

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LIII

Miércoles, 26 de abril de 1989. — Extraordinario n.º 2

Página 473

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Santa Cruz de Bezana.—Aprobación definitiva del estudio de detalle promovido por «Construcciones López Pablo, S. A.» .....	473
Santa Cruz de Bezana.—Aprobación definitiva del proyecto de urbanización promovido por «Inmobiliaria Sotomar, S. A.». Convenio que establecen el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana e «Inmobiliaria Sotomar, S. A.», para incorporar a la aprobación provisional del esquema de ordenación general del área 1-1 en el barrio de Murillo, en Soto de la Marina y plan parcial Sotomar. Informe a las alegaciones producidas en el período de información pública del esquema de ordenación del sub-área 1-1 y plan parcial Sotomar .....	474

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

##### AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

##### EDICTO

*Estudio de detalle, expediente número 14/220/88*

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 1989, acordó aprobar definitivamente el estudio de detalle promovido por «Construcciones López Pablo, S. A.».

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 140 del Real Decreto 2.159/78, de 23 de junio, así como a efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Contra el citado acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha jurisdicción de la excelentísima Audiencia Territorial de Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el siguiente día al de la notificación del acuerdo de resolución del recurso de reposición, que deberá interponerse ante la propia Alcaldía en el plazo de un mes, al contar de la presente publicación. Caso de no ser resuelto el recurso de reposición, transcurrido un mes desde su interposición, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo, será de un año a partir de la fecha de interposición del recurso de reposición. Sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santa Cruz de Bezana, 16 de marzo de 1989.—El alcalde, J. Antonio Velasco Pérez.

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA FINCA EN SOTO DE LA MARINA, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE BEZANA EN CANTABRIA.

MEMORIA

DATOS PREVIOS.-

- 1.1.- El objeto del presente estudio de detalle es dar cumplimiento al encargo de "CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO, S.A."
- 1.2.- PROPIETARIO.  
El propietario de la finca objeto del estudio de detalle es "CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO, S.A."
- 1.3.- TERRENO.  
La finca objeto del estudio tiene una superficie total de 46.440 m2., con acceso desde la carretera de Soto de la Marina a Liencres, próxima al cementerio.  
La topografía es regular en dos planos distintos, con una diferencia de nivel entre ambos de unos 10 mts., de media.

2.- ESTUDIO DE DETALLE.-

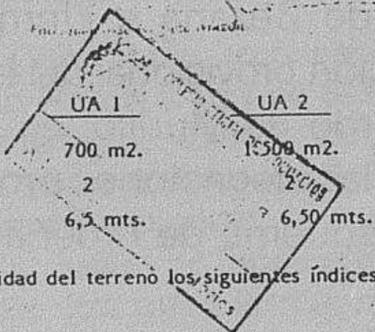
El presente estudio de detalle tiene por finalidad dar alineaciones definitivas, así como rasantes a las calles del viario general previsto en las normas subsidiarias del viario interior del terreno.  
Otra pretensión es ordenar volúmenes y usos en la totalidad del terreno, así como ajustar todo a la máxima ocupación en planta y densidad de viviendas por m2., para los distintos usos, según requerimiento de las normas subsidiarias de Santa Cruz de Bezana para el establecimiento de usos compatibles.

CALIFICACION DEL SUELO Y SU REPERCUSION EN EL TERRENO.-

Los 46.400 m2., de finca se reparten según la calificación de suelo en :  
9.270 m2., de UA 2  
37.170 m2., de UA 1

CONDICIONES URBANISTICAS

Parcela mínima  
Nº máximo de plantas  
Altura máxima



Estas condiciones suponen para la totalidad del terreno los siguientes índices :

UA 2	- 9.270 m2., x 10% ocupación	= 927 m2.
UA 1	- 9.270 m2., x 10 viv./Hª	= 9,27 viviendas.
UA 1	- 37.170 m2., x 20% ocupación	= 7.434 m2.
	- 37.170 m2., x 20 viv./Hª	74,34 viviendas.

Siendo el cómputo general :

Ocupación máxima permitida total	= 8.361 m2.
Nº máximo de viviendas	= 83,5 viviendas.

Debiendo por ser común a la normativa respetar en cuanto a altura 6,5 mts., y en cada zona de ubicación por normativa la distancia a colindante y a eje de calzadas y carreteras de la norma.

Cumpliendo estos condicionantes se cumple el artículo 66 punto 2º del Reglamento de Planeamiento que remite al 65 punto 3º y que fija que en ningún caso podrá producirse aumento de volumen al ordenar el mismo o establecer alineaciones y rasantes.

B.- SOLUCION ADOPTADA.-

B.1.- VIARIO

El viario propuesto respeta el viario de las Normas Subsidiarias excepto en pequeños matices en algunas zonas bien por salvar fuertes pendientes, o bien, por la necesidad física de encontrarse el viario propuesto con el existente en la realidad, en ningún caso se modifican anchos, respetando los nudos e incluso aumentando las dimensiones cuando se realiza en el interior de la parcela.  
El viario se realiza de acuerdo con los colindantes en aquellos casos en que están afectados, todo ello puede verse en los planos, incluso la conformidad de las alineaciones y rasantes con los colindantes.

3.2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle pretende desarrollarse en dos fases, en la primera, residencial, se pretende la construcción de 73 viviendas, con lo que se construye un 87% de las viviendas posibles. En la segunda se pretende la construcción de un aparthotel, que se desarrolla en distintas edificaciones como consecuencia de la normativa, en dicho aparthotel, además en todas las superficies necesarias por unidad de aparthotel irán ubicadas 2 viviendas como servicio del mismo que no contabilizan como unidades de vivienda por estar incluidas en el uso hotelero. No obstante, nunca se sobrepasará la densidad de viviendas por hectárea.

3.3.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE

<u>A) 1ª FASE - VIVIENDAS:</u>	
Ocupación en planta por unidad	71,43 m2.
Altura - 2 plantas	
Nº de viviendas	73
TOTAL OCUPACION	5.214,39
<u>B) 2ª FASE - APARTHOTEL:</u>	
Ocupación en planta	2.919,10 m2.
Altura - 2 plantas + ático (60%)	
<u>C) TOTAL FASE I + FASE II :</u>	
Ocupación en planta de Estudio de Detalle =	8.133,49 m2.
" " " permitida en Normas :	8.361,00 m2.
- Altura total en Fase I = 2 plantas.	
" " " II - 2 plantas y ático.	
- Nº total de viviendas de Estudio de Detalle =	73
" " " " permitidas en Norma =	83

Como puede verse se propone una edificabilidad por debajo de la permitida tanto en nº de viviendas como de m2., totales construidos. En cuanto al resto de condiciones urbanísticas como distancias, longitud de edificación, etc., se cumple sobradamente con las Normas Subsidiarias.

Santander, 16 de Junio de 1988.

*Francisco García González*

El que suscribe CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO, S.A., con domicilio en Santander, en la calle Vargas, 55-A, como promotor del Estudio de Detalle en los terrenos de su propiedad, a V.S. con el debido respeto expone :

Que en dichos terrenos, iniciadas las labores de limpieza, ha aparecido una zona pantanosa que anega de agua gran parte de los mismos. La mayor parte del volumen de agua viene canalizada por debajo de la carretera, en una sección de 18 m2. es por lo que se dirige a V.S. en

S O L I C I T U D

De canalizar dicho volumen de agua, según el plano que se adjunta, para lo cual será necesario modificar, aunque mínimamente el Estudio de Detalle, desplazando algún bloque de la Zona de Aparthotel. Además, dado que dicha canalización atravesaría varias propiedades, éstas han sido adquiridas por CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO, S.A. con lo que el límite de su propiedad, pasa ahora, en esta zona, a ser la propia canal.

En Santander, a cinco de Diciembre de 1988.

**AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA**  
**EDICTO**

*Proyecto de urbanización, expediente número 50/349/88*

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 1989, acordó aprobar definitivamente el proyecto de urbanización, promovido por «Inmobiliaria Sotomar, S. A.».

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 140 del Real Decre-

to 2.159/78, de 23 de junio, así como a efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Contra el citado acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha jurisdicción de la excelentísima Audiencia Territorial de Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el siguiente día al de la notificación del acuerdo de resolución del recurso de reposición, que deberá interponerse ante la propia Alcaldía en el plazo de un mes, a contar de la presente publicación. Caso de no ser resuelto el recurso de reposición, transcurrido un mes desde su interposición, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo, será de un año a partir de la fecha de interposición del recurso de reposición. Sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santa Cruz de Bezana, 21 de marzo de 1989.—El alcalde, J. Antonio Velasco Pérez.

ESQUEMA DE ORDENACION SUB-AREA 1.1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.—

#### MEMORIA

##### 1.- ADECUACION A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.—

Se redacta el presente Esquema de Ordenación ( ó Avance de Ordenación) en desarrollo de lo previsto en el punto 6.3.2, pag. 48-1 y pags. 11-2 y 28-1., de las Normas Subsidiarias.

##### 2.- OBJETO Y ALCANCE.—

El presente Esquema tiene por objeto definir, de manera clara, el desarrollo de las Normas Subsidiarias para el Suelo Apto para Urbanizar, determinando el alcance de las cesiones a realizar, su ubicación, la definición de los sistemas locales del sub-área, los costos de la implantación de las infraestructuras, los modos de gestión de los distintos Planes Parciales, que en el sub-área se puedan desarrollar, los derechos y obligaciones de los propietarios del Sub-área. La manera de desarrollar la urbanización y el reparto de sus costos. Proponer, igualmente, fórmulas que posibiliten un desarrollo fácil del suelo urbanizable con el objetivo de hacer viables las previsiones, que para este suelo, se recogen en las Normas Subsidiarias.

Con el fin de hacerlo operativo, se ha desarrollado el esquema con una estructura documental en la línea de la prevista en la Ley del Suelo para los Planes Parciales, adaptándola a los objetivos que para esta figura se asignan en las Normas Subsidiarias y definiendo, en consecuencia aquellos elementos que estructuran la organización de la sub-área, en conexión con el resto del Suelo Urbanizable, y que son de obligado cumplimiento por suponer un elemento de la estructura orgánica de este Suelo como parte de un todo que sucesivamente será completado con el desarrollo de los esquemas de ordenación de las distintas sub-áreas.

