL-J), zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, incluyendo plazas ajardinadas de uso público, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de esas áreas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

c.3 Zonas de recreo infantil (EL-I), zonas ajardinadas destinadas al recreo infantil, pueden albergar mobiliario relativo a este fin.

d) Uso Red Viaria Pública (VI)

Definición

Corresponde a los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes se establecen las siguientes clases:

d1) **Red Viaria:** espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

Dentro de la red viaria definida en **(VI)** se distinguen los siguientes elementos que la integran

- i. **Viarío:** aquellos espacios dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales. Dentro del viario se puede distinguir:
 1. Calles de tráfico rodado (vehículos a motor, carriles bici, ...,) con aceras, pasos y accesos para peatones
 2. Camino vecinal (vía de acceso entre heredades, vecindades o núcleos de población), de menor anchura que una calle, con tráfico compartido para vehículos a motor, bicicletas o peatones, con firme no necesariamente duro.
- ii. **Area de acompañamiento al viario:** Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:
 1. Áreas estanciales: localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.
 2. Paseos, avenidas o bulevares: corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada, pero que por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

d2) Uso Aparcamientos Públicos y Privados.

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Ordenanzas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen:

i. Aparcamiento público (AP)

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente de corta o media duración.

Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

En las zonas urbanizadas privadas estas plazas de aparcamiento públicas podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

ii. Aparcamiento privado (APR)

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y larga duración.

Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

e) Uso viario privado interior (a desarrollar completamente en Plan Parcial)

Es el destinado al tránsito dentro del ámbito de la parcela A1

Viales interiores de circulación perimetral rodada, de uso público en suelo privado

Se deberá realizar una vía perimetral en el interior de la parcela A1, con tráfico compartido para vehículos a motor, bicicletas o peatones, conectado a la vía pública.

En dicha vía perimetral se dispondrán todos los aparcamientos que estén situados en suelo privado, parte de ellos de uso público. Dicha vía será de un solo sentido, y se recorrerá en sentido rotatorio para minimizar su impacto en dimensión y anchura final.

Su trazado básico está descrito en el plano de ordenación de Calificación Propuesta A-05.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Camino peatonal en suelo privado de uso vecinal y público para conexión con Arnuelo

A partir del acceso de viario local público de la rotonda norte, se conecta este camino peatonal que discurre primero por el espacio libre y verde situado en suelo privado y sigue a través de la parcela A-1 hasta conectar con el camino vecinal preexistente en el municipio colindante de Arnuelo. Este camino restituye el carácter y la ubicación de la antigua senda vecinal que conectaba con Arnuelo. Este camino peatonal no altera ni prolonga el recorrido del antiguo de manera apreciable, ni su carácter porque el antiguo camino vecinal era una senda con marcas sobre el prado.

Su trazado básico está descrito en el plano de ordenación de Calificación Propuesta O-02.

El viario público local (VI) de camino vecinal del tipo rodado y peatonal, que da acceso a las fincas del norte, y que permite también el paso de vehículos tipo tractores, se ubica en el perímetro norte del sector, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente, y conecta igualmente con el camino vecinal existente de Arnuelo.

Viales interiores privados peatonales

Se definirán en Plan Parcial con un trazado en "zigzag" que permitan la correcta pendiente menor del 6% en su trazado

Aparte de la vía perimetral rodada, todos los caminos interiores privados del sector serán exclusivamente peatonales, de manera obligatoria como se indica en estas ordenanzas. Solo estará permitido el paso ocasional de vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias, policía o similares), vehículos de discapacitados (para los que se proveerá de zonas de estacionamiento) o para el paso eventual de un vehículo para la carga y descarga de enseres.

f) Uso Global Infraestructuras de Servicios Urbanos (SU)

Definición

Se entiende como Infraestructuras de Servicios Urbanos el espacio destinado al desarrollo de instalaciones de infraestructura. Se estará a lo dispuesto en la regulación contenida en las determinaciones de carácter sectorial vigentes en la materia.

Clasificación, situaciones y categorías:

f.1 Abascecimiento de agua: instalaciones de transporte, servicio y almacenamiento.

f.2 Saneamiento: instalaciones de transporte, servicio y espacios destinados a la depuración, almacenamiento y reutilización de las aguas residuales.

f.3 Energía eléctrica: instalaciones de transporte y tendidos de las líneas y estructura de soporte.

f.4 Redes de Telecomunicaciones: instalación de nueva planta de todos los elementos necesarios para proveer el servicio de telecomunicaciones según la normativa en vigor. Las modernas redes de comunicaciones electrónicas se establecen para prestar una multiplicidad de servicios de telecomunicación .

f.5 Residuos Sólidos Urbanos: Instalaciones que acogen la recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

f.6 Mantenimiento y limpieza: instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS

ARTÍCULO 32. ÁREAS DE ORDENANZA DE EDIFICACION

Se distinguen las siguientes áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación. Constituyen aquellas que, junto a las generales que se establecen en los títulos precedentes, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización:

- Equipamiento asistencial para Alojamientos Colaborativos (EQAL)
- Equipamientos (EQ)
- Espacios libres públicos (EL)
 - o Áreas ajardinadas (EL-J)
 - o Recreo infantil (EL-I)
- Viario Público (VI)
- Infraestructuras de Servicios Urbanos: Centro de Transformación (CT)

ARTÍCULO 33. USO EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS (EQAL)

Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en Título II de estas Ordenanzas, en lo referente a la definición y características de alojamiento colaborativo exterior, programa, altura libre de piso, huecos de paso, accesos comunes, condiciones de ventilación e iluminación, despachos profesionales domésticos, talleres domésticos y dotación de aparcamientos.

Ámbito de aplicación:

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. Los alojamientos colaborativos se agrupan horizontal o verticalmente con otros, formando edificios en los que se resuelve el acceso desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de los alojamientos colaborativos y la vía pública o espacio libre exterior, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación O-02 con el código EQAL.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones exteriores, retranqueos, áreas de movimiento, etc., que se grafían en los planos.

La ordenación volumétrica se realizará mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de las parcelas, consideradas como solares indivisibles en régimen de propiedad horizontal.

Condiciones particulares de parcelación

Los metros cuadrados de techo edificables en cada parcela resultante A1 y A2 se determinarán aplicando las edificabilidades que figuran en el plano de calificación propuesta, sin que supere los máximos establecidos en la ficha de parámetros urbanísticos del Sector.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Tipología edificatoria:

Alojamientos colaborativos agrupados (grupos de adosados), edificios de usos comunes aislado y edificios asistenciales aislados. Estas tipologías son definidas a continuación en el apartado TIPOLOGÍAS.

Condiciones de los usos

Uso Global: Equipamiento asistencial para alojamientos colaborativos

Usos Compatibles: Se permitirá cualquier uso de los contemplados en estas Ordenanzas, subordinado y vinculado al uso predominante para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales serán las señaladas en los planos de ordenación a desarrollar en Plan Parcial.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija, será el resultante de aplicar las condiciones de consolidación de la alineación a desarrollar en Plan Parcial.

RETRANQUEOS:

- Se retranqueará lo edificado en todos los linderos con un mínimo 3 metros, sin posibilidad de adosar la edificación a ningún lindero.
- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a 0,5 veces la altura a cornisa con un mínimo de 2,50 metros.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: La definida en la ficha de parámetros característicos del Sector.
- Nº máximo de alojamientos colaborativos y densidad máxima:
 - Parcela A-1
 - 202 alojamientos colaborativos
 - Densidad: 31,83 alojamientos/hectárea
 - Parcela A-2
 - 12-15 alojamientos colaborativos
 - Densidad máxima: 65,09 alojamientos/hectárea
- Ocupación máxima: 60% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Según tipología descrita y parcela
 - Parcela A-1
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): B+BC (Baja + Bajo Cubierta)
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente: B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta)
 - Edificios usos comunes (EQAL-EC): B+II+BC (Baja + II+ Bajo cubierta)
 - Edificios asistenciales (EQAL-EA): B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Parcela A-2
 - Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): B+II+BC (Baja+II+Bajo Cubierta)
- La altura máxima es la indicada en el Plano de Calificación propuesta y en las Ordenanzas. En el primero se expresa por unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y con el número se indica las plantas de piso. Rige la siguiente equivalencia referida a la altura máxima de fachada: B, planta baja equivale a 4,40 metros, cada planta de piso intermedio a 4,00 metros y la altura máxima del alero de cubierta respecto al suelo acabado del piso sobre el que se desarrolla, tomando siempre el suelo acabado más alto si hay dos pisos y dobles alturas, será de 5,50 metros. Así, si se expresa B + II + BC, deberán quedar las alturas indicadas por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura, tomando de referencia la cota del terreno modificada o cota de la planta de acceso a cada alojamiento o edificio. El terreno deberá ser parcialmente aterrizado, por lo que se irá compensando mediante desmontes y rellenos equilibrados respecto a las pendientes naturales, determinando las alturas máximas de los edificios su cota de acceso desde su camino de acceso
- La altura máxima de las edificaciones con medición en metros desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta su alero será de: 7,50 metros para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), B+BC (Baja + Bajo Cubierta); de 8,00 metros para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente, B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta); de 9,50 metros para los Edificios usos comunes (EQAL-EC), B+II+BC (Baja + II+ Bajo cubierta); de 8,00 metros para los Edificios asistenciales (EQAL-EA), B+I+BC (Baja + I+ Bajo cubierta), y de 9,50 metros en la parcela A2 para los Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), B+II+BC (Baja+ II+ Bajo Cubierta)
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad
- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie del mismo cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Dentro de la ocupación máxima de la parcela y retranqueos a vías públicas y linderos se permitirá la construcción de porches exteriores sin cómputo de edificabilidad cuando no superen 1,5 metros de profundidad. La superficies de porches a partir de la profundidad de 1,5 metros computarán al 50%, no computarán en ese caso el área correspondiente a los primeros 1,5 metros.

CONDICIONES PARTICULARES:

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público, privado o espacio libre privado.
- El sótano y semisótano no sobrepasarán la línea de alineación interior bajo rasante. En la parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.
- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela de áreas destinadas a ajardinamientos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

CIERRES DE PARCELA:

En el frente sur de la parcela, en el tramo colindante con la parcela vecina exterior, y desde el punto al que se accede desde la glorieta de acceso desde la carretera, situada cerca de la zona suroeste del sector, se realizará un límite desestructurado de la parcela de manera que los cerramientos no rompan la armonía del paisaje y se atenúe el impacto visual sobre el entorno desde el área visual de la carretera.

A tal efecto, en estos tramos deberán alternarse cierres con materiales y elementos variados, de manera que se evite una barrera visual continua desde el punto de vista medioambiental que provoque una discontinuidad demasiado grande en la permeabilidad del paisaje. Eso cierres de cada material no deberían tener una continuidad mayor de la longitud de dos agrupaciones de alojamientos.

Los cierres en esos tramos podrán ser vegetales, con especies arbustivas autóctonas o propias de la zona; o de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de fábrica revestida, o de madera o estacados, contruidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar, u otros que se consideren adecuados y no impidan la visión. La altura máxima de los cierres macizos no superará 1,00 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 1,50 metros adicionales con tablestacado de madera o contener un trasdosado de cierre vegetal u otro elemento similar.

Se prohíben en esos tramos señalados, los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.

No se establecen limitaciones sobre los cierres en el resto de tramos del perímetro de las parcelas del sector urbanizable, cuya visualización directa desde la carretera no se produzca, que se regirán solamente por lo establecido en su caso por la normativa municipal.

TIPOLOGÍAS

En este uso se desarrollarán las siguientes tipologías:

- Tipología ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS (EQAL-AC)

Tipología edificatoria: Alojamientos colaborativos agrupados. Los alojamientos colaborativos se agruparán con un modelo asimilable al de viviendas unifamiliares adosadas.

Parcela A-1

Alojamientos colaborativos tipo 50 y 40.1

En la Parcela A-1 se establecerán tipologías de alojamientos colaborativos de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.1), para una sola persona, y aproximada útil de 50 m² (tipo 50), para dos personas.

Las agrupaciones de alojamientos colaborativos predominantes serán de 4 alojamientos tipo 50 (o cinco alojamientos tipo 40.1). La longitud de estas agrupaciones en fachada se establecerá en 40 metros de longitud.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

En algunos casos, finales de alineaciones o elementos agrupados aislados, se podrán establecer tipologías de 5 unidades tipo 50 (o el equivalente de cinco tipo 40.1 más uno tipo 50), con un longitud máxima de fachada de 50 metros; o de 6 unidades tipo 50 (o el equivalente de cinco tipo 40.1 más dos tipo 50) con una longitud máxima de fachada de 60 metros.

En la proximidad del núcleo urbano, en la parte sudeste de la parcela, y en el entorno del espacio de equipamiento de cesión, se podrán establecer algunos grupos mayores, de 8 unidades del tipo 50 (o el equivalente de los tipos 40.1 y 50), con una longitud máxima de fachada de 80 metros.

La altura máxima de los alojamientos colaborativos será de B+BC, Planta Baja más Bajo Cubierta, y podrán estar formadas también en una planta baja con la cubierta inclinada vista e incorporada al interior.

Estableciendo en un 100% el número de bloques agrupados, indistintamente de su tamaño, el reparto de agrupaciones sería:

Agrupación de 4: 82,05%
Agrupación de 5: 5,13 %
Agrupación de 6: 7,69 %
Agrupación de 8: 5,13%

Alojamientos colaborativos para dependientes

Alojamientos colaborativos tipo 40.1 para dependientes, situados en la proximidad de las Unidades de Convivencia, con las que estarán comunicados. Se podrán disponer espacios comunes para el uso de estas personas dependientes y espacios de servicio de atención a uno de los edificios asistenciales (unidades de convivencia).

Se establecerán tipologías de alojamientos colaborativos de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.1), para una sola persona. Las agrupaciones de alojamientos colaborativos predominantes serán 10 alojamientos tipo 40.1., agrupados en dos bloques de 5 unidades y un espacio intermedio común.

La longitud máxima se establece en 88 metros. La altura máxima de los alojamientos colaborativos para dependientes será de B+I+BC si se disponen en dos plantas ya que tendrán funciones de soporte asistencial y usos comunes.

Densidad de alojamientos colaborativos en parcela A-1:

La densidad de los alojamientos colaborativos en esta parcela será de máximo:
31,83 alojamientos/hectárea.

El número máximo de alojamientos serán de 202.

Parcela A-2

En la Parcela A-2 se establecerá una tipología de alojamientos colaborativo de superficie aproximada útil de 40 m² (tipo 40.2), para una sola persona o tipo estudio para una sola persona de aproximadamente 30 m² (tipo 30) útiles.

La forma de agrupación podrá ser asimilable al de vivienda adosada en grupo de 4 (tipo 40.2) o en grupo de 5 (tipo 30), escalonadas en altura, o a la de un pequeño bloque en altura con pasillo o galería de acceso, con forma de agrupación de 4 o 5 alojamientos del tamaño, distribuidos como máximo en baja + dos plantas aprovechando el desnivel del terreno y bajo cubierta.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

La altura máxima de los alojamientos colaborativos será de B +II+ BC.

El frente máximo será de 35 metros de longitud.

Densidad de alojamientos colaborativos en parcela A-2:

La densidad de los alojamientos colaborativos en esta parcela será de máximo: 65,09 alojamientos/hectárea.

El número máximo de alojamientos será de 12 (sin son tipo 40.2) o de 15 (si son tipo 30)

- Tipología EDIFICIOS COMUNES (EQAL, EC)

Parcela A-1

Edificio de zonas y usos comunes (uso descrito en Criterios de Ordenación)

Serán lugares de encuentro y convivencia, en los que los residentes realizan todo tipo de actividades en común: comidas, reuniones, actos sociales y culturales, actividades lúdicas, terapéuticas, de rehabilitación, etc.

La longitud máxima para este tipo de edificio será de 86,5 metros.

La altura máxima será de B +II+BC.

Este tipo de edificio seguirá los criterios determinados en las NNSS para cubiertas.

- Tipología EDIFICIOS ASISTENCIALES (EQAL, EA)

Parcela A-1

Edificios de Unidades de convivencia (uso descrito en Criterios de Ordenación)

Diseñados especialmente para los grandes dependientes que necesitan atención continuada y permanente. Responden a la filosofía de la Atención Integral Centrada en la Persona (AICP)

La longitud máxima para este tipo de edificio será de 88 metros.

La altura máxima será de B +I+BC.

- DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍAS EN LA PARCELA A-1

En la distribución de las tipologías en el uso de Equipamiento de interés público y social del tipo asistencial (EQAL), dentro de la parcela A-1, si atendemos a la ocupación relativa en planta, considerando el dato relativo del 100 % la ocupación en planta de todas juntas, se indican las siguientes:

- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): 71,72 %
- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC), tipo dependiente: 5,47 %
- Edificios comunes (EQAL, EC): 12,67 %
- Edificios asistenciales (EQAL, EA): 10,14 %

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍAS EN LA PARCELA A-2

- Alojamientos colaborativos (EQAL-AC): 100 %

ARTÍCULO 34. EQUIPAMIENTOS (EQ)

Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en Título II de estas Ordenanzas

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código EQ.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones que se grañan en los planos.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela, considerada como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal.

Condiciones de los usos

Uso Global: Dotacional en todas sus clases, situaciones y categorías definidas para este uso en el presente documento.

Usos Compatibles: Los no prohibidos. Se permitirá cualquier uso de los contemplados en estas Ordenanzas, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

- La edificación deberá retranquearse de cualquier lindero una distancia mínima superior a 5 metros.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: 1 m²/m².
- Ocupación máxima: 80% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + III + Bajo Cubierta.
- Rige la siguiente equivalencia referida a la altura máxima de fachada: B, planta baja equivale a 4,40 metros, cada planta de piso intermedio a 4,00 metros y la altura máxima del alero de cubierta respecto al suelo acabado del piso sobre el que se

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

desarrolla, sea el que fuere, será de 4,60 metros. Así, si se expresa B + III + BC, deberán quedar las alturas indicadas por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura, o del eje para la medición de la altura de cornisa en el interior de la parcela, tomando de referencia la cota del terreno modificada o cota de la planta de acceso.

- La altura máxima de las edificaciones con medición en metros desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta su alero será de 18 metros.
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad
- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie del mismo cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES PARTICULARES:

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público.
- El sótano y semisótano podrán ocupar hasta un máximo de 80% de la parcela privada. En la parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento se establecerán en función de lo que exija la normativa en vigor en el momento de desarrollar el Plan Parcial.

CIERRES DE PARCELA:

El cerramiento de los límites de las parcelas a vías o espacios de uso público, será como máximo de cincuenta centímetros de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 1, 80 metros totales con cierres vegetales o de otras características como bastidores metálicos que no impidan la visión. Los elementos de cerramiento de parcela a parcelas colindantes no superarán los dos metros y podrán ser en su totalidad cierres de fábrica.

ARTÍCULO 35. ESPACIOS LIBRES (EL)

Definición y características:

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código EL.

Corresponde los espacios destinados a áreas libres de edificación, de uso público. Situados en suelo público o privado, destinadas a espacios ajardinados y a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población, constitutivas de la Red General y Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

Condiciones de los usos

Uso Global: Espacios libres

Usos Compatibles:

- Equipamiento en una proporción inferior a 0,02 m²/m² de superficie del espacio libre, sin superar en ningún caso los 500 m² edificables.
- Uso equipamientos, en clase deportivo al aire libre

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Uso comercial, en clase comercio, en la categoría de pequeño comercio (pequeños quioscos, con carácter no permanente)
- Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación .

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

La edificación se retranqueará 3 metros a las alineaciones y linderos.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: 0,02 m2/m2 sin superar en ningún caso los 500 m2 edificables.
- Ocupación máxima: 1% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + Bajo Cubierta, no pudiendo superar la altura de cornisa los 3,5 m.

CONDICIONES PARTICULARES:

En las zonas verdes de las redes generales y locales se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

En la zona EL-1 El-J se permitirá ocasionalmente en zona de plaza arbolada y ajardinada, y solo por las guías de rodadura correspondientes marcadas a tal efecto en pavimentos, el paso eventual de vehículos de emergencia (bomberos, ambulancia policía), o el paso eventual de un vehículo de un discapacitado o para una carga y descarga puntual de enseres.

CIERRES DE PARCELA:

No se permite.

ARTÍCULO 36. VIARIO (VI)

Definición y características:

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Corresponde a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tiene como fin su servicio. Condiciones particulares de parcelación.

Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

Condiciones de los usos

Uso Global: Viario público

Usos Compatibles:

- Uso comercial, en clase comercio, en la categoría de pequeño comercio (pequeños quioscos, con carácter no permanente)
- Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

- Las edificaciones permitidas se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, ONCE, helados y de chucherías: Superficie máxima construida: 8 m², Altura máxima: 3,00 metros

CONDICIONES PARTICULARES:

En las zonas verdes de las redes generales y locales se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

ARTÍCULO 37. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (SU)

Definición y características:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código SU.

Corresponde a los espacios Conjunto de espacios así calificados en los planos de ordenación y gestión organizados para la instalación de servicios urbanos.

Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

Condiciones de los usos

Uso Global: Servicios urbanos

Usos Compatibles: Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideren, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura, centros de transformación, armarios de telecomunicaciones etc.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: No se fija

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

Las edificaciones permitidas se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Superficie máxima construida: La requerida para la instalación

Altura máxima: 3,00 metros

CONDICIONES PARTICULARES:

Ninguno.

CIERRES DE PARCELA:

Se permiten cierres vegetales para ocultación de la edificación y aquellos definidos en la ordenanzas, según sector.

TITULO IV. PARAMETROS GEOTÉCNICOS CONSTRUCTIVOS EN CIMENTACIÓN

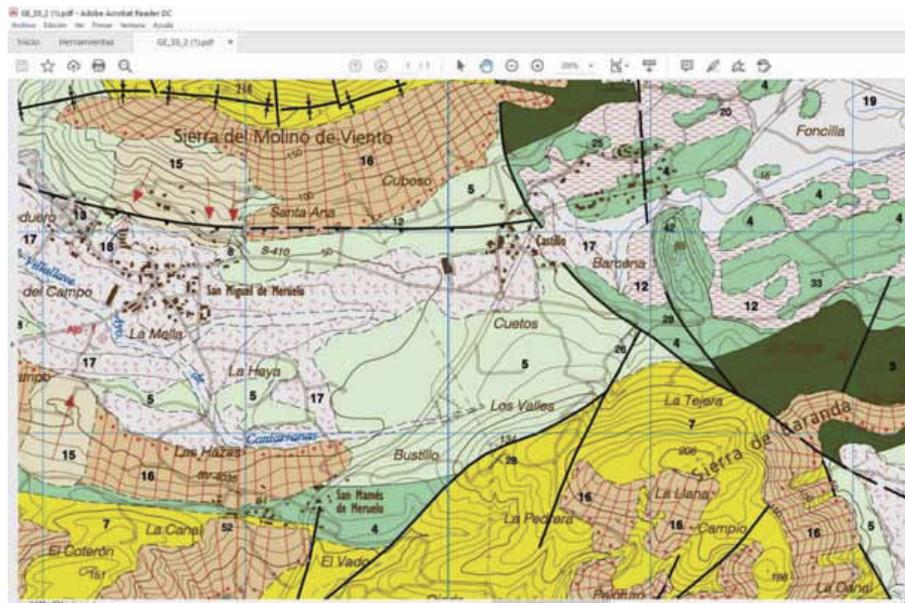
ARTÍCULO 38. ORDENANZAS DE GEOTÉCNIA Y CIMENTACIÓN

La localidad de San Miguel de Meruelo, se sitúa geológicamente, de acuerdo con la cartografía

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

previa existente recogida en el Mapa Geológico de España (E:1/25.000) -Hoja 35-2, Noja, en el margen Central-Este de la misma, de manera que se encuentra al S de la falla de Noja, en el flanco sur del Sinclinal de Meruelo. Centrándonos en el área objeto de este estudio, ésta se encuentra situada sobre la Formación Meruelo compuesta por margocalizas con niveles calcarenitos de edad Cretácico inferior, Albiense, con dirección N300°E y buzamiento hacia el NE entre 8° y 10°, que es basculado hacia el SW por una fractura de dirección W-E que secciona la zona. Tapizando dicho substrato aparecen arcillas de descalcificación mezclas con coluviones y rellenos antrópicos puntuales.

En la figura 1, extraída del Mapa Geológico de Cantabria a escala E: 1/25.000-Hoja 35-2, Santander, se puede observar la localización geológica de la zona estudiada, con la cartografía previa existente de la zona de estudio.



LEYENDA

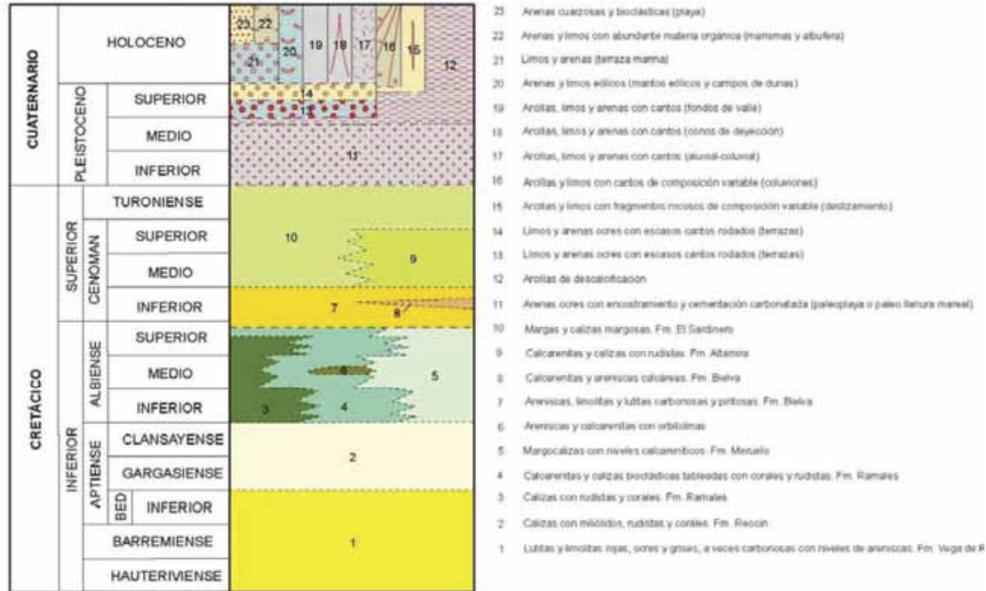


Figura 1: Extracto del Mapa Geológico Digital de Cantabria Hoja 0-35-II-Noja (original a escala 1:25.000) con la situación de la zona estudiada.

Geomorfológicamente la zona está caracterizada por la presencia de arcillas de alteración del sustrato rocoso de la Formación Meruelo compuesto por marga-calizas que presenta signos de carstificación, es decir procesos de disolución y dolomitización. En el área de estudio no se observan afloramientos rocosos, pero se observan una serie de depresiones que han sido parcialmente rellenadas con mezclas de arcilla y bloques de caliza, que responden a dolinas de distinta entidad.

Dada la disposición del terreno, se establecen las siguientes conclusiones y recomendaciones, conforme al estudio geotécnico realizado por la empresa Soningeo con fechas 21/05/2018 (informe Soningeo nº. 17.300) y 25/05/2017 (informe Soningeo nº. 16.016) a petición de la Cooperativa Ciudad Residencial Brisa Del Cantábrico, S.C, que se adjuntan como anexos en esta modificación:

- Eliminación aconsejable y reutilización del nivel de tierra vegetal de 0,40 m de espesor, al menos en las zonas susceptibles de rellenos sobre dolinas detectados en estudio geotécnico.
- Eliminación, saneo y en su caso reutilización y recolocación adecuadamente compactado del nivel de rellenos antrópicos de regularización de dolinas presente con espesores medios de 1,90 m bajo supervisión de Geólogo Senior que testifique la excavación y delimite y determine dichos rellenos.
- Se deberán adoptar las siguientes determinaciones técnicas en la cimentación. La medidas a plantear se fundamentan en las indicaciones del estudio geotécnico ya referido:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Opción cimentación profunda:

En el caso de la cimentación mediante varios micropilotes perforados in situ, que podrán ser de camisa perdida según determinaciones geotécnicas, se trata de la alternativa que probablemente resulte más versátil y flexible, por adaptarse a las condiciones geológicas reales de cada punto, y que además reduce apreciablemente las incertidumbres asociadas a las carstificaciones. El hecho de que puedan estar encamisados en determinadas ubicaciones además, prevendrá que el hormigón vertido pudiera rellenar indeseadamente cavidades y provocará además desvíos del agua del sustrato.

Para su evaluación se requiere un prediseño que estime las longitudes mínimas de empotramiento y el número de micropilotes necesario para transmitir las cargas esperables.

Ejecución de la cimentación mediante micropilotes perforados in situ con camisa perdida empotrados en el sustrato rocoso que aparece a una profundidad media de 8,50 m teniendo en cuenta:

La cimentación se resolvería mediante una serie de micropilotes armados con tubo de acero y que permiten la inyección controlada por cabeza e incluso con la posibilidad de colocar maguitos intermedios para inyecciones más precisas. El sistema propuesto atravesaría las zonas con carstificaciones, que quedarían encamisadas, y la propia perforación se detendría al alcanzarse el empotramiento mínimo de diseño en roca sana sin cavidades, retirándose el revestimiento en este tramo.

De esta manera cada micropilote tendría una longitud diferente que aseguraría la transmisión por fuste de la carga prevista en la zona sin carstificaciones. Los micropilotes no trabajarían por punta, por lo que la existencia de cavidades bajo la profundidad de la cabeza no tendría influencia apreciable en la capacidad de carga del sistema.

En la ejecución y control de la perforación, limpieza, introducción de la armadura, colocación del mortero e inyección se deberán seguir las normas de buena práctica y las especificadas en el pliego de prescripciones técnicas y normas NTE de micropilotes perforados CPP.

Debe prestarse especial atención a las vibraciones y efectos nocivos y ambientales derivados de la perforación. En el hormigonado de los micropilotes se debe poner el mayor cuidado en conseguir que el micropilote quede, en toda su longitud, con su sección completa, sin huecos, bolsas de aire o agua, coqueras, cortes, ni estrangulamientos. Se debe realizar un control postconstructivo, existiendo numerosos métodos sondeo sónico o mecánico, impedancia, etc...

La carga admisible calculada para la realización de la cimentación sobre el nivel de arcillas aluviales es de 1,00 Kg/cm², con un K30= 3,20 kg/cm³. La carga admisible calculada para la realización de la cimentación sobre el nivel de sustrato rocoso es de 5,00 Kg/cm².

En el caso de las zonas donde se observan dolinas las cuales han sido rellenadas, se recomienda que durante la excavación se lleve un seguimiento geotécnico y se controle la presencia de oquedades y en su caso éstas sean rellenadas adecuadamente.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Opción cimentación directa:

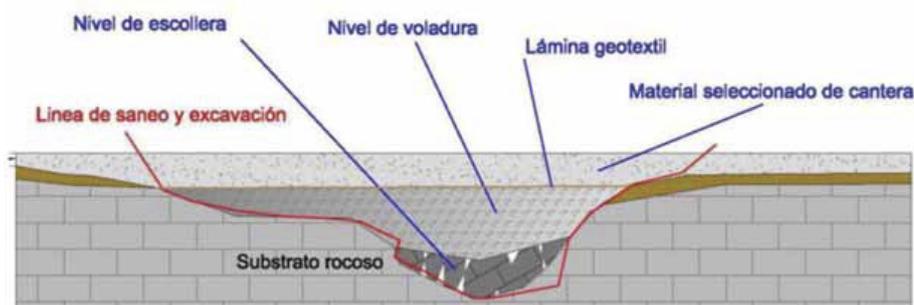
En esta opción se recomienda realizar una cimentación mediante muros de carga y zapatas corridas dada la desigual posición del substrato rocoso, con presencia de zonas deprimidas con rellenos y zonas de arcilla de distinto espesor utilizando en el cálculo una carga admisible no superior a 1,00 Kg/cm² con un módulo de balasto de KL (23x81 m) de 0,946 kg/cm³ para el tipo 1 (edificios EC y EA); de KL (10x39 m) de 1,064 kg/cm³ para el tipo 2 (Alojamientos AE), apoyada sobre un relleno estructural de 1,00 metro de espesor formado por todo uno de frente de voladura, compactado en tongadas delgadas (e≤50 cm), como mínimo al 98% del Proctor Modificado, existiendo un riguroso control de densidades y humedades de puesta en obra. (E≈750 Kg/cm²). Se apoyará dicho relleno tanto en las arcillas como en el substrato rocoso, previo saneo de los rellenos antrópicos observados.

Dicho relleno estructural se debe disponer con un sobrecancho de 1,50 m con respecto al perímetro de la cimentación. Con objeto de validar dicho relleno estructural se deben realizar al menos un plano de control, en coronación mediante dos o tres ensayos de carga con placa de cimentación de diámetro 600 mm a una carga de 1,00 Kg/cm², con objeto de analizar el comportamiento y la distorsión angular de la cimentación, en cada una de las estructuras. Se estiman realizar un total de 88 ensayos de carga con placa.

Se recomienda no exponer la superficie de cimentación a condiciones de alteración, debido a su alta alterabilidad, por lo que es de buena práctica proceder de inmediato al hormigonado de regularización o construcción del relleno, una vez realizada la excavación y limpieza correspondiente ó dejar la excavación con 0,50 metros de protección antes de excavar completamente

Construcción del firme en zonas de urbanización con presencia de dolinas.

Con respeto a la urbanización, y en las zonas donde se disponga una cimentación de muretes de urbanización y construcción de firme o caminos, con presencia de dolinas, se recomienda sanear la zona y reforzarla antes de ejecutar el relleno estructural.



Sección tipo de saneo en dolina.

Las áreas que se observen que están afectadas por fenómenos cársticos se sanearán y reforzarán mediante el vaciado total o parcial del relleno vertido y/o la arcilla de descalcificación hasta la identificación del área de drenaje de las dolinas (conducto), para posteriormente rellenar con material tipo escollera (al menos 1 metro de potencia) hasta rechazo colocada mediante retroexcavadora de manera que se genere un nivel firme, a modo de trabazón entre bloques y que a su vez sea permeable,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

permitiendo la circulación de las aguas eluviales y/o freáticas que circulen en profundidad sin crear tensiones ni lavado de material, y por lo tanto la activación de las dolinas.

Sobre este nivel se iniciará la ejecución de un relleno estructural mediante el vertido de material tipo voladura o rajón compactado en tongadas del espesor que permita la granulometría de mayor tamaño, ejecutándose los últimos 80-100 cm mediante material seleccionado de cantera en tongadas no superiores a 25-30 cm compactadas, separado del nivel inferior por un geotextil que impida el paso de finos. Este último nivel deberá ser ejecutado al mismo tiempo que el relleno general de la urbanización de forma que trabaje todo por igual.

Para que el saneo sea eficiente, se garantizará el drenaje perimetral y en superficie del área de actuación. El drenaje de la zona y su conexión natural con las dolinas es de inestimable ayuda para garantizar su estabilidad a corto y largo plazo. Para evitar estos efectos perjudiciales, se recomienda medidas de drenaje superficial mediante el drenaje somero con zanjas o costillas drenantes siguiendo líneas de máxima pendiente y cursos o regueros de agua y cuneta hormigonadas de drenaje (de guarda) en coronación y en su caso en pie.

En los entornos de las dolinas, en su caso, se recomienda canalizar el agua hasta las mismas mediante haces de costillas drenantes. En lo que se refiere a su hidrogeología dada la pendiente del área de estudio existe un nivel de agua de escorrentía sub-superficial que lleva una dirección SSW. En cuanto a nivel de agua freática no se ha observado en las prospecciones realizadas. El agua de perforación se perdía en el avance de la misma lo que hace pensar que el nivel de agua base se encuentra profundo dada la alta permeabilidad del substrato rocoso.

Dada la topografía de la parcela es de prever la circulación superficial de agua de escorrentía por lo tanto se hace necesario la disposición de elementos de drenaje e impermeabilización a criterio del proyectista. El coeficiente de permeabilidad (Kz) para los distintos materiales encontrados en base a bibliografía especializada se establece en:

En lo que concierne a la ejecución de muros y excavaciones habría que tener cuidado de no superar pendientes superiores a 1H/1V durante las excavaciones en suelo y pendientes superiores a 1H/3V durante las excavaciones en roca, incluso utilizar menores pendientes si existiera la afluencia de agua, siempre evitando la posibilidad de derrumbe de las paredes de los taludes.

A efectos de la aplicación de la Norma de construcción sismorresistente (NCSR-02 y NCSP-07) las estructuras a proyectar no se encuentran entre los casos previstos para los que es obligatoria la aplicación de la Norma NCSE-02.

Las presiones de cimentación a comparar con la presión admisible deben ser presiones efectivas, incluidos el peso propio de la cimentación y de las tierras superiores en su caso.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

NIVEL	COEFICIENTE DE PERMEABILIDAD (Kz) m/s
Tierra vegetal	10 ⁻⁵
Rellenos de regularización	10 ⁻⁴
Arcilla alteración	10 ⁻⁵
Substrato rocoso	10 ⁻³

Permeabilidad de los distintos materiales encontrados.

TITULO V. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA

ARTÍCULO 39. ORDENANZAS DE INTEGRACIÓN

Se establecen una serie de ordenanzas denominadas de “integración” que regulan el desarrollo urbanístico desde el punto de vista medioambiental, de la sostenibilidad, de la accesibilidad y de criterios sociales y asistenciales, que complementen lo establecido en los párrafos anteriores de este documento.

El objeto de estas ordenanzas es seguir criterios de respeto al paisaje y del menor impacto posible desde el punto de vista medioambiental, aplicar criterios sostenibles desde el punto de vista del aprovechamiento energético y el uso racional de los recursos, la adecuación de las edificaciones al entorno con criterios bioclimáticos y justificar el carácter residencial-asistencial para personas mayores en sus aspectos sociales y asistenciales.

Estas ordenanzas deberán ser seguidas por toda la planificación posterior de manera que se asegure un desarrollo conforme a lo determinado en ellas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ARTÍCULO 40. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

TALUDES Y DESNIVELES

- Se realizará un tratamiento natural de los desniveles en la topografía de urbanización, evitando en lo posible grandes muros verticales de contención y buscando la organización con taludes vegetales con plantas autóctonas.
- Se buscará en lo posible la creación de topografías naturales que junto al arbolado ayuden a minimizar el impacto de grandes continuidades de la edificación.
- Se deberá respetar un balance equilibrado entre desmontes y rellenos de manera global en la urbanización, sin retirada de tierra sobrante alguna.

PASILLO VERDE PARA LA CONTINUIDAD DEL PAISAJE

En el centro aproximado del frente sur de la parcela A-1, medido aproximadamente entre su vértice suroeste y la rotonda sur, se establecerá un pasillo verde, un franja mínima de 40 metros de anchura en dirección norte sur libre de edificaciones, de manera que permita la permeabilidad y la continuidad del paisaje.

Dicha franja se ampliará a un mínimo de 80 metros de ancho libre de edificación en los primeros 22 metros paralelos a dicho linde sur, de manera que permita su unión visual y continuidad con el espacio libre situado allí y con la franja del pasillo verde ya descrita.

En estas franjas se podrán establecer usos como zona de juegos para mayores, zonas biosaludables y huertos y otros usos que no constituyan edificación. Plazas de aparcamiento, caminos o viales, con el adecuado tratamiento del pavimento contemplado en estas normas, serán también posibles.

RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- En la realización de los viales interiores de circulación perimetral rodada se seguirán criterios que eviten provocar impacto visual en la continuidad del paisaje, mediante el uso de colores integrados en el entorno y evitando materiales duros del tipo del aglomerado asfáltico. Las zonas destinadas a aparcamiento deberán cumplir los mismos criterios de bajo impacto aplicables a los viales.
- Los viales de la red local se diseñarán y señalizarán para que la velocidad de circulación sea tal que permita una amplia integración del tráfico de los vehículos y del peatón, con baja velocidad (máximo 25 km/hora) que garantice la seguridad de los peatones. Se garantizará el acceso de personas con movilidad reducida sin detrimento de la seguridad diseñando adecuadamente aceras y calzadas. Sería aconsejable que no hubiera obstáculos para personas con movilidad reducida o que se

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

establezcan los elementos de paso adecuados para ellos con las dimensiones establecidas en la normativa.

- Los perfiles establecidos para el viario incluirán bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir el número de plazas que fija la legislación, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.
- Exceptuando el camino interior perimetral privado, en la creación de los caminos interiores privados de la urbanización será obligatorio el carácter peatonal como criterio fundamental y se limitará el acceso rodado a la entrada de vehículos de emergencia, la carga y descarga o el acceso de las personas discapacitadas. El tratamiento de estos caminos deberá también cumplir los criterios mencionados anteriormente.
- Será obligatoria la adopción de criterios de accesibilidad en los recorridos principales de la urbanización, de manera que siempre haya al menos un recorrido adaptado con un pendiente máxima del 6%. Se dispondrán los edicios de los alojamientos colaborativos en alineaciones que sigan el trazado del camino con pendientes adecuadas para su accesibilidad.
- Todos los caminos peatonales interiores serán accesibles, permitiendo el acceso a todas los alojamientos y edificaciones comunes de la urbanización, y no superarán la pendiente máxima determinada en la normativa en vigor.
- En los caminos peatonales interiores de la urbanización los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
- Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tales como el camino vecinal, situado al norte del sector, en su parte más elevada, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.
- Las actuaciones que se realicen en los caminos o pistas vecinales no modificarán sustancialmente su carácter, adaptándose en lo posible a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
- El tratamiento de pavimentación de los viales públicos, caminos o pistas vecinales, en las cotas altas de la zona norte del sector será adecuada a los usos posibles, tales como acceso de tractores, y al uso de colores adecuados que se integren en el medio ambiente, como pueden lograrse con hormigones impresos tintados u otros; en ningún caso se utilizará aglomerado asfáltico por la ruptura visual paisajística que produciría en terrenos en pendientes
- En las plazas de aparcamiento se utilizarán materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del área. El diseño de las áreas de aparcamiento se deberá realizar con sistemas de drenaje y permeabilidad adecuados.
- En el diseño de las superficies de estacionamiento se atenderá asimismo a los momentos de mínima ocupación. A tal efecto se fomentarán los tratamientos blandos e integrados en el medio

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios comunes, adecuadamente señalizada, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.
- Con carácter general, se incluirá arbolado y acondicionamiento vegetal con proporción significativa en los diversos elementos de la urbanización.
- La selección de elementos vegetales se realizará teniendo en cuenta la utilización de especies autóctonas con bajas necesidades hídricas. El diseño de las series de vegetación propias del ámbito potenciará la vegetación con arbolado de porte, arbustos, tapizantes y plantas de flor, de manera que permitan limitar el consumo de agua.
- Los árboles existentes en la red de zonas verdes que tengan un valor significativo deberán ser respetados, con transplante o sustitución de éstos si fuera estrictamente necesario.
- La pendiente en las zonas de espacio libre de uso público situadas en suelo privado será tal que en el 80% de la superficie no sea superior al 10%. Se dispondrán recorridos accesibles que permitan el uso y disfrute de las mismas también para las personas discapacitadas.
- El tratamiento de las zonas verdes será con especies vegetales autóctonas y con criterios de sostenibilidad en cuanto al sistema de riego y mantenimiento. Los sistemas de riego que se instalen en las zonas verdes serán eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación, e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo.
- El control de especies afectará tanto a las zonas públicas como a las privadas.

SERVICIOS

- Se realizará la concentración de servicios generales de la urbanización, tales como carga y descarga de suministros, cuarto basuras no reciclables, almacenamiento, instalaciones, etc., en lugares poco visibles, y de la manera más concentrada posible.
- Además de la recogida en contenedores separados de residuos, se establecerá la recogida con un 5º contenedor de 100% orgánicos (marrón oscuro).
- Se establecerá dentro de la urbanización un área de compostaje con los residuos orgánicos recogidos. El compost se utilizará en las zonas verdes y huertos, particulares y públicos, de la urbanización.

ALUMBRADO PUBLICO

- El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como los espacios privados utilizará luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen el apagado y el encendido. Independientemente de los reductores se indica un nivel de iluminación mínima de 15 lux.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- El sistema de alumbrado de los espacios peatonales y espacios libres y zonas verdes se resolverá, en las mismas condiciones de reducción de consumo y sensores expuestas en el párrafo precedente con balizas que orientan el haz de luz hacia el suelo.
- Se deberán seguir criterios que busquen minimizar la contaminación lumínica con luminarias discretas integradas en las edificaciones, e iluminación auxiliar a base de balizas de pequeño porte, que eviten deslumbramientos. Se evitará en lo posible la realización de báculos y farolas en altura con el criterio de lograr un equilibrio medioambiental donde se prime al medio natural en el que se inserta y evite la dureza y el impacto de algunas urbanizaciones habituales.
- Los diseños de los sistemas de alumbrado evitarán los sobreconsumos innecesarios, promoviéndose la utilización de las tecnologías más adecuadas para cada necesidad, teniendo en cuenta las características de los usos y de la zona iluminada. Se propondrá sistemas de iluminación y diseños que eviten sobreconsumos innecesarios, favoreciendo el ahorro y el uso adecuado de los sistemas de iluminación, distribuyendo los haces de luz conforme a las características de los usos y de la zona iluminada. Se deberán buscar soluciones en las que se sigan criterios de un consumo responsable de la energía.
- Se procurará el mantenimiento de las condiciones de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas y del medio ambiente, respetando, en todo caso, las condiciones de uso y seguridad que correspondan.
- La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras y de 90 cm. en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena "lavada de río" de 5 cm de espesor y sobre él se ubicará cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95% del proctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en mas HM-15 Kg/cm² de resistencia característica y 30 cm de espesor, ubicándose igualmente cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95% del proctor normal.
- Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm de diámetro, con una sección mínima de 6 mm² (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de 2x2,5 mm² de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6^a.
- A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 60 x 60 cm; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones 60 x 60 cm.
- La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contractos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido ha tendido un conductos de Cu desnudo de 35 mm² de sección enterrado a 50 cm y en contacto con el terreno, a lo largo de toda

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

- Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:
 - o El Proyecto de Urbanización que desarrolle esta ordenación atenderá a lo dispuesto en el 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.
 - o Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, B.O.E. nº 242 de fecha 9 de octubre de 1973 y Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, B.O.E. nº 297 de 12 de diciembre de 1985) y en especial la MIE BT 009- Instalaciones de Alumbrado Público.
 - o Ordenanzas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).
 - o Norma EN-60 598.
 - o Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.
 - o Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).
 - o Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).
 - o Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a Ordenanzas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).
 - o Decreto de 12 de marzo de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Verificaciones eléctricas y Regularidad en el suministro de energía.
 - o Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
 - o Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales.
 - o RD 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
 - o Ordenanzas municipales y Normativa de las ORDENANZAS

LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN

- En el frente sur de la parcela, en el tramo colindante con la parcela vecina exterior, y desde el punto al que se accede desde la glorieta de acceso desde la carretera, situada cerca de la zona suroeste del sector, se realizará un límite desestructurado de la parcela de manera que los cerramientos no

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

rompan la armonía del paisaje y se atenúe el impacto visual sobre el entorno desde el área visual de la carretera.

- A tal efecto, en estos tramos deberán alternarse cierres con materiales y elementos variados, de manera que se evite una barrera visual continua desde el punto de vista medioambiental que provoque una discontinuidad demasiado grande en la permeabilidad del paisaje. Eso cierres de cada material no deberían tener una continuidad mayor de la longitud de dos agrupaciones de alojamientos.
- Los cierres en esos tramos podrán ser vegetales, con especies arbustivas autóctonas o propias de la zona; o de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de fábrica revestida, o de madera o estacados, construidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar, u otros que se consideren adecuados y no impidan la visión. La altura máxima de los cierres macizos no superará 1,00 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 1,50 metros adicionales con tablestacado de madera o contener un trasdosado de cierre vegetal u otro elemento similar.
- Se prohíben en esos tramos señalados, los cierres construidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los construidos con bloques de cemento prefabricado visto.
- No se establecen limitaciones sobre los cierres en el resto de tramos del perímetro de las parcelas del sector urbanizable, cuya visualización directa desde la carretera no se produzca, que se registrarán solamente por lo establecido en su caso por la normativa municipal.

TRATAMIENTO DE AGUAS

- En el desarrollo de la urbanización se tendrá el máximo cuidado en la interacción de las edificaciones con las minicuenas hidrográficas de la parcela, con el estudio de las líneas de escorrentía superficiales e interiores, al objeto de preservar la calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados.
- Al efecto de no interferir en las rutas de agua subterránea, características de zonas cársticas, de manera indeseada, se utilizarán para las edificaciones sistemas de cimentación que no afecten gravemente a las mismas, tales como micropilotes encamisados u otros aconsejados en un estudio geotécnico.
- Se promoverá el mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos con soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural.
- Se realizará un sistema de recogida de agua de lluvia en aljibes para aplicar sistemas de riego por goteo. Eliminación del agua sobrante con un sistema de reparto equilibrado.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- los sistemas de riego que se instalen en las zonas verdes serán eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación, e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo
- Se implantarán redes de evacuación de aguas de tipo separativo

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:
 - o Tuberías de fibrocemento, PVC o fundición con diámetro mínimo de 100mm.
 - o Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
 - o Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.
 - o Las tuberías irán bajo aceras, o zonas de servicio.
 - o Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
 - o La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
 - o En la red de distribución de dispondrán bocas de riego e hidratantes a distancia máxima de 200 m.
 - o La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
 - o Las válvulas de corte que definen los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
 - o Se instalarán mecanismos de purga automática.
 - o En los cruces no se permitirá la instalación accesorios en forma de cruz.
 - o La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado, manteniendo las distancias que marca la normativa municipal.
 - o El diámetro de las tuberías no será menor de 100 mm excepto en aquellos ramales cortos que no dispongan de hidrantes.
- En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:
 - o Orden del 22-08-63. Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías.
 - o Orden del 28-07-74. Tuberías de abastecimiento. BOE – 02 – 1074 03 – 10 – 74. Corrección de errores: 30 – 10 – 74. BOE. 14 – 05 – 77.
 - o Ley 29/1.985, de aguas. (sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). BOE: 08-08-85.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Orden del 22-09-86. Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.
- Ley 7/86 Abastecimientos de agua y riego. DOGV. 24-1286.
- Ordenanzas municipales y Normativa específica de estas ordenanzas.

REDES DE ALCANTARILLADO

- Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:
 - El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.
 - La velocidad de circulación del agua a caudal punta no será mayor de 3 m/s para aguas residuales y de 5 m/s para aguas pluviales.
 - Se emplearán preferentemente tuberías de polietileno de alta densidad o polipropileno.
 - Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.
 - Se dispondrán resalto en los pozos de registro con diferencia de cota mayor de 1m. Entre las conducciones de entrada y salida.
 - La tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.
 - Se dispondrán sumideros a la distancia necesaria para recoger un caudal máxima de 15 l/seg.
 - La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. Las acometidas de la parcela de equipamiento, así como los sumideros se efectuarán siempre en pozos de registro.
 - La profundidad mínima de la red será de 1,00m.
 - La distancia mínima aconsejable entre esta red y la red de abastecimiento- será de 1,00 m medidos en proyección horizontal.
 - Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.
- Además se cumplirá la siguiente normativa:
 - Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar; aguas residuales por emisiones.
 - Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.
 - RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. Derogado. 2 anexo RD 2473/85.
 - LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.
 - Orden del MOPU del 15-09-86. Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.
 - Orden del MOPU del 12-23-86. Ordenanzas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos residuales.
- Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O. 12-11-87; Sustancias nocivas en vertidos de aguas residuales.
- Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).
- Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

USO DE LA ENERGÍA

- Se establece el uso prioritario de energías renovables en toda la urbanización.
- Se utilizará la aerotermia como generador principal de energía de las edificaciones de la urbanización, tanto para la climatización como para el agua caliente sanitaria.
- Para disminuir el consumo eléctrico se realizará un apoyo con energía solar fotovoltaica en la modalidad de autoconsumo. Los paneles fotovoltaicos se ubicarán por etapas de crecimiento en zonas de bajo impacto visual y paisajístico, junto a un buen soleamiento.
- El depósito de combustible de propano para la cocina industrial deberá ser subterráneo

REDES DE ENERGIA ELÉCTRICA

- Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, deben cumplir en su totalidad con:
 - Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (B.T.) e Instrucciones Técnicas Complementarias. (R.D.) 2413/1973 de 20 de Septiembre. Orden de 31.10.1973.
 - Modificación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (B.T.). Adición de un párrafo al artículo 2º. Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
 - Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. (R.D.) 3275/1982 de 12 de Noviembre. Y posteriores modificaciones.
 - Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto de 12 de marzo de 1.954.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Real Decreto 1.725/1.984 de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y el modelo de póliza de abono para el suministro de energía eléctrica y las condiciones de carácter general de la misma.
- Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28-11-68, y publicado en el B.O.E. del 27-12-68.
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y las Instrucciones Técnicas Complementarias aprobadas por Decreto 12.224/1984, y publicado en el B.O.E. 1-8-84.
- Ordenanzas de Régimen Interno y Recomendaciones de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica.
- Recomendaciones UNESA
- Ordenanzas UNE
- Ordenanzas municipales y Normativa de estas Ordenanzas.

RED DE TELECOMUNICACIONES

- Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con la legislación sectorial de telecomunicaciones. Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1. 21ª y la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, siendo aplicable actualmente la siguiente legislación en materia de telecomunicaciones:

- La Ley General de Telecomunicaciones en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, se deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia lo indicado en la

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

norma UNE 133100 y sus partes, que están referenciadas en esta Memoria dentro de la consideración general f) del epígrafe de Telecomunicaciones del apartado 9, Conexión a infraestructuras.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL EN EL MOBILIARIO URBANO

1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. En estas Ordenanzas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.
2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:
 - a) Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento, que no quiere decir la única versión.
 - b) Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
 - c) Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.
3. Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:
 - Bancos, sillas y otros elementos para sentarse
 - Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
 - Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos
 - Fuentes
 - Barandillas, cerramientos y protecciones
 - Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales
 - Protectores de arbolado y áreas ajardinadas
 - Jardineras
 - Relojes y termómetros
 - Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales
 - Teléfonos
 - Buzones
 - Parquímetros
 - Armarios de regulación semafórica
 - Quioscos

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Marquesinas de paradas de autobuses
 - Estacionamientos y soportes para bicicletas
 - Juegos infantiles
 - Elementos para facilitar el deporte
4. Condiciones particulares de algunos elementos:
- Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.
 - Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.
 - Los elementos de información y comunicación como relojes, termómetros, buzones... deberá colocarse en puntos visibles y de máxima frecuentación de la población.
 - Los contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos deberán ubicarse en lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán con sistemas compatibles con los de otras zonas de la ciudad.
 - Los elementos destinados a la estancia de las personas (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas, aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.
5. Localización y número de elementos: se localizarán con criterios de racionalidad, calculando de acuerdo con la frecuencia de uso y los parámetros numéricos establecidos en esta normativa.
6. Los elementos de mobiliario existentes se revisarán y si no cumplen estas Ordenanzas se sustituirán por unos que las cumplan, a excepción de los elementos históricos, que serán protegidos y catalogados.

ARTÍCULO 42. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL DE LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS Y EDIFICACIONES

- Para garantizar el soleamiento en las fachadas de los edificios de uso residencial la distancia entre planos de fachada y la altura de cornisa del edificio que arroja sombra cumplirá en cada parcela:
 - Para edificaciones con plantas bajas con uso residencial la distancia será superior a 1,5 H siendo H la altura del lado de la fachada que arroja sombra sobre aquellas.
- El proyecto residencial garantizará la ventilación cruzada en el interior de cada alojamiento colaborativo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- En las fachadas situadas en el arco sur-suroeste-sureste la proporción de huecos será superior al 40% de la superficie de la fachada en la que se sitúen, con elementos salientes horizontales suficiente que lo protejan.
- Se procurará que los salones y espacios estanciales de cada alojamiento colaborativo se orienten hacia el arco solar sur-suroeste-oeste.
- Se dispondrán obligatoriamente mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro en baños y cocinas de los usos residenciales, aireadores, reductores de canal, etc.; cisternas de baja carga con bajo consumo de agua y mecanismos de descarga interrumpible, ...
- En los edificios de uso público se instalarán sensores automáticos para disminuir el consumo de agua, limitando las descargas.
- Igualmente, en cuanto al alumbrado interior, en los lugares comunes con uso esporádico se emplearán detectores de presencia para el encendido de luces que pueden emplearse en baños públicos, ya que los temporizadores no son muy adecuados al ser los usuarios personas mayores y algunas personas con movilidad reducida.

SISTEMAS NATURALES DE APROVECHAMIENTO CLIMÁTICO:

- Con la finalidad de fomentar el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente, se utilizarán materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, las orientaciones y las ventilaciones e iluminaciones naturales.
- Desde el punto de vista BIOCLIMÁTICO, se deberá plantear una combinación de sistemas naturales de aprovechamiento climático junto al uso de energías alternativas
- Los alojamientos buscarán el máximo aprovechamiento del soleamiento, tanto en su orientación solar a mediodía como en la disposición de su sección que permita aprovechar al máximo la luz solar en invierno y proteger del sol en los meses más calurosos, lo que produce un considerable ahorro energético mediante la climatización natural.
- Los alojamientos deberán acercarse a cumplir los criterios del estándar "Passivhaus", categoría "classic", en cuanto a los cinco principios básicos que determina este estándar: aislamiento óptimo de la envolvente, acristalamientos de altas prestaciones, ausencia de puentes térmicos, hermeticidad y sistema de ventilación con recuperación de calor; y a los requisitos de certificación de demanda de climatización, demanda de energía primaria y hermeticidad.

ACABADOS INTEGRADOS EN EL ENTORNO:

- Los acabados de los alojamientos seguirán patrones de materiales del valle: predominantemente con una paleta de materiales cerámicos de tonalidades terrosas combinadas con elementos de colores blancos y las tonalidades rojizas de las cubiertas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Se buscará una limitada presencia en el frente sur, sobre el cual recaen las visuales desde el entorno más visible, con las edificaciones de los alojamientos que seguirán criterios de altura limitada de la edificación, pendientes moderadas, y mediante la utilización de los porches, que minimizan el impacto visual de dichas fachadas, que quedarán así en un segundo plano de sombra junto al uso de materiales transparentes, como el vidrio.
- Los edificios singulares podrían seguir otros patrones en cuanto a sus acabados y características, si esto se estimara necesario para acentuar su singularidad,

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- Se incluirán en Ordenanzas todas las medidas correctoras de impactos que se incluyan en posteriores informes ambientales y que al ser específicas no se puedan determinar en este momento.

TITULO VII DESARROLLO Y GESTIÓN

ARTÍCULO 43. GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos interiores al ámbito de estas Ordenanzas. El presente sector se ha dividido en una única Unidad de Actuación.

La idoneidad técnica y viabilidad económica del desarrollo del sector queda garantizada por la estructura de la propiedad, y carácter del promotor.

ARTÍCULO 44. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN

La entidad del ámbito territorial, la conveniencia y oportunidad de su ejecución integrada y la garantía que ofrece su ejecución justifica la delimitación de la Unidad de Actuación.

Por otra parte, los parámetros urbanísticos definidos por las Ordenanzas para el Sector, no suponen ningún problema en la asignación de aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y costes de urbanización a los propietarios de suelo.

La dimensión y características de las unidades de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación:

- Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización,
- Técnico, pues se puede desarrollar de forma independiente,
- Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
- Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

En Meruelo, octubre de 2023

Los arquitectos redactores del presente documento urbanístico:

Alberto Morell Sixto, arquitecto
Manuel de Lara Ruiz, arquitecto

Promotor: Ayuntamiento de Meruelo (Cantabria)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

8.- CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

La operación de desarrollo para la que se elaborará un Plan Parcial pretende formar parte de la estructura general del término municipal de Meruelo, y sus objetivos fundamentales se resumen en:

- Elaborar un proyecto sensible al entorno en el que se sitúa, respetuoso del medio ambiente y del paisaje, y que apuesta por el mínimo consumo de recursos, tanto del recurso de suelo limitando la ocupación de este por la edificación, como de la superficie de suelo urbanizada, a la vez de la sensibilidad al consumo de los recursos agua y energía.
- Satisfacer las demandas de desarrollo del municipio y consolidar las características urbanísticas del ámbito como un espacio de desarrollo de equipamiento de interés social tipo asistencial para dar asistencia a personas mayores que convivan en comunidad y donde se dé respuesta al enriquecimiento personal cultivando valores tan importantes como la sostenibilidad y el respeto por el medio ambiente.
- Apoyo en la reestructuración y creación de un nuevo sistema viario que asegure la relación interzonal y la accesibilidad a las distintas partes del área que se propone y que permita dar continuidad a la estructura urbana existente.
- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, concibiendo el ámbito del PP como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana integrada y especialmente respetuosa del entorno natural que ocupa con una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes públicas.
- Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos con la conservación de los numerosos valores ambientales del entorno.

8.1.- Criterios programáticos y edificatorios vinculantes a desarrollar en el Plan Parcial del sector de la Cooperativa Brisa del Cantábrico (BdC)

La entidad Brisa del Cantábrico, constituida como cooperativa de consumidores y usuarios, de iniciativa social y sin ánimo de lucro, formada por personas con una edad media de 64 años, ha optado por el sistema “senior cohousing” para crear un espacio en el que vivir el resto de sus vidas, basado en los principios y valores del cooperativismo: solidaridad, ayuda mutua, responsabilidad, equidad, igualdad y democracia, y el respeto al medio ambiente (séptimo principio).