El alcance de este esquema (ó avance) de acuerdo con lo previsto en las Normas punto 6.3.2.3, será la definición de los sistemas locales, del Sub-área y sus mecanismos de gestión, que serán de obligado cumplimiento. La aprobación del esquema supondrá la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos necesarios para su desarrollo, así como las cesiones, su compensación económica o la ejecución de las dotaciones que le correspondan y el pago de la implantación de servicios prevista, facultando al Ayuntamiento para poner en marcha los mecanismos para la obtención de los fondos necesarios.

##### 3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.—

Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, y en desarrollo de sus previsiones, teniendo en cuenta la fuerte presión edificatoria, que está sufriendo el municipio, queda suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de proceder a desarrollar los suelos aptos para urbanizar previstos, a través de los mecanismos, que las propias Normas han recogido.

##### 4.- INFORMACION URBANISTICA.—

Se ha realizado una información urbanística del alcance requerido para el trabajo, y que se recoge en los correspondientes planos, de relación con las Normas, topográfico, catastral, de edificaciones, infraestructuras, usos y vegetación existente.

Con carácter general, diremos que este Sub-área, tiene una topografía sensiblemente plana, con una ligera caída hacia el Sur y un brusco cambio de nivel, del orden de 2 m. en la Zona Norte, proveniente de una antigua cantera.

Existen infraestructuras de agua, luz y saneamiento en los puntos reflejados en los planos, pero no dentro del propio Sub-área.

El uso predominante es el de praderío y algún pequeño cultivo.

Existen edificaciones de distinta antigüedad, alguna en construcción actualmente, que si bien disponen de agua y luz, carecen de sistema de alcantarillado, siendo los tres servicios insuficientes para la Zona, en relación con su capacidad urbanística.

Deben señalarse los errores existentes en las Normas en cuanto a las superficies, que se subsanan en este esquema.

##### 5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.—

Siguiendo las determinaciones previstas en las Normas, este Esquema define los sistemas locales, tanto a nivel viario como de infraestructuras que son necesarios para el correcto desarrollo del Sub-área y de obligado cumplimiento, como el sistema de dotaciones, que le corresponden y sus mecanismos de gestión, que se desarrollan en otros apartados de esta Memoria.

Sistema viario.— Se ha diseñado el sistema local viario con el criterio de una ordenación clara de todo el Sub-área, previendo la accesibilidad a todas las propiedades existentes en la zona. Se mantienen las secciones tipo previstas en las Normas Subsidiarias.

Se define como sistema viario local, la red perimetral que delimita el Sub-área, así como una red en sentido N-S y E-O, que proporciona acceso a todas las parcelas existentes en el Sub-área y que deberán respetarse en el desarrollo de los Planes Parciales.

El acceso a este sistema viario local de las redes de calles que generan los Planes Parciales a desarrollar, podrá realizarse en cualquier punto del mismo.

Sistema de abastecimiento de agua.— El sistema local de abastecimiento de agua a esta Sub-área, se realiza con el mismo criterio de dotar, de al menos, un punto de conexión a todas las parcelas existentes.

Se desarrolla utilizando el sistema viario local hasta su conexión con la red municipal existente.

Sistema de alcantarillado.— Siguiendo el mismo criterio de dotar de un punto de vertido a cada parcela, ( ó posible Plan Parcial).

El saneamiento será separativo de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias. Se han previsto, por las características topográficas del terreno, dos estaciones depuradoras, previas al vertido a la red municipal.

La red de aguas limpias, verterá directamente a la red municipal, mientras que ésta no sea separativa.

El sistema local de saneamiento se apoya en el sistema viario, la conexión de los saneamientos de los distintos Planes Parciales podrá efectuarse en cualquier punto de la red, previa realización de la correspondiente arqueta de enganche.

Sistema de energía y alumbrado.— Desde el transformador existente, — más próximo, se ha diseñado una red de energía susceptible de abastecer a toda la Sub-área en función de su capacidad de viviendas y servicios.

Se diseña con el mismo criterio de prever un punto de enganche para cada parcela o futuro Plan Parcial.

Se ha diseñado la red — interior de alumbrado público, dejando a criterio municipal el tipo de farola y luminaria a utilizar, que en cualquier caso será único para toda la Sub-área.

No se ha definido la red de alumbrado perimetral, por entender que la misma corresponde, no solo a este Sub-área, sino que deberá realizarse con las sub-áreas de suelo urbanizable ó las zonas de suelo urbano colindantes por lo que, en su momento, será definida por el Ayuntamiento.

Zonificación.— Toda la Sub-área tiene la zonificación residencial que prevén las Normas Subsidiarias, para la misma.

Se han definido una serie de parcelas, que por su tamaño, situación y la existencia de edificaciones en las mismas, se han denominado "parcelas consolidadas". Tendrán los mismos derechos y obligaciones que el resto de los terrenos, comprendidos en la sub-área y su régimen específico — se define en las normas de este Esquema.

Igualmente se ha definido una Zona de Centro Cívico y Social de carácter lucrativo, donde se prevé la posibilidad de concentrar ciertos servicios que puedan servir a todo el sub-área, ya que dada la pequeña densidad de edificación prevista, los servicios que demanden, serán necesariamente de pequeña entidad.

**6.- JUSTIFICACION DE CESIONES, AREA Y SUB-AREA.-**

A tenor de lo previsto en las páginas 11-1, 11-2, 11-3 y 48-1 y — 48-2 y Art. V-7 y concordantes de las Normas, que definen la cuantía y situación de los espacios, que para dotaciones deberán preverse en los Planes Parciales, que desarrollen las áreas aptas para urbanización. Se establece por este mecanismo, las cesiones para dotaciones, que generen los Planes Parciales en cada una de las áreas, con el objeto de concentrar las pequeñas superficies que se iban a generar y obtener un suelo con entidad suficiente para poder desarrollar las dotaciones de tipo docente, deportivo, comercial y social, que exige el Reglamento de Planeamiento en los suelos urbanizables. Reservando la ubicación de las zonas verdes con sus áreas de juego y recreo-deportivo en el ámbito de los Planes parciales, por su relación más directa con el usuario de las viviendas que han de implantarse.

Teniendo en cuenta el sistema previsto por las Normas Subsidiarias se hace necesario prever su sistema de gestión y compensaciones económicas que ordenen, encaucen y hagan viable el final desarrollo de las Normas tal y como sus redactores y el Ayuntamiento lo planearon.

En desarrollo a lo expuesto, se ha previsto lo siguiente:

Corresponde a las áreas nº 1, 5 y 6 una superficie destinada a dotaciones de 25.000 m<sup>2</sup>., a localizar en el área nº 5, en el espacio entre ambas carreteras generales.

Halladas las superficies correspondientes a estas áreas, obtenemos:  
Area nº 1:

Sub-área 1-1 .....	133.100 M2.
" 1-2 .....	71.100 "
" 1-3 .....	44.600 "
" 1-4 .....	26.900 "

Total área nº 1 ..... 275.700 M2 ..... 27,57 Has.

Area nº 5:

Sub-área 5-1 .....	25.200 M2.
" 5-2 .....	99.800 "
" 5-3 .....	68.500 "

Total área nº 5 ..... 193.500 M2. .... 19,35 Has.

Area nº 6:

Sub-área 6-1 .....	22.300 M2.
" 6-2 .....	7.200 "
" 6-3 .....	46.300 "

Total área nº 6 ..... 75.800 M2. .... 7,58 Has.

Superficie total de las áreas nº 1, 5 y 6 .. 545.000 M2 ... 54,5 Has.

Superficie terreno cesión s/ Normas Subsidiarias: 25.000 M2.

Corresponde por cada metro cuadrado de terreno apto para urbanizar en esta áreas 0,0458 m<sup>2</sup>. de terreno de cesión.

1 m<sup>2</sup>. terreno — 0,0458 m<sup>2</sup>. cesión.

O lo que es lo mismo, cada m<sup>2</sup>. de cesión corresponde a una superficie de suelo apto para urbanizar de 21,8 M<sup>2</sup>.

1 m<sup>2</sup>. cesión — 21,8 m<sup>2</sup>. de terreno.

En conclusión, cada una de las áreas y sub-áreas y en consecuencia — los Planes Parciales que sobre ellas se desarrollen, deberán prever, al objeto de conseguir las dotaciones señaladas en las Normas Subsidiarias para estas áreas, la compra o su equivalente económico de 0,0458 m<sup>2</sup>. por cada — m<sup>2</sup>. de suelo ordenado, localizado en el lugar previsto por las N. Subsidiarias.

Teniendo en cuenta, que no siempre será posible la adquisición de los terrenos destinados a dotaciones, que por otra parte la adquisición de pequeñas parcelas para su traspaso al Ayuntamiento puede demorarse en el tiempo lo que la iniciativa privada tarda en desarrollar estas Areas u Sub-áreas, lo que invalidaría, o cuando menos distorsionaría el desarrollo de — las Normas y la obtención de las dotaciones, por parte del Ayuntamiento. Teniendo en cuenta, por otra parte, que de acuerdo con lo expresado en la pág. 28-1 de la Memoria, está previsto por el Ayuntamiento el recurso de — la adquisición directa o la expropiación para la obtención de dotaciones, y al objeto de hacer viable lo previsto en la pág. 48-1 sobre compensación económica sustitutoria, se ha determinado, partiendo de valores actuales de mercado para los terrenos en las zonas que abarcan estas áreas, la cuantía económica que supone para los planes parciales, que en estas áreas se desarrollen, la obtención de las dotaciones que deban servir a las mismas.

Partiendo de un valor estimado para esta zona de 250.000 Pts/carro, para un carro de 179 m<sup>2</sup>., obtenemos un valor de 1396,64 Pts/m<sup>2</sup>.