La filosofía del proyecto tiene como principal objetivo envejecer bien, con autonomía, independencia (aunque sea en una casa pequeña) y dignidad, en un entorno que responda a las expectativas de los cooperativistas y que facilite la socialización (tal como se entiende en el libro “El Manual del Senior Cohousing”, DURRET, 2009, v. española

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

2015), lejos de la idea de las residencias de ancianos convencionales y adaptado a las necesidades, que lógicamente serán muy heterogéneas en función de la edad y el estado de salud física y mental de cada uno. Por lo tanto, la prioridad es la formación de una comunidad, entendida como grupo capaz de apoyarse mutuamente y proporcionar seguridad, abordando colectivamente las iniciativas vitales y resolviendo eficazmente los conflictos, desde el momento en que cada uno decide iniciar este modelo de convivencia hasta el final de sus vidas.

La novedad de este proyecto, primero de estas características en España, consiste en reunir en unas mismas instalaciones los espacios destinados a personas grandes dependientes con los alojamientos y espacios para las personas autónomas o con dependencias moderadas. En otros centros, cuando una persona pasaba a dependencia de grado 3 (máximo nivel), tenía que abandonar las instalaciones, que no estaban preparadas para darles la asistencia adecuada, siendo su destino la mayor parte de las veces una residencia geriátrica convencional. En Brisa del Cantábrico, todos podrán permanecer, si así lo desean, hasta el final de sus días, sea cual sea su estado.

En el proyecto se distinguirán cuatro zonas diferenciadas según el tipo de actividad que van a soportar, aunque todas ellas deben estar integradas formando una unidad interconectada y accesible a todos los residentes:

- **ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS:** En régimen de cesión de uso, van destinadas a todas las personas que, solas o con ayudas puntuales, puedan desarrollar las actividades básicas de la vida diaria. Para la mejor gestión del proyecto se trabaja con dos modelos diferentes de alojamientos cooperativos, por un lado, alojamientos de unos de 50 m² útiles para dos personas, por otro lado, alojamientos para una persona con unos 40 m² útiles y unos alojamientos individuales tipo estudio de unos 30 m², que se distribuirán en las parcelas tipo A1 y A2. Los alojamientos tendrán la misma distribución dentro de cada grupo, y orientación al sur con entrada de la luz y el sol de invierno. Se pretende que los residentes permanezcan el mayor tiempo posible en sus hogares, incluso aunque dependan de algún tipo de ayuda prestada por los servicios sociales o por personal profesional propio de la cooperativa y solo los abandonarán para irse a las unidades de convivencia situadas en el corazón del sector, cuando, como consecuencia de dependencias severas, necesiten cuidados o vigilancia permanentes. Estos alojamientos no podrán ser segunda residencia en ningún caso según se recoge de manera vinculante en las ordenanzas.

- **EDIFICIO DE ZONAS COMUNES:** Serán lugares de encuentro y convivencia, en los que los residentes realizan todo tipo de actividades en común: comidas, reuniones, actos sociales y culturales, actividades lúdicas, rehabilitación, etc. Se organizan en forma de salas polivalentes para optimizar los espacios y constituyen una parte fundamental de la comunidad, diseñadas para su uso continuo y como complemento de los alojamientos colaborativos. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo, despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

- ESPACIOS EXTERIORES: Son los viales y zonas verdes que supondrán aproximadamente el 64% de la parcela lucrativa privada, diseñados para el disfrute y el contacto con la naturaleza de los residentes, con el denominador común de la “accesibilidad”. Todos los espacios tienen que ser accesibles para personas con movilidad reducida (incluso para sillas de ruedas), por lo que las pendientes de los caminos y de las rampas de acceso a los edificios deben ser menores del 6%. Se prohíbe la circulación rodada por el interior de la parcela A1, cuyos viarios serán exclusivamente peatonales, salvo el perímetro, y se limita el paso a vehículos de emergencias. En el caso de los vehículos privados, solo podrán acceder puntualmente para dejar personas o mercancías cuya situación o volumen lo requieran, debiendo salir inmediatamente hacia los aparcamientos ubicados en el perímetro de la parcela, cuyo viario es de circulación rodada.

La solución de un camino principal que recorre el espacio serpenteando para ganar la pendiente adecuada es la mejor para una persona mayor, sobre todo si tiene que desplazarse en silla de ruedas. Además, la idea del camino es un diseño intencional que favorece las relaciones humanas.

- EDIFICIOS DE UNIDADES DE CONVIVENCIA: Serán dos espacios con capacidad para 12 residentes cada uno, diseñados especialmente para los grandes dependientes que necesitan atención continuada y permanente. Responden a la filosofía de la Atención Integral Centrada en la Persona (AICP), dirigida a la creación de lugares de dimensiones “domésticas”, que dispongan de elementos de accesibilidad y seguridad, decorados como si se tratase de un domicilio, al gusto de los residentes y, cuenten con espacios en los que se combine la intimidad con la interacción social y también se facilite el contacto con el ambiente exterior (Rodríguez, P. 2011).

La AICP, según la Fundación Matía (Fundación Matía. Cuadernos prácticos. 2015), es un modelo profesionalizado, una forma diferente de entender la relación asistencial en el que el entorno y la organización se convierten en apoyos para desarrollar los proyectos de vida y asegurar el bienestar de las personas. Esto se logra mediante la implementación de determinadas medidas en el entorno físico, social y organizativo, como:

- Promoción de la autonomía
- Protección y seguridad
- Cuidados sanitarios
- Cuidados personales
- Fomento de la independencia y autonomía

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Trato respetuoso con los derechos de intimidad, creencias, identidad personal
- Oportunidades de contacto e integración social
- Estímulo a la realización personal
- Participación en actividades gratificantes
- Estimulación y ambiente agradable

8.2.- Criterios y Características Sociales

1. Cooperativa de iniciativa social y sin ánimo de lucro que se rige por las Leyes de Cooperativas autonómica y supletoriamente por la estatal.
2. Abierta a cualquier persona nacional o extranjera que cumpla con los requisitos fundacionales
3. Accesible para personas con reducida capacidad económica: 37.200 € de capital social. Gastos solo cuando empiece a residir y según nivel de utilización de los servicios.
4. Espacio para toda la vida. Asistencia en domicilio a las dependencias moderadas y en Unidades de Convivencia a dependencias severas.
5. Fondo de solidaridad para que los dependientes no tengan que pagar ningún sobrecosto.
6. Instalaciones y servicios propiedad de la cooperativa. El residente tiene derecho de uso a perpetuidad, transmisible a descendientes legales según criterios de prioridad establecidos en estatutos.
7. Espacios diseñados para el fomento del encuentro y la solidaridad entre residentes.
8. Ayuda mutua y voluntariado para la parte afectiva.
9. Espacio para compartir con otras personas no socias. Colaboración e integración en el pueblo como un barrio más de San Miguel de Meruelo. Participación y dinamización de las actividades socioculturales del municipio.

8.3.- Criterios ambientales para el diseño de la propuesta.

Se desarrollarán de manera vinculante en planes posteriores los criterios ambientales siguientes, que son el resultado de integrar el paisaje en el proceso de planeamiento urbanístico, considerando la calidad y posible fragilidad de este como criterio de ordenación y regulación de la edificación:

1. Incorporación de criterios bioclimáticos en la ordenación urbanística, localización de la edificación en el área, orientación, tipología, de forma que las áreas edificables que se proponen permitan la máxima captación de energía solar e iluminación natural.
2. La edificación se concentrará preferentemente en las áreas de topografía más horizontal y más próximas al viario principal con acceso desde la CA-452, con el objeto de limitar el impacto paisajístico que supondría densificar la edificación sobre las

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

superficies de máxima pendiente de la parte superior. Esta decisión permite también reducir la impermeabilización del suelo al reducir la ocupación del mismo, tanto por la edificación como por el limitado desarrollo de la red viaria.

3. Recuperar para el modelo de ciudad que se propone importantes zonas verdes como parques urbanos con una superficie total de 9.096,69 m² de uso público. Además se dispondrán otras zonas verdes de carácter privado en el interior de las parcelas
4. Las agrupaciones de alojamientos colaborativos se dispondrán en la parcela de forma quebrada, abriendo pasos que permitan una mayor mitigación del impacto en el paisaje.
5. Utilización de sistemas constructivos económica y energéticamente responsables. Partiendo de materiales de tradición local, como la piedra, madera o cerámica, y adaptándolos a soluciones que modernizan y mejoran de manera notable sus prestaciones. Todos los materiales tendrán tratamientos naturales y requerirán poco mantenimiento.
6. El diseño de los espacios libres públicos procurará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de especies alóctonas cuya capacidad reproductiva pueda desplazar a las primeras. Los diseños de cualquier composición vegetal introducirán obligatoriamente elementos de arbolado, arbustivos, tapizantes y plantas de flor, con el objeto de crear composiciones heterogéneas.
7. Se minimizará el consumo de agua derivado del planeamiento, introduciéndose estrategias de ahorro del recurso como la reutilización de agua de lluvia mediante aljibes. Se promueve también que los sistemas de drenaje sean eficientes y naturalizados al conservarse la vegetación natural y los elementos ambientales del territorio.
8. La normativa para el desarrollo de la edificación prestará atención a aislamientos, orientaciones de huecos y ventilación/iluminación natural.
9. Dotaciones y Zonas Verdes darán respuesta a las necesidades de la población residente prevista, tanto por su situación, como por su tamaño y carácter.

8.4.- Criterios de sostenibilidad y economía circular.

La economía circular es un ciclo de desarrollo positivo continuo que preserva y realza el capital natural, optimiza los rendimientos de los recursos naturales y minimiza los riesgos del sistema mediante la gestión de existencias finitas y lujos renovables (Ellen MacArthur Foundation).

Los principios básicos de sostenibilidad basados en esta economía circular serán pilar fundamental en la propuesta a albergar en el ámbito y regirán toda la actividad que en ella se desarrolle. Estos principios se apoyan en los fundamentos de la escuela ecologista para

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

lograr una transformación más profunda y duradera, que permita disminuir el impacto causado por las actividades humanas sobre el medio ambiente, son:

1. Comunidad sostenible. Promover el consumo sostenible de productos y recursos, que incluyan productos y servicios sostenibles.
2. Habitabilidad y espacio dentro de la economía colaborativa.
3. Obsolescencia. Talleres de reparación de enseres.
4. Recogida selectiva de residuos, compostaje de orgánicos y reciclaje primario.
5. Gestión sostenible del agua: Reutilización y medidas de ahorro hidráulico tanto en edificaciones como en zonas verdes.
6. Sistemas energéticos eficientes que prioricen el empleo de energías renovables complementados con sistemas de captación natural.
7. Huella de carbono residual en el interior del sector limitada a procesos básicos.
8. Aplicación de sistemas de bajo consumo.
9. Eficiencia energética de edificaciones, tanto en la envolvente térmica como en los sistemas activos: calefacción, iluminación, climatización, agua caliente.
10. Integración de infraestructura verde en el sector basada en elementos urbanos (jardines, huertos, etc.) y de medio natural.

El fin último de la economía circular es como su propio nombre indica, sustituir el modelo lineal imperante por otro cerrado circular.

8.5.- Criterios de diseño sostenible a desarrollar en la propuesta

Este proyecto busca la sostenibilidad del desarrollo urbano a largo plazo en el área de Meruelo, y condiciona la actividad de los diferentes agentes implicados, ciudadanos, propietarios y promotores.

Se pretende integrar en esta propuesta contenidos en torno al objetivo de la sostenibilidad del desarrollo urbano, reto que se recogerá en la propuesta definitiva. Se plantea una combinación de sistemas naturales de aprovechamiento climático junto al uso de energías alternativas, a saber:

- Aerotermia: Se decide plantear esta solución que permite obtener frío durante el verano y calor durante el invierno, de forma activa y sostenible. Se sectorizarán por grupos de alojamientos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Energía solar fotovoltaica: se plantea la instalación de paneles fotovoltaicos en cubierta, de manera discreta y orientados a sur, para su contribución al consumo de ACS.
- Protección frente al viento: A través de la vegetación se genera una barrera contra los vientos. Por la predominancia de la hoja caduca, se permite el soleamiento en invierno y la creación de un microclima más agradable en los días más calurosos.
- Máximo aprovechamiento del soleamiento por el diseño de los alojamientos colaborativos en sección, con orientación sur, que permite una mayor entrada de luz solar en invierno y una adecuada protección en verano.
- Óptimo aislamiento térmico de los alojamientos colaborativos, de especial importancia a las fachadas norte, y protección frente a las inclemencias de la lluvia en todos los trayectos a través de los soportales.
- Se plantean una serie de huertos, zonas biosaludables y un uso adecuado de técnicas contemporáneas de aprovechamiento de residuos orgánicos como el compostaje.
- Reducción del consumo de energías no renovables a través de la orientación de la edificación, de la composición de las fachadas y de la captación de energía solar, tanto para ACS como para la obtención de energía fotovoltaica.
- Alojamientos colaborativos adosados, dispuestos de forma que permiten una ventilación cruzada natural y que se aproximen en lo posible a los criterios energéticos "Passivhaus", uso de cubiertas que faciliten la incorporación de paneles solares térmicos en zonas comunes, uso de aljibes para acumular aguas pluviales para su posterior uso en el riego de zonas verdes, etc.
- Coste adecuado y compatible con los proyectos y con el mantenimiento de la calidad del entorno, espacios libres de fácil mantenimiento y en coherencia con los suelos sobre los que se desarrollan, criterios de urbanización sostenibles.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

9.- CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Introducción

El apartado de conexión a infraestructuras propone cuales debían de ser los servicios y las infraestructuras urbanas necesarias en el desarrollo urbanístico del ámbito “Brisa Del Cantábrico” en Meruelo.

A partir del estudio de las infraestructuras y servicios urbanos existentes, tanto de los debidos a las compañías de servicios, como de las administraciones públicas, se analiza y determina que las infraestructuras de los sistemas generales son suficientes para absorber la demanda del aumento poblacional y ordenación prevista en el sector, 310 habitantes, y para satisfacer las futuras necesidades de los habitantes del territorio o de aquellos que desarrollen en él su actividad. Se determinarán qué determinaciones de las infraestructuras del sector son necesarias para su conexión a las generales.

Objetivos

Los objetivos generales para cumplir son:

- Definir los condicionantes infraestructurales que la actuación ha de contemplar, para que la futura ordenación quede integrada en el núcleo y que sus conexiones con las infraestructuras exteriores sean conformes y estén consensuadas con los diferentes Organismos públicos y Compañías suministradoras de servicios.
- Desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicios en el sector en sus aspectos más relevantes.

Consideraciones generales

Cada infraestructura contemplará tanto la urbanización interior como su conexión exterior con aquellas redes con capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada. Asimismo, sobre las redes existentes dentro del ámbito de actuación se contemplarán las acciones necesarias para su desvío, protección, o en su caso, anulación y demolición, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

Para el predimensionamiento de las distintas redes de servicios se tendrá en cuenta la actual normativa en vigor. Toda esta normativa está continuamente en proceso de revisión, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan pudieran afectar a los trazados y a la concepción de las redes a proponer y, por tanto, a los costes de urbanización a considerar.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

VIALES

La parcela objeto de estudio está situada en El Barrio Santa Ana en San Miguel de Meruelo, la cual presenta una pendiente máxima del 15% hacia el Sur con una diferencia de cotas de 80,00 y 50,00 metros.

Red viaria existente

El ámbito dispone de las siguientes infraestructuras viarias en su entorno, que, a su vez, conforman sus perímetros sur y oeste, recogidos en el plano de información correspondiente:

- Carretera autonómica CA-452: Perteneciente a la red local, con origen en el Meruelo cruce de la CA-454 y final en Castillo cruce con la CA- 147, según el *Decreto 5/2015, de 29 de enero, por el que se aprueba el nuevo Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria*. Su longitud total es de 1,8 Km., los cuales discurren en su totalidad el término municipal de Meruelo con una IMD de 2.748 veh/día y un 7 % de vehículos pesados en el año 2011 según el *Plan de Aforos de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria, 2011* extraído del *Plan de Gestión Integral de Infraestructuras de Cantabria*. La carretera posee una sección 7/8, esto es, 2 carriles de 3,5 metros cada uno y arcenes de 0,5 metros cada uno.
- Calle y camino vecinal existentes y asfaltados en el extremo oeste del ámbito, calle Barrio Monar.
- Camino de acceso a la finca desde la carretera autonómica CA-452 al sur del ámbito. Este camino quedaría anulado para el acceso de vehículos con el nuevo acceso al ámbito que se propone.
- Camino vecinal público de 3, 5 metros de anchura que atraviesa el ámbito de su extremo suroeste hasta su extremo noreste para, en este punto bajar en dirección norte-sur y conectar con la carretera autonómica CA-452. Este camino se repondrá por todo el perímetro norte y oeste del ámbito conectando con la carretera autonómica CA-452 a través del nuevo acceso propuesto

Acceso al ámbito

El ámbito tiene por el oeste una entrada a través del acceso ya existente desde la carretera autonómica CA-452 con una carretera asfaltada entre el actual límite urbano de San Miguel de Meruelo y el ámbito, conocida como calle Barrio Monar, con dos direcciones y salidas y entradas a izquierda y derecha a la carretera CA-452. Desde esa calle, se accederá por un vial público entre las parcelas A1y A2 que conduce, articulado por una rotonda, por el norte del sector, dando acceso a parcelas al norte y que puede conectar con la carretera a la Iglesia de Castillo, o cerrar el perímetro rodado por el sur del ámbito

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

un tramo de viario en suelo privado hasta conectar con la rotonda sur, que cierra la circulación perimetral rodada a través de otro tramo de viario local, público. Si se plantea un orden circulatorio, este acceso podría ser considerado de entrada y salida en las dos direcciones, que servirá a las llegadas, tanto desde Meruelo al oeste, como desde la Castillo al este y las salidas a la carretera CA-452.

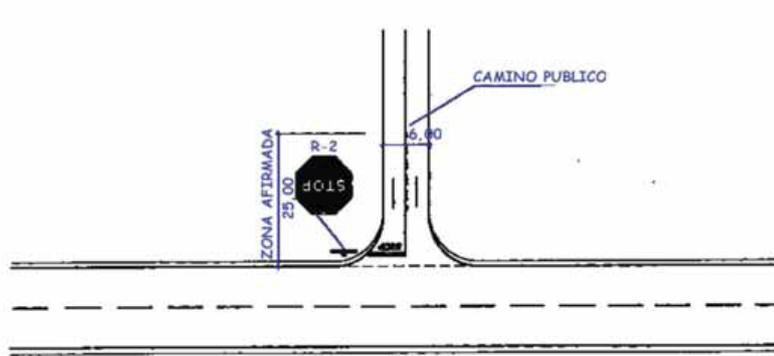


Acceso próximo al nuevo proyectado. Fuente: Google Street View. Oct. 2015

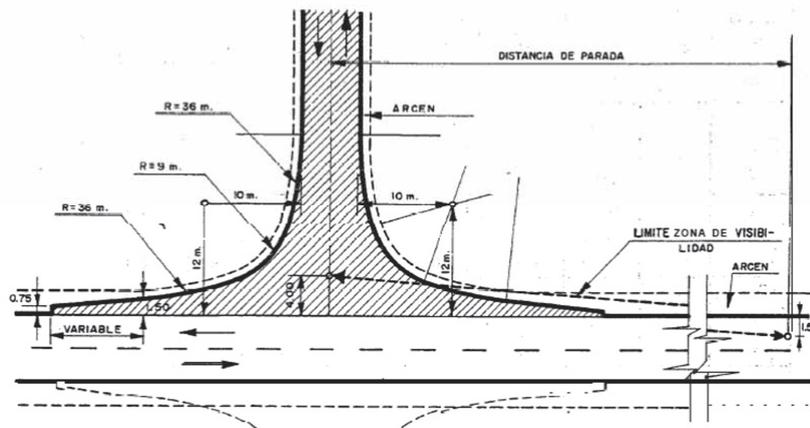
Se plantea otro acceso al ámbito través de la carretera autonómica CA-452, para acceder a la rotonda sur, conectada a la circulación perimetral, que podría servir para salidas o llegadas, siempre y exclusivamente a derechas. Esa segunda conexión con la CA-452 proyectada pretende repartir la circulación perimetral interior del ámbito y se realiza a través de un enlace directo que permite los giros a derecha, al igual que otros existentes en este tramo de la carretera dónde está permitido por disponer de línea discontinua en el eje de la carretera. Sería proyectada como acceso a derechas viniendo por la CA-452 desde la dirección de Castillo o salida desde el ámbito a San Miguel de Meruelo también de derechas.

La velocidad en este tramo de la carretera CA-452 se encuentra limitada a 50 km/h por estar próximo al núcleo urbano. La existencia de otros accesos con permisión de giros a izquierdas y el límite de velocidad de 50km/h justifican la implantación de un acceso tipo A definido en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. La morfología de estos enlaces es la siguiente:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



La geometría del enlace se proyecta de acuerdo con la Guía de Nudos Viarios de la Orden Circular 32/2012 y las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones de la Dirección General de Carreteras, para el caso de intersección sin canalizar y vehículo tipo C (camiones), de acuerdo con el artículo 56.1 de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. En la siguiente figura se representa el trazado de una intersección sin canalizar con ángulo de 90° utilizando una curva de tres centros de la Recomendaciones para el proyecto de intersecciones de la Dirección General de Carreteras. Esta curva de tres centros, que aproximadamente se acopla a la trayectoria seguida en su maniobra por los vehículos comerciales normales. En concreto para camiones esta curva tendrá radios de 36 m, 9 m y 36 m.



Los flujos previsible se distribuyen entre entradas y salidas del ámbito a través del acceso a la carretera CA-452 existente colindante con el núcleo urbano, del nuevo acceso planeado a la carretera CA-452, con entrada a derechas viniendo de Castillo y salida a derechas hacia San miguel de Meruelo, y la posible salida por el lado oeste por la carretera que lleva hacia Castillo, accediendo por el lado de su iglesia.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Red viaria propuesta

La futura red viaria se ajustará a la ordenación propuesta. Para el correcto funcionamiento del sector se crearán viales públicos que, a partir del enlace antes descrito, rodearán el ámbito en sus extremos sur, oeste y norte. Se dispondrá un vial principal que conectará con la CA-452, con aceras de 2 m de anchura, calzada de 2 carriles (uno para cada sentido) de 3,0 m de anchura para carril y aparcamientos en batería en ambos sentidos de 5m de ancho.

Se plantearán aceras de anchura mínima de 2,0 metros y plazas de aparcamientos de 5,00-4,50 m de longitud x 2,50 m de ancho, dónde se incluyen unas plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. En cumplimiento de 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 estas aceras y aparcamientos tendrán las siguientes características:

- Las aceras en un itinerario peatonal accesible, en todo su desarrollo, poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- Las plazas para personas con movilidad reducida dispuestas en línea tendrán una dimensión de 5,00 m de longitud x 3,60 m de ancho, o de 5;00 de longitud x 2,20 de ancho con una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Diseño de la red viaria. Tratamiento del viario local del PP:

Los viales privados de la red local se diseñarán para que la velocidad de circulación sea tal que permita una amplia integración del tráfico de los vehículos y del peatón. El interior del ámbito será exclusivamente peatonal, salvo un viario perimetral en la parcela A1, con el uso de vehículos limitado a personas discapacitadas, vehículos de emergencia, suministro y usos puntuales como descarga. El conjunto del viario interior del ámbito se tratará en su diseño como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal con los siguientes criterios de ejecución:

- Se utilizará preferentemente pavimento a cota uniforme, y utilizando el color y cambio de material para la diferenciación de estos en la zona perimetral.
- Empleo de ajardinamiento de gran entidad como elemento de definición de las áreas peatonales y como elemento que permite reducir la superficie impermeable propia de la red viaria.

Los trazados peatonales son compatibles con la utilización de bicicletas, y éstos interconectan los equipamientos y dotaciones que se propongan.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

GEOLOGÍA Y GEOTECNIA.

Geomorfológicamente la zona está caracterizada por la presencia de arcillas de alteración del substrato rocoso de la Formación Meruelo compuesto por margocalizas que presenta signos de carstificación, es decir procesos de disolución y dolomitización. En el área de estudio no se observan afloramientos rocosos, pero se observan una serie de depresiones que han sido parcialmente rellenadas con mezclas de arcilla y bloques de caliza, que responden a dolinas de distinta entidad.

En las Ordenanzas se han establecido los condicionantes de cimentación de edificaciones y para la realización de la urbanización.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Red existente. Actuaciones sobre la red existente

Las redes existentes en el ámbito son de titularidad autonómica. Atravesando el ámbito existen tres arterias de las que se suministrará el ámbito. Son las siguientes:

- Una tubería de 350mm que transporta agua desde los depósitos generales de Meruelo (que se sirven desde la ETAP y captación del río Campiazo) hasta Noja.
- Una tubería de 200mm que transporta agua desde la tubería de 350mm a un depósito situado en Albareo.
- Una tubería de 250mm de fundición dúctil (procedente de la renovación de una tubería de 150mm de fibrocemento) distribuye agua desde los depósitos generales de Meruelo a Castillo y otras viviendas intermedias

Estas arterias deberán ser restituidas a viario público o interno del sector de la siguiente forma:

- La arteria de 350mm se restituirá con el trazado más directo posible por el viario privado principal que recorre el ámbito de este a oeste estableciendo arquetas de conexión en los extremos del mismo. El nuevo trazado minimiza los codos, tan sólo tres, y el ángulo de los mismos, menor a igual a 45°. Estos criterios de trazado han sido establecidos por el titular de la arteria para limitar la pérdida de presión.
- En la arteria de 200mm se emplearán los mismos criterios de trazado directo empleados para la arteria de 350mm. En este caso el trazado es norte-sur, atravesando viario privado y franjas de servidumbre y utilizando para ello dos codos de ángulo menor a 45°

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- La arteria de 250mm, al igual que la arteria de 350mm, se restituirá con el trazado más directo posible por el viario privado principal, a pesar de que esta arteria es de distribución y no de transporte como aquella.
- Esas modificaciones están autorizadas por la Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social, Dirección General de Medio Ambiente, Subdirección General de Aguas, Servicio de Explotación, Inspección y Control del Gobierno de Cantabria, con fecha de 7 de junio de 2019 y número de registro 6382.

Criterios de diseño

Se deben destacar los siguientes criterios de diseño determinados:

- La red de distribución será mallada.
- En los casos en que, por circunstancias excepcionales, se dispusiera una red en forma de árbol, cada ramal comenzaría con una válvula de corte y terminaría en una brida ciega donde se instalará un dispositivo de purga.
- La red se desarrollará siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables.
- La pendiente mínima de las conducciones será del 0,4% o del 0,2%, según que el agua vaya en dirección descendente o ascendente, respectivamente.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para realizar un predimensionamiento de la red proyectada, se aplican las dotaciones de cálculo establecidas en la normativa municipal de Meruelo, que establece una dotación mínima de 300 l/hab/día. En el complejo residencial se prevé una posible población máxima de 282 personas que ocupan los 220 alojamientos colaborativos máximos que se podrían prever (ratio de ocupación medio de 1,295 hab/viv), con una estimación aproximada de 70% de alojamientos individuales y 30% de alojamientos para dos personas, y que hacen uso de las instalaciones asistenciales y de recreo planteadas. Además se podría prever una población adicional de 24 personas, en el caso de que se ocuparan las unidades de convivencia y sus alojamientos fuesen dobles y además su pareja se mudase a un alojamiento individual, pudiendo hacer por tanto en ese caso un total de 306 personas.

Se plantea para todos los usos una dotación de 300 l/hab/día, que aplicado sobre el techo de 19.200 m² edificables resulta una dotación de 4,375 l/m²/día. Para el equipamiento se utiliza esta misma dotación y para la zona verde una dotación de 1,5 l/m²/día, aunque esta dotación se cubriría con agua de lluvia.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Aplicando estos datos a la edificabilidad de la nueva ordenación, da como resultado un caudal medio demandado de 1,25 l/s y, considerando un coeficiente punta de 2,4 (consumo concentrado en 10 horas) un caudal punta demandado de 2,99 l/s

Conexiones con redes existentes.

Los puntos de conexión del ámbito se establecerán en la arteria de 150 mm que distribuye agua desde los depósitos generales de Meruelo a Castillo y algunas viviendas intermedias. En ella se establecerán dos puntos de conexión con tubería en diámetro 100 mm para formar una semianillo de cierre norte que asegure el suministro de agua al sector.

Desde una nueva tubería de 100mm partirán los ramales de la red interna que abastecerá a las instalaciones del ámbito.

Al norte del ámbito transcurre el tramo de la Autovía del Agua entre Ribamontán al Mar y Arnuero en diámetro 900 mm estando prevista su conexión con los depósitos generales de Meruelo. Existe además otra conexión con la Autovía del Agua de la red municipal para suministrar agua potable en un punto situado al oeste del ámbito, conectando con la tubería de 350mm. Asociada a esta conexión hay planificado un depósito llamado Molino del Viento. Por ello se plantea adicionalmente una conexión de la red del sector a este depósito para aumentar en el futuro la seguridad de suministro.

SANEAMIENTO

Red existente y proyectada.

La red existente en las proximidades del ámbito es unitaria y propiedad del Ayuntamiento de Meruelo. En concreto existe un colector general unitario que recorre el término municipal de este a oeste por el sur del ámbito y a una distancia aproximada de 250 metros. También existe red de saneamiento unitario en la Avda. San Miguel en dirección norte-sur hasta conectar con el colector antes descrito. El último pozo de este saneamiento se encuentra próximo a la carretera CA-452.

Está recién finalizada, primer cuatrimestre de 2020, una nueva red que, conectando con el colector general también en dirección norte-sur, de servicio al barrio de Santa Ana, y disponga de un pozo en el interior del ámbito del sector 1 "Brisa del Cantábrico", como puede verse en el plano correspondiente. En la actualidad las aguas pluviales del ámbito son drenadas hacia la obra de drenaje transversal existente protegida con escollera en la carretera CA-452.

El municipio de Meruelo no dispone en la actualidad red de saneamiento separativa aunque se tiene la intención de implantar mediante la ejecución de colectores de aguas pluviales, y así está recogido en al menos dos partidas del Plan General de Abastecimiento

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

y Saneamiento de Cantabria, *“Colector de aguas pluviales en San Miguel de Meruelo”* y *“Red separativa en el Municipio de Meruelo”*

Conexiones con redes existentes y capacidad: Red de aguas fecales

Se conectarán a la red existente de propiedad del Ayuntamiento de Meruelo. En concreto se establecerán dos conexiones, una en el colector existente en la Avda. San Miguel y otra en el nuevo colector terminado recientemente que dará servicio al barrio de Santa Ana.

En la actualidad, los vertidos de aguas residuales generados en el municipio de Meruelo, que se depuraban en la E.D.A.R. situada en San Miguel De Meruelo, ya son incorporados tras las obras del “Saneamiento de la cuenca media-alta del río Campiazo” realizadas por el Gobierno de Cantabria, en la EDAR de San Pantaleón del Saneamiento de las Marismas de Santoña. La nueva instalación atraviesa el municipio de Meruelo por la margen derecha del río y finaliza en la actual depuradora de san Miguel. La tubería es de 500 mm de diámetro.

Red de aguas pluviales

En la actualidad las aguas pluviales del ámbito son drenadas hacia la obra de drenaje transversal existente en la carretera CA-452 y hacia la cuenta longitudinal existente en la misma.

Para no generar un caudal suplementario al urbanizar el ámbito se propone establecer medidas de atenuación del caudal vertido de modo que el índice máximo de escorrentías del emplazamiento hacia los cursos de agua (naturales o municipales) no sea mayor, para el emplazamiento urbanizado, de lo que lo era para el emplazamiento antes de la urbanización, para todos los eventos hasta el periodo de retorno de 100 años

Igual que para las aguas fecales se plantean dos puntos de vertido, uno en lámina libre en el punto bajo de la cuenca, manteniendo el curso de agua existente hasta la obra de drenaje transversal de la carretera y otro en el colector existente en la Avda. San Miguel, al que ya vierte la cuenta de la CA-452. En cualquier caso el caudal futuro que se incorporará en estos puntos de vertido será, para un periodo de retorno de hasta 100 años, igual o inferior al caudal actual antes de urbanizar.

En todo caso, y dado que cómo se ha expuesto el municipio de Meruelo pretende dotarse de una red de saneamiento de aguas pluviales, ambos puntos de vertido deben dejarse preparados para, en el futuro, poder conectarse a esta red.

Red a proponer en el sector

La red propuesta será de tipo separativo. De esta forma, se evacuarán en una red propia las aguas fecales y en otra red las aguas pluviales. Las principales características de la red propuesta se relatan a continuación:

Aguas Fecales:

- Las acometidas a las parcelas solo recogerán las aguas negras de las edificaciones, las aguas pluviales de los tejados y posibles viarios se deberán conectar a las acometidas de pluviales previstas.
- Los colectores instalados irán provistos de pozos de registro, sobre los que se conectarán las conexiones de la red interna de la urbanización.
- La Red de Saneamiento de Aguas Fecales proyectada estará compuesta por colectores de diámetro DN-315 que discurre por los nuevos viales propuestos. Esta Red se ejecutará conforme a las normas particulares del Ayuntamiento de Meruelo.
- La red estará constituida por tuberías de PVC de doble capa SN8 KN/m² - y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar las máximas presión que producirán en la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU).
- La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg para caudal máximo de diseño, y la velocidad mínima será de 0,6 m/sg bajo el caudal mínimo de aguas residuales a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de que ésta no se cumpliera, será admisible la pendiente y sección dispuesta si se verifica el cumplimiento de la velocidad anterior para el caudal medio de aguas residuales.
- Las descargas a los colectores principales de las conexiones de la red interna se realizarán a través de pozos de registro, con unas conducciones de sección nominal mínima de 0,3 m.
- Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.
- Los colectores principales irán, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, a una profundidad mínima de 1,20 mt, y en el resto de los recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 1,00 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.

Aguas Pluviales:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Los colectores instalados irán provistos de pozos de registro, sobre los que se conectarán los pozos absorbedores para evacuación de las aguas pluviales de viario y las acometidas de desagüe de la red interna de la urbanización. Esta Red se ejecutará conforme a las normas particulares del Ayuntamiento de Meruelo.
- La red estará constituida por tuberías de PVC de doble capa SN8 KN/m² y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar las máximas presión que producirán en la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU).
- La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg para evitar problemas de abrasión de la canalización, por arrastre de partículas sólidas. De manera excepcional, dicha velocidad se podrá considerar de 6 m/s, en caso de colectores de hormigón o gres.
- En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán imbornales o absorbedores de aguas pluviales, y como mínimo uno cada 50 metros de desarrollo de la red.
- En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,40 m.
- Las descargas a los colectores principales de los ramales de recogidas de vertidos de imbornales o rejillas, así como de las acometidas de parcelas, se realizarán a través de pozos de registro.
- Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.
- Los colectores principales irán, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, a una profundidad mínima de 1,20 mt, y en el resto de los recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 1,00 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.
- Se prevén colectores de diámetro DN-400 y DN-500 mm en los nuevos viales que recogerán los vertidos de los imbornales del vial correspondiente, así como los vertidos de la red interior de las parcelas a través de sus correspondientes acometidas.
- Los recorridos de la red, así como su equipamiento y sus características vienen recogidos en los planos correspondientes.

Aguas pluviales y fecales.

- Las tuberías de saneamiento estarán siempre a una cota inferior respecto a las tuberías de abastecimiento de agua para consumo humano.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- La distancia mínima en planta entre las conducciones de aguas negras y pluviales (caso de tratarse de redes separativas) será de 80 cm.
- Las conducciones de aguas negras deberán proyectarse a una cota inferior a las de pluviales, de manera que se faciliten las acometidas a todos los edificios. La clave de las conducciones de aguas negras se dispondrá, siempre que sea posible, al menos a 0,30 m por debajo de la rasante de los de aguas pluviales, asegurándose la conexión de las acometidas a la conducción de aguas negras.
- Deberán evitarse cambios bruscos de dirección en el trazado en planta, limitándose el ángulo máximo a 45°.
- Se deberían ejecutar pozos de resalto por trasdós cuando la diferencia de alturas, medida desde las rasantes hidráulicas, entre el colector influente y efluente al pozo sea superior a 1,00 m. En la red propuesta no existen estos pozos ya que, en todos los casos, cómo se grafía en planos, esta diferencia de altura es inferior a 1,00 m
- Los valores máximos y mínimos de pendiente de las conducciones de saneamiento deberán ser tales que garanticen las condiciones de funcionamiento hidráulico. Como criterio general de diseño, la pendiente mínima adoptará el valor de 1% y la pendiente máxima no deberá ser superior al 5%, salvo autorización expresa de Ayuntamiento. La validez de las pendientes deberá estar justificada por el cumplimiento de los umbrales de velocidad establecidos anteriormente.
- En las conducciones cuyo funcionamiento sea en lámina libre, deberá comprobarse que, en la hipótesis de circulación del caudal máximo de proyecto (Qmax), el llenado de estas es inferior al 75% u 85% de la sección en los casos de conducciones de aguas residuales o de aguas pluviales, respectivamente

Conexiones con redes existentes y capacidad

Red de aguas fecales

Se conectarán a la red existente de propiedad del Ayuntamiento de Meruelo. En concreto se establecerán dos conexiones, una en el colector existente en la Avda. San Miguel y otra en el colector en fase final de ejecución que dará servicio al barrio de Santa Ana.

En la actualidad, los vertidos de aguas residuales generados en el municipio de Meruelo, que se depuraban en la E.D.A.R. situada en San Miguel De Meruelo, ya son incorporados tras las obras del "Saneamiento de la cuenca media-alta del río

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Campiazo” realizadas por el Gobierno de Cantabria, en la EDAR de San Pantaleón del Saneamiento de las Marismas de Santoña. La nueva instalación atraviesa el municipio de Meruelo por la margen derecha del río y finaliza en la actual depuradora de san Miguel. La tubería colocada es de 500 mm de diámetro.

Red de aguas pluviales

En la actualidad las aguas pluviales del ámbito son drenadas hacia la obra de drenaje transversal existente en la carretera CA-452 y hacia la cuenta longitudinal existente en la misma.

Para no generar un caudal suplementario al urbanizar el ámbito se propone establecer medidas de atenuación del caudal vertido de modo que el índice máximo de escorrentías del emplazamiento hacia los cursos de agua (naturales o municipales) no sea mayor, para el emplazamiento urbanizado, de lo que lo era para el emplazamiento antes de la urbanización, para todos los eventos hasta el periodo de retorno de 100 años. Para ello se diseñan los aljibes descritos anteriormente concebidos como instalaciones de retención y laminación durante eventos de tormenta, mediante el almacenamiento de agua, y de reserva de agua para riego. En concreto se diseñan 4 aljibes en la cuenca 2 con capacidad de 50 m³ y 1 aljibe también de 50m³ en la cuenca 1. De esta forma podrá contener los volúmenes de descarga calculados, 48,63 m³ en la cuenca 1 y de 188,36 m³ en la cuenca 2.

Igual que para las aguas fecales se plantean dos puntos de vertido, uno en lámina libre en el punto bajo de la cuenca 2, manteniendo el curso de agua existente hasta la obra de drenaje transversal de la carretera y otro en el colector existente en la Avda. San Miguel, al que ya vierte la cuenta de la CA-452. En cualquier caso el caudal futuro que se incorporará en estos puntos de vertido será, para un periodo de retorno de hasta 100 años, igual o inferior al caudal actual antes de urbanizar.

En todo caso, y dado que cómo se ha expuesto el municipio de Meruelo pretende dotarse de una red de saneamiento de aguas pluviales, ambos puntos de vertido deben dejarse preparados para, en el futuro, poder conectarse a esta red.

DISPOSICIONES NORMATIVAS SECTORIALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

La Modificación Puntual objeto de informe quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor de aplicación, entre otras:

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y RD 638/2016, de 9 de diciembre; y Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio.
- Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

RED ELÉCTRICA

Red existente y capacidad

La compañía suministradora de energía, E-ON, dispone de red en las proximidades del ámbito, en concreto de una línea de transporte de 55kV que parte de la Subestación de La Venera y otra de distribución de 12kV que discurre por el sur del ámbito.

Según la documentación existente, esta red de 12 kV es adecuada para atender las necesidades de suministro actuales y futuras del municipio con las suficientes garantías y criterios de seguridad, regularidad y suministro sin más que realizar unas mejoras en la red.

Se mantendrán o renovarán todas las líneas eléctricas de baja tensión que dan servicio a las edificaciones que sean afectadas por el desarrollo del ámbito de modo que se le asegure el servicio futuro a estas edificaciones.

También se propone el retranqueo de un poste de baja tensión existente en el punto dónde se plantea ejecutar el acceso al ámbito.

Demanda de potencia

Potencias en media y baja tensión

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Las previsiones de demanda de potencia se han realizado de acuerdo con la ITC-BT-10, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que prevé las siguientes dotaciones:

- Terciario - Comercial: 100 W /m²_c
- Equipamiento asistencial: 100 W /m²_c
- Parques y jardines: 1 W /m²
- Viario: 1 W /m²

En el ámbito de desarrollo se proyectan las siguientes medidas de ahorro energético:

1. Aerotermia: se decide plantear esta solución para generar frío durante el verano y calor durante el invierno. Se sectorizará de manera eficaz por grupos de alojamientos.
2. Energía solar fotovoltaica: se plantea la instalación de paneles fotovoltaicos, de manera discreta y orientados al sur. Se aprovechará su utilización para el calentamiento del suministro de agua.
3. Se planteará el máximo aprovechamiento del soleamiento por el diseño de la sección de los alojamientos orientados al sur, de manera que permitirá una mayor entrada de luz solar en invierno y una adecuada protección en verano en los días más calurosos.
4. Se plantea un óptimo aislamiento térmico de los alojamientos, de especial importancia en su cara norte, con gran ahorro de energía, y protección frente a las inclemencias de la lluvia en todos los trayectos a través de los soportales.

Por ello se estima que la demanda de potencia de los alojamientos será de 50 W /m²_c, la mitad de lo previsto en el ITC-BT-10.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Los nuevos viales que se establezcan dispondrán de una instalación de Alumbrado Público mediante columnas y farolas equipadas con luminaria con Fuente Lumínica LED, distribuidas uniformemente por toda el área de las mismas.

Criterios de diseño

Las Instalaciones de Alumbrado Público se ejecutarán conforme a las especificaciones recogidas en el REBT e Instrucciones Técnicas complementarias con respecto a este tipo de instalaciones, así como cumpliendo las normas particulares del Ayuntamiento de Meruelo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Para el cálculo de la iluminación se deberá cumplir con lo indicado en el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias, RD 1890/2008, del 14 de noviembre, así como con el Reglamento electrotécnico de para baja tensión RD 842/2002, de 2 de agosto. Además de por los criterios técnicos que en cada caso estimen los servicios técnicos municipales.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por viales o zonas públicas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias normativas, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano, valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Conexiones con redes existentes

Desde el punto de vista funcional u operativo, la red de alumbrado será independiente de la red existente.

En cuanto a la alimentación eléctrica, se realizará desde el centro de transformación e infraestructura prevista en el propio desarrollo urbanístico, habiendo ubicado el centro de mando del alumbrado próximo al centro de transformación de nueva ejecución.

TELECOMUNICACIONES

Para dotar de las infraestructuras de Telecomunicaciones a las futuras edificaciones que se pretenden construir en el ámbito, se proyectará una Red Pública de canalizaciones de telecomunicaciones.

La Infraestructura estará constituida por unas redes de canalizaciones, que discurriendo por viales Públicos enlazarán la canalización de rango superior existente en la urbanización con cada una de las parcelas anteriormente relacionadas. Estas canalizaciones se ejecutarán conforme a lo establecido por la normativa en vigor y podrá usarse como referencia lo indicado en la norma UNE 133100 y sus partes.

El recorrido de estas canalizaciones, así como con su equipamiento y características, serán desarrollados en el futuro Plan Parcial.

Consideraciones de carácter general en las redes de telecomunicaciones

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1. 21ª y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones. Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.

- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana. La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante, lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores. - Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general. Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

1. Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.
2. Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

3. Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Hay que tener en cuenta que estas normas son aplicables a la infraestructura que sirve de soporte a las redes de telecomunicaciones y, por tanto, no incluye los portadores, equipos o sus elementos asociados, que componen dichas redes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos. Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

Se advierte, al respecto, que dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.mineco.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

RESIDUOS

Se ubicará en el nuevo vial proyectado un punto de recogida de residuos urbanos mediante contenedores soterrados para la recogida selectiva de vidrio, cartón y envases, así como la recogida de materia orgánica. Con este alojamiento bajo el suelo de la vía de los contenedores se aportan soluciones al urbanismo ambiental, y en especial a las nuevas tecnologías de recogida, que permiten un menor impacto medioambiental urbanístico y la optimización de los métodos de recogida. En los sistemas a nivel de calle, sólo aparecerá una plataforma con un buzón por el que se introducen los residuos. Estos buzones debidamente señalizados deberán de ser de acero inoxidable con la denominación del residuo correspondiente y el escudo del Ayuntamiento

Las características particulares de estos contenedores deberán ser definidas por el Ayuntamiento de Meruelo para compatibilizarlas con el modo de recogida de RSU.

En Meruelo, octubre de 2023



Los arquitectos redactores del presente Documento Urbanístico:

Alberto Morell Sixto, arquitecto
Manuel de Lara Ruiz, arquitecto

Promotor: Ayuntamiento de Meruelo (Cantabria)

10.- DETERMINACIONES AMBIENTALES INCORPORADAS POR LA DAE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

10.1.- INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS ESPECIFICADAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE)

Todas las medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico e informes anejos se integran en la normativa de la MP y en su caso, en la normativa del Plan Parcial que lo desarrolle posteriormente.

En este apartado vamos a exponer aquellas medidas que se consideran necesarias para que **cualquier desarrollo urbanístico que se realice en el ámbito de la Modificación Puntual se haga con el máximo respeto al medio ambiente y la magnitud de los impactos generados sea la menor posible.**

Es fundamental marcar unos límites ambientales para los posibles futuros desarrollos, teniendo en cuenta que los impactos posibles para algunos factores ambientales no tienen la misma magnitud en toda la superficie del ámbito.

En este apartado se señalan una serie de condicionantes que deben acompañar a la Modificación puntual para comprometer el tipo de desarrollo que en un futuro se realice en el área. También se van a exponer una serie de medidas correctoras que deben ser recogidas en el **Plan Parcial que desarrolle la Modificación puntual** y que condicionarían su aprobación.

En este caso hay que destacar que el proyecto debe tener unas características muy especiales ya que se basa en unos **principios sociales y de protección ambiental** muy exigentes. Por un lado es un **proyecto cooperativo sin ánimo de lucro** y por otro lado asume los **principios de economía circular** y de la aspiración a apuntar a criterios del **estándar Passivhaus** para edificios de consumo energético casi nulo.

10.1.1.- Medidas correctoras ocasionadas por el carácter social y asistencial

Hay que tener en cuenta también las siguientes determinaciones para que figuren en la ficha urbanística de la Modificación puntual:

1.- Únicamente se permitirá el desarrollo del suelo si el uso se vincula a la utilización de este para la atención integral y continuada de personas mayores (alojamiento, manutención, asistencia médica sanitaria, psicología y enfermería, servicios de terapia ocupacional, mantenimiento físico, culturales de entretenimiento, etc.).

2.- El desarrollo se basará en Alojamientos colaborativos, es decir, conjuntos residenciales de carácter asistencial que tienen una función sustitutoria del hogar familiar, con el propósito de desarrollar una convivencia de apoyo mutuo entre los distintos integrantes y usuarios de la propuesta, para procurar la promoción de su

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, combinando además un conjunto de espacios y servicios de uso privativo destinados al alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Todo ello promovido por una sociedad cooperativa calificada como Iniciativa Social y sin ánimo de lucro donde la sociedad sea la propietaria del terreno y los alojamientos.

3.-En caso de que este sector no se desarrolle como suelo dotacional asistencial durante el periodo previsto (1er Quinquenio) el suelo dejará de ser urbanizable quedando como suelo rústico de protección ordinaria.

Además se tomarán medidas que promuevan una buena calidad de vida para las personas que participen en el proyecto dotacional, como pueden ser:

- **La accesibilidad interior y exterior de todo el complejo dotacional.**

- Será obligatoria la adopción de **criterios de accesibilidad** en los recorridos principales de la urbanización, de manera que siempre haya al menos un recorrido adaptado con un pendiente máxima del 6%.
- Todos los **caminos peatonales interiores serán accesibles**, permitiendo el acceso a todas las viviendas y edificaciones comunes de la urbanización, y no superarán la pendiente máxima determinada en la normativa en vigor.
- La **pendiente en las zonas de espacio libre de uso público** situadas en suelo privado será tal que en el 80% de la superficie no sea superior al 10%. Se dispondrán recorridos accesibles que permitan el uso y disfrute de las mismas también para las personas discapacitadas.
- En los **caminos peatonales interiores de la urbanización** los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
- Los **viales de la red local** se diseñarán y señalizarán para que la velocidad de circulación sea tal que permita una amplia integración del tráfico de los vehículos y del peatón, con baja velocidad (máximo 25 km/hora) que garantice la seguridad de los peatones. Se garantizará el acceso de personas con movilidad reducida sin detrimento de la seguridad diseñando adecuadamente aceras y calzadas. Sería aconsejable que no hubiera obstáculos para personas con movilidad reducida o que se establezcan los elementos de paso adecuados para ellos con las dimensiones establecidas en la normativa.
- En la creación de los **caminos interiores** de la urbanización primará el carácter peatonal como criterio fundamental y se limitará el acceso rodado a la entrada de

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

vehículos de emergencia, la carga y descarga o el acceso de las personas discapacitadas.

10.1. 2.- Integración de los principios de economía circular y sostenibilidad

La **economía circular** es un ciclo de desarrollo positivo continuo que preserva y realza el capital natural, optimiza los rendimientos de los recursos naturales y minimiza los riesgos del sistema mediante la gestión de existencias finitas y lujos renovables (Ellen MacArthur Foundation).

Esta economía circular se apoya en los fundamentos de la escuela ecologista para lograr una transformación más profunda y duradera, que permita disminuir el impacto causado por las actividades humanas sobre el medio ambiente. **Durante el diseño y redacción del documento de ordenación del futuro Plan parcial se debe tomar este concepto como elemento transversal y articulador, para de este modo, responder con unos altos estándares de calidad ambiental y bienestar social.**

El Plan Parcial que desarrolle la Modificación puntual debe incorporar los siguientes principios de economía circular y sostenibilidad para poder ser aprobado:

1.- Comunidad sostenible. Promover el consumo sostenible de productos y recursos, que incluyan productos y servicios sostenibles.

Desde el punto de vista arquitectónico se planteará la utilización de **materiales locales**, contribuyendo al mercado local y disminuyendo las emisiones de CO2 que se generarán en caso de que se importaran desde puntos lejanos. Estos materiales deben seleccionar cuidadosamente a partir de un estudio previo de las edificaciones existentes en la zona próxima al ámbito.

Además se modernizará la forma de tratar estos materiales mediante sistemas constructivos actuales y nuevos mecanismos tecnológicos para conseguir un mayor rendimiento de los mismos, en tanto a conseguir **mejorar la envolvente térmica de las viviendas**, como en emplear sistemas de captación de energías pasivas para la contribución en los consumos.

Desde el **punto de vista social**, se apostará por el **consumo de productos locales**, fomentando el mercado de productos de proximidad mediante contratos de compra común a productores locales. También se destaca la implantación de **huertos para el autoconsumo** de los residentes que se abastecen con agua de lluvia.

Se estudiará la conexión con las distintas vías de comunicaciones existentes y futuras, así como los distintos accesos a la ciudad asistencial. En estos accesos se sitúan los servicios necesarios para la implantación de los alojamientos colaborativos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

2.- Alojamiento y espacio dentro de la economía colaborativa.

El espacio de los alojamientos se ajustará a unos parámetros que permitan seguir contando con espacios suficientes para vivir de forma digna a la vez que fomentar que el desarrollo de las actividades más importantes que se realicen a lo largo del día fuera del alojamiento privado, en los edificios comunes, **propiciando las actividades en comunidad y la participación de los residentes.**

Un punto esencial del proyecto debe ser la **accesibilidad en toda el complejo**, tanto en el acceso a los alojamientos como a las instalaciones, en prevención de posibles discapacidades de los usuarios a medida que envejecen.

Dentro de la **economía colaborativa** hay que destacar también un buen número de herramientas y aparatos compartidos: lavadoras, cortacésped, bicicletas, congeladores, herramientas de bricolaje y manualidades, etc.

3.- Obsolescencia. Talleres de reparación de enseres.

Deberá haber recogida selectiva de residuos, compostaje de orgánicos y reciclaje primario.

Frente a la manipulación consumista de la reducción programada de la vida útil de los aparatos para incrementar el consumo (obsolescencia), responsable de un disparatado consumo de materias primas y de un salvaje aumento de los desechos, son muchos los colectivos ciudadanos que están apostando por exactamente lo contrario.

Se favorecerán **proyectos de reutilización** al máximo de todos los instrumentos que no solo evita la obsolescencia programada, sino que protege el medio ambiente y el desarrollo sostenible. En el proyecto asistencial se instalarán **talleres de reparación**, de manera que se alargue la vida útil de las cosas, reparando en lugar de desechando.

4.- Recogida selectiva de residuos, compostaje de orgánicos y reciclaje primario.

Un aspecto fundamental del proyecto debe ser la gestión de los residuos: la recogida selectiva y separación en origen, el compostaje de la fracción orgánica y la reutilización en los huertos.

La **recogida selectiva** será de envases ligeros, (envases de cartón, envases de aluminio, bolsas de plástico, bandejas de poliestireno, etc). También se hará una recogida selectiva de papel, cartón y de vidrio. Los beneficios obtenidos del reciclaje del papel son la disminución del consumo de agua en un 85%, la disminución de la necesidad de fibras vegetales, la reducción de la contaminación atmosférica y del agua, el ahorro en el consumo de energía en un 65%, la reducción del volumen de residuos municipales. De la recogida selectiva

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

del papel-cartón se obtienen diferentes calidades de papel, como son el papel ecológico y el papel reciclado.

Respecto al vidrio, su reciclaje de vidrio permite disminuir el volumen de los residuos municipales, ya que el vidrio es aproximadamente un 8% en peso de la basura. También reduce la contaminación atmosférica en un 20% y de las aguas en un 50%, al tiempo que permite el ahorro de recursos naturales, puesto que cada kg de vidrio recogido sustituye a 1,2 kg de materias vírgenes. Además, hay una reducción del consumo de energía en un 26%. La energía que ahorra el reciclaje de una botella mantendría encendida una bombilla de 100 vatios durante 4 horas. El vidrio es 100% reciclable y mantiene el 100% de sus cualidades: 1 kg de vidrio viejo da 1 kg de vidrio reciclado.

Respecto al desecho orgánico es el más pesado debido a su densidad y es la mayoritaria cantidad de nuestra basura ya que representa, aproximadamente, un 40% de ésta. La materia orgánica recogida es llevada a plantas de compostaje casero donde es convertida en compuesto. Este compuesto es utilizado como fertilizante orgánico. En el proyecto asistencial se realizará la **recogida de esta fracción orgánica** y se establecerá una **zona de compostaje** a la que también irán los restos de poda y siega de las zonas verdes. De este modo el compost que se obtenga se utilizará en los huertos, jardines privados y zonas verdes públicas.

5.- Gestión sostenible del agua: Reutilización y medidas de ahorro hidráulico tanto en edificaciones como en zonas verdes.

El desarrollo sostenible trata de convertir un modelo económico de producción y consumo lineal en un nuevo modelo circular, en el que la recuperación y optimización de recursos es lo más importante. Teniendo en cuenta todo ello, podemos ver que el agua requiere de actuaciones sostenibles para su gestión, ya que se trata de un elemento esencial en esta interrelación económica, social y ambiental.

El proyecto asistencial deberá contar con una **gestión sostenible del agua**, en la que se deberán tomar medidas del tipo de almacenando el agua de lluvia en **aljibes**, que se utilizará para el riego de los huertos, **sistemas de riego** en las zonas verdes eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo, un **tratamiento topográfico** para la redistribución de las aguas superficiales que riegue naturalmente las zonas verdes, **mecanismos de reducción del gasto de agua** tanto en los grifos como en las cisternas, tanto en las viviendas privadas como en las zonas comunitarias. O cualquier otro eficaz que se proponga en esta línea.

6. Sistemas energéticos eficientes que prioricen el empleo de energías renovables complementados con sistemas de captación natural.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Se deberán proponer diseños racionales y ambientalmente sostenibles, intentando minimizar los impactos y el consumo de energía y eligiendo, siempre que sea posible, fuentes de energía limpias. La optimización del consumo energético debería hacerse mediante el **diseño de casas de consumo casi nulo acercándose en lo posible a los criterios del estándar “passivhaus”** en cuanto a los cinco principios básicos que determina este estándar: aislamiento óptimo de la envolvente, acristalamientos de altas prestaciones, ausencia de puentes térmicos, hermeticidad y sistema de recuperación de calor; y a los requisitos de certificación de demanda de climatización, demanda de energía primaria y hermeticidad.

Las construcciones estarán orientadas al Sur, de manera que se **aproveche la energía solar** al máximo. Las edificaciones deberán tener una envolvente térmica según el modelo “passivhaus”, con los estándares aislantes necesarios para obtener una calificación de este tipo.

Por otra parte, en el Plan Parcial deberán proponerse la **utilización de energías renovables** para los sistemas activos y la **optimización del consumo**. Logrando así una **eficiencia energética de edificaciones** tanto en la envolvente térmica como en los sistemas activos: calefacción, iluminación, climatización, agua caliente.

7. Aplicación de sistemas de bajo consumo.

Relacionado con el punto anterior es importante que se propongan sistemas para la **disminución de la contaminación lumínica** mediante sistemas de iluminación (LED) de bajo consumo. El Light Emitting Diode, más conocido como **luz LED**, es, para muchos, el sistema de iluminación del futuro por diversas razones. A parte de ser las bombillas menos contaminantes del mercado, destacan por su eficiencia: convierten el 80% de la energía en luz.

Los diseños de los **sistemas de alumbrado** evitarán los sobreconsumos innecesarios, promoviendo la utilización de las tecnologías más adecuadas para cada necesidad, teniendo en cuenta las características de los usos y de la zona iluminada. El **sistema de alumbrado de los espacios públicos, peatonales y zonas verdes**, así como los espacios privados utilizará luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen el apagado y el encendido. En cuanto al **alumbrado interior**, en los lugares comunes con uso esporádico se emplearán detectores de presencia para el encendido de luces que pueden emplearse en baños públicos.

8. Huella de carbono residual en el interior del sector limitada a procesos básicos.

Ante el cambio climático generado por la actividad humana se plantea de modo serio la **reducción de la huella de carbono** en muchas actividades

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

cotidianas. Según datos en España, cada ciudadano emite 9,8 toneladas de CO2 al año. Por ello, es fundamental potenciar el impacto que tienen nuestros hábitos sobre el medioambiente y el proyecto dotacional deberá plantear medidas que lleven a reducir las emisiones de efecto invernadero al mínimo.

Puede ser una menor utilización de los coches particulares, la posibilidad de compartir vehículos para desplazamientos ocasionales y la peatonalización de las calles en todo el interior del complejo. Por otra parte, se apuesta en el futuro cercano por los coches eléctricos y la implantación de puntos de recarga. Potenciar **la plantación de árboles autóctonos tanto en zonas públicas como privadas**. Un árbol capta el carbono de la atmósfera y puede eliminar entre 350 y 3500 kilos de carbono durante su vida.

10.1.3.- Medidas correctoras sobre la geomorfología del ámbito y los riesgos derivados de la misma

La geomorfología en el ámbito de la alternativa 1 son afecciones muy importantes para considerar ya que no sólo constituyen impactos sino que, también, son fuente de riesgos de origen natural para el medio y los proyectos que en él se establezcan.

El **proceso de carstificación** existente en el área es lo suficientemente importante como para que se destaque en la futura **ficha del Sector** dotacional la necesidad de realizar **procedimientos constructivos** que lo tengan en cuenta y disminuyan la vulnerabilidad técnica ante este problema.

En las **Ordenanzas de la Modificación puntual** se establece un apartado específico que recoge todas las **medidas correctoras destinadas a una edificación segura**. Estas recomendaciones están basadas en **estudios específicos del área y dadas por técnicos especialistas**: estudio geotécnico realizado por la empresa Soningeo con fechas 21/05/2018 (informe Soningeo nº. 17.300) y 25/05/2017 (informe Soningeo nº. 16.016) a petición de la Cooperativa Ciudad Residencial Brisa Del Cantábrico, S.C

En el citado estudio, dada la disposición del terreno, se establecen las siguientes **conclusiones y recomendaciones**:

1. Eliminación aconsejable y reutilización del nivel de tierra vegetal de 0,40 m de espesor, al menos en las zonas susceptibles de rellenos sobre dolinas detectados en estudio geotécnico.
2. Eliminación, saneo y en su caso reutilización y recolocación adecuadamente compactado del nivel de rellenos antrópicos de regularización de dolinas presente con espesores medios de 1,90 m bajo supervisión de Geólogo Senior que testifique la excavación y delimite y determine dichos rellenos.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

3. Se deberán **adoptar las siguientes determinaciones técnicas en la cimentación**. La medidas a plantear se fundamentan en las indicaciones del estudio geotécnico ya referido:

Opción cimentación profunda:

En el caso de la cimentación mediante varios micropilotes perforados in situ, siendo además con camisa perdida cuando sea necesario, se trata de la alternativa que probablemente resulte más versátil y flexible, por adaptarse a las condiciones geológicas reales de cada punto, y que además reduce apreciablemente las incertidumbres asociadas a las carstificaciones. E hecho de que estén encamisados cuando se juzgue oportuno por las características de la perforación prevendrá que el hormigón vertido pudiera rellenar indeseadamente cavidades y provocará además desvíos del agua del sustrato.