Luego el costo total estimado del terreno destinado a dotaciones será:

$$25.000 \text{ m}^2 \times 1.396,64 \text{ pts/m}^2 = 34.916.200 \text{ Pts.}$$

Lo que supone sobre el conjunto de las áreas, que han de soportar — la cesión:

$$34.916.200 : 545.000 \text{ m}^2 = 64,06 \text{ Pts/m}^2.$$

" En conclusión, cada uno de los Planes Parciales que se realicen sobre estas áreas o sub-áreas, deberán prever 64,06 Pts. por cada m<sup>2</sup>. de suelo ordenado, para la obtención de las dotaciones previstas en las Normas — Subsidiarias".

Esta valoración que se considera válida para el momento actual, puede ser actualizada por el Ayuntamiento cuando lo considere oportuno, en función del tiempo transcurrido entre la fecha actual y el momento de su aplicación.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de estas áreas deberán prever las dotaciones para zonas verdes y áreas de juego, recreo y — deportivas, dentro de los propios terrenos que ordenen y en la proporción de 18 M<sup>2</sup>/vivienda o el 10% de la superficie ordenada, tal y como dispone — el Reglamento de Planeamiento.

Con lo anteriormente expuesto queda justificado y definido el sistema de cesiones para dotaciones, que deberá contener cada uno de los Planes Parciales que se desarrollen en las Areas nº 1, 5 y 6, y en concreto en el Sub-área 1-1, que desarrolla este esquema.

**7.- MECANISMOS DE GESTION.-**

Se exponen, a continuación los mecanismos de gestión en que habrá de basarse el desarrollo de esta Sub-área, a través de los Planes Parciales correspondientes.

- a) Los promotores de los planes parciales o de cualquier iniciativa de edificación que en esta Sub-área se desarrolle, deberán aportar al Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en este esquema, en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial:
- a.1.- La aportación de terreno para dotaciones o su sustitución económica, que correspondan a este Sub-área.
- a.2.- Ejecutar, o la aportación económica sustitutoria, bien porque ya estuvieran ejecutados, o bien porque los vaya a ejecutar el Ayuntamiento, los sistemas locales de infraestructura, previstos y definidos como tales en este Esquema y de acuerdo con el estudio económico-financiero del mismo, que afecten o sean necesarios para la puesta en funcionamiento del Plan Parcial, que se pretenda. Así como definir las fases para su ejecución.
- a.3.- Fases para la ejecución de la urbanización interior del Plan Parcial, así como fases para la ejecución de la edificación prevista en el mismo.
- b) En función de lo dispuesto en el Art. 125 de la vigente Ley del Suelo y atendiendo a las características de la edificación de baja densidad, prevista en las Normas Subsidiarias, los promotores pueden optar por la compensación sustitutoria en el aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento. La valoración será, como mínimo, la que resulte de acuerdo con el estudio económico-financiero, para la parcela urbanizada, con todas sus infraestructuras.
- c) En el caso de que para la ejecución de un Plan Parcial, sea necesario ejecutar obras de los sistemas locales previstos para la sub-área, por importe superior al que le correspondiera en función de la superficie del Plan Parcial, y dichas obras fueran ejecutadas, podrá compensarse del exceso:
- c-1.- A través de la compensación sustitutoria del aprovechamiento medio, que le correspondería aportar al Ayuntamiento.
- c-2.- A través de compensaciones en las licencias de edificación que fueran pertinentes.
- c-3.- A través de un saldo acreedor con el Ayuntamiento, que le será compensado por éste con las aportaciones, que en exceso deberán realizarse por otros propietarios en la Sub-área.
- d.- Los Planes Parciales deberán tener, de acuerdo con lo previsto en el Art. V-7 y pág. 48 de la Memoria, una extensión mínima de 2 has.
- En el caso de las parcelas, denominadas en este Esquema como "consolidadas", se procederá de la siguiente manera:
- Parcelas consolidadas.-
- d-1.- Las parcelas señaladas en el Esquema como consolidadas y que no tuvieran agotadas las posibilidades de edificación, que prevén las Normas Subsidiarias, podrán desarrollar éstas, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- d-2.- Se deberán aportar al Ayuntamiento, previamente a la iniciación del expediente, las cantidades que en función de la superficie, corresponden como dotaciones de la Sub-área, así como por la implantación de los sistemas locales de infraestructura y viario de la Sub-área.
- d-3.- Se deberán realizar las cesiones que para Zonas Verdes y Áreas de Juego, se prevén para los Planes Parciales, 18 m<sup>2</sup>/vivienda, con un mínimo del 10% de la superficie ordenada.
- d-4.- En la información pública, se notificará expresamente a los Promotores de los Planes Parciales en curso de ejecución y a los propietarios en los ya ejecutados, para que aleguen lo que en defensa de la ordenación general de la Sub-área, estimen conveniente.
- d-5.- Deberán ceder al Ayuntamiento gratuitamente el 10% del aprovecha-

miento resultante de la ordenación. Podrá utilizarse el mecanismo de compensación sustitutoria.

- d-6.- El establecimiento de esta normativa tiene por objeto favorecer la ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, evitando la indeterminación en que quedarían las parcelas con cierto grado de consolidación, instrumentando un mecanismo por el cual puedan incorporarse al proceso urbanizador previsto en las Normas.

Este procedimiento solo podrá aplicarse, cuando en su Sub-área ya se hayan tramitado Planes Parciales.

No podrá aplicarse cuando no se haya tramitado sobre cada una de las Sub-áreas ningún Plan Parcial.

No podrá aplicarse cuando tramitado o en tramitación algún Plan Parcial en la Sub-área, existan parcelas colindantes que no reúnan la condición de consolidadas y cuya superficie conjunta supere las 2 Has. En este supuesto, el propietario o propietarios que dispongan de más del 60% de la superficie, podrán instar del Ayuntamiento la delimitación de un sector que incluya las parcelas colindantes y desarrollar sobre el mismo, el correspondiente Plan Parcial, siguiendo lo previsto en estas Normas y en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

#### 8.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

- 1.- Los propietarios de suelo, incluidos en esta Sub-área estarán sujetos a lo dispuesto en los Arts. 84 de la Ley del Suelo y 58 a 61 del Reglamento de Planeamiento, y en particular:

- a) Deberán redactar los correspondientes Planes Parciales, que desarrollen esta Sub-área, previa delimitación de los mismos, con las características que señalan las Normas y las excepciones recogidas en este Esquema.
- b) Deberán aportar las compensaciones económicas que les correspondan por todos los conceptos y que se recogen en el Estudio Económico-financiero.
- c) Deberán redactar los Proyectos de Urbanización, tanto de los sistemas locales, recogidos en el esquema como los propios de los Planes Parciales que lo desarrollan. Estos proyectos de urbanización podrán redactarse y realizarse por fases.
- d) Deberán ceder los suelos para dotaciones, previstos en las Normas o su compensación económica sustitutoria.

- 2.- La aprobación de este Esquema de Ordenación conllevará la cesión gratuita de los terrenos, destinados a sistemas locales, tanto viarios como de infraestructura, así como su ocupación inmediata para su ejecución.

- 3.- La aprobación de este Esquema de Ordenación, facultará al Ayuntamiento para proceder al cobro de las cantidades correspondientes a cada propietario de suelo para la implantación de los sistemas locales, siempre que tenga redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de urbanización.

- 4.- Las fases en que pudiera dividirse la redacción y ejecución de los Proyectos de Urbanización, incluirá, como mínimo, la conexión a los sistemas exteriores a la Sub-área, y a los sistemas locales de la Sub-área, si alguna fase ya estuviera ejecutada.

- 5.- Las fases en que pudiera dividirse la redacción y ejecución de los Proyectos de Urbanización de los Planes Parciales, que se redacten, llevarán la división en fases de la edificación que soportan.

#### 9.- SISTEMA DE ACTUACION.-

- 1.- El sistema de actuación que se fija como prioritario para el desarrollo de los Planes Parciales que se redacten, será el de Compensación.
- 2.- En el caso de propietario único, o de promotor que ostente la representación escrita de los propietarios incluidos en un sector a

desarrollar en un único polígono, no será necesaria la reparcelación.

3.- Se admiten los supuestos de reparcelación voluntaria y reparcelación simplemente económica.

10.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS.-

El presente Esquema se ajusta a lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como a lo determinado en el punto 6.3 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

11.- PLAN DE ETAPAS.-

Por tratarse de un Esquema de Ordenación, no se fijan etapas para su ejecución, sin perjuicio, de que una vez aprobado el mismo, el Ayuntamiento pueda acometer la urbanización de los sistemas locales de la Sub-área, - cuando lo estime conveniente.

12.- DELIMITACION PLAN PARCIAL.-

Este Esquema se redacta como inicio de los mecanismos de gestión previstos en las Normas Subsidiarias y para la delimitación y tramitación simultánea del Plan Parcial Sotomar, cuya delimitación se incluye, y que - se entenderá aprobada con la aprobación del Esquema.

13.- TRAMITACION.-

No estando recogida en la Ley del Suelo ni en sus Reglamentos tramitación específica para este tipo de documentos, y teniendo en cuenta lo señalado en los artículos 140 del Reglamento de Planeamiento y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, se propone realizar la siguiente tramitación:

- 1º.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.
- 2º.- Información pública durante 15 días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y un diario de la Región.
- 3º.- Comunicación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el Sub-área, para los que el plazo empezará a computarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
- 4º.- El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana por mayoría simple.
- 5º.- Publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria y comunicación a la Comisión Regional de Urbanismo para su conocimiento.

14.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

Para la confección del estudio económico de este Sub-área se han considerado los siguientes aspectos:

- Costo de la implantación de los sistemas locales ( Viario e infraestructuras).
- Costo de los honorarios profesionales y proyectos.
- Costo del terreno de las dotaciones correspondientes al Sub-área.

a).- El costo de la implantación de los sistemas locales, cuyas mediciones y presupuesto desglosado, se acompañan como anexo, asciende a la cantidad de 59.642.386, presupuesto de contrata e IVA incluido.

b).- Honorarios profesionales:

Proyecto de Esquema de Ordenación ..... 1.834.899 Pts.  
 Proyecto Urbanización Sub-área ..... 3.708.200.- Pts.

TOTAL IVA INCLUIDO ..... 5.543.099.- Pts.

c).- Costo de terrenos para Dotaciones:

De acuerdo con lo calculado en el punto de la Memoria, corresponde - 64,06 pts/m2 de actuación, lo que supone sobre los 133,100 m2. un total de 8.526.386 Pts.