Para su evaluación se requiere un prediseño que estime las longitudes mínimas de empotramiento y el número de micropilotes necesario para transmitir las cargas esperables.

Ejecución de la cimentación mediante micropilotes perforados in situ con camisa perdida empotrados en el sustrato rocoso que aparece a una profundidad media de 8,50 m teniendo en cuenta:

La cimentación se resolvería mediante una serie de micropilotes armados con tubo de acero y que permiten la inyección controlada por cabeza e incluso con la posibilidad de colocar maguitos intermedios para inyecciones más precisas. El sistema propuesto atravesaría las zonas con carstificaciones, que quedarían encamisadas, y la propia perforación se detendría al alcanzarse el empotramiento mínimo de diseño en roca sana sin cavidades, retirándose el revestimiento en este tramo.

De esta manera cada micropilote tendría una longitud diferente que aseguraría la transmisión por fuste de la carga prevista en la zona sin carstificaciones. Los micropilotes no trabajarían por punta, por lo que la existencia de cavidades bajo la profundidad de la cabeza no tendría influencia apreciable en la capacidad de carga del sistema.

En la ejecución y control de la perforación, limpieza, introducción de la armadura, colocación del mortero e inyección se deberán seguir las normas de buena práctica y las especificadas en el pliego de prescripciones técnicas y normas NTE de micropilotes perforados CPP.

Debe prestarse especial atención a las vibraciones y efectos nocivos y ambientales derivados de la perforación. En el hormigonado de los micropilotes se debe poner el mayor cuidado en conseguir que el micropilote quede, en toda su longitud, con su sección completa, sin huecos, bolsas de aire o agua, coqueras, cortes, ni estrangulamientos. Se debe realizar un control post constructivo, existiendo numerosos métodos sondeo sísmico o mecánico, impedancia, etc.

La carga admisible calculada para la realización de la cimentación sobre el nivel de arcillas aluviales es de 1,00 Kg/cm², con un K₃₀= 3,20 kg/cm³. La carga admisible

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

calculada para la realización de la cimentación sobre el nivel de substrato rocoso es de 5,00 Kg/cm².

En el caso de las zonas donde se observan dolinas las cuales han sido rellenadas, se recomienda que durante la excavación se lleve un seguimiento geotécnico y se controle la presencia de oquedades y en su caso éstas sean rellenadas adecuadamente.

Opción cimentación directa:

En esta opción se recomienda realizar una cimentación mediante muros de carga y zapatas corridas dada la desigual posición del substrato rocoso, con presencia de zonas deprimidas con rellenos y zonas de arcilla de distinto espesor utilizando en el cálculo una carga admisible no superior a 1,00 Kg/cm² con un módulo de balasto de KL (23x81 m) de 0,946 kg/cm³ para el tipo 1 (edificios EC y EA); de KL (10x39 m) de 1,064 kg/cm³ para el tipo 2 (Alojamientos AE), apoyada sobre un relleno estructural de 1,00 metro de espesor formado por todo uno de frente de voladura, compactado en tongadas delgadas (e≤50 cm), como mínimo al 98% del Proctor Modificado, existiendo un riguroso control de densidades y humedades de puesta en obra. (E≈750 Kg/cm²). Se apoyará dicho relleno tanto en las arcillas como en el substrato rocoso, previo saneo de los rellenos antrópicos observados.

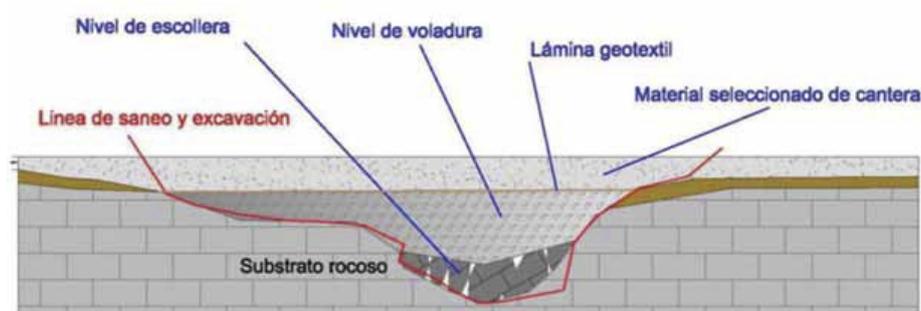
Dicho relleno estructural se debe disponer con un sobrecancho de 1,50 m con respecto al perímetro de la cimentación. Con objeto de validar dicho relleno estructural se deben realizar al menos un plano de control, en coronación mediante dos o tres ensayos de carga con placa de cimentación de diámetro 600 mm a una carga de 1,00 Kg/cm², con objeto de analizar el comportamiento y la distorsión angular de la cimentación, en cada una de las estructuras. Se estiman realizar un total de 88 ensayos de carga con placa.

Se recomienda no exponer la superficie de cimentación a condiciones de alteración, debido a su alta alterabilidad, por lo que es de buena práctica proceder de inmediato al hormigonado de regularización o construcción del relleno, una vez realizada la excavación y limpieza correspondiente o dejar la excavación con 0,50 metros de protección antes de excavar completamente.

Construcción del firme en zonas de urbanización con presencia de dolinas.

Con respeto a la urbanización, y en las zonas donde se disponga una cimentación de muretes de urbanización y construcción de firme o caminos, con presencia de dolinas, se recomienda sanear la zona y reforzarla antes de ejecutar el relleno estructural.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



110. Sección tipo de saneo en dolina.

Las áreas que se observen que están afectadas por fenómenos cársticos se sanearán y reforzarán mediante el vaciado total o parcial del relleno vertido y/o la arcilla de descalcificación hasta la identificación del área de drenaje de las dolinas (conducto), para posteriormente rellenar con material tipo escollera (al menos 1 metro de potencia) hasta rechazo colocada mediante retroexcavadora de manera que se genere un nivel firme, a modo de trabazón entre bloques y que a su vez sea permeable, permitiendo la circulación de las aguas eluviales y/o freáticas que circulen en profundidad sin crear tensiones ni lavado de material, y por lo tanto la activación de las dolinas.

Sobre este nivel se iniciará la ejecución de un relleno estructural mediante el vertido de material tipo voladura o rajón compactado en tongadas del espesor que permita la granulometría de mayor tamaño, ejecutándose los últimos 80-100 cm mediante material seleccionado de cantera en tongadas no superiores a 25-30 cm compactadas, separado del nivel inferior por un geotextil que impida el paso de finos. Este último nivel deberá ser ejecutado al mismo tiempo que el relleno general de la urbanización de forma que trabaje todo por igual.

Para que el saneo sea eficiente, se garantizará el drenaje perimetral y en superficie del área de actuación. El drenaje de la zona y su conexión natural con las dolinas es de inestimable ayuda para garantizar su estabilidad a corto y largo plazo. Para evitar estos efectos perjudiciales, se recomienda medidas de drenaje superficial mediante el drenaje somero con zanjas o costillas drenantes siguiendo líneas de máxima pendiente y cursos o regueros de agua y cuneta hormigonadas de drenaje (de guarda) en coronación y en su caso en pie.

En los entornos de las dolinas, en su caso, se recomienda canalizar el agua hasta las mismas mediante haces de costillas drenantes. En lo que se refiere a su hidrogeología dada la pendiente del área de estudio existe un nivel de agua de escorrentía subsuperficial que lleva una dirección SSW. En cuanto a nivel de agua freática no se ha observado en las prospecciones realizadas. El agua de perforación se perdía en el avance de la misma lo

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

que hace pensar que el nivel de agua base se encuentra profundo dada la alta permeabilidad del sustrato rocoso.

Dada la topografía de la parcela es de prever la circulación superficial de agua de escorrentía por lo tanto se hace necesario la disposición de elementos de drenaje e impermeabilización a criterio del proyectista. El coeficiente de permeabilidad (Kz) para los distintos materiales encontrados en base a bibliografía especializada se establece en:

NIVEL	COEFICIENTE DE PERMEABILIDAD (Kz) m/s
Tierra vegetal	10 ⁻⁵
Rellenos de regularización	10 ⁻⁴
Arcilla alteración	10 ⁻⁵
Sustrato rocoso	10 ⁻³

111. Permeabilidad de los distintos materiales encontrados.

En lo que concierne a la ejecución de muros y excavaciones habría que tener cuidado de no superar pendientes superiores a 1H/1V durante las excavaciones en suelo y pendientes superiores a 1H/3V durante las excavaciones en roca, incluso utilizar menores pendientes si existiera la afluencia de agua, siempre evitando la posibilidad de derrumbe de las paredes de los taludes.

A efectos de la aplicación de la Norma de construcción sismorresistente (NCSR-02 y NCSP-07) las estructuras a proyectar no se encuentran entre los casos previstos para los que es obligatoria la aplicación de la Norma NCSE-02.

Las presiones de cimentación a comparar con la presión admisible deben ser presiones efectivas, incluidos el peso propio de la cimentación y de las tierras superiores en su caso.

Otras medidas correctoras en este aspecto son:

- Se realizará un **tratamiento natural de los desniveles** en la topografía de urbanización, evitando en lo posible grandes muros verticales de contención y buscando la organización con taludes vegetales con plantas autóctonas.
- Se buscará en lo posible la **creación de topografías naturales** que junto al arbolado ayuden a minimizar el impacto de grandes continuidades de la edificación.
- Se deberá respetar un **balance equilibrado entre desmontes y rellenos** de manera global en la urbanización, sin retirada de tierra sobrante alguna.
- En la planificación de la urbanización se tendrá el máximo cuidado en la interacción de las edificaciones con las mini cuencas hidrográficas de la parcela, con el estudio de las **líneas de escorrentía superficiales e interiores**.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Se deberá mantener la **porosidad y permeabilidad natural de los terrenos** y proponer en el proyecto soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural.

10.1.4.- Condiciones mitigantes atribuibles al diseño:

- Se debe evitar la implantación de edificaciones en áreas con pendientes superiores al 20%.
- Se debe dirigir la implantación de edificaciones hacia las áreas de menor altitud.
- La **minimización de viario interno** posibilitará mayor superficie de espacios libres.
- Una **elevada proporción de espacios libres** generará oportunidades de mitigación de impactos a través del arbolado. Esta disposición fracciona las superficies visibles posibilitando el arbolado intersticial.

El impacto sobre el paisaje es seguro y puede ser importante si no se aplican las debidas medidas correctoras, entre ellas medidas en el diseño de la urbanización y edificación según las indicaciones del Estudio paisajístico, para disminuir la densidad. Se ha realizado un estudio sobre el diseño y ajardinamiento de los Espacios libres de uso público y de la Integración paisajística con una serie de medidas incorporadas ya entre las **medidas correctoras** del desarrollo del sector S-1 como factores importantes en su cumplimiento para poner a minimizar el impacto.

Se considera el impacto de magnitud MODERADA y consideramos que es viable el desarrollo en lo referente a este factor por:

- La escasa densidad del desarrollo que iguala y no sobrepasa al de los núcleos rurales del entorno.
- Su continuidad con el pueblo de San Miguel de Meruelo.
- Las limitantes visuales ya expuestas, en especial la sierra del Molino de Viento.
- Las medidas correctoras tanto en diseño de edificaciones como en la urbanización.
- Las medidas de integración ambiental que se tomarán en las zonas verdes tanto públicas como privadas y comunitarias y en los bordes de la urbanización.

10.1.5.- Medidas que promuevan la integración paisajística del desarrollo dotacional

Uno de los impactos más importantes que el desarrollo puede causar en el ámbito que hemos señalado como la mejor alternativa medioambiental es el causado en el paisaje. La realización de un **Estudio Específico de Integración Paisajística y Ambiental** está ya recogida en la normativa, pero creemos conveniente su recordatorio dentro de la Ficha del Sector. Por eso en el desarrollo urbanístico deben potenciarse medidas correctoras de este impacto

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Las actuaciones que se realicen en **los caminos o pistas vecinales** no modificarán sustancialmente su carácter, adaptándose en lo posible a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
- En la realización de los **viales interiores** de circulación rodada se seguirán criterios que eviten provocar impacto visual en la continuidad del paisaje, mediante el uso de colores integrados en el entorno y evitando materiales duros del tipo del aglomerado asfáltico. Las zonas destinadas a aparcamiento deberán cumplir los mismos criterios de bajo impacto aplicables a los viales.
- Con carácter general, se incluirá **arbolado y acondicionamiento vegetal** con proporción significativa en los diversos elementos de la urbanización. Se realizarán plantaciones con un diseño heterogéneo naturalizante, evitando las plantaciones lineales y los grupos homogéneos no así las agrupaciones heterogéneas, que son de todo punto recomendadas.
- Se respetará la coexistencia de los tres estratos y por ello en el seno de plantaciones arbóreas más o menos maduras serán agregados juveniles que se implantarán a resguardo en la estructura arbustivas del espacio libre.
- Aquellas plantaciones que se puedan destinar a las lindes serán sin mantenimiento, evitando especies invasivas y potenciando los linderos de uso tradicional, a base de caducifolias salicáceas o quercíneas, principalmente.
- No se emplearán, en ningún caso, especies perennifolias no naturales ni plantaciones exóticas de tipo alguno, en tanto que las zonas comunes no se consideran solo espacios libres, sino elementos ecológicos de primer orden.
- La selección de **elementos vegetales** se realizará teniendo en cuenta la utilización de especies autóctonas con bajas necesidades hídricas. El diseño de las series de vegetación propias del ámbito potenciará la vegetación con arbolado de porte, arbustos, tapizantes y plantas de flor, de manera que permitan limitar el consumo de agua.
- El tratamiento de las zonas verdes será con especies vegetales autóctonas y con criterios de sostenibilidad en cuanto al sistema de riego y mantenimiento. Los **sistemas de riego** que se instalen en las zonas verdes serán eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación, e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo.
- El **control de especies** afectará tanto a las zonas públicas como a las privadas.
- Se tendrá muy en cuenta en los proyectos el control de la **vegetación invasora**, incluyendo medidas para su erradicación del ámbito (si la hubiera en el momento del desarrollo urbanístico) y medidas para que no proliferen durante las obras de implantación.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- Se estudiarán los **límites del ámbito dotacional** ya que cada uno es distinto en cuanto a sus características paisajísticas, a los espacios con que limita y a la capacidad de comunicación o de paso que deben tener. Cada uno de ellos tendrá un tratamiento diferenciado según estas características, de modo que sin perder su carácter de límite y, al mismo tiempo, de acceso (peatonal, rodado, etc.), tenga como criterio general la integración paisajística y la disminución del impacto sobre el paisaje general en el que se inserta el desarrollo.
- Se tendrán en cuenta medidas de integración relacionadas con el **diseño de las edificaciones**, así, los **acabados de los edificios** seguirán patrones de materiales del valle: predominantemente con una paleta de materiales cerámicos de tonalidades terrosas combinadas con elementos de colores blancos y las tonalidades rojizas de las cubiertas.
- Se promoverá la articulación del sector con la zona urbana con la que colinda con el fin de cumplir con lo indicado en el Plan de Ordenación del Litoral para el Modelo Tradicional de ordenación.

Partiendo de la matriz de impactos realizada en el **Anexo 2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL EAE**, se proponen las siguientes medidas:

Elementos de integración. A pesar de la compatibilidad general, no se nos escapa que existen algunas debilidades que tienen que ser resueltas en alguna medida para paliar posibles efectos perniciosos sobre el medio perceptual, tal y como ha sido desglosado con anterioridad. Algunos de los mismos provienen de la percepción visual directa y otros hacen causa con otros factores que pueden ser mejorados ambientalmente y cuyo corpus de medidas se define abundantemente en la memoria de impacto ambiental de la que este documento forma parte. Estos elementos de integración los resumimos en los siguientes epígrafes:

1. Necesidad de disminución de la presencia visual, al menos desde los flancos más “significados”.
2. Necesidad de “limitar la dureza” implantación a nivel de su extensión superficial.
3. Necesidad de limitar la “presencia” visual de la edificación.

Estos tres epígrafes contienen los elementos sobre los que construir un corpus de medidas de integración que si bien no son muy exhaustivas, el impacto sobre el paisaje no es relevante en este proyecto, si recogen estas “debilidades” para mejorar la implantación de la actuación que en este informe y en el conjunto de esta memoria se analiza ambientalmente.

Medidas de Integración. Se exponen a continuación las medidas que se estiman oportunas para dar respuesta al análisis que se ha efectuado hasta este momento en

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

el presente informe de integración y que tienen su reflejo en el documento técnico que acompaña a este documento ambiental. Las medidas que se proponen son:

MEDIDAS	GRUPO DE IMPACTO ATENDIDO	EFFECTOS ESPERADOS
<p>Utilización de apantallamiento paisajístico y acústico (percepciones visual y auditiva) media mediante la plantación de especies arborescentes y arboladas. La composición de taxones debe ser definida en momentos de tramitación posteriores, pero debe ser compatible con las series de vegetación climática del entorno.</p> <p>Se deben arbitrar espacios que compongan estructuras de corredor ambiental y paisajístico, para evitar un posible efecto barrera visual y ambiental en el proceso de explotación.</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES, VISUALES Y SONOROS</i></p>	<p>Disminución de la presión visual por el flanco sur, el más accesible visualmente y de mayor carga visual, se disminuirá la presión visual y sonora con un adecuado apantallamiento con arbolado y ruptura del proceso urbanístico a implementar.</p>
<p>Enmascaramiento de la posible edificación mediante rupturas de color y de vanos, que permita una menor presión visual para este entorno</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i></p>	<p>Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad</p>
<p>Aplicación de colores de gamas neutras y proliferación de los elementos verdes entre edificios, que disminuyan el efecto de pantalla de ladera.</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES VISUALES Y FACTORES DE PATRIMONIO NATURAL Y CIENTÍFICO</i></p>	<p>Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad exterior e interior.</p>
<p>Eliminación de superficies metálicas sin recubrimiento en los exteriores para evitar destellos que supongan focos visuales de atención.</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i></p>	<p>Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad</p>
<p>Prohibición de carteles propagandísticos de ningún tipo. Ni anunciadores que queden fuera de las condiciones de urbanismo integrado.</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i></p>	<p>Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad</p>
<p>Las aperturas de grandes vanos acristalados deberán estar acompañadas con enmascaramientos en cota, sin que ello impida aprovechamientos energéticos de claro cariz ecológico, en tanto que la iluminación frontal es un elemento de integración relevante para el tipo de proyecto</p>	<p><i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i></p>	<p>Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad</p>

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

potencial que se puede desarrollar en esta área, conocido como passivhaus		
Se controlará que las luminarias generales del sector no produzcan ningún grado de contaminación lumínica, evitando en todo caso luces cenitales.	<i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i>	Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad
Cierres perimetrales sin estructuras reflectivas ni muros opacos, especialmente en las superficies libres de cierre del sector, sin muros duros, integrando variedad de cierres sin fronteras opacas.	<i>FACTORES SENSORIALES VISUALES Y FACTORES DE PATRIMONIO NATURAL Y CIENTÍFICO</i>	Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad
Las inscripciones en fachada o letreros de recinto no serán de singular presencia y el frente de acceso desde San Miguel quedará señalizado y focalmente abierto para promover la continuidad de elementos urbanísticos entre ambos núcleos.	<i>FACTORES SENSORIALES VISUALES</i>	Disminuir la presencia de la actuación mediante pérdida de focalidad e integración en el tejido urbanístico del que es continuidad.

10.1.6.- Medidas correctoras propuestas y recogidas en las Ordenanzas urbanísticas y de edificación

En el Anexo 1 de esta memoria ambiental se encuentran las **ORDENANZAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN** en este punto queremos incluir entre las medidas correctoras aquellas que ya fueron adoptadas por todo el equipo técnico y medioambiental y asumidas por los promotores y Ayuntamiento desde el momento del diseño de la ordenación. Estas medidas ya se encuentran incorporadas a las Ordenanzas para su obligado cumplimiento en el momento de efectuar el desarrollo urbanístico del ámbito. Son las siguientes:

TITULO V. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA

ARTÍCULO 39. ORDENANZAS DE INTEGRACIÓN

Se establecen una serie de ordenanzas denominadas de “integración” que regulan el desarrollo urbanístico desde el punto de vista medioambiental, de la sostenibilidad, de la accesibilidad y de criterios sociales y asistenciales, que complementen lo establecido en los párrafos anteriores de este documento.

El objeto de estas ordenanzas es seguir criterios de respeto al paisaje y del menor impacto posible desde el punto de vista medioambiental, aplicar criterios sostenibles desde el punto de vista del aprovechamiento energético y el uso racional de los recursos, la adecuación de las edificaciones al entorno con criterios

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

bioclimáticos y justificar el carácter residencial-asistencial para personas mayores en sus aspectos sociales y asistenciales.

Estas ordenanzas deberán ser seguidas por toda la planificación posterior de manera que se asegure un desarrollo conforme a lo determinado en ellas.

ARTÍCULO 40. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

TALUDES Y DESNIVELES

- Se realizará un tratamiento natural de los desniveles en la topografía de urbanización, evitando en lo posible grandes muros verticales de contención y buscando la organización con taludes vegetales con plantas autóctonas.
- Se buscará en lo posible la creación de topografías naturales que junto al arbolado ayuden a minimizar el impacto de grandes continuidades de la edificación.
- Se deberá respetar un balance equilibrado entre desmontes y rellenos de manera global en la urbanización, sin retirada de tierra sobrante alguna.

PASILLO VERDE PARA LA CONTINUIDAD DEL PAISAJE

- En el centro aproximado del frente sur de la parcela A-1, medido aproximadamente entre su vértice suroeste y la rotonda sur, **se establecerá un pasillo verde, un franja mínima de 40 metros de anchura en dirección norte-sur libre de edificaciones, de manera que permita la permeabilidad** y la continuidad del paisaje.
- Dicha franja se ampliará a un mínimo de 80 metros de ancho libre de edificación en los primeros 22 metros paralelos a dicho linde sur, de manera que permita su unión visual y continuidad con el espacio libre situado allí y con la franja del pasillo verde ya descrita.
- En estas franjas se podrán establecer usos como zona de juegos para mayores, zonas biosaludables y huertos y otros usos que no constituyan edificación. Plazas de aparcamiento, caminos o viales, con el adecuado tratamiento del pavimento contemplado en estas normas, serán también posibles.

RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- En la realización de los **viales interiores de circulación perimetral** rodada se seguirán criterios que eviten provocar impacto visual en la continuidad del paisaje, mediante el uso de colores integrados en el entorno y evitando materiales duros del tipo del aglomerado asfáltico. Las zonas destinadas a aparcamiento deberán cumplir los mismos criterios de bajo impacto aplicables a los viales.
- Los **viales de la red local** se diseñarán y señalizarán para que la velocidad de circulación sea tal que permita una amplia integración del tráfico de los vehículos y del peatón, con baja velocidad (máximo 25 km/hora) que garantice la seguridad de

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

los peatones. Se garantizará el acceso de personas con movilidad reducida sin detrimento de la seguridad diseñando adecuadamente aceras y calzadas. Sería aconsejable que no hubiera obstáculos para personas con movilidad reducida o que se establezcan los elementos de paso adecuados para ellos con las dimensiones establecidas en la normativa.

- Los perfiles establecidos para el viario incluirán bandas destinadas a **aparcamientos, en línea o en batería**, para cubrir el número de plazas que fija la legislación, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.
- Exceptuando el camino interior perimetral privado, en la creación de los caminos interiores privados de la urbanización será obligatorio el carácter peatonal como criterio fundamental y se limitará el acceso rodado a la entrada de vehículos de emergencia, la carga y descarga o el acceso de las personas discapacitadas. El tratamiento de estos caminos deberá también cumplir los criterios mencionados anteriormente.
- Será obligatoria la adopción de **criterios de accesibilidad** en los recorridos principales de la urbanización, de manera que siempre haya al menos un recorrido adaptado con un pendiente máxima del 6%. Se dispondrán los alojamientos en alineaciones que sigan el trazado del camino con pendientes adecuadas para su accesibilidad.
- Todos los **caminos peatonales interiores serán accesibles**, permitiendo el acceso a todos los alojamientos colaborativos y edificaciones comunes de la urbanización, y no superarán la pendiente máxima determinada en la normativa en vigor.
- En los **caminos peatonales interiores de la urbanización** los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
- Los **itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos**, tales como el camino vecinal, situado al norte del sector, en su parte más elevada, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.
- Las actuaciones que se realicen en **los caminos o pistas vecinales** no modificarán sustancialmente su carácter, adaptándose en lo posible a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
- El tratamiento de pavimentación de **viales públicos en las cotas altas de la zona Norte** del sector será adecuada a los usos posibles, tales como acceso de tractores,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

y al uso de colores adecuados que se integren en el medio ambiente, como pueden lograrse con hormigones impresos tintados u otros; en ningún caso se utilizará aglomerado asfáltico por la ruptura visual paisajística que produciría en terrenos en pendientes

- En las **plazas de aparcamiento** se utilizarán materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del área. El diseño de las áreas de aparcamiento se deberá realizar con sistemas de drenaje y permeabilidad adecuados.
- En el diseño de las **superficies de estacionamiento** se atenderá asimismo a los momentos de mínima ocupación. A tal efecto se fomentarán los tratamientos blandos e integrados en el medio.
- La dotación de las **plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida** se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios comunes, adecuadamente señalizada, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.
- Con carácter general, se incluirá **arbolado y acondicionamiento vegetal** con proporción significativa en los diversos elementos de la urbanización.
- La selección de **elementos vegetales** se realizará teniendo en cuenta la utilización de especies autóctonas con bajas necesidades hídricas. El diseño de las series de vegetación propias del ámbito potenciará la vegetación con arbolado de porte, arbustos, tapizantes y plantas de flor, de manera que permitan limitar el consumo de agua.
- Los **árboles existentes** en la red de zonas verdes que tengan un valor significativo deberán ser respetados, con transplante o sustitución de éstos si fuera estrictamente necesario.
- La **pendiente en las zonas de espacio libre de uso público** situadas en suelo privado será tal que en el 80% de la superficie no sea superior al 10%. Se dispondrán recorridos accesibles que permitan el uso y disfrute de las mismas también para las personas discapacitadas.
- El tratamiento de las zonas verdes será con especies vegetales autóctonas y con criterios de sostenibilidad en cuanto al sistema de riego y mantenimiento. Los **sistemas de riego** que se instalen en las zonas verdes serán eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación, e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo.
- El **control de especies** afectará tanto a las zonas públicas como a las privadas.

SERVICIOS

- Se realizará la **concentración de servicios generales de la urbanización**, tales como carga y descarga de suministros, cuarto basuras no reciclables,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

almacenamiento, instalaciones, etc., en lugares poco visibles, tales como el área auxiliar del edificio de servicios comunes, y de la manera más concentrada posible.

- o Además de la recogida en **contenedores separados de residuos**, se establecerá la recogida con un 5º contenedor de 100% orgánicos (marrón oscuro).
- o Se establecerá dentro de la urbanización un **área de compostaje** con los residuos orgánicos recogidos.

ALUMBRADO PUBLICO

- o El **sistema de alumbrado de los espacios públicos**, así como los espacios privados utilizará luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen el apagado y el encendido. Independientemente de los reductores se indica un nivel de iluminación mínima de **15 lux**.
- o **El sistema de alumbrado** de los espacios peatonales y zonas verdes se resolverá, en las mismas condiciones de reducción de consumo y sensores expuestas en el párrafo precedente con balizas que orientan el haz de luz hacia el suelo.
- o Se deberán seguir criterios que busquen **minimizar la contaminación lumínica** con luminarias discretas integradas en las edificaciones e iluminación auxiliar a base de balizas de pequeño porte, que eviten deslumbramientos. Se evitará en lo posible la realización de báculos y farolas en altura con el criterio de lograr un equilibrio medioambiental donde se prime al medio natural en el que se inserta y evite la dureza y el impacto de algunas urbanizaciones habituales.
- o Los diseños de los **sistemas de alumbrado** evitarán los sobreconsumos innecesarios, promoviéndose la utilización de las tecnologías más adecuadas para cada necesidad, teniendo en cuenta las características de los usos y de la zona iluminada. Se propondrá sistemas de iluminación y diseños que eviten sobreconsumos innecesarios, favoreciendo el ahorro y el uso adecuado de los sistemas de iluminación, distribuyendo los haces de luz conforme a las características de los usos y de la zona iluminada. Se deberán buscar soluciones en las que se sigan criterios de un consumo responsable de la energía
- o Se procurará el **mantenimiento de las condiciones de luminosidad de las horas nocturnas**, en beneficio de los ecosistemas y del medio ambiente, respetando, en todo caso, las condiciones de uso y seguridad que correspondan.

LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN

- o En el **frente sur** de la parcela en el tramo colindante con la parcela vecina exterior, y desde el punto al que se accede desde la glorieta de acceso desde la carretera, situada cerca de la zona suroeste del sector, se realizará un límite desestructurado de la parcela de manera que los cerramientos no rompan la armonía del paisaje y se atenúe el impacto visual sobre el entorno desde el área visual de la carretera.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- o A tal efecto, en estos tramos deberán alternarse cierres con materiales y elementos variados, de manera que se **evite una barrera visual continua** desde el punto medioambiental que provoque una discontinuidad demasiado grande en la permeabilidad del paisaje. Eso cierres de cada material no deberían tener una continuidad mayor de la longitud de dos agrupaciones de alojamientos.
- o **Los cierres** en esos tramos podrán ser vegetales, debiendo los setos contener especies arbustivas autóctonas o propias de la zona ; o de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de fábrica revestida, o de madera o estacados con alambre, contruidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar. La altura máxima de los cierres macizos no superará 1,00 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura adicional de otros 1,50 metros con tablestacado de madera, trasdosado de cierre vegetal o tratamientos similares
- o Se **prohíben** en esos tramos, los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.
- o No se establecen limitaciones sobre los cierres en el resto del perímetro de las parcelas de la urbanización, no visibles desde la carretera de Meruelo a Castillo, y que se regirán solamente por lo establecido en su caso por la normativa del Plan General para el ámbito municipal.

TRATAMIENTO DE AGUAS

- o En el desarrollo de la urbanización se tendrá el máximo cuidado en la interacción de las edificaciones con las mini cuencas hidrográficas de la parcela, con el **estudio de las líneas de escorrentía superficiales e interiores, al objeto de preservar la calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados**.
- o Al efecto de no interferir en las **rutras de agua subterránea**, características de zonas cársticas, de manera indeseada, se utilizarán para las edificaciones sistemas de cimentación que no afecten gravemente a las mismas, tales como micropilotes encamisados u otros aconsejados en el estudio geotécnico (Ver anexo Estudios especiales).
- o Se promoverá el **mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos** con soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural.
- o Se realizará un **sistema de recogida de agua de lluvia en aljibes** para aplicar sistemas de riego por goteo. Eliminación del agua sobrante con un sistema de reparto equilibrado.
- o Los **sistemas de riego** que se instalen en las zonas verdes serán eficientes en el gasto de agua, evitándose los riegos por inundación, e instalándose riego por goteo o regulado por controladores de tiempo

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- o Se implantarán **redes de evacuación de aguas de tipo separativo**.

REDES DE ALCANTARILLADO

- o El **sistema de alcantarillado será separativo**, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.

USO DE LA ENERGÍA

- o Se establece el **uso prioritario de energías renovables** en toda la urbanización.
- o Se utilizará la **aeroterminia como generador principal** de energía de las edificaciones de la urbanización, tanto para la climatización como para el agua caliente sanitaria.
- o Para disminuir el consumo eléctrico se realizará un apoyo con **energía solar fotovoltaica en la modalidad de autoconsumo**. Los paneles fotovoltaicos se ubicarán por etapas de crecimiento en zonas de bajo impacto visual y paisajístico, junto a un buen soleamiento.
- o El depósito de combustible de propano para la cocina industrial deberá ser subterráneo.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL EN EL MOBILIARIO URBANO

Condiciones particulares de algunos elementos:

- o Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.
- o Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.
- o Los **contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos** deberán ubicarse en lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán.
- o Los **elementos destinados a la estancia de las personas** (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas,

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.

ARTÍCULO 42. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICACIONES

- o Para **garantizar el soleamiento en las fachadas** de los edificios de uso residencial la distancia entre planos de fachada y la altura de cornisa del edificio que arroja sombra cumplirá en cada parcela:

Para edificaciones con plantas bajas con uso residencial la distancia será superior a 1,5 H siendo H la altura del lado de la fachada que arroja sombra sobre aquellas.
- o El proyecto residencial garantizará la **ventilación cruzada** en el interior de cada vivienda.
- o Se procurará que los salones y espacios estanciales de la vivienda se orienten hacia el arco solar sur-suroeste-oeste.
- o Se dispondrán obligatoriamente **mecanismos de reducción del consumo de agua** en los puntos de suministro en baños y cocinas de los usos residenciales, aireadores, reductores de canal, etc.; cisternas de baja carga con bajo consumo de agua y mecanismos de descarga interrumpible, ...
- o En los edificios de uso público se instalarán **sensores automáticos para disminuir el consumo de agua**, limitando las descargas.
- o Igualmente, en cuanto al **alumbrado interior**, en los lugares comunes con uso esporádico se emplearán detectores de presencia para el encendido de luces que pueden emplearse en baños públicos, ya que los temporizadores no son muy adecuados al ser los usuarios personas mayores y algunas personas con movilidad reducida. .

SISTEMAS NATURALES DE APROVECHAMIENTO CLIMÁTICO:

- o Con la finalidad de fomentar el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente, se utilizarán **materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, las orientaciones y las ventilaciones e iluminaciones naturales**.
- o Desde el punto de vista BIOCLIMÁTICO, se deberá plantear una **combinación de sistemas naturales de aprovechamiento climático junto al uso de energías alternativas**.
- o Los alojamientos buscarán el **máximo aprovechamiento del soleamiento**, tanto en su orientación solar a mediodía como en la disposición de su sección que permita aprovechar al máximo la luz solar en invierno y proteger del sol en los meses más

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

calurosos, lo que produce un considerable ahorro energético **mediante la climatización natural**.

- o **Los alojamientos deberán acercarse a cumplir lo más posible los criterios del estándar “Passivhaus”,** categoría “classic”, en cuanto a los cinco principios básicos que determina este estándar: aislamiento óptimo de la envolvente, acristalamientos de altas prestaciones, ausencia de puentes térmicos, hermeticidad adaptada al clima cántabro y sistema de ventilación con recuperación de calor; y a los requisitos de certificación de demanda de climatización, demanda de energía primaria y hermeticidad.

ACABADOS INTEGRADOS EN EL ENTORNO:

- o Los **acabados de las viviendas** seguirán patrones de materiales del valle: predominantemente con una paleta de materiales cerámicos de tonalidades terrosas combinadas con elementos de colores blancos y las tonalidades rojizas de las cubiertas.
- o Se buscará una **limitada presencia en el frente sur**, sobre él que se recaen las visuales desde el entorno, de las edificaciones de las viviendas siguiendo criterios de altura limitada de la edificación, con pendientes moderadas, y la utilización de los porches, que minimizan el impacto visual de dichas fachadas, que quedan en un segundo plano de sombra y el uso de materiales transparentes, como el vidrio.
- o Los **edificios singulares** podrían seguir otros patrones en cuanto a sus acabados y características, si esto se estimara necesario para acentuar su singularidad.

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- o Se incluirán en Ordenanzas todas las medidas correctoras de impactos que se incluyan en posteriores informes ambientales y que al ser específicas no se puedan determinar en este momento.

10.1.7.- Medidas correctoras en el EAE propuestas y recogidas en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica (30/9/2021)

- El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección se considera dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como “un elemento condicionante o una afección de especial protección”, según establece el referido art. 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se considerará igualmente en el Plan Parcial que desarrolle el proyecto asistencial.
- El entorno de protección del Camino de Santiago deberá ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que en el Plan Parcial que desarrolle la Modificación puntual tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- La modificación tiene por objeto la urbanización del sector para la instalación de equipamiento de uso de interés público, y dado que una pequeña parte del mismo se encuentra afectada por el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa”, para la ejecución de cualquier actuación urbanística u obra será necesario contar con un Informe Favorable del Servicio de Patrimonio Cultural que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 47 y 52 la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria. Esta medida compromete al Plan Parcial posterior a la aprobación de la Modificación puntual.

10.2.- INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS ESTABLECIDAS POR EL INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA (IGME):

Medidas establecidas por el Instituto Geológico y Minero de España:

Ejecutar durante las obras unos elementos de control que permitan una auscultación periódica posterior compuesta por:

- 3 piezómetros abiertos instalados en sondeos mecánicos con el objeto de controlar la posición del nivel de agua en su caso, y establecer un protocolo con mediciones de periodicidad trimestral.
- 5 hitos de nivelación, que midan posibles asentamientos del terreno, mediante topografía de precisión, y establecer un protocolo con mediciones de periodicidad al menos trimestralmente.

10.3.- INTEGRACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS Y PUERTO:

Prescripción de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos:

- Las nuevas redes de saneamiento que se hagan en las parcelas y las eventuales renovaciones o modificaciones a las que pueda obligar su conexión a la red municipal han de ser de tipo separativo sin que en ningún caso pueda incrementarse la aportación de aguas procedentes de escorrentías a las de saneamiento de aguas residuales

10.4.- INTEGRACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA

Consideración de la Dirección General de Vivienda:

- Las condiciones de Habitabilidad y accesibilidad estarán a lo dispuesto en la normativa en vigor (Decreto 141/1991, de 22 de agosto; el código técnico de edificación DB-SU, así como en lo establecido en el Decreto 61/1990 de 6 de julio; Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre; Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero).
- Análisis de impacto e integración Paisajística al objeto valorar y cuantificar la magnitud y la importancia de los efectos que la ejecución y desarrollo de esta MP

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

pueda llegar a producir en el paisaje y en su percepción, y proponer las medidas adecuadas para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

10.5.- INTEGRACIÓN DE OTRAS CONSIDERACIONES INDICADAS EN LA DAE

10.5.1.- Se adoptarán las medidas oportunas para que, en el desarrollo de la modificación puntual, se garantice el correcto drenaje y absorción de las aguas de escorrentía natural y se evite el riesgo de que éstas afecten a la carretera nacional Meruelo-Castillo.

10.5.2.- Garantía de Infraestructuras y Recursos. El Ayuntamiento tendrá en cuenta la repercusión de la Modificación sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento, y velará porque las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la existencia de las infraestructuras necesarias y a la suficiencia del recurso.

10.5.3.- Adecuación de la clasificación urbanística a los valores y condicionantes del suelo. Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización. En caso de que este sector no comience su desarrollo como suelo de Equipamiento de interés público y social de tipo asistencial durante el periodo previsto (1er Quinquenio) el suelo dejará de ser urbanizable y solo será posible la implantación de usos compatibles con los permitidos por la normativa del planeamiento de Meruelo en las categorías de protección correspondientes.

10.6.- INTEGRACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTÓRICA

Incorporación por la DAE de las consideraciones técnicas emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica:

- El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la Modificación Puntual como un elemento condicionante o una afección de especial protección.

- Así mismo, se hará contar en la fase de desarrollo y ejecución de esta MP, mediante Plan Parcial, que el entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria y, dado que la modificación tiene por objeto la urbanización del sector para la instalación de equipamiento de uso de interés público y que una parte importante del mismo se encuentra afectada por el entorno de protección del Bien de Interés Cultural "Camino de Santiago de la Costa", para la ejecución de cualquier actuación urbanística u obra será necesario contar con un Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 47 y 52 la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

11.- INTEGRACIÓN DE DETERMINACIONES INDICADAS POR LA DAE EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA AMBIENTAL

El EAE incluirá un plan de vigilancia ambiental que contemple un conjunto de actuaciones en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental y objetivos generales establecidos en el estudio ambiental estratégico y a controlar la eficacia de las medidas correctoras propuestas. Señalará expresamente como responsable del cumplimiento del Programa de Vigilancia al promotor de la modificación puntual.

En lo relativo a la fase de ejecución y de explotación, se establecerá la necesidad de que el plan de vigilancia establezca mecanismos de control adecuados para evaluar y prevenir los impactos derivados del desarrollo de la Modificación Puntual, concretando la frecuencia de los controles y visitas, plazos para su realización, espacio físico a controlar, métodos utilizados, equipo humano implicado y equipos a emplear, a fin de controlar y verificar la correcta evolución de las medidas adoptadas. Contendrá el reparto concreto de responsabilidades en la detección de los impactos no previstos o en el incremento de la magnitud de los esperables, así como en la comunicación de dichas incidencias al promotor del plan o al órgano ambiental, si procediere.

12.- INTEGRACIÓN DE DETERMINACIONES INDICADAS POR LA DAE EN RELACIÓN CON EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Todas las medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico e informes anejos se incorporarán e integrarán en la normativa de la MP y en su caso, en la normativa del PP que lo desarrolle

13.- TOMA EN CONSIDERACIÓN DEL INFORME FAVORABLE EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTÓRICA

Toma en consideración del **informe favorable** emitido con fecha 30/09/21 por la **Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica**, durante la fase de Procedimiento de Evaluación Ambiental abreviada. (Firmado digitalmente el 30/09/2021 por Zoraida Hijosa Valdizán, Directora General - D.G. DE Patrimonio cultural y Memoria Histórica). Se incorpora copia digital firmada de dicho informe a continuación:

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Version imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de: <https://verificaci3n.cantabria.es/verificaci3n/codigos/verificaci3n-A06600NAq08qjS/FfCxPpNXtQs4zJLYdAUzN8j>



Asunto: Expediente de Evaluación Ambiental de Planes y Programas nº 043.2.0001 (EAU-2020-0011)

PLAN: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
TÉRMINO MUNICIPAL: MERUELO

Adjunto se remite copia de la respuesta extemporánea de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, a la consulta efectuada dentro del trámite de consultas previas, al objeto de que sea tenida en cuenta, en su caso, en la tramitación pendiente del procedimiento de modificación.

Santander, a la fecha de la firma electrónica.

El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

SOCIEDAD COOPERATIVA CIUDAD RESIDENCIAL BRISA DEL CANTÁBRICO



Firma 1: 30/09/2021 - FRANCISCO JAVIER GOMEZ BLANCO
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CSV: A06600NAq08qjS/FfCxPpNXtQs4zJLYdAUzN8j

REGISTRO DELEGADO... (JP0002)
Nº Registro: 20211319075050476
Fecha Registro: 2023/11/13 11:47



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 1/1

Verificación de la integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificac.cantabria.es/verificac/validador/validador.aspx?verificac=4060000JXX-VB0TB-RVA-CJFZSDJLY4AU3n8j



CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES, IGUALDAD, CULTURA Y DEPORTES
Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica

INFORME

P-008/21

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MERUELO

Vista la documentación presentada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio a fecha 18 de marzo de 2021, referente a la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Meruelo", y considerando, tanto la información obrante en esta Dirección relativa al patrimonio cultural existente en la zona afectada, como las características y especificaciones contenidas en el proyecto.

Esta petición se enmarca en el ámbito del artículo 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el artículo 30 de la Ley 7/2014, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y según lo establecido en el artículo 20.1.b) de la Ley de Cantabria 6/2015, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.

Primero. - Según documentación aportada, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de Meruelo tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable para equipamiento de uso de interés público y social, de tipo asistencial. La propuesta de Modificación Puntual incluye la designación de las parcelas para la creación en ellas de Alojamientos Colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia de personas mayores.

La delimitación del sector afecta a un total de 11 parcelas pertenecientes al Polígono Catastral 4 de Meruelo. Revisada la información obrante en este Servicio relativa al Patrimonio Cultural, constatamos que las parcelas que se enumeran a continuación se encuentran afectadas por el Bien de Interés Cultural "Camino de Santiago de la Costa" declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015), que definió y declaró su entorno de protección dentro de la tipología de Conjunto Histórico. La relación de parcelas afectadas por el Bien es la siguiente:

- 39043A004000200000HW
- 39043A004000270000HL
- 39043A004000290000HF
- 39043A004000260000HP
- 39043A004000280000HT

Conforme al art.52 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria se establece que "toda actuación urbanística en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural o de Interés Local, incluyendo los cambios de uso, en tanto no se haya aprobado la figura urbanística de protección del mismo, será aprobado por la Consejería de Cultura y Deporte, que estará facultada para determinar los criterios y condiciones de intervención, atendiendo a las determinaciones generales de esta Ley y las definidas en el expediente de declaración si las hubiera."



Firma 1: 30/09/2021 - ZORAIDA HIJOSA VALDIZAN
DIRECTORA GENERAL - D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTORICA
CSV: A0600XQJXX-VB0TB+esza/GJFzSDJLY4AU3n8j

R.D.D. G.J.R.B. Y ORD. TE (OP007)
N.º Registro: 2021080016005601
Fecha Registro: 20210801 10:13



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 1/5

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Verificación de integridad de este documento en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de: <https://verificacv.cantabria.es/verificacv/validacion/A06000XQJJKX-V801B-1XZSA/GJFz5D.JLYdAU3n8>



CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES, IGUALDAD, CULTURA Y DEPORTES
Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica

INFORME

(pág.18) desarrollado en el Documento Urbanístico, no sólo se deberá tener en consideración el "Camino de Santiago" como un elemento "declarado por la UNESCO como Patrimonio Mundial", sino que deberá hacer explícitamente referencia a la publicación del decreto de declaración y a la resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno mediante el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, tal y como se hace en el presente informe.

- En las "determinaciones" (pág. 40) de la Modificación Puntual se indicará que, en todo caso, éstas se ajustarán al régimen de protección establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Asimismo, se deberá incluir que el entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria.
- Visto que la modificación tiene por objeto la urbanización del sector para la instalación de equipamiento de uso de interés público, y dado que una parte importante del mismo se encuentra afectada por el entorno de protección del Bien de Interés Cultural "Camino de Santiago de la Costa", para la ejecución de cualquier actuación urbanística u obra será necesario contar con un Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 47 y 52 la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Santander, a fecha de la firma electrónica.

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTÓRICA
(Firmado digitalmente)

D.G. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.-



Firma 1: 30/09/2021 - ZORAIDA HIJOSA VALDIZAN
DIRECTORA GENERAL - D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL Y MEMORIA HISTORICA
CSV: A0600XQJJKX-V801B-1XZSA/GJFz5D.JLYdAU3n8

R.D.D.G. URB. Y ORD. TE (OP007)
N.º Registro: 2023-1104-00113000461
Fecha Registro: 2023/11/13 10:12



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 5/5

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Se procede a verificar o justificar el cumplimiento y toma en consideración del informe favorable emitido con fecha 30/09/21 por la **Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, extemporáneo**, que informa:

“Esta DIRECCIÓN GENERAL, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, del Patrimonio Cultural de Cantabria, y la Ley 5/2018 de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ha resuelto INFORMAR FAVORABLEMENTE. No obstante, el documento de planeamiento deberá recoger las siguientes consideraciones técnicas:

- *El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como “un elemento condicionante o una afección de especial protección”, según establece el referido art. 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Es por ello que en el “análisis del sector” (pág.18) desarrollado en el Documento Urbanístico, no sólo se deberá tener en consideración el “Camino de Santiago” como un elemento “declarado por la UNESCO como Patrimonio Mundial”, sino que deberá hacer explícitamente referencia a la publicación del decreto de declaración y a la resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno mediante el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, tal y como se hace en el presente informe.”*

Se ha incorporado lo indicado en el “análisis del sector” (pág. 18) de la presente Modificación final haciendo explícita referencia al entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015).

También se ha incluido en la página 19 el epígrafe “Protección Camino de Santiago”, con el siguiente enunciado: “En este tramo de carretera, discurre parte de El Camino de Santiago del Norte declarado por la Unesco como Patrimonio Mundial, por lo que una parte de las parcelas del sector se encuentran en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015), en el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, dentro de la tipología de Conjunto Histórico. El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como “un elemento condicionante o una afección de especial protección”, según establece el referido art. 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En el plano I-05 se delimita el entorno de protección que afecta al sector en su parte sur por lo que en el desarrollo deberán cumplirse las condiciones perceptivas y paisajísticas que salvaguarden la interpretación del camino, dentro de su contexto urbano y rural.”

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

• En las “determinaciones” (pág. 40) de la Modificación Puntual se indicará que, en todo caso, éstas se ajustarán al régimen de protección establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En las Determinaciones del Sector (ahora pág. 43) se han incorporado el régimen de protección de la siguiente forma:

“e) Se ajustarán al régimen de protección establecido en los artículos 52, 53 y al cumplimiento de los establecido en los artículos 47 y 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria. El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como un elemento condicionante o una afección de especial protección. Ese entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa” es declarado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 15 de octubre de 2015 (BOC Extraordinario Núm. 82; 27-10-2015), en el que se define el Camino de Santiago de la costa, a su paso por Cantabria, y se delimita su entorno de protección, dentro de la tipología de Conjunto Histórico. “

• Asimismo, se deberá incluir que el entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria.

En la ficha del sector, en las determinaciones (pág. 51), se han incluido estos dos apartados que dan respuesta a lo indicado en la dirección general:

“7.- El entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria.”

• Visto que la modificación tiene por objeto la urbanización del sector para la instalación de equipamiento de uso de interés público, y dado que una parte importante del mismo se encuentra afectada por el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago de la Costa”, para la ejecución de cualquier actuación urbanística u obra será necesario contar con un Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 47 y 52 la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En la ficha del sector, en las determinaciones (pág. 51), se han incluido estos dos apartados que dan respuesta a lo indicado en la dirección general:

“6.- El trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector como un elemento condicionante o una afección de especial protección y deberá contar con informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.”

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Por tanto, se comprueba que el entorno de protección del Camino de Santiago quedará afectado por una parcela de uso equipamiento público de 2.304,64 m² (EQ-2), una pequeña parcela destinada a espacios libres (EL-2) de 250,91 m² y una zona de viario local.

Vista la documentación, el trazado del Camino de Santiago y su entorno de protección deberán ser considerados dentro del sector objeto de la presente Modificación Puntual como “un elemento condicionante o una afección de especial protección”, según establece el referido art. 56.4 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de, de Patrimonio Cultural de Cantabria.



Plano de Ordenación, Calificación propuesta, O-02

El entorno de protección del Camino de Santiago queda afectado por una parcela de cesión de uso equipamiento público de 2.304,64 m² (EQ-2 en la presentación inicial, ahora renombrada a EQ-1 sin ningún cambio), una pequeña parcela destinada a espacios libres de uso infantil (EL-2) de 250,91 m² y una zona del viario local, en particular un punto de conexión del ámbito con la carretera autonómica CA-452. El entorno de protección será considerado un elemento condicionante o una afección de especial protección y deberá contar con informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.



Plano de Ordenación, Calificación propuesta, O-02

Justificación del entorno de protección del Camino de Santiago en el acceso de viario local

El ámbito tendrá por el oeste un acceso a través del acceso ya existente desde la carretera autonómica CA-452 con una carretera asfaltada entre el actual límite urbano de San Miguel de Meruelo y el ámbito. Desde él, se accederá por un vial público entre las parcelas A1 y A2 que conduce, articulado por una rotonda, por el norte del sector, dando acceso a parcelas al norte y que puede conectar con la carretera a la Iglesia de Castillo, o cerrar el perímetro rodado por el sur del ámbito un tramo de viario en suelo privado hasta conectar con la rotonda sur, que cierra la circulación perimetral rodada a través de otro tramo de viario local, público. Si se plantea un orden circulatorio, este acceso podría ser considerado de entrada.

Se plantea otro acceso al ámbito través de la carretera autonómica CA-452, para acceder a la rotonda sur, conectada a la circulación perimetral, que podría servir para salidas o llegadas, tanto desde Meruelo al oeste, como desde Castillo al este. La conexión con la CA-452 se realizaría a través de un enlace directo que permite los giros a la izquierda, al igual que otros existentes en este tramo de la carretera dónde está permitido por disponer de línea discontinua en el eje de la carretera. En la actualidad, existe un acceso a la casa situada en este área, próximo al planteado, como se aprecia en la foto adjunta.

La población máxima estimada del equipamiento de Alojamientos Colaborativos para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia de Personas Mayores es de 282 personas. Salvo la circulación perimetral, el equipamiento tiene un carácter normativo de circulación interior peatonal, salvo en los casos indicados en las ordenanzas de esta MP, minusvalía o servicios de emergencia. Dadas las características de una población de personas mayores, de los que incluso hasta 24 podrían ser grandes

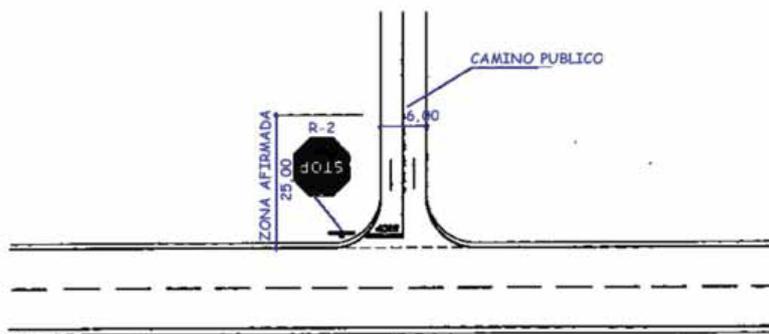
LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

dependientes con serios problemas cognitivos, no se prevén lógicamente unos flujos de circulación rodada demasiado grandes en cuanto a la nueva población residente en los alojamientos, aunque se dimensionen de una manera adecuada a posibles situaciones de máximos.



Acceso próximo existente. Fuente: Google Street View. Oct. 2015

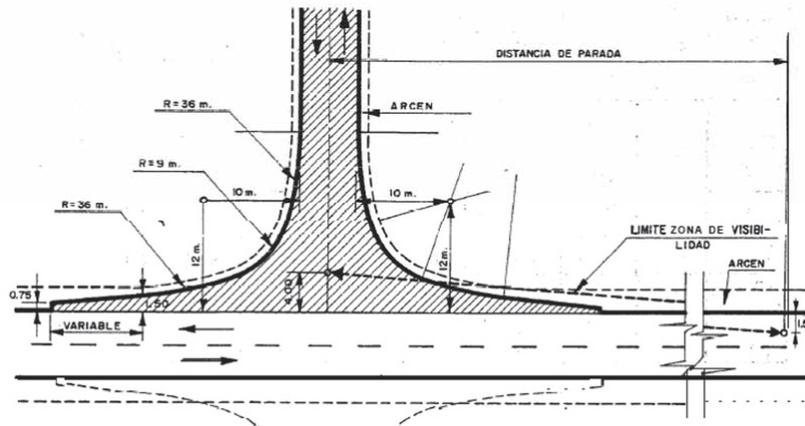
La velocidad en este tramo de la carretera CA-452 se encuentra limitada a 50 km/h por estar próximo al núcleo urbano. La existencia de otros accesos con permisión de giros a izquierdas y el límite de velocidad de 50km/h justifican la implantación de un acceso tipo A definido en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. La morfología de estos enlaces es la siguiente:



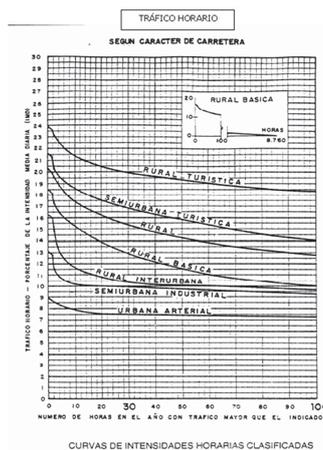
La geometría del enlace se proyecta de acuerdo con la Guía de Nudos Viarios de la Orden Circular 32/2012 y las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones de la Dirección General de Carreteras, para el caso de intersección sin canalizar y vehículo tipo C (camiones), de acuerdo con el artículo 56.1 de la Orden de 16 de diciembre de

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. En la siguiente figura se representa el trazado de una intersección sin canalizar con ángulo de 90° utilizando una curva de tres centros de la Recomendaciones para el proyecto de intersecciones de la Dirección General de Carreteras. Esta curva de tres centros, que aproximadamente se acopla a la trayectoria seguida en su maniobra por los vehículos comerciales normales. En concreto para camiones esta curva tendrá radios de 36m, 9 m y 36 m . .



Si equiparásemos el uso de los alojamientos colaborativos al residencial, se podría estimar 1 movimiento en vehículo por cada 2 habitantes máximo, dando por tanto una intensidad media diaria de 141 vehículos totales al día. Por su carácter eminentemente peatonal y al ser un área destinada para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia de Personas Mayores, esta estimación se ve reducida a 70,5 vehículos totales al día. El libro "Ingeniería de Tráfico de Antonio Valdés" en el cual expone una correlación entre intensidades horarias y diarias en función del tipo de vía:



LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Para proyectar, se usa la intensidad en la hora 30, que es la que sólo se excede 30 horas al año, que es del 10,5% de la I.M.D. en carreteras con tráfico rural inteurbano. Por tanto, se considera que la intensidad máxima previsible (veh/hora), con un valor aproximado de unos 3 veh/hora. Sumando los posibles servicios externos, podríamos subir ese número a 5 veh/hora.

No se considera que por la velocidad en este tramo de la carretera CA-452, que se encuentra limitada a 50 km/h por estar próximo al núcleo urbano, por la existencia de otros accesos con permisión de giros a lo largo de la carretera, y por la intensidad de flujo de vehículos de este acceso planteado al ámbito pueda ser un problema en el entorno de protección del Camino de Santiago de la Costa que discurre por la carretera CA-452, que en todo caso deberá estar correctamente señalizado para asegurar el bienestar de paseantes y peregrinos, bien peatonales o en bicicleta y que deberá ser objeto un informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica que contemple las medidas correctoras que estime necesarias en las próximas etapas de desarrollo urbanístico.

Además, se debe tener en cuenta que esos flujos previsibles se distribuyen entre entradas y salidas del ámbito a través del acceso a la carretera CA-452 existente colindante con el núcleo urbano, con este nuevo acceso y con la posible salida por el lado oeste a la carretera que lleva hacia Castillo, accediendo por el lado de su iglesia.

Justificación del entorno de protección del Camino de Santiago en la parcela de cesión de uso equipamiento público EQ-1 y de espacios libres de uso infantil (EL-2)

La parcela de cesión de uso equipamiento público de 2.304,64 m² (EQ-), y la pequeña parcela anexa destinada a espacios libres de uso infantil (EL-2) de 250,91 m² se ven afectadas por el entorno de protección del Camino de Santiago de la Costa y deberán ser objeto de un informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica que contemple las medidas correctoras sobre el Patrimonio, en cumplimiento de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria que estime necesarias cuando se produzca su desarrollo. Esa afección del entorno de protección del Camino de Santiago debe ser comprendido como un espacio que permita su contemplación y la conservación de sus principales características ambientales, por lo que toda actuación en el mismo tendrá que justificar la ocupación, los volúmenes y la elección de la tipología edificatoria que afecten al desarrollo y construcción futura de esa parcela.

Esa parcela de cesión de equipamiento público y de espacio libre de cesión municipal será colindante con el núcleo urbano en su lado este, donde el entorno de protección es de 3 metros desde el eje de la vía del Camino de Santiago de la Costa que según el trazado sube por esa vía.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

14.- CONSIDERACIONES SOBRE EL INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL, llegado fuera de plazo y sin haberlo recibido el ÓRGANO AMBIENTAL en la fecha de la redacción y publicación de la DAE.

Antecedentes

En fecha 15-02-2023, es decir, 13 meses después de haberse solicitado, es cuando el Servicio de Planificación y Ordenación Territorial presentó un informe, fuera de plazo, sin que se plantee justificación alguna para este retraso. Cabe indicar, por último, que no ha sido recibido por el Órgano Ambiental antes de la redacción definitiva y publicación del DAE, lo que exige el Decreto 19/2006, de la legislación autonómica, de 18 de marzo, donde en el artículo 47, párrafo tercero, se indican que fuera de plazo podrán tenerse en cuenta solo en el caso de sr recibidos antes de la emisión definitiva del Documento ambiental. Si atendemos a La ley nacional, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tampoco se han cumplido los plazos para la emisión de informes. si atendemos a lo expresado en su articulado de tramitación .

Ninguna de las observaciones que aparecen en este informe se pusieron en conocimiento del órgano ambiental en ninguno de los tres periodos de consultas anteriores en que fue requerido para que informara:

- 1. El Servicio de Planificación y Ordenación Territorial no remitió ningún informe durante el periodo de consultas del Plan General de Ordenación Urbana de Meruelo, tal como se refleja en la formulación de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Meruelo, de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el BOC de fecha 11-10-2016.
- 2. El Servicio de Planificación y Ordenación Territorial tampoco respondió cuando se abrió el periodo de consultas previas de la Modificación Puntual en proceso abreviado inicial, tal como se refleja en el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Meruelo, que incluye el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, formulado el 29-03-2021.
- 3. Y más recientemente, el Servicio de Planificación y Ordenación Territorial, con ocasión de la apertura del periodo de consultas tramitadas por el Ayuntamiento de Meruelo en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, no respondió en el plazo de los 45 hábiles tras la recepción de la petición, producida el 11-01-2022.