15.- CUOTAS DE PARTICIPACION.-

Se consideran las cuotas correspondientes a cada propietario sobre los m2. de terreno de su propiedad:

Costo de implantación ..... 59.642.386 Pts.  
 Honorarios Profesionales ..... 5.543.099 "  
 TOTAL ..... 65.185.485 Pts.

Cuota =  $\frac{65.185.485}{133.100}$  = 489,75 Pts/m2.

Costo Terrenos Dotaciones: ..... 8.526.386 Pts.

Cuota =  $\frac{8.526.386}{133.100}$  = 64,06 Pts/m2.

En resumen, corresponde a cada propietario por m2. de terreno de su propiedad, incluido en la Sub-área, una cuota por todos los conceptos de 553,81 pts/m2.

16.- NORMAS PARTICULARES.-

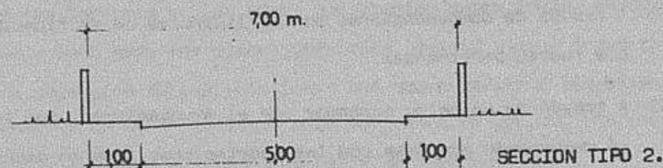
1.- Será de aplicación y obligado cumplimiento para la redacción de los Planes Parciales, todo lo dispuesto en la memoria de este documento de Esquema de Ordenación.

2.- Será de aplicación en todo lo no señalado expresamente en estas Normas Particulares, las normas recogidas en el Proyecto de Normas Subsidiarias para el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, vigentes.

3.- Sistema Viario.-

La red viaria que forma parte de los sistemas locales, definida en este Esquema, tendrá la sección tipo señalada en los planos y las Normas Subsidiarias

La red viaria de reparto interior, que se genere por el desarrollo de los Planes Parciales, tendrá como mínimo la sección tipo 2:



Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo entre cerramientos de 4 m.

4.- Densidad.-

La densidad prevista para el Sub-área en las Normas Subsidiarias de 15 viviendas/Ha., se aplicará sobre superficie bruta.

5.- Ocupación.-

La ocupación resultante de las edificaciones en los Planes Parciales no será superior al 20% de la superficie bruta del Plan. No computarán a efectos de ocupación los porches cubiertos y abiertos.

6.- Parcela mínima.-

No se fija parcela mínima en el desarrollo de los Planes Parciales.

7.- Distancias.-

En los Planes Parciales las edificaciones se ajustarán a las siguientes distancias:

- A una vía de sistema local ..... 10 m. al eje de calle, mínimo.
- A una vía de reparto ..... 8 m. al eje de calle, mínimo.
- A una vía peatonal ..... 5 m. al eje de calle, mínimo.
- Al límite de parcela colindante: ... Adosada a la medianería 6 - 3 m. mínimo.
- Entre edificaciones: ..... Adosadas. 6 7 m. mínimo.

- Las edificaciones complementarias podrán situarse en la alineación del cerramiento, manteniendo las distancias señaladas a los límites de parcela.

Las distancias se medirán en cualquier caso desde los puntos utilizables más salientes, incluidos porches.

8.- Alturas.-

La altura máxima será de dos plantas con un máximo de 6 m. al alero medidos en cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

- Aprovechamiento bajo cubierta.- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima del 60% de la planta, o la sustitución de esta superficie por una disposición de torre, con un máximo de una planta para esta torre.

- Pendientes de cubierta.- La pendiente máxima de cualquier cubierta será de 30°.

La ventilación e iluminación de la planta bajo cubierta se realizará necesariamente mediante ventana en el faldón, tipo "Velux", o por buhardillones, que en ningún caso sobrepasarán la línea de 45°, trazada desde el entronque del muro con el alero.

El conjunto de las longitudes de los buhardillones existentes en una aguada no sobrepasará el 60% de la longitud de la misma, medida en su unión con el muro.

9.- Cerramientos.-

Los cerramientos podrán tener una parte ciega de hasta 1 m. de altura, pudiendo continuarse hasta 2 m. con cerramientos diáfanos o con trasdós vegetal.

Se prohíben los cerramientos de bloque de cemento ordinario.

10.- Usos.-

Dentro de este Sub-área, se admiten los siguientes usos:

- Residencial.
- Espacios verdes y ajardinados.
- Deportivos.
- Comercial y Servicios.
- Hotelero.

11.- Centro Cívico y Social.-

La zona definida en este Esquema como Centro Cívico y Social, es una zona lucrativa, que tiene como objeto concentrar una serie de servicios que puedan ser de utilidad al Sub-área.

Se regirá por las siguientes normas:

- Ocupación: 100%
- Altura máxima: 2 plantas, máximo 7 m. al alero.
- Usos: - Comercial y de servicios.
- Hotelero.
- Uso compatible: Residencial.

Santander, Abril de 1.988  
EL ARQUITECTO,

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Esquema de ordenación Sub-área 1-1

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Latitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
<b>URBANIZACION.-</b>							
<b>SISTEMAS LOCALES SUB-AREA.-</b>							
<b>CAPITULO I.- Pavimentos y Afirmados.-</b>							
1	M2. Apertura de caja de calzada de 50 cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero .....						
	Norte .....	1	400.-	4,50		1,800.-	
	Sur .....	1	350.-	4,50		1,575.-	
	Este .....	1	350.-	4,50		1,575.-	
	Oeste .....	1	240.-	4,50		1,080.-	
	Norte-Sur ...	1	350.-	9.-		3,150.-	
	Este-Oeste ..	1	480.-	9.-		4,140.-	
						13,320.-	
2	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido con rigola de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2., rejunteado con mortero 1/6 .....						
	Norte .....	1	400.-			400.-	
	Sur .....	1	350.-			350.-	
	Este .....	1	350.-			350.-	
	Oeste .....	1	240.-			240.-	
	Norte-Sur ...	2	350.-			700.-	
	Este-Oeste ..	2	480.-			920.-	
						2,960.-	
3	M2. Pavimento de acero compuesto de un firme de hormigón de 150 Kp/cm2. y 10 cms. de espesor, con baldosa de hormigón vibrocomprimido de 20 x 20 cms., recibida con mortero de cemento 1/6. ....						
	Norte .....	1	400.-	1,50		600.-	
	Sur .....	1	350.-	1,50		525.-	
	Este .....	1	350.-	1,50		525.-	
	Oeste .....	1	240.-	1,50		360.-	
	Norte-Sur ...	2	350.-	1,50		1,050.-	
	Este-Oeste ..	2	480.-	1,50		1,380.-	
						4,440.-	
4	M2. Macedan bituminoso por penetración, con ligantes y doble tratamiento superficial de 20 cms. de espesor, con tres riegos de betún extendido y apisonado...						
	Norte .....	1	400.-	3.-		1,200.-	
	Sur .....	1	350.-	3.-		1,050.-	
	Este .....	1	350.-	3.-		1,050.-	
	Oeste .....	1	240.-	3.-		720.-	
	Norte-Sur ...	1	350.-	6.-		2,100.-	
	Este-Oeste ..	1	480.-	6.-		2,760.-	
						8,880.-	
<b>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</b>							
1	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 30 cms. de Ø colocada en zanja incluso excavación, solera y tapado .....						
	Este .....	1	250.-			250.-	
	Sur .....	1	350.-			350.-	
	Oeste .....	1	200.-			200.-	
	Central ....	1	140.-			140.-	
		1	90.-			90.-	
		1	220.-			220.-	
						1,250.-	
2	Ud. Pozo registro de 100 cms. de Ø construido con ½ asta de ladrillo enfoscado y bruñido, según detalle, incluso tapa de hierro fundido .....	20.-				20.-	
						20.-	
3	Ud. Estación depuradora tipo "Biotrit" en acero Mod. 100, capaz para 400 usuarios, completa, instalada y en funcionamiento .....	2				2.-	
						2.-	
4	Ud. Cámara de descarga, construida según plano de detalle y conectada a la red de agua, en funcionamiento .....	4				4.-	
						4.-	
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de agua.-</b>							
1	M.L. Tubería de fibrocemento de presión de 100 mm. de Ø colocada en zanja sobre cama de arena, incluso uniones "Gibault" collarines de toma etc. ....						
	Este .....	1	200.-			200.-	
	Oeste .....	1	220.-			220.-	
	Centro ....	1	220.-			220.-	
	Centro ....	1	200.-			200.-	
	Centro ....	1	220.-			220.-	
						1,060.-	
2	Ud. Válvula de compuerta de 100 de Ø, colocada, incluso arqueta con tapa .....	9				9.-	
						9.-	
3	Ud. Arqueta de acometida con tapa .....	5				5.-	
						5.-	
4	Ud. Boca de incendios instalada .....	3				3.-	
						3.-	

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Lattitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
<b>CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.-</b>							
1	M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240 enterrada en tubos de PVC, incluso arquetas de conexión y reparto .....	1	200.-			200.-	
	Este .....	1	220.-			220.-	
	Deste .....	1	220.-			220.-	
	Centro .....	1	200.-			200.-	
		1	220.-			220.-	
							1.060.-
2	Ud. Luminaria de vapor de mercurio, colocada sobre báculo metálico de 8 m. de altura con brazo de 1,5 m. incluso equipos de encendido y cuadro .....	29					29.-
							29.-