Se procede, no obstante, a responder las observaciones desarrolladas por dicho informe a continuación, las observaciones del informe parecen en cursiva y en tipografía más clara.

CONSIDERACIONES

Justificación de la necesidad

El documento de modificación aportado señala que la necesidad de la modificación viene justificada por "la creciente demanda y sensibilización social del acceso a una atención de calidad destinada al cuidado y atención de personas mayores en unas condiciones asequibles en las zonas donde existe una demanda social pendiente de satisfacer."

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

• *No se aportan datos concretos de la citada demanda social, ni se acota en qué zona existe esta demanda o a qué territorio se pretende dar servicio, para poder valorar la necesidad de recurrir a una modificación puntual del planeamiento de Meruelo.*

En el Boletín Oficial de Cantabria del día 30 de diciembre de 2019 se publicó **la Ley de Cantabria 5/2019**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria el día 19 de diciembre de 2019 que ha introducido enmiendas, **las modificaciones introducidas afectan a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. En esta Ley 5/2019 de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas se dice que “podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento que impiden cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a Alojamientos Colaborativos sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales.** La sociedad cooperativa será la propietaria de los terrenos y de los inmuebles, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad. A estos efectos se entenderá por viviendas o **alojamientos colaborativos** aquellos conjuntos residenciales que tengan una **función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia** que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad”.

El Gobierno de Cantabria ha reconocido así con una ley la citada demanda social que el informe se cuestiona. El Ayuntamiento de Meruelo no hace sino responder a esa demanda que el propio gobierno autonómico reconoce mediante una iniciativa de planeamiento perfectamente ajustada a esa ley

En cuanto al carácter general de esa demanda, debe decirse que el envejecimiento de la población es un reto extraordinario para los países que lo sufren y España ocupa, tras Japón, el segundo puesto en el listado mundial de la esperanza de vida. Las últimas previsiones del INE indican que los, aproximadamente, 11 millones de personas que en la actualidad tienen más de 65 años, pasarán a ser 15 millones en 2050, de los cuales el 11,6% tendrá más de 80 años. Estamos, por tanto, ante un problema estructural que va a exigir ingentes recursos económicos (pensiones, gasto farmacéutico y hospitalario, atención a la dependencia) y va a generar una demanda de cuidados y atención a la dependencia, tanto en núcleos urbanos como rurales, difícil de satisfacer. La cooperativa Brisa del Cantábrico nació con la intención expresa de colaborar con la Administración para

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

hacer frente a un problema de tal escala: “dejar de ser parte del problema y ser parte de la solución”, se dice en nuestros documentos fundacionales. Es una cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenta con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales.

Todas las encuestas realizadas por diversos organismos públicos y privados señalan que las personas mayores desean envejecer con autonomía e independencia y no quieren hacerlo en una residencia de mayores tradicional en la que, precisamente, es lo primero que pierden.

Desde hace unos años, los medios de comunicación de las diferentes provincias españolas informan de iniciativas promovidas por grupos de personas que se organizan para implantar en ellas el modelo de envejecimiento saludable, activo y participativo, que más éxito tiene en Europa, el **Senior Cohousing**, que en España recibe la denominación de **alojamientos o viviendas colaborativas autogestionadas**. Es una alternativa innovadora, radicalmente opuesta al modelo residencial para mayores predominante en nuestro país: en síntesis, podemos señalar que la primera ofrece *espacios para vivir*; la segunda, *espacios en los que esperar a la muerte*.

Esto explica que, actualmente, en todas las Comunidades Autónomas españolas se estén desarrollando diversas iniciativas de **alojamientos o viviendas colaborativas autogestionadas**. La nuestra, concretamente, es una de las más atractivas, por razones obvias, y son muchas las personas que desean pasar en esta tierra la última etapa de la vida.

En el caso que nos ocupa, la demanda de personas mayores que buscan modelos de envejecimiento alternativos ha sido recogida por la cooperativa Brisa del Cantábrico, calificada de consumidores y usuarios, de iniciativa social y sin ánimo de lucro, que tiene el reconocimiento administrativo del Registro de Cooperativas de Cantabria, que pretende desarrollar una **Comunidad Colaborativa Autogestionada**. La razón del éxito de la Cooperativa BdC está en que las características de nuestro proyecto –integral, social e innovador– y las soluciones que ofrece a los problemas de atención y financiación de la dependencia han convertido a Brisa del Cantábrico en un referente para todo el movimiento de alojamientos colaborativos y *Senior Cohousing* español.

• *Al aportarse datos concretos sobre el municipio de Meruelo, se supone que la demanda de equipamientos destinados al cuidado y atención de personas mayores se centra en este Municipio.*

El Ayuntamiento de Meruelo no hace sino asumir por su parte una demanda social de nuestro tiempo, reconocida por una Ley del Gobierno de Cantabria, para desarrollar un planeamiento que sigue lo que indica esa ley sin que ello constituya un problema u obstáculo para que otros municipios puedan tomar iniciativas similares. No hay ninguna limitación en ello a que sea algo exclusivo de Meruelo, ni a sus habitantes. Lo que se

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

ratifica, en términos generales, en el Artículo 61-3 de Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y urbanismo de Cantabria, que señala lo siguiente:

3. "Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo, vuelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario para construcciones y espacios destinados a servicios generales, administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos, deportivos cerrados, y también a la vivienda dotacional en los términos señalados en el apartado 3.3.4 del Anexo de esta ley atendiendo a las previsiones de población del propio Plan.

Se entenderá por equipamientos de alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales con una función sustitutoria del hogar familiar que los propietarios del suelo hayan decidido promover en régimen de cooperativa, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que quieran vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan espacios de uso privativo destinados a alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica, espacios destinados a terapia preventiva y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para el uso por parte de personas mayores o con discapacidad".

El proyecto de BdC está abierto a cualquier persona mayor de 50 años que quiera convivir en una comunidad colaborativa autogestionada. La Administración debe entender que estos proyectos no ponen el foco exclusivamente en procurar cuidados y atención a personas mayores –aunque sean un componente muy importante– sino en el envejecimiento activo. Afortunadamente, el envejecimiento no es sinónimo de enfermedad, ya que en torno al 80 % de las personas mayores de 65 años son personas autónomas.

España, como la gran mayoría de los países industrializados, se encuentra en pleno proceso de envejecimiento. Así, por ejemplo, en año 1960 el porcentaje de personas en España con más de 65 años sobre el total de la población era del 8,2%, mientras que en el año 2020 ha alcanzado el 22,9% de la población. Sin embargo, el proceso de envejecimiento, lejos de frenarse continúa de forma intensa. Las últimas previsiones del INE indican que, en 2050, el 31,4% de la población en España tendrá más de 65 años y que el 11,6% tendrá más de 80 años. (Conde-Ruiz, J.I.; González, Clara I. 2021). Una encuesta realizada por la OCU (Organización de Consumidores y Usuarios) en 2017 sobre las preferencias de una muestra de personas de entre 65 y 85 años, indica claramente que la mayor parte de los españoles (82%) desean permanecer en sus casas tanto tiempo como sea posible, mientras que solo el 8 % planea mudarse a una residencia.

¹ <https://www.ocu.org/organizacion/prensa/notas-de-prensa/2017/mayores-vivienda-07122017>

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Una gran proporción de estas personas que desean seguir viviendo en sus casas no podrá hacerlo: Las casas no están preparadas para los problemas derivados de las limitaciones impuestas por la dependencia; las ayudas fiscales que algunas Administraciones ofrecen para la adaptabilidad de las viviendas no resuelven todo el problema; el barrio tampoco es el lugar que ellos conocieron de jóvenes y, a menudo, no está preparado para las discapacidades; ni los hijos ni otros familiares pueden prestarles la atención necesaria. Las viviendas colaborativas (Senior Cohousing) intentan recrear el ambiente del antiguo hogar en un lugar diferente. Sus ocupantes viven en compañía de personas conocidas con las que comparten inquietudes y valores, combinan vida privada y vida social y se implican e involucran en todas las decisiones que les afectan.

Los beneficios de las viviendas colaborativas autogestionadas (Senior Cohousing) son muy significativos y afectan fundamentalmente a las personas usuarias, pero también producen efectos muy positivos en la localidad en la que se instalan (especialmente si es una zona rural), sirven de apoyo a la Administración para hacer frente a un problema social muy gravoso, y tienen muy presente el medio ambiente y las consecuencias del cambio climático.

Justificación del interés social

El documento de modificación puntual señala que “el interés social de la modificación de calificación de uso de suelo que se propone viene determinado por el interés eminentemente social de carácter asistencial al que se destina el ámbito objeto de la propuesta”.

- *No se encuentra suficientemente justificado el interés social de modificar el planeamiento de Meruelo para propiciar la implantación de un equipamiento privado concreto, con el que se urbanizan 86.606 m2 de suelo rústico para implantar alojamientos colaborativos.*

Hay un cierto enfoque en este informe de no querer reconocer **un equipamiento singular amparado por un interés social reconocido y promovido por el Parlamento de Cantabria**; o de querer resaltar un carácter privado, como si de lucro se tratara, en el caso de una Modificación Puntual que recoge que **ese planeamiento es admisible en el caso de un régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro**, y que cuente con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales, como recoge la Ley 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que fue aprobada en el Parlamento de Cantabria se dice que “podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento que impiden cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a Alojamientos Colaborativos sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, **siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales.** La sociedad cooperativa será la propietaria de los terrenos y de los inmuebles, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad. A estos efectos se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos aquellos conjuntos residenciales

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias”.

La expresión **equipamiento privado**, si bien se atiende al hecho de que las cooperativas son empresas privadas, no refleja ni se ajusta a la realidad del proyecto de BdC, que encaja mejor en lo que entendemos como **proyecto de interés general**, si se consideran los siguientes aspectos:

- La característica esencial de Brisa del Cantábrico es su **marcado carácter social que se traduce en un proyecto dirigido a personas de recursos económicos limitados** (cuotas mensuales que no sobrepasan los 750 euros/persona y mes).
- La solicitud de **recalificación de suelos rústicos** se explica precisamente para lograr que BdC no sea un proyecto elitista.
- **El tamaño del proyecto**, y, por tanto, la extensión de la superficie recalificable, está directamente relacionado con el carácter social del mismo: Solo una **economía de escala** permite que la aportación al capital social y las cuotas de residencia y las de dependencia sea asequibles.
- La experiencia indica que los proyectos edificados sobre terreno urbano y un número bajo de residentes solo sirven a las capas sociales altas.
- En este sentido, comparando las aportaciones totales de una persona socia de BdC con las que se exigen en cualquier otro Cohousing español o con el gasto medio de las residencias existentes, podemos comprobar que el objetivo social de BdC se alcanza sobradamente.

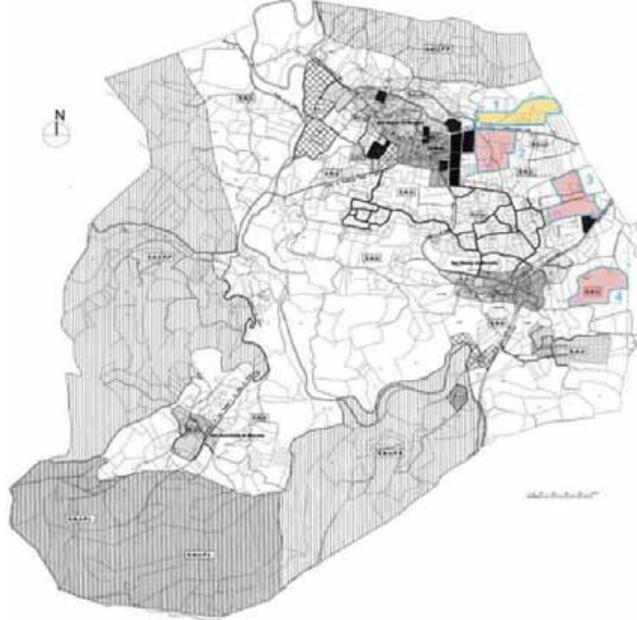
Además:

- Brisa del Cantábrico es una cooperativa sin ánimo de lucro y sus **estatutos prohíben expresamente el reparto de beneficios**.
- No existe posibilidad alguna de división horizontal. La Cooperativa es la propietaria de los terrenos y edificios y las personas socias solamente tiene el derecho de uso y disfrute (a perpetuidad y heredable), con lo cual **se evita cualquier especulación urbanística**.
- La Cooperativa solicita que los terrenos sean considerados **dotacionales** con carácter asistencial, sin que quepa la posibilidad de dedicarlos a otro uso ni ahora ni en el futuro.
- BdC no es un proyecto destinado para resolver los problemas de la generación que lo promueve, sino a pervivir en el tiempo y atender a muchas personas de generaciones venideras sin que su nivel económico sea un obstáculo insalvable.

El proyecto de la Cooperativa BdC se parece muy poco a los gestionados por los fondos de inversión internacionales, que están acaparando la propiedad de las residencias privadas en España, una vez que han detectado que son un importante nicho de negocio

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Alternativas de ubicación: La modificación plantea cuatro alternativas de ubicación, las cuatro de una superficie similar y las cuatro en suelo rústico. Se opta por la alternativa 1.



• Se considera necesario valorar opciones de ubicación en el suelo urbano vacante, en el área territorial de afección del equipamiento que se pretende implantar. Se recomienda considerar la posibilidad de aumentar el parámetro de habitantes/metro cuadrado o reducir el nº de alojamientos para controlar el consumo desproporcionado de suelo, especialmente de suelo rústico.”

No existe en el municipio suelo urbano vacante o urbanizable de la superficie, dimensiones y características necesarias, ni remotamente. Se ha buscado para un terreno no urbanizable de superficie suficiente y que cumpla una serie de características de comunicación, accesibilidad, proximidad al núcleo existente, menor impacto ambiental, buenas características hidrológicas y que no consuma los terrenos de mejor aprovechamiento agropecuario para realizar este planeamiento. Todo ello ha sido ampliamente justificado con el estudio de alternativas del Plan de la Modificación Puntual y el EAE, y ya ha sido revisado en la DAE

Ni en Meruelo, ni en ninguno de los municipios prospectados para la ubicación de Brisa del Cantábrico, existen parcelas urbanas adecuadas para la instalación de un equipamiento de estas características. Debe tenerse en cuenta que para que el proyecto sea viable, sostenible y asequible a una gran parte de la población, debe jugar con la economía de escala. Un número reducido de personas no permite afrontar, entre otros, los retos de gradación y equilibrio de edades que son la base para lograr una comunidad viva

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

(ayuda mutua, relevo generacional) y menos aún permitiría la financiación de la dependencia de forma solidaria entre los propios socios de la cooperativa, que es uno de los logros de los que nos sentimos más orgullosos.

Por otro lado, los Estatutos sociales de la Cooperativa establecen que la vivienda en BdC de las personas socias residentes ha de ser la primera residencia, ya que lo que se pretende es conseguir una comunidad estable y asentada en el pueblo y en el entorno. Con ello conseguiremos un espacio vivo en contraste con las urbanizaciones fantasma para vacaciones y fines de semana, que tanto abundan en las proximidades de Meruelo.

La alternativa seleccionada colinda al oeste con el suelo urbano de San Miguel de Meruelo y se articula en la trama viaria a través de la carretera autonómica CA-452 y de un camino vecinal existente al oeste.

- No se justifica la exclusión de la parcela 39043A004000280000HT de la zona de actuación y debe valorarse la inclusión de las parcelas en su totalidad hacia el sur, hasta su colindancia con la carretera autonómica eje vertebrador de la trama existente, siendo además esta parte la que presenta una topografía más llana.*

Las tres parcelas 39043A00400028, 39043A000026 y 39043A000025, colindantes con la carretera autonómica de San Miguel de Meruelo a Castillo, que son propiedad de una persona que no quiere vender, ni unirse a la recalificación, son de mayor valor agropecuario por sus características y además están completamente afectadas por la servidumbre de 30 metros del Camino de Santiago que transcurre por la citada carretera.

Lo único que pudo hacerse, a petición de un técnico de la CROTU en visita por la comarca en el año 2014, fue una permuta de 6.500 m² para conseguir mejorar la figura del terreno ocupado por la Modificación puntual, en la que estaban afectadas las parcelas 39043A000026 propiedad de la otra parte y las parcelas 39043A000020 y 39043A000027 propiedad de la Cooperativa. Con esta permuta, el propietario concentraba sus parcelas y la Cooperativa mejoraba la forma de los terrenos adquiridos. También se aprovechó la permuta para fijar una entrada de 20 metros de anchura, a través de la parcela 39043A000026 ya que la salida existente entre esta parcela y la 39043A000028, al no estar perpendicular a la carretera, era difícil y estrecha.

En la aprobación inicial del PGOU de Meruelo, realizado el 20-07-2017, el terreno ocupado por la Modificación Puntual se correspondía con el sector 1 (residencial) y 2 (asistencial para 250 personas) y se indicaba que había que desarrollar el sector 1 antes que el 2. Por otro lado, el sector 2 no colindaba con zona urbana consolidada. Ante esta situación, la Cooperativa optó por adquirir el sector 1 y la parcela 39043A000029 y unificarlo en un único sector, el actual.

- Es necesario estudiar las posibles alternativas de ubicación en base al principio de sostenibilidad, de modo que se evite el consumo de suelo rústico y el equipamiento propuesto sea fácilmente accesible, fomentando el uso del transporte público. Además, al tratarse de una zona residencial, las alternativas deben integrarse en áreas dotadas de servicios para reducir los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.*

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Con respecto a la accesibilidad, procede señalar que el terreno que ocupa la Modificación puntual colinda con el casco urbano de San Miguel de Meruelo, **a 300 metros** de los espacios más concurridos: Centro de Atención Primaria, farmacia, ayuntamiento, centro cívico, parada de taxi, parada de autobuses, bancos y establecimientos comerciales concentrados en la Avenida de San Miguel de Meruelo. Esto hace que no sea necesario el transporte público que, por otra parte, no existe, dado que San Miguel de Meruelo cuenta con una población de 1.450 habitantes. Todo esto hace que no se pueda hablar de costes económicos y medioambientales rurales.

Meruelo cuenta con todos los servicios básicos necesarios y el transporte no es un problema para los residentes, dado que, siendo ésta su residencia habitual, no necesitarán desplazarse para conseguir satisfacer sus necesidades. El equipamiento tiene previsto, además, un uso comunitario de vehículos eléctricos que supone, de hecho, la disminución de la huella de carbono en el aspecto de movilidad urbana asociada al transporte que afecten a los futuros residentes del terreno ocupado por la Modificación Puntual.

Con respecto al consumo de suelo rústico, la alternativa seleccionada consume suelo rústico de tipo B mientras que muchos de los suelos de las otras alternativas eran de tipo A. Además, debe tenerse en cuenta que los alojamientos planteados serán para toda la vida, no admitiéndose segundas residencias o vacacionales. Los residentes deben empadronarse en el municipio, contribuyendo así a la economía municipal y a evitar el despoblamiento de las zonas

Es importante recordar que esta Modificación Puntual se lleva a cabo en un suelo inicialmente rústico ordinario, debido a que el Gobierno de Cantabria así lo contemplaba y posibilitaba en la derogada Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por la que se tramita la Modificación Puntual, tal como se recoge en la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

“Artículo 21. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se modifica el apartado cuarto de la disposición transitoria primera, que tendrá la siguiente redacción: "Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

4. Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No obstante, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales. La sociedad cooperativa será la propietaria del inmueble, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad, siendo éste transmisible mortis causa.

A estos efectos se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad."

En síntesis, la Modificación Puntual se inició en base a la norma arriba expuesta y su desarrollo está previsto sobre suelo dotacional. Lo que se ratifica, en términos generales, en el Artículo 61-3 de Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y urbanismo de Cantabria, que señala lo siguiente:

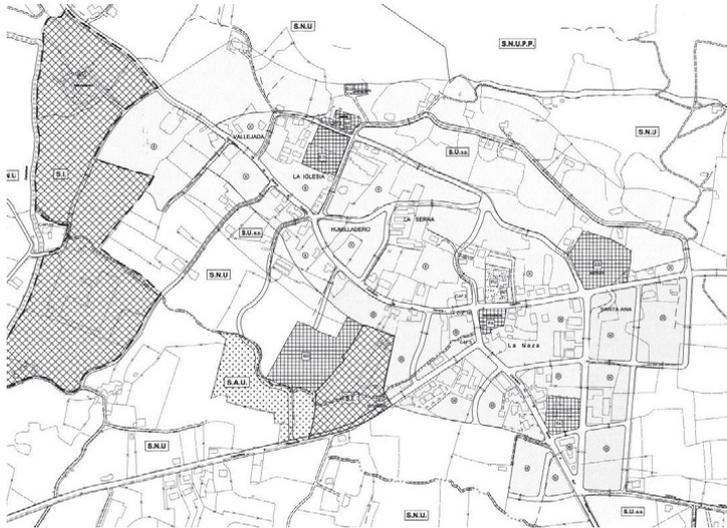
3. "Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo, vuelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario para construcciones y espacios destinados a servicios generales, administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos, deportivos cerrados, y también a la vivienda dotacional en los términos señalados en el apartado 3.3.4 del Anexo de esta ley atendiendo a las previsiones de población del propio Plan.

Se entenderá por equipamientos de alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales con una función sustitutoria del hogar familiar que los propietarios del suelo hayan decidido promover en régimen de cooperativa, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que quieran vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan espacios de uso privativo destinados a alojamiento con otros destinados a zonas comunitarias. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica, espacios destinados a terapia preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para el uso por parte de personas mayores o con discapacidad".

Planeamiento municipal: Los terrenos objeto de la modificación están clasificados como suelo no urbanizable por las Normas Subsidiarias de Meruelo (art. 91-b del RD 2159/1978) aprobadas el 27/05/1999 por la Comisión Regional de Urbanismo y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 18/08/1999.

Las Normas Subsidiarias de Meruelo definen un modelo previo a las leyes del suelo anteriormente citadas. Tal y como se señala en las NNSS, los núcleos que conforman Meruelo adolecen de una gran dispersión en la edificación. Las Normas proponen enfatizar los límites de San Miguel de Meruelo relacionándolos con un sistema viario perimetral, "que a modo de rondas contengan la densidad prevista y la estructura histórica del núcleo".

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



• *La modificación propuesta no sigue estos principios de ordenación por lo que técnicamente, dada su importancia, (un equipamiento), y su extensión, supondría un supuesto de revisión de planeamiento.*

El modelo residencial disperso elegido para el equipamiento, su tamaño (86.606,50 m²) y su ubicación, en la periferia de un pequeño núcleo de la costa, no sigue los principios rectores de la técnica de planificación urbanística y territorial actual.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Meruelo, todavía en tramitación, el nuevo sector planteado coincide con el sector urbanizable delimitado previsto en la misma área de actuación, y su uso de Equipamiento asistencial está contemplado dentro de sus usos compatibles en la ficha urbanística correspondiente. El ámbito es colindante con el núcleo urbano de San Miguel de Meruelo, no en una periferia alejada como se quiere dar a entender.

En el artículo 21 de la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, se modifica la Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y se indica: “ 4. *Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.*

No obstante, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, y cuenten con informe favorable de la Dirección

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

General competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales. La sociedad cooperativa será la propietaria del inmueble, correspondiendo a sus socios el derecho de uso y disfrute a perpetuidad, siendo éste transmisible mortis causa. Es precisamente este artículo el que permite una revisión del planeamiento anterior, Normas Subsidiarias, a falta de una aprobación de un nuevo Plan General.

Consideramos que esta observación debe ser tenida en cuenta y justificada en su momento, cuando se presente el Plan Parcial. No obstante, en el DOCUMENTO URBANÍSTICO PARA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, ya se avanzaba con bastante detalle la intención de integración del equipamiento en la planificación urbanística y territorial de Meruelo, un pequeño municipio que, afortunadamente, se ha mantenido con construcciones de baja altura (una gran parte de viviendas unifamiliares o adosadas), huyendo de la tendencia a la masificación en grandes bloques de pisos que se observa en otras zonas de Cantabria.

Concretamente, en el apartado 12. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL FUTURO PLAN PARCIAL, se establecen los siguientes objetivos:

- a) Ordenación de la zona para el correcto funcionamiento de los futuros alojamientos colaborativos concentrando en lo posible los espacios edificados en la parte baja más cercana al núcleo urbano y a la carretera local CA-452, aprovechando la magnífica accesibilidad de ésta, y evitando incidencias negativas al paisaje y entorno natural.
- b) Prolongación del núcleo urbano de San Miguel de Meruelo a través del crecimiento paulatino del nuevo ámbito que, conectado al núcleo existente y concebido como un nuevo barrio, consolidará ese área urbana, con un carácter más abierto y esponjado según se aleja del núcleo.
- c) Cuidadosa implantación del uso de los alojamientos colaborativos sobre el territorio minimizando al máximo la afección al medio natural y paisajístico. Las agrupaciones de alojamientos y los edificios de servicios y asistenciales se dispondrán de forma fraccionada sobre el terreno, optando por un modelo permeable frente a uno compacto.
- d) La mayor parte de la superficie de cesión de espacios libres se dispondrá en el corazón del sector, de uso público, pero en suelo de propiedad privada, constituyendo un amplio corredor verde que evita la creación de una barrera continua y mitiga el posible impacto sobre el paisaje.
- e) La creación de espacios libres de uso público en el nuevo ámbito, así como la dotación de nuevo equipamiento público municipal, permitirán su aprovechamiento por toda el área y población circundante.
- f) Previsión de los equipamientos asociados y usos necesarios para dotar a los habitantes de los alojamientos colaborativos de lo necesario para la vida cotidiana, además de proveer equipamientos asistenciales específicos al grupo social implicado, así como de los servicios comunes que promuevan puntos de encuentro con el resto de la población, de manera que contribuyan a la integración con el núcleo urbano.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- g) Diseño de los espacios urbanos interiores para el fomento del encuentro y la solidaridad entre residentes, creando un marco adecuado para actividades de toda la comunidad.
- h) Conexión con las distintas vías de comunicaciones existentes y futuras, así como con las redes de servicios necesarios para la implantación de los usos que se pretenden y la comunicación con el núcleo existente.

Estos objetivos, que se desarrollarán en los documentos apropiados para la ordenación del sector, proporcionan un sistema único y funcional e incorporan los contenidos incluidos en el artículo 56 y siguientes de la Ley de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

***Planeamiento territorial:** Según el visualizador de información Geográfica del Gobierno de Cantabria, el municipio de Meruelo junto con Arnuelo, Noja y Bareyo pertenece a la Zona de Salud ZBSII-08 y se engloba dentro del "Área de salud II Laredo" al que pertenecen todos los municipios del este de la comunidad. El Centro de Salud correspondiente a la zona de salud ZBSII-08 se encuentra en San Miguel de Meruelo. No se contempla la situación de los equipamientos privados como son las residencias, aunque se señala en la documentación que existe una residencia geriátrica privada en concierto con el ICASS (Instituto Cántabro de Servicios Sociales) en San Miguel de Meruelo que además funciona como centro de día que dispone de 60 plazas de residencia y 15 plazas de centro de día.*

- *Deben aportarse datos concretos de la necesidad de ubicar un equipamiento con las características del equipamiento propuesto en la alternativa escogida. Debería concretarse si se considera solamente la necesidad a escala municipal o si se considera a escala supramunicipal.*

Los alojamientos colaborativos autogestionados se constituyen con personas que se identifican con un proyecto de vida basado en la convivencia, ayuda mutua y solidaridad y envejecimiento activo. En nuestro caso, el 66% de las personas socias proceden de otras CCAA porque han descubierto en nuestro proyecto la posibilidad de vivir la última etapa de la vida en un espacio ilusionante, siendo la multiculturalidad y la diversidad de procedencias aspectos enriquecedores.

La magnitud del problema derivado del envejecimiento de la población, arriba reseñado, lo convierte en un problema de país y, como tal, va a exigir la implicación transversal de todas las Administraciones, superando las delimitaciones municipales, extra municipales y autonómicas. Entendemos que las iniciativas procedentes de la sociedad civil para ayudar a hacer frente a esta situación deberían ser muy bien recibidas por los poderes públicos concernidos, con independencia de la procedencia de las personas. De hecho, las Comunidades Autónomas próximas que han legislado al respecto (Principado de Asturias, La Rioja, Navarra), apoyan claramente alojamientos colaborativos similares a BdC.

- *No se aportan datos sobre la necesidad de ubicar este equipamiento en el ámbito sanitario al que pertenece y se desconocen las previsiones con las que cuenta la Dirección General*

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

competente en materia de planificación y ordenación de servicios sociales por lo que sería de gran valor que se incluyesen estas previsiones en su informe.

No es responsabilidad de los Servicios Socio sanitarios promover este tipo de proyectos que nacen de la iniciativa privada y que se desarrollan en función de las facilidades que puedan encontrar en el ámbito municipal o autonómico en que pretenden ubicarse. De hecho, son muy bien recibidos por las Administraciones Públicas porque su implantación no genera perjuicio alguno y sí puestos de trabajo, actividad económica, riqueza cultural, incremento de población en núcleos rurales, etcétera.

En esta consideración se constata el desconocimiento del Servicio de Planificación y Ordenación Territorial sobre la realidad del equipamiento objeto de esta modificación puntual, que no se parece en nada a las residencias de mayores convencionales. En éstas, la media de edad y el estado de salud de sus ocupantes les convierte en su mayoría en grandes dependientes. En los alojamientos colaborativos, las personas pueden residir a partir de los 50 años, lo que rebaja considerablemente la edad media y las consiguientes dependencias ligadas a la edad, con lo que la proporción de personas dependientes en sus diferentes grados no superará en ningún momento el 20 %, similar o ligeramente inferior al resto de la población del municipio.

En el informe de impacto territorial emitido por la CROTU de fecha 6 de noviembre de 2014, previo a la aprobación inicial que realizó el Ayuntamiento de Meruelo de su PGOU en marzo del 2015, se indicaba: "En cuanto a sistemas generales, no se establecen reservas para obtención de nuevos equipamientos y espacios libres, ya que considera que los existentes cumplen con los estándares exigidos por la LC 2/2001 para el desarrollo completo del PGOU".