PRESUPUESTO GENERAL

PRESUPUESTO GENERAL

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>RESUMEN - 1</b>					
		CAPITULO I.- Pavimentos y Afirmados .....		27.143.200.-	
		CAPITULO II.- Alcantarillado .....		7.450.000.-	
		CAPITULO III.- Abastecimiento de agua .....		3.033.000.-	
		CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....		8.680.000.-	
		Suma Ejecución material .....	46.306.200.-		
		15% Beneficio Industrial .....	6.945.930.-		
		Total Presupuesto de Contrata .....	53.252.130.-		
		12% IVA .....	6.390.256.-		
		<b>TOTAL .....</b>		<b>59.642.386.-</b>	
<b>2.- COSTO DE HONORARIOS PROFESIONALES.-</b>					
		- PROYECTO DE ESQUEMA DE ORDENACION .....	1.834.899.-		
		- PROYECTO URBANIZACION SUB-AREA .....	3.708.200.-		
		<b>TOTAL HONORARIOS IVA INCLUIDO .....</b>		<b>5.543.099.-</b>	
<b>3.- COSTO DE TERRENS PARA DOTACIONES.-</b>					
		- COSTO DE LOS TERRENS PARA DOTACIONES .....	8.526.386.-		
		<b>TOTAL COSTO DOTACIONES .....</b>		<b>8.526.386.-</b>	
<b>RESUMEN GENERAL</b>					
		1.- COSTO DE IMPLANTACION DE LOS SISTEMAS LOCALES .....	59.642.386.-		
		2.- COSTO DE HONORARIOS PROFESIONALES .....	5.543.099.-		
		3.- COSTO DEL TERRENO PARA DOTACIONES .....	8.526.386.-		
		<b>TOTAL .....</b>		<b>73.711.871.-</b>	

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>1.- PRESUPUESTO IMPLANTACION DE LOS SISTEMAS LOCALES.-</b>					
<b>CAPITULO I.- Pavimentos y Afirmados.-</b>					
1	13.320	M2. Apertura de caja de calzada de 50 cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero .....	270.-	3.596.400.-	
2	2.960	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido con rífgola, de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2., rejunteado con mortero 1/6 .....	1.280.-	3.788.800.-	
3	4.440	M2. Pavimento de acera compuesto de un firme de hormigón de 150 Kp/cm2. y 10 cms. de espesor con baldosa de hormigón vibrocomprimido 20 x 20 cms. recibida con mortero de cemento 1/6... ..	1.850.-	8.214.000.-	
4	8.880	M2. Macadam bituminoso por penetración, con ligantes y doble tratamiento superficial de 20 cms. de espesor, con tres riegos de betón, extendido y episonado .....	1.300.-	11.544.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO I .....</b>		<b>27.143.200.-</b>	
<b>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</b>					
1	1.250	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 30 cms. de $\phi$ , colocada en zanja, incluso excavación, solera y tapada .....	1.400.-	1.750.000.-	
2	20	Ud. Pozo registro de 100 cms. de $\phi$ , construido con $\frac{1}{2}$ esta de ladrillo, enfoscado y bruñido, según detalles, incluso tapa de hierro fundido ...	75.000.-	1.500.000.-	
3	2	Ud. Estación depuradora tipo "Biotrit" en acero Mod. 100, capaz para 400 usuarios, completa, instalada y en funcionamiento .....	2.000.000.-	4.000.000.-	
4	4	Ud. Cámara de descarga, construida según plano de detalle y conectada a la red de agua, en funcionamiento .....	50.000.-	200.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO II .....</b>		<b>7.450.000.-</b>	
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de agua.-</b>					
1	1.060	M.L. Tubería de fibrocemento de presión de 100 mm. de $\phi$ , colocada en zanja, sobre cama de arena, incluso uniones "Gibault" cellarinas de toma etc. ....	2.500.-	2.650.000.-	
2	9	Ud. Válvula de compuerta de 100 mm. de $\phi$ , colocada, incluso arqueta con tapa .....	7.000.-	63.000.-	
3	5	Ud. Arqueta de acometida con tapa .....	4.000.-	20.000.-	
4	3	Ud. Boca de incendios instalada .....	100.000.-	300.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO III .....</b>		<b>3.033.000.-</b>	
<b>CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.-</b>					
1	1.060	M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240, enterrada en tubos de PVC incluso arquetas de conexión y reparto .....	6.000.-	6.360.000.-	
2	29	Ud. Luminaria de vapor de mercurio, colocada sobre báculo metálico de 8 m. de altura, con brazo de 1,5 m., incluso equipos de encendido y cuadro .....	80.000.-	2.320.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO IV .....</b>		<b>8.680.000.-</b>	

PLAN PARCIAL SOTOMAR

MEMORIA.-

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, que recogen en sus determinaciones áreas de Suelo Apto para Urbanizar, es necesario para el desarrollo de estos suelos redactar los correspondientes Planes Parciales.

Previamente se ha realizado, según determinan las Normas Subsidiarias el Esquema de Ordenación de una de las Sub-áreas (Sub-área 1.1.) en que se divide el suelo apto para urbanizar.

En ese Esquema se ha delimitado el área abarcada por este Plan, definiendo exactamente su límite. Límite que quedará aprobado con su aprobación definitiva.

Este Plan Parcial desarrolla el Sector así definido.

La tramitación de ambos, Esquema y Plan Parcial, podrá realizarse simultáneamente, tal y como preven las N.S. si bien la aprobación del Plan Parcial estará sujeta a la previa aprobación del Esquema.

La necesidad de desarrollar los suelos aptos para urbanizar de las Normas Subsidiarias y los pasos previos realizados justifican la conveniencia y oportunidad del Plan Parcial que ahora se redacta.

2.- INFORMACION URBANISTICA.-

De acuerdo con lo señalado en el Art. 58 del Reglamento de Planeamiento se ha realizado la información urbanística necesaria de los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio. Esta información se recoge en los planos correspondientes.

**2.1.- Situación y delimitación.-**

Los terrenos objeto del estudio, se encuentran situados en el Término Municipal de Santa Cruz de Bezana, próximos al núcleo de Soto de la Marina, a escasos metros de la carretera comarcal Santander-Lienres.

El terreno tiene una superficie de 26.989 m<sup>2</sup>. y su delimitación aparece en el plano correspondiente.

**2.2.- Estado actual y entorno.-**

Actualmente los terrenos objeto del Plan están compuestos por praderías y algún pequeño cultivo.

Todo el resto del Sub-área donde se desarrolla este Plan tiene las mismas características.

El terreno es sensiblemente plano con buen firme de roca apto para la edificación.

**2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras.-**

Como ya se ha señalado, el uso actual es el de praderío, no existiendo en el ámbito del Plan, edificaciones ni otros usos.

Existen infraestructuras de agua, luz y saneamiento en los puntos señalados en los planos, pero no dentro del ámbito del Plan.

**2.4.- Propiedad del suelo.-**

La especificación gráfica a que se refiere el Art. 13.3 de la vigente Ley del Suelo, aparece en el oportuno Plano Catastral, que forma parte de la documentación del Plan.

La relación de propietarios aparece en los documentos que complementan lo recogido en el Art. 53-b de la citada Ley del Suelo.

**3.- DETERMINACIONES LEGALES.-**

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y en particular las recogidas en el Esquema de Ordenación del Sub-área 1-1, donde se ubica.

La tramitación de este Plan Parcial, simultáneamente con el Esquema de Ordenación del Sub-área queda legitimada por la vigencia y prescripciones de las Normas Subsidiarias.

**4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-**

Se desarrollan en este apartado las exigencias del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 45 y 58.c y d.

Las Normas Subsidiarias determinan para este Sub-área, un carácter prioritariamente residencial, corroborado por los estudios complementarios y la información urbanística realizada.

El carácter residencial señalado se orienta hacia la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, intentando ubicar en el municipio, áreas de vivienda permanente o segunda residencia, en lo comúnmente se ha dado en llamar "Urbanizaciones", con el nivel de servicios y equipamientos señalado en el Reglamento de Planeamiento para los Suelos Urbanizables.

A tenor de la exacta definición del carácter de la zona, que se señala en las Normas Subsidiarias y de la pequeña extensión del Plan, no se ha considerado más que una única alternativa, que es la

que recoge este Plan. Las determinaciones de las Normas no permitían el planteamiento de distintas alternativas.

Únicamente en el aspecto de la variable "Residencial" que las Normas señalaban, se ha escogido la alternativa de vivienda pareada por entender que era la que conseguía un mejor equilibrio entre un aprovechamiento óptimo del terreno y la creación de un núcleo suficientemente compacto y con más que aceptable nivel de calidad de vida.

**4.0.- Delimitación.-**

Este Plan Parcial abarca un Sector delimitado en el Esquema de Ordenación y que quedará aprobado con la aprobación definitiva del mismo.

Se ha delimitado, siguiendo el procedimiento previsto en la Ley del Suelo y en las Normas Subsidiarias, al no estar la delimitación de los Sectores para desarrollo de Planes Parciales expresamente recogida en las mismas.

El Plan Parcial tiene una superficie superior a 2 Ha, señalada como mínima en las Normas.

El Plan Parcial constituye una unidad funcional autónoma, en coordinación con lo previsto en el Esquema de Ordenación para toda la Sub-área 1.1.

El desarrollo de este Plan junto con los demás, que dentro del Esquema de Ordenación del Sub-área puedan redactarse, quedará perfectamente conectado con las áreas colindantes, consiguiéndose una estructura urbana adecuada a lo previsto en las Normas Subsidiarias.

**4.1.- Usos pormenorizados y delimitación de zona.-**

Dada la pequeña extensión del Plan Parcial no se prevé su división en polígonos o unidades de actuación, realizándose el mismo en un polígono único.

Se delimitan las siguientes zonas y usos:

**4.1.1.- Zona residencial dedicada a vivienda familiar sobre parcelas independientes.-**

Las viviendas se disponen aisladas o pareadas.

La parte no ocupada por las viviendas tiene la consideración de zona libre privada.

**4.1.2.- Zona verde pública y deportiva, dedicada a espacios verdes de uso público y a las instalaciones deportivas.-**

Se admite la ubicación sobre estos espacios de instalaciones deportivas, por existir suficientes espacios libres, dado el carácter de baja densidad de la ordenación.

**4.1.3.- Zona de Centro Cívico-Social de carácter lucrativo.-**

Tal y como se recoge en el Esquema de Ordenación, recoge los posibles usos que puedan servir al conjunto del Plan.

**4.1.4.- Zona de red viaria y aparcamiento.-**

Recoge las vías previstas en el Esquema y el resto del viario de distribución interior del Plan.

Aún cuando el aparcamiento se resuelve en el interior de las parcelas, se han previsto unas pequeñas áreas en superficie en las proximidades de las zonas deportivas y del Centro Cívico-Social para uso de las mismas.

#### 4.3.- Redes de comunicación y conexión.-

La estructura viaria es muy simple y recoge las vías del sistema local, previsto en el Esquema de Ordenación, completándolo con el viario de reparto para acceso a cada una de las parcelas constituidas por dos vías. Una que conecta dos de las previstas en el Esquema. Otra en fondo de saco para acceso a parcelas.

Se han previsto dos pasos peatonales para mejorar la accesibilidad de las parcelas hacia las zonas libres y deportivas.

Se recogen las secciones tipo previstas y los accesos a cada parcela.

#### 4.4.- Redes de Servicio.-

##### 4.4.1.- Abastecimiento de agua.-

La red de abastecimiento de agua se ha establecido mediante una conducción general de distribución con tubería de PVC de Ø 75 mm. con sus correspondientes arquetas con llaves de paso.

De la misma se derivan las acometidas a cada una de las parcelas y demás zonas a través de la correspondiente arqueta de acometida. Se han previsto las correspondientes bocas de riego en las proximidades de las zonas comunes.

Igualmente se recogen los hidrantes necesarios para el servicio de incendios.

La red de distribución se conecta mediante arqueta y llave de paso a la red general municipal.

Todo el trazado se realiza siguiendo la red viaria, situándose bajo las aceras.

Se recogen los ramales, definidos como sistema local en el Esquema.

##### 4.4.2.- Saneamiento.-

Teniendo en cuenta lo previsto en las Normas Subsidiarias y las características de la urbanización, se ha establecido un sistema separativo.

Se han recogido los sistemas locales previstos en el Esquema de Ordenación. Este sistema se completa con el propio del Plan Parcial para dar servicio a cada una de las zonas previstas.

Se ha dispuesto la pendiente de todas las vías hacia el Oeste para recoger en un único punto los vertidos de residuales y pluviales y conectarlos a la red municipal que discurre por el vial al Oeste del Sub-área. Previamente se procederá a la depuración primaria de las aguas residuales mediante sistemas prefabricados, por método de estabilización por contacto o por oxidación total.

Este sistema pudiera ser sustituido por la aportación a una puradora general para toda la zona, si así lo decidiera el Ayuntamiento.

Los colectores de aguas residuales se disponen a lo largo de la red viaria, por debajo de las aceras, con los correspondientes pozos de registro, y cámaras de descarga en cabeza de la red.

En cada parcela se dispone una arqueta de acometida.

La red de colectores de pluviales, se dispone a lo largo de la red viaria por debajo de la calzada, a los que se conectan los sumideros de recogida. Su número y disposición vendrá determinado en el proyecto de urbanización, en función de las características de la red.

##### 4.4.3.- Suministro eléctrico.-

Las estimaciones de potencia necesaria se han realizado en base a un total de 56 viviendas, con una asignación inicial de 5000 v

tios, con objeto de absorber en ella la parte proporcional de zonas comunes.

De acuerdo con tal hipótesis la potencia inicial será de:

$$\frac{5.000 \times 56}{1.000} = 280 \text{ KW.}$$

Adoptando un coeficiente de simultaneidad de 0,75, resulta una carga instantánea de:

$$0,75 \times 280 = 210 \text{ KW.}$$

Y considerando un factor de protección de 0,95, se obtiene una potencia final de:

$$210 : 0,95 = 221 \text{ Kwa.}$$

que puede ser absorbido ampliamente mediante un centro de transformación de 225 Kw.

En los planos se representa la situación que, en principio, deberá tener el centro, así como el esquema de distribución de la red, con sus correspondientes arquetas de acometida a las parcelas.

##### 4.4.4.- Red de alumbrado público.-

El alumbrado que se ha considerado es el del viario rodado, así como dos puntos en el viario peatonal.

Los cálculos para un nivel de iluminación de 15 lux y un coeficiente de uniformidad mayor de 0,3, como norma general, adoptando báculos de 5 m de altura, con lámpara de vapor de sodio de alta presión y luminaria cerrada, señalan como aceptable una interdistancia de unos 30 m., con disposición unilateral.

Los centros de mando se situarán en el lugar más apropiado para su correcto funcionamiento, habiéndose señalado el centro de transformación como lugar más aconsejable.

##### 4.4.5.- Red de Gas.-

Para el servicio del Plan se ha previsto la instalación de un depósito general y red de distribución, a lo largo de la red viaria por debajo de las aceras, salvo los necesarios cruces reforzados. Esta se realizará con tubería de acero, con las correspondientes arquetas y ramales de acometida a las viviendas.

Este sistema puede ser sustituido por sistemas individuales.

##### 4.5.- Espacios libres.-

Se han definido dos tipos de espacios libres.

a) Espacios libres privados, como todos aquellos espacios de parcela, libres de edificación.

b) Espacios libres públicos, como todos aquellos espacios destinados al uso común.

Sobre estos últimos se ha previsto la posibilidad de ubicar instalaciones de tipo deportivo.

No se consideran, sin embargo, estas instalaciones como imperativas del Plan, que únicamente obliga a su acondicionamiento como espacios verdes.

##### 4.6.- Carácter público y privado.-

A los efectos del Plan se considera que tiene carácter público y por tanto, serán cedidos al Ayuntamiento, perfectamente urbanizados la red viaria, recogida como sistemas locales en el Esquema de Ordenación. Una vez cedidos, el Ayuntamiento se encargará de su conservación.

Los espacios destinados a Zonas Verdes Públicas, serán, de acuerdo con lo previsto en este Plan y en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, espacios públicos y su conservación y mantenimiento corresponderán al Ayuntamiento, una vez cedidos al mismo. No obstante dado su pequeño tamaño y la relación directa como servicio orientado hacia los habitantes del Plan Parcial, podrá el Ayuntamiento darles un carácter privado, al servicio prioritario de estos habitantes, creando, en este caso, los mismos con su conservación y mantenimiento, mediante las fórmulas que se arbitren al efecto.

5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.-

Cuadro resumen de características.-

- Superficie total a ordenar .....	26.989 M2.
- Superficie de zona residencial .....	17.917 "
- Superficie de zona verde y deportiva .....	3.552 "
- Superficie de viario .....	5.410 "
- Superficie zona Civico-social .....	110 "
- Volumen edificado .....	No se determina.
- Ocupación en planta máxima 20% .....	5.398 M2
- Superficie neta de parcelas .....	17.917 "
- Aprovechamiento medio 10% .....	4,1 Parcelas.
- Densidad ( 15 viv./Ha.) .....	41 Viviendas.
- Porcentaje Zona Verde y Deportiva .....	13,16%
- Porcentaje de viario .....	20,04%

Cuadro resumen de parcelas.-

Número de parcelas residenciales ..... 41.-

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
Nº 1 .....	426 M2.	Nº 14 .....	384 M2.
" 2 .....	396 "	" 15 .....	384 "
" 3 .....	396 "	" 16 .....	384 "
" 4 .....	399 "	" 17 .....	384 "
" 5 .....	692 "	" 18 .....	384 "
" 6 .....	461 "	" 19 .....	418 "
" 7 .....	446 "	" 20 .....	418 "
" 8 .....	515 "	" 21 .....	416 "
" 9 .....	585 "	" 22 .....	449 "
" 10 .....	417 "	" 23 .....	333 "
" 11 .....	384 "	" 24 .....	397 "
" 12 .....	384 "	" 25 .....	747 "
" 13 .....	384 "	" 26 .....	449 "

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
Nº 27 .....	404 M2.	Nº 35 .....	450 M2
" 28 .....	372 "	" 36 .....	467 "
" 29 .....	372 "	" 37 .....	484 "
" 30 .....	372 "	" 38 .....	439 "
" 31 .....	372 "	" 39 .....	376 "
" 32 .....	441 "	" 40 .....	403 "
" 33 .....	628 "	" 41 .....	477 "
" 34 .....	433 "		

Existe una parcela consolidada con una edificación existente que se excluye del Plan Parcial y con una superficie de 1.517 M2.

Aprovechamiento medio.-

A tenor de lo dispuesto en el Art. 84 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, corresponde al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del Sector.

Siendo el aprovechamiento lucrativo del Sector ordenado por este Plan Parcial de 41 parcelas residenciales, corresponde al Ayuntamiento 4,1 parcelas de suelo residencial.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 125 de la Ley del Suelo y en el Esquema de Ordenación, puede optarse por la indemnización sustitutoria para la compensación del aprovechamiento medio.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

6.- Evaluación económica.-

Se recoge en este epígrafe la evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización a realizar para la correcta terminación del sector.

La evaluación se ha realizado siguiendo los criterios recogidos en el Esquema de Ordenación del Sub-área en dos partes:

- a) Una recoge el costo de la implantación de los sistemas locales del Sub-área, que corresponden a este Plan Parcial.
- b) La segunda recoge el resto de urbanización que es necesario realizar para dotar a todo el Plan de los servicios necesarios.

Se han realizado mediciones y presupuestos estimativos de ambas partes, así como resumen general, que se recogen a continuación.