- Salvo modificación posterior, no existía en este momento intención de constatar una necesidad de un sistema de equipamiento general de esta magnitud y en su lugar se proponían dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial con un nº máximo de viviendas de 85 frente a los 220 alojamientos previstos en la modificación puntual propuesta ahora.*

Se constata que el día 5 de diciembre de 2017, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) en la sesión celebrada, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto no 6.- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Meruelo
B SUELO URBANIZABLE

En cuanto al suelo urbanizable, el Plan General delimita 4 sectores, 2 residenciales, uno de carácter residencial-asistencial y otro productivo

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

Suelo urbanizable			
Sector	Superficie	Nº de viviendas posibles	Desarrollo
1	17.816	18	1º quinquenio
2	69.946	0 viviendas. 104 unidades habitacionales	1º quinquenio
3	26.683	93	2º quinquenio
4	39.149	0	
Total	153.594	111 viviendas+unidades habitacionales para 250	

Las 104 unidades habitacionales para 250 personas que aparecen reflejadas en este cuadro son datos teóricos que resultan de considerar como índice general para el cálculo 2,4 personas/vivienda (104 viviendas x 2,4 residentes/vivienda = 250 residentes).

Tomando el número de viviendas posibles en el sector 1 y 2 (18 +104 = 122 viviendas), y un índice de ocupación estándar de 2,4 habitantes/vivienda, salen 292,8 personas, 250 residentes solamente teniendo en cuenta el sector 2.

Hay que tener presente que las viviendas a construir serán de 40 y 50 m² útiles y van a residir en ellas 1 (40 m²) o 2 personas (50 m²) como máximo, mientras sean pareja (lo más normal es que en los últimos años de la vida sean ocupados por 1 persona, normalmente la mujer, al fallecer antes su pareja, normalmente el hombre). La previsión total en las parcelas A-1 y A-2 (sector 1 +sector 2 anteriores) es de 217 alojamientos colaborativos: 152 individuales y 65 dobles, con 282 habitantes.

Lo cual demuestra que en el PGOU de Meruelo sí existía la intención de constatar una necesidad de esa magnitud en los 2 sectores de suelo urbanizable.

Plan de Ordenación del Litoral: De acuerdo con la cartografía del Anexo I de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), el emplazamiento de la Modificación se sitúa dentro del área de Ordenación en la zona denominada Área de Modelo Tradicional (MT). Esta zona se corresponde con los espacios de organización tradicional, normalmente libres de edificación, constituidos por las mieses inmediatas a los núcleos, generalmente ocupados por cultivos y diversos elementos delimitadores de las mismas, vegetales o inertes, y los terrazgos de monte, dedicados a pradería y labrantío, de significado valor agrario y ambiental.

El artículo 45 relativo a los "Criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación", señala en su punto 1 que "Al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, el planeamiento fomentará la rehabilitación y renovación de sus edificaciones y la consolidación de los intersticios completando las tramas existentes". Y el punto 2 indica "El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama".

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

- *Se considera necesario buscar alternativas de ubicación para un equipamiento de estas características que respete los principios citados, de manera que se obtenga un uso más eficiente y sostenible del suelo completando las tramas existentes y cuidando la escala de la intervención.*

En el artículo 22 de la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, se modifica la la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral de esta manera: “Uno. Se modifica la disposición transitoria tercera, que tendrá la siguiente redacción:
«Disposición transitoria tercera. Modificaciones puntuales de planes no adaptados.

Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y al presente Plan, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública. Quedarán exceptuados de esta última prohibición las viviendas o alojamientos colaborativos a los que se refiere la disposición transitoria primera de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.”

En este proceso para la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual se ha aportado un extenso Estudio Ambiental Estratégico que contempla todas los criterios de selección y las medida a tomar en el desarrollo del Planeamiento urbanístico, además de las propias del Plan de la Modificación Puntual, y así ha sido recogido ya en el DAE.

En las páginas anteriores se han expuesto los argumentos que respaldan la ubicación del proyecto. Pero nos parece importante añadir que, en opinión de los muchos técnicos (arquitectos, paisajistas, urbanistas, técnicos medioambientales, etc.) que han participado en la elaboración del proyecto arquitectónico, este respeta los principios de sostenibilidad y eficiencia del suelo creando un continuum con la trama urbana de San Miguel de Meruelo y, asimismo, manifiestan que la intervención se integra en el conjunto con modelos tipológicos adaptados en lo fundamental al entorno.

***Paisaje:** El paisaje cuenta con un reconocimiento jurídico en la normativa urbanística y territorial de Cantabria. Las normas de aplicación directa de la Ley 5/2022 (antes 2/2001), establecen diferentes condiciones al planeamiento con una lectura paisajística, con un mandato de protección del paisaje en su artículo 58 (antes 34) a las que se suman las disposiciones de las NUR. La Ley 4/2014, de 22 de diciembre del Paisaje de Cantabria, destaca todas estas cuestiones y en su Anexo I sitúa la actuación objeto de este informe en el ámbito paisajístico III “**Marina Oriental**”.*

Según el artículo 19 de la Ley de Paisaje, los Análisis de Impacto e Integración Paisajística son documentos técnicos que tienen por objeto valorar y cuantificar la magnitud y la importancia de los efectos que una actuación puede llegar a producir en el paisaje y en su

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

percepción, y proponer las medidas adecuadas para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

• El apartado 2 del citado artículo 19 señala que en el caso de actuaciones con incidencia en el territorio que deban someterse a evaluación ambiental, como sucede en la modificación objeto del presente informe, la Ley de Cantabria 4/2014 habilita al órgano ambiental a exigir al promotor la inclusión en la documentación del proyecto de un Análisis de Impacto e Integración Paisajística. El estudio Ambiental Estratégico aportado dedica el apartado 10.1.13 al análisis del paisaje destacando la antropización del lugar y la ausencia de elementos naturales relevantes y aportándole una fragilidad general media.

En el Anexo 2 titulado "Integración paisajística" se ha realizado el análisis en base a la Guía de estudios de impacto e integración paisajística de la Xunta de Galicia 2012. Del análisis de los resultados de la matriz y de los estudios realizados, se concluye que la actuación supone una alteración moderada siendo de impacto compatible para ciertos aspectos y moderado para otros. La propuesta que se está analizando supone la antropización completa de 86.606,50 m² con la creación de lo que supondrá un nuevo paisaje de carácter urbano. En el anexo 2 se señalan una serie de elementos y medidas de integración que se estiman oportunas y el punto 16 del Estudio Ambiental Estratégico señala la necesidad de un Estudio de Integración Paisajística y Ambiental para presentar junto al Plan Parcial. En este paso posterior al de la modificación objeto de este informe, el proyecto de urbanización debería incluir simulaciones 3D desde la carretera autonómica hacia el norte de manera que pueda verificarse el cumplimiento estos elementos y medidas de integración. Esta documentación podría formar parte del citado Estudio de Integración Paisajística y ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica ya publicada ha valorado en profundidad todo el tema ambiental pertinente en el procedimiento de Evaluación Ambiental Ordinaria de la versión inicial de la Modificación Puntual y su Estudio Ambiental Estratégico, correspondiente a esta fase de desarrollo urbanístico. En la fase posterior a esta Modificación Puntual, es decir, en el Plan Parcial, se aportará lo que aquí se manifiesta.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

En Meruelo, junio de 2023



Los arquitectos redactores del presente Documento Urbanístico:

Alberto Morell Sixto, arquitecto

Manuel de Lara Ruiz, arquitecto

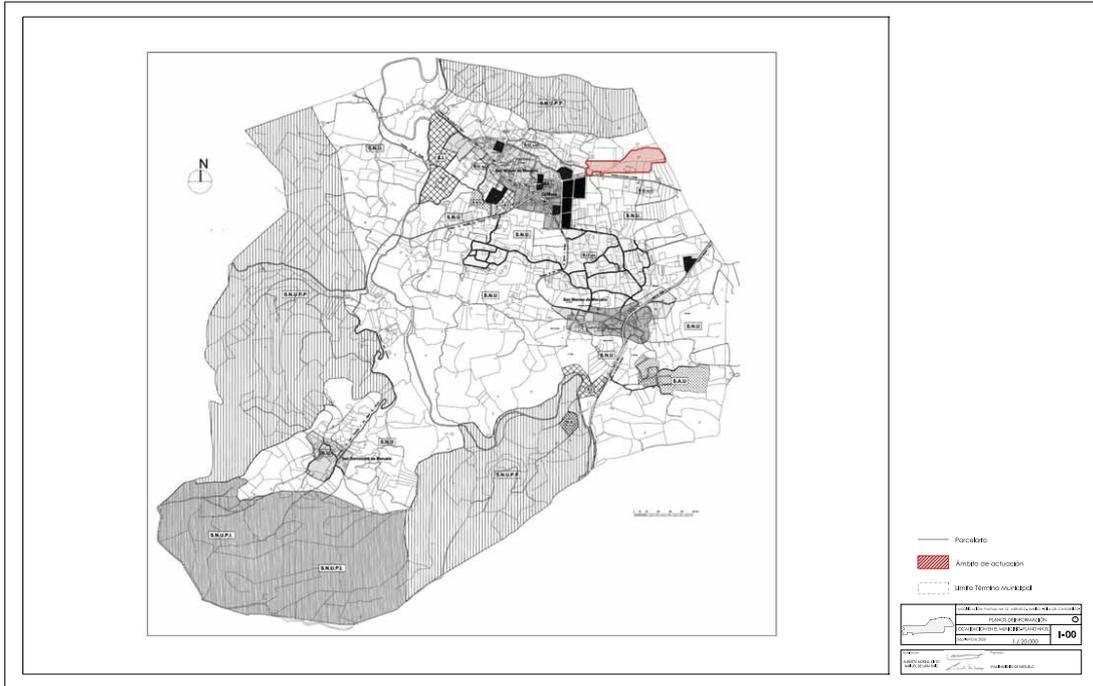
Promotor: Ayuntamiento de Meruelo (Cantabria)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

INDICE DE PLANOS

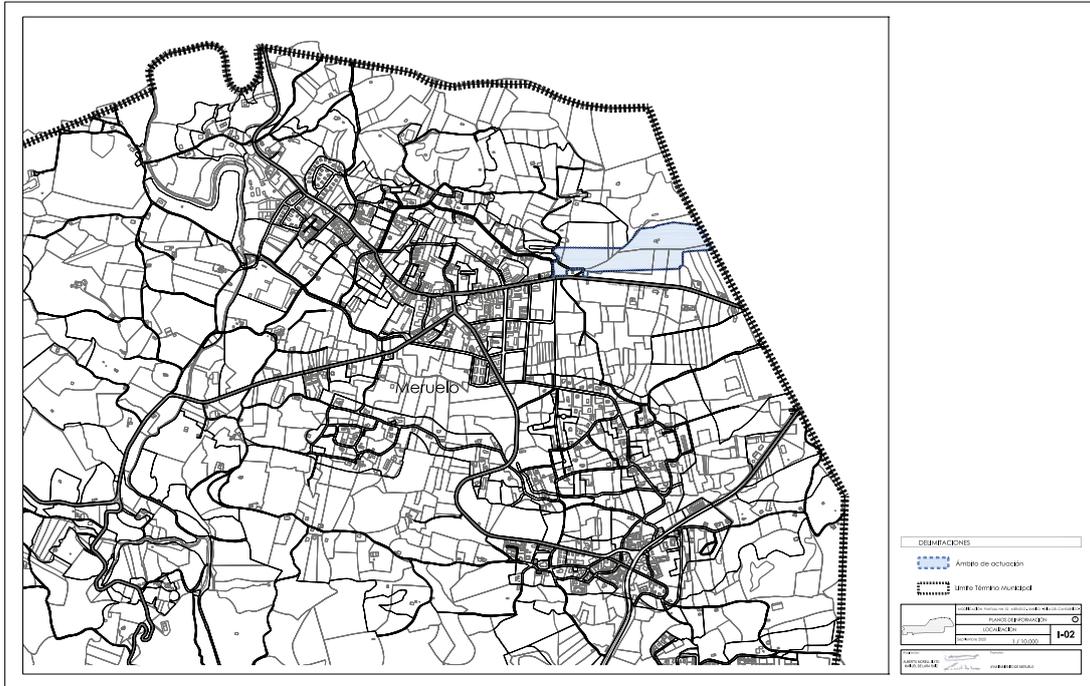
- PLANO I-00 – LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (PLANO NN.SS.)
- PLANO I-01 – LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO
- PLANO I-02 – LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
- PLANO I-03 – TOPOGRAFÍA ACTUAL DEL ÁMBITO
- PLANO I-04 – ESTRUCTURA PARCELARIA DEL ÁMBITO
- PLANO I-05 – AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DEL ÁMBITO
- PLANO I-06 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO
- PLANO A-01 – PROPUESTA DE ÁMBITO Y ALTERNATIVAS
- PLANO O-01 – DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y GESTIÓN
- PLANO O-02 – CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ÁMBITO
- PLANO O-03 – RESTITUCIÓN TUBERÍAS DE SANEAMIENTO
- PLANO O-04 – ACCESO AL SECTOR DESDE VÍA PRINCIPAL
- PLANO AO-01 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 01
- PLANO AO-02 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 02
- PLANO AO-03 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 03
- PLANO AO-04 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 04
- PLANO AO-05 – ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 05 (escogida)

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



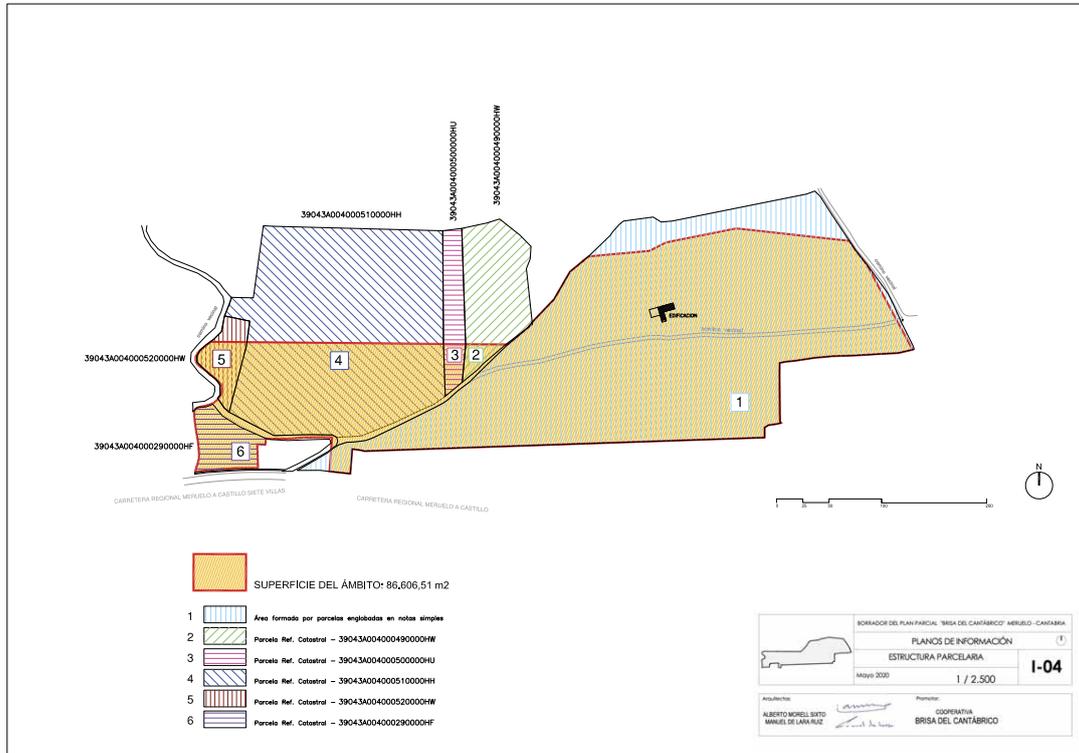
CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



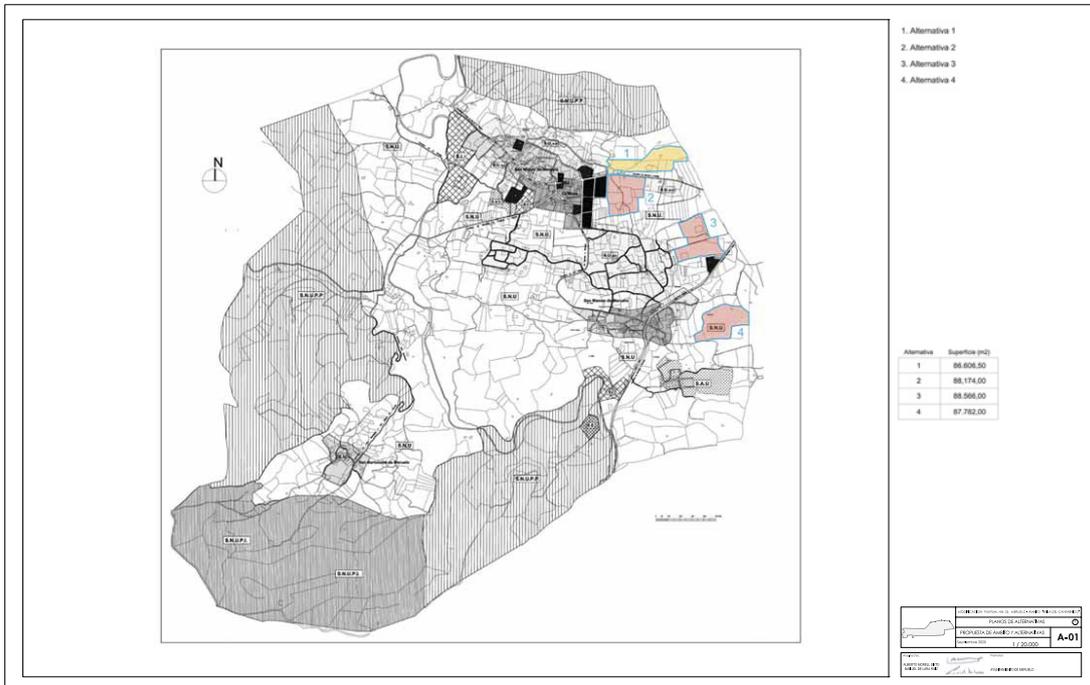
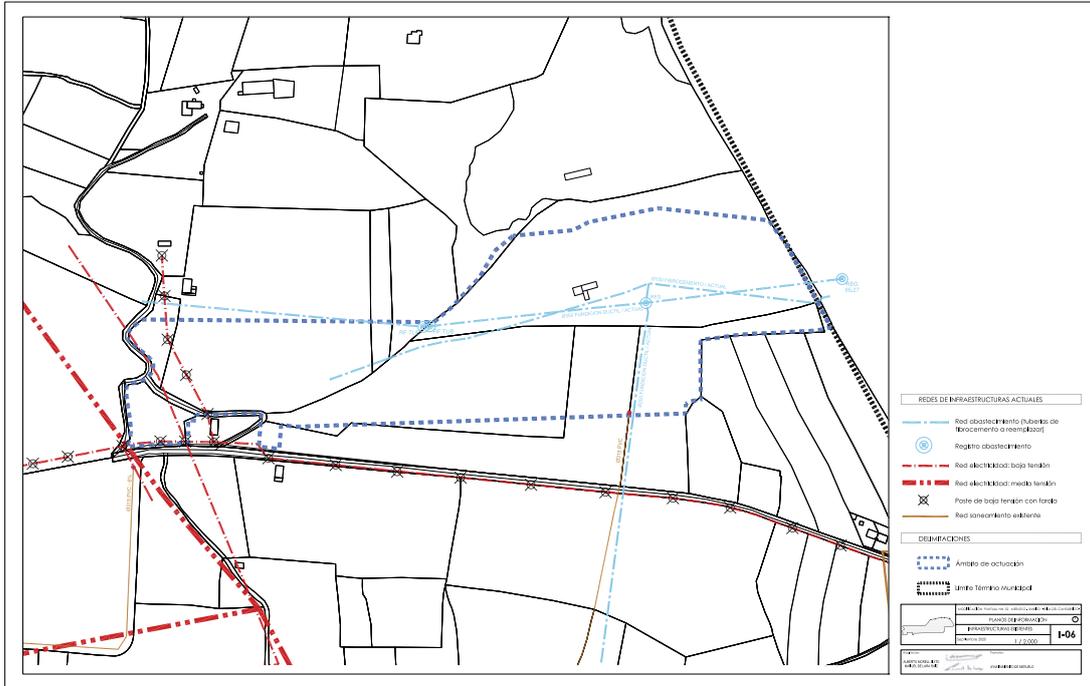
CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



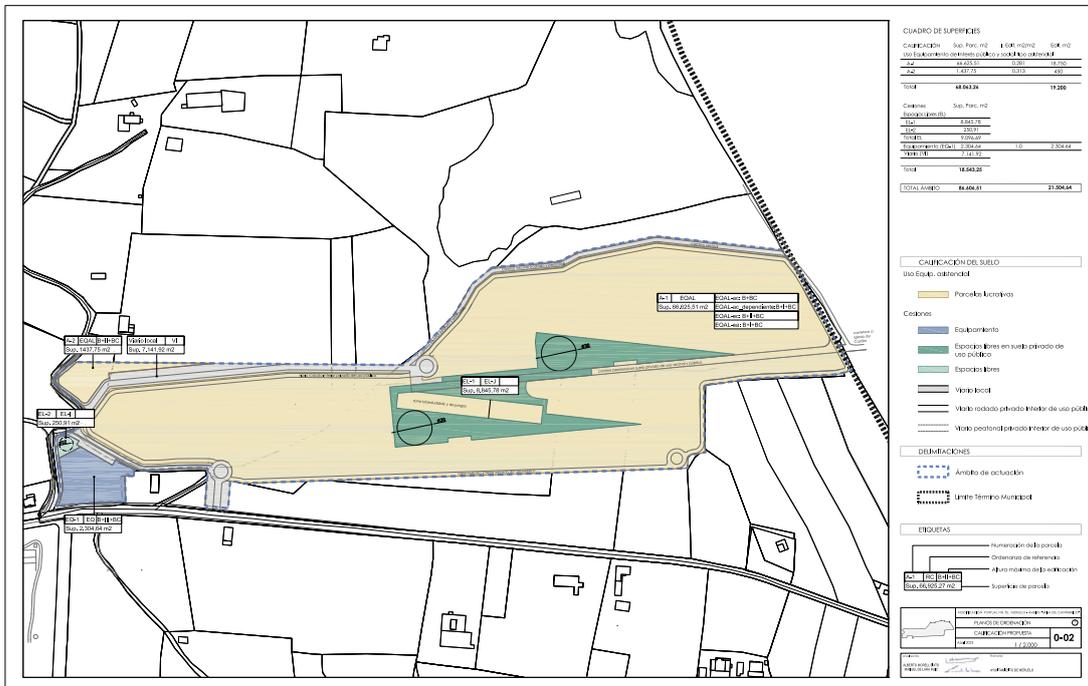
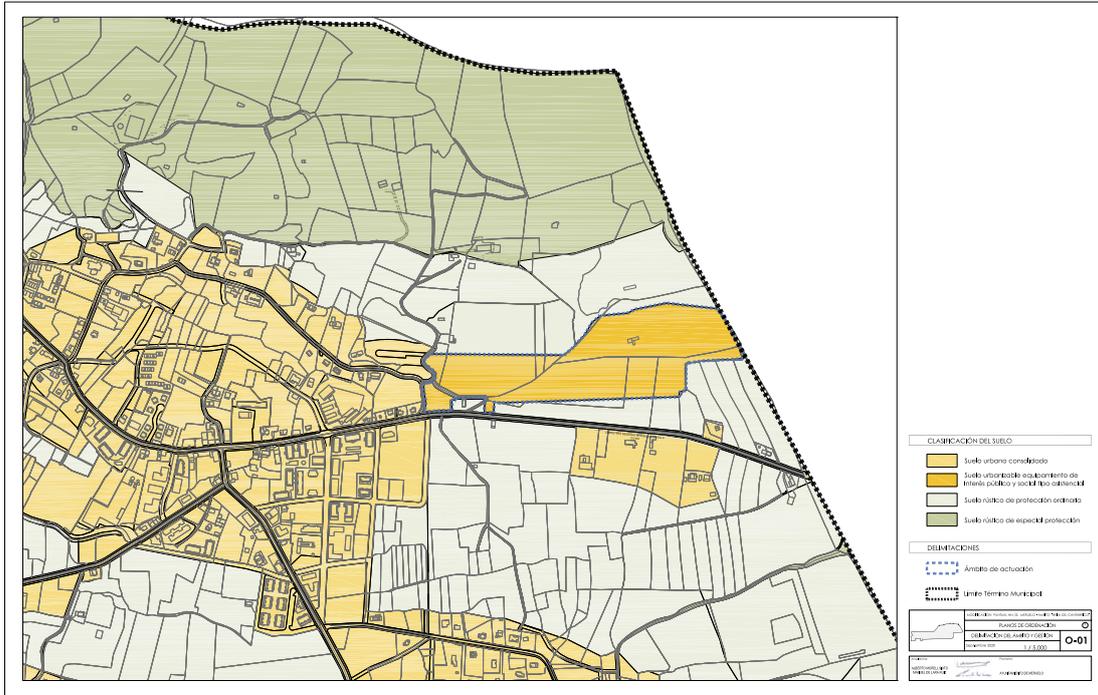
CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



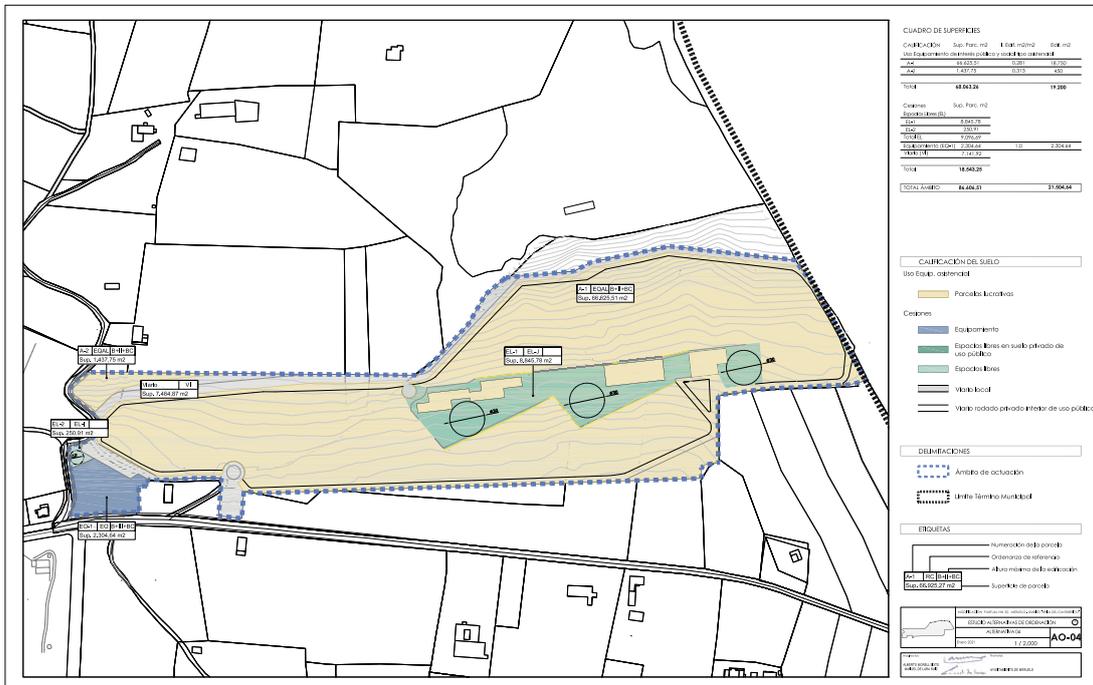
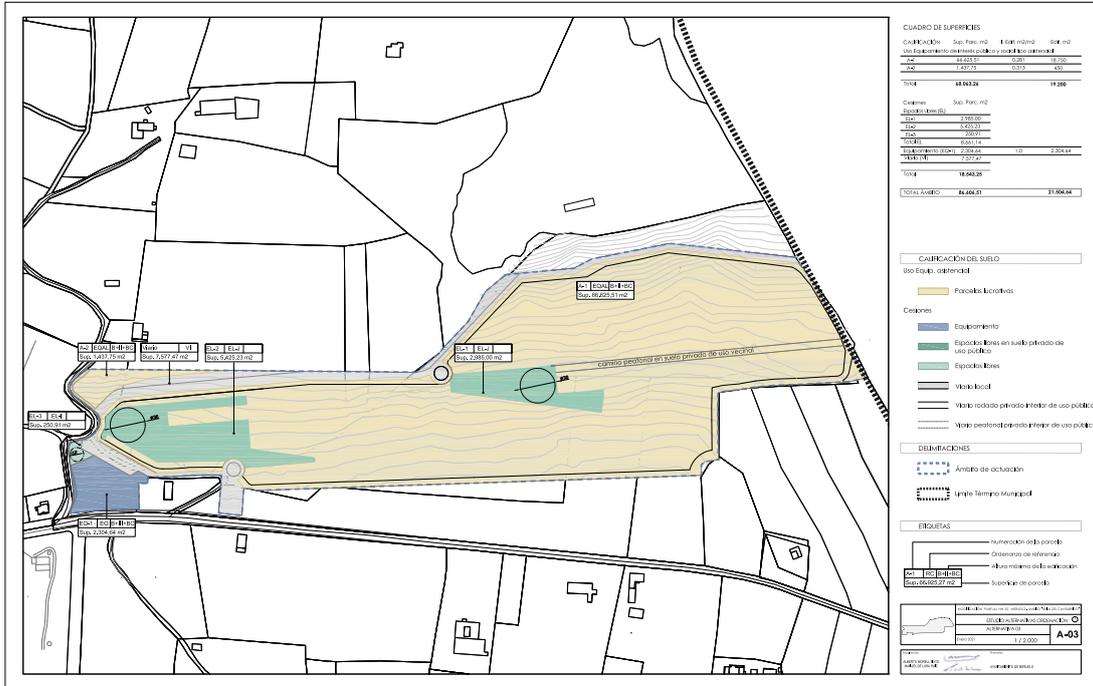
CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217



CVE-2023-9622

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 217

INDICE DE ANEXOS

ANEXO 1 – ESTUDIO GEOTÉCNICO, fase 2 de prospecciones, 21/05/2018

ANEXO 2 – ESTUDIO GEOTÉCNICO, fase 1 de prospecciones, 25/05/2017

ANEXO 3 – ESTUDIO ESTABILIDAD DE LADERA, 16/09/2021

ANEXO 4 – ESTUDIO HIDROLÓGICO, 07/10/2021

ANEXO 5 – DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA, A SOLICITUD DE LA D.G.
DE OBRAS PÚBLICAS POR LA AFECCIÓN DE LA CARRETERA AUTONÓMICA
CA-452: ESTUDIO DE SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES. Mayo, 2023

ANEXO 6 – DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA, A SOLICITUD DE LA D.G.
DE OBRAS PÚBLICAS POR LA AFECCIÓN DE LA CARRETERA AUTONÓMICA
CA-452: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE VIALES LOCALES. Mayo, 2023.