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Latitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
URBANIZACION DE LOS SISTEMAS LOCALES QUE SE REALIZARAN EN EL DESARROLLO DEL SECTOR SOTOMAR DEL SUB-AREA 1-1.							
<u>CAPITULO I.- Pavimentación y Afirmados.-</u>							
1	M2. Apertura de caja de calzada de 50 cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero .....	1	240.-	4,50		1.080.-	
		1	175.-	9.-		1.575.-	
		1	230.-	9.-		2.070.-	
						4.725.-	
2	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido con ríngola, de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2. rejunteado con mortero 1/6 .....	1	240.-			240.-	
		2	175.-			350.-	
		2	230.-			460.-	
						1.050.-	
3	M2. Pavimento de acera compuesto de un firme de hormigón de 150 Kp/cm2. y 10 cms. de espesor, con baldosa de hormigón vibrocomprimido de 20 x 20 cms. recibida con mortero de cemento 1/6 .....	1	240.-	1,50		360.-	
		2	175.-	1,50		525.-	
		2	230.-	1,50		690.-	
						1.575.-	
4	M2. Macedan bituminoso por penetración con ligantes y doble tratamiento superficial de 20 cms. de espesor con tres rigos de betón extendido y apisonado .....	1	240.-	3.-		720.-	
		1	175.-	6.-		1.050.-	
		1	230.-	6.-		1.380.-	
						3.150.-	
<u>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</u>							
1	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 30 cms. de Ø, colocada en zanja, incluso excavación, solera y tapado .....	1	200.-			200.-	
		1	140.-			140.-	
		1	90.-			90.-	
		1	220.-			220.-	
						650.-	
2	Ud. Pozo registro de 100 cms. de Ø, construido con 1/2 asta de ladrillo enfoscado y bruñido, según detalle, incluso tapa de hierro fundido .....	10.-				10.-	
						10.-	
3	Ud. Estación depuradora tipo "Biotrit" en acero, Modelo 100, capaz para 400 usuarios, completa e instalada y en funcionamiento .....	1				1.-	
						1.-	
4	Ud. Cámara de descarga, construida según plano de detalle y conectada a la red de agua, en funcionamiento .....	2				2.-	
						2.-	

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Lotitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de agua.-</b>							
1	M.L. Tubería de fibrocemento de presión de 100 mm. de Ø, colocada en zanja sobre cama de arena, incluso uniones "Gibault" collarines de toma etc. ....	220				220,-	
		220				220,-	
		200				200,-	
		220				220,-	
							860,-
2	Ud. Válvula de compuerta de 100 de Ø, colocada, incluso arqueta con tapa .....	5				5,-	
3	Ud. Arqueta de acometida con tapa .....	3				3,-	
4	Ud. Boca de incendios instalada .....	2				2,-	
							2,-
<b>CAPITULO IV.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.-</b>							
1	M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240 enterrada en tubo de PVC, incluso arquetas de conexión y reparto .....	1	220,-			220,-	
		1	220,-			220,-	
		1	200,-			200,-	
		1	220,-			220,-	
							860,-
2	Ud. Luminaria de vapor de mercurio, colocada sobre báculo metálico de 8 m. de altura, con brazo de 1,5 m. incluso equipo de encendido y cuadro .....	15				15,-	
							15,-

PRESUPUESTO GENERAL

PRESUPUESTO GENERAL

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de Agua.-</b>					
1	860.-	M.L. Tubería de fibrocemento de presión de 100 mm. de Ø, colocada en zanja sobre cama de arena, incluso uniones "Gibault", collarines de toma etc. ....	2.500.-	2.150.000.-	
2	5.-	Ud. Válvula de compuerta de 100 de Ø, colocada incluso arqueta con tapa .....	7.000.-	35.000.-	
3	3.-	Ud. Arqueta de acometida con tapa .....	4.000.-	12.000.-	
4	2.-	Ud. Boca de riego, instalada .....	100.000.-	200.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO III .....</b>		<b>2.397.000.-</b>	
<b>CAPITULO IV.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.-</b>					
1	860.-	M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240, enterrada en tubo de PVC, incluso arquetas de conexión y reparto .....	6.000.-	5.160.000.-	
2	15.-	Ud. Luminaria de vapor de mercurio, colocada sobre báculo metálico de 8 m. de altura, con brazo de 1,5 m., incluso equipo de encendido y cuadro .....	80.000.-	1.200.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO IV .....</b>		<b>6.360.000.-</b>	

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>URBANIZACION DE LOS SISTEMAS LOCALES QUE SE REALIZARAN EN EL DEDARRO LLO DEL SECTOR SOTOMAR DEL SUB-AREA 1-1.</b>					
<b>CAPITULO I.- Pavimentación y afirmados.-</b>					
1	4.725	M2. Apertura de caja de calzada de 50 cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero .....	270.-	1.275.750.-	
2	1.050	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido con rífgola, de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2., rejunteado con mortero 1/6 .....	1.280.-	1.344.000.-	
3	1.575	M2. Pavimento de acera compuesto de un firme de hormigón de 150 Kp/cm2. y 10 cms. de espesor, con baldosa de hormigón vibrocomprimido de 20 x 20 cms. recibida con mortero de cemento 1/6 .....	1.850.-	2.913.750.-	
4	3.150.-	M2. Macadan bituminoso por penetración con ligantes y doble tratamiento superficial de 20 cms. de espesor con tres riegos de betún extendido y apisonado .....	1.300.-	4.095.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO I .....</b>		<b>9.628.500.-</b>	
<b>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</b>					
1	650.-	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 30 cms. de Ø, colocada en zanja, incluso excavación, solera y tapado .....	1.400.-	910.000.-	
2	10.-	Ud. Pozo registro de Ø, construido con 1/2 asta de ladrillo enfoscado y bruñido, según detalle, incluso tapa de hierro fundido .....	75.000.-	750.000.-	
3	1.-	Ud. Estación depuradora tipo "Biotrit" en acero modelo 100, capaz para 400 usuarios, completa e instalada y en funcionamiento .....	1.000.000	1.000.000.-	
4	2.-	Ud. Cámara de descarga, construida según plano de detalle y conectada a la red de agua, en funcionamiento .....	50.000.-	100.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO II .....</b>		<b>2.760.000.-</b>	

PRESUPUESTO GENERAL

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>RESUMEN</b>					
		CAPITULO I.- Pavimentación y afirmados .....		9.628.500.-	
		CAPITULO II.- Alcantarillado .....		2.760.000.-	
		CAPITULO III.- Abastecimiento de agua .....		2.397.000.-	
		CAPITULO IV.- Red de Energía Electr. y Alumbrado .....		6.360.000.-	
		<b>Suman .....</b>		<b>21.145.500.-</b>	
		<b>15% Beneficio Industrial .....</b>		<b>3.171.825.-</b>	
		<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA .....</b>		<b>24.317.325.-</b>	
		<b>IVA 12% .....</b>		<b>2.918.079.-</b>	
		<b>TOTAL PESETAS .....</b>		<b>27.235.404.-</b>	
<b>HONORARIOS FACULTATIVOS</b>					
<b>HONORARIOS PROYECTO DE URBANIZACION:</b>					
		- Arquitecto (5,80%) .....		1.410.405.-	
		- Aparejador (1,74%) .....		423.121.-	
		<b>Suman .....</b>		<b>1.833.526.-</b>	
		<b>IVA 12% .....</b>		<b>220.023.-</b>	
		<b>TOTAL HONORARIOS .....</b>		<b>2.053.549.-</b>	
<b>RESUMEN GENERAL</b>					
		<b>COSTO IMPLANTACION SISTEMAS LOCALES IVA INCLUIDO .....</b>		<b>27.235.404.-</b>	
		<b>HONORARIOS FACULTATIVOS .....</b>		<b>2.053.549.-</b>	
		<b>TOTAL PESETAS .....</b>		<b>29.288.953.-</b>	

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Lanitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
<b>URBANIZACION DEL SECTOR PLAN PARCIAL SOTOMAR.-</b>							
<b>CAPITULO I.- Pavimentación y afirmados.-</b>							
1	M2. apertura de caja de calzada de 50-cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero..... Calle A ....	1	70.-	9.-		630.-	
		1	45.-	9.-		405.-	
	Aparcamiento.	1	20.-	6.-		120.-	
		1	35.-	6.-		210.-	
	Calle B .....	1	50.-	9.-		450.-	
							1.815.-
2	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido, con ríngola de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2. rejunteado con mortero 1/6.....						
	Calle A .....	2	70.-			140.-	
		2	45.-			90.-	
		2	6.-			12.-	
		2	6.-			12.-	
	Calle B .....	2	50.-			100.-	
							354.-
3	M2. Acera construida con solera de hormigón de 150 Kp/cm2. de 15 cms. de espesor y baldosa de hormigón vibrocomprimido - de 20 x 20 cms. recibido con mortero de cemento 1/6.....						
		2	70.-	1,50		210.-	
		2	45.-	1,50		135.-	
		2	6.-	1,50		18.-	
		2	6.-	1,50		18.-	
		2	50.-	1,50		150.-	
							531.-
4	M2. Macadan bituminoso por penetración con ligantes y doble tratamiento superficial de 20 cms. de espesor, con tres riegos de betún, extendido y apisonado .....	1	70.-	6.-		420.-	
		1	45.-	6.-		270.-	
		1	20.-	6.-		120.-	
		1	35.-	6.-		210.-	
		1	50.-	6.-		300.-	
							1.320.-
<b>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</b>							
1	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 20 cms. de Ø colocada en zanja, incluso excavación, solera y tapado .....	1	35.-			35.-	
		3	20.-			60.-	
		4	40.-			160.-	
		41	3.-			123.-	
		10	9.-			90.-	
							469.-
2	M.L. id. id. de 30 cms. de Ø, id. id. Pluviales..	1	140.-			140.-	
		1	50.-			50.-	
		1	25.-			25.-	
		1	240.-			240.-	
		1	70.-			70.-	
		1	40.-			40.-	
	Fecales .....	1	110.-			110.-	
		1	60.-			60.-	
		1	50.-			50.-	
		1	30.-			30.-	
		1	100.-			100.-	
							915.-
3	Ud. Pozo de registro de 1 m. de Ø construido con 1/2 asta de ladrillo enfoscado y bruñido, según detalle, incluso tapa de hierro fundido .....	43				43.-	
							43.-
4	Ud. Buzón de recogida de aguas pluviales con tapa de hierro fundido .....	61				61.-	
							61.-

MEDICIONES

Núm. de orden	DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	UNIDADES				
			DIMENSIONES			NUMERO UNIDADES	
			Longitud	Lanitud	Altura o grueso	Parciales	Totales
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de agua.-</b>							
1	M.L. Tubería de PVC de 75 mm. de Ø colocada en zanja, en distribución general..						
		1	130.-			130.-	
		1	50.-			50.-	
		42	5.-			210.-	
		14	10.-			140.-	
							530.-
2	Ud. Arqueta de acometida, incluso llave de paso .....	42				42.-	
							42.-
3	Ud. Boca de riego .....	16				16.-	
							16.-
<b>CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.-</b>							
1	M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240 enterrada en tubo de PVC, incluso arquetas de conexión y reparto .....						
		1	105.-			105.-	
		3	9.-			27.-	
		1	50.-			50.-	
		5	9.-			45.-	
							227.-
2	Ud. Arqueta de acometida .....	34				34.-	
							34.-
3	Ud. Luninaria de vapor de mercurio colocada sobre báculo metálico, incluso equipo de encendido y cuadro .....	13				13.-	
							13.-
4	Ud. Proyector sobre poste .....	7				7.-	
							7.-

PRESUPUESTO GENERAL

Núm. de orden	NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
				PESETAS	CIS.
<b>URBANIZACION SECTOR.-</b>					
<b>CAPITULO I.- Pavimentación y Afirmados.-</b>					
1	1.815.-	M2. Apertura de caja de calzada de 50 cms. incluso transporte de tierras sobrantes a vertedero .....	270.-	490.050.-	
2	354.-	M.L. Bordillo de hormigón vibrocomprimido, con ríngola de 35 x 25 x 33 cms. sobre lecho de hormigón de 100 Kg/cm2. rejunteado con mortero 1/6.....	1.280.-	453.120.-	
3	531.-	M2. Acera construida con solera de hormigón - de 150 Kp/cm2. de 15 cms. de espesor y baldosa de hormigón vibrocomprimido de 20 x 20 cms. recibida con mortero de cemento 1/6 .....	1.850.-	982.350.-	
4	1.320.-	M2. Macadan bituminoso por penetración con ligantes y doble tratamiento superficial de 20-cms. de espesor, con tres riegos de betún, extendido y apisonado .....	1.300.-	1.716.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO I .....</b>		<b>3.641.520.-</b>	
<b>CAPITULO II.- Alcantarillado.-</b>					
1	469.-	M.L. Tubería de hormigón vibrado de 20 cms. de Ø, colocada en zanja, incluso excavación, solera y tapado .....	1.000.-	469.000.-	
2	915.-	M.L. id. id. id. de 30 cms. de Ø, id. id. ....	1.300.-	1.189.500.-	
3	43.-	Ud. Pozo registro de 1 m. de Ø construido con 1/2 asta de ladrillo enfoscado y bruñido, según detalle incluso tapa de hierro fundido .....	75.000.-	3.225.000.-	
4	61.-	Ud. Buzón de recogida de aguas pluviales con tapa de hierro fundido .....	900.-	549.000.-	
		<b>TOTAL CAPITULO II .....</b>		<b>5.432.500.-</b>	

PRESUPUESTO GENERAL

Núm. de orden	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE	
			PESETAS	CIS.
<b>CAPITULO III.- Abastecimiento de agua.-</b>				
1	530.- M.L. Tuberfa de PVC de 75 mm. de Ø, colocado en zanja en distribución general .....	1.500.-	795.000.-	
2	42.- Ud. Arqueta de acometida, incluso llave de paso .....	4.000.-	168.000.-	
3	16.- Ud. Boca de riego, instalada .....	1.500.-	24.000.-	
	<b>TOTAL CAPITULO III</b> .....		<b>987.000.-</b>	
<b>CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.</b>				
1	227.- M.L. Red repartidora de 3 x 400 + 1 x 240 enterrada en tubo de PVC, incluso arquetas de conexión y reparto .....	6.000.-	1.362.000.-	
2	34.- Ud. Arqueta de acometida .....	4000.-	136.000.-	
3	13.- Ud. Luminaria de vapor de mercurio colocada sobre báculo metálico de de 8 m. de altura con brazo de 1,5 m. incluso equipo de encendido y cuadro .....	80.000.-	1.040.000.-	
4	7.- Ud. Proyector sobre poste .....	100.000.-	700.000.-	
	<b>TOTAL CAPITULO IV</b> .....		<b>3.238.000.-</b>	
<b>RESUMEN</b>				
	CAPITULO I.- Pavimentación y afirmados .....		3.641.520.-	
	CAPITULO II.- Alcantarillado .....		5.432.500.-	
	CAPITULO III.- Abastecimiento de agua .....		987.000.-	
	CAPITULO IV.- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....		3.238.000.-	
	Suman .....		13.299.020.-	
	15% Beneficio industrial .....		1.994.853.-	
	PRESUPUESTO DE CONTRATA .....		15.293.873.-	
	IVA 12% .....		1.835.265.-	
	<b>TOTAL PESETAS</b> .....		<b>17.129.138.-</b>	
<b>HONORARIOS FACULTATIVOS</b>				
<b>Proyecto de Urbanización:</b>				
	- Arquitecto ( 5,40% ) .....		718.147.-	
	- Aparejador (1,62% ) .....		215.444.-	
	Suman .....		933.591.-	
	IVA 12% .....		112.031.-	
	<b>TOTAL</b> .....		<b>1.045.622.-</b>	
<b>Plan Parcial:</b>				
	- Arquitecto .....		686.070.-	
	IVA 12% .....		82.328.-	
	<b>TOTAL</b> .....		<b>768.398.-</b>	
	<b>TOTAL HONORARIOS</b> .....		<b>1.814.020.-</b>	
<b>RESUMEN GENERAL</b>				
	URBANIZACION PLAN PARCIAL .....		17.129.138.-	
	HONORARIOS FACULTATIVOS .....		1.814.020.-	
	<b>TOTAL COSTO PLAN PARCIAL</b> .....		<b>18.943.158.-</b>	

6.1.- Cuenta de resultados.-

6.1.1.- Cuotas de participación del Plan Parcial.-

Siguiendo los criterios recogidos en el epígrafe de "Mecanismos de Gestión" del Esquema de Ordenación, se expone en este punto el estado de cuentas que resulta de este Plan Parcial.

Cuotas de participación que corresponden a este Plan Parcial en concepto de aportación de terrenos para dotaciones generales de las áreas 1, 5 y 6.

64,06 Pts/m2.

Superf. de la actuación 26.989 m2 x 64,06 Pts = 1.728.915 Pts.

Cuota por dotaciones: 1.728.915 Pts.

Cuota de participación que corresponde a este Plan Parcial en concepto de implantación de los sistemas locales del Sub-área 1-1:-(Pavimentos y afirmados, alcantarillado, abastecimiento de agua, -- red de energía eléctrica y alumbrado público):

Cuota 489,75 Pts/m2.

Superf. de la actuación 26.989 m2 x 489,75 Pts = 13.217.863 Pts

Cuota por implantación de sistemas locales: 13.217.863 Pts.

6.1.2.- Evaluación económica de la implantación de los sistemas locales.-

Con la ejecución del Plan Parcial se ejecutarán una parte de los elementos señalados en el Esquema de Ordenación como sistemas locales, que sirven a todo el Sub-área.

La evaluación económica de la implantación de esta parte de los sistemas locales, asciende, según el resumen de mediciones y -- presupuesto a la cantidad de 29.288.953 Pts.

Como la cuota de urbanización de sistemas locales, que corresponde a este Plan Parcial, en función de su superficie, asciende a 13.217.863 Pts. Este Plan Parcial realiza un exceso de urbanización de sistemas locales, que corresponderían a otros propietarios del Sub-área 1-1, de:

29.288.953 - 13.217.863 = 16.071.090 Pts.

El exceso de costo de urbanización que realiza el Plan Parcial es de 16.071.090 Pts.

Este exceso de urbanización deberá ser compensado por alguno de los mecanismos previstos en el apartado "Mecanismos de Gestión"- definidos en el Esquema de Ordenación.

6.1.3.- Compensación del exceso de urbanización.-

Para la compensación del exceso de urbanización, y en desarrollo de los mecanismos de gestión previstos, utilizamos la valoración del aprovechamiento medio.

De acuerdo con el estado de mediciones y presupuestos, tenemos:

Costo de implantación de sistemas locales que corresponde a este Plan Parcial..... 13.217.863 Pts.

Costo de urbanización del Plan Parcial... 18.943.158 "

Coste de la adquisición de los terrenos -- para un precio estimado de 250.000 Pts/ca -- rro, para un carro de 179 M2. .... 37.693.917 "

**COSTO TOTAL DEL TERRENO URBANIZADO..... 69.854.938 Pts.**

Teniendo en cuenta que la superficie neta lucrativa es de --- 17.917 M2., corresponde a cada m2. un coste de:

$$\frac{69.854.938}{17.917} = 3.898,81 \text{ Pts/m}^2.$$

A los efectos de estos cálculos, corresponde al Ayuntamiento un 10% de la superficie neta lucrativa, lo que supone 1.792 m2. que valorados al precio del terreno urbanizado, nos da un montante de:

$$1.792 \text{ m}^2 \times 3.898,81 \text{ Pts} = 6.986.668 \text{ Pts.}$$

En conclusión y utilizando la compensación económica del aprovechamiento, nos quedaría:

$$16.071.090 - 6.986.668 = 9.084.422 \text{ Pts. de saldo favorable al Plan Parcial.}$$

Este saldo será compensado de acuerdo con lo previsto en los apartados c-2 y c-3 del punto 7 del Esquema de Ordenación.

#### 7.- PLAN DE ETAPAS.-

A continuación se exponen las sucesivas etapas, especificándose el contenido y alcance de cada una de ellas. Debe precisarse, con carácter general, que los plazos que se fijan para cada una de las etapas, se contabilizarán a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente a vialidad, agua, saneamiento y electricidad del sector, o bien del momento en que la red municipal de distribución de agua permita el enganche y suministro al polígono único en que se desarrolla el sector del Plan Parcial, o de que la red primaria de saneamiento se encuentre en funcionamiento, si cualquiera de estas dos últimas fechas fuera posterior a la citada en primer lugar.

Asimismo se precisa, con carácter general, que las etapas que se describen, hacen referencia a la ejecución de las obras de urbanización o a las cesiones, sin que afecten a la construcción de las viviendas, que se edificarán de acuerdo con el ritmo de la demanda.

La ejecución se plantea en dos etapas con el contenido territorial que se recoge en los planos y cuyo contenido temporal se reseña a continuación.

No obstante, podrá, en cualquier momento, la propiedad decidir el adelanto de la segunda etapa y su ejecución simultánea con la primera.

#### Primera Etapa:

Primera parte: 3 años.

1- Ejecución de la urbanización primaria de los sistemas locales, sub-base, canalizaciones.

2- Realización de las cesiones.

Segunda parte: 2 años.

1- Terminación completa de la urbanización.

#### Segunda Etapa:

Primera parte: 2 años.

1.- Ejecución de la urbanización primaria, sub-base - canalizaciones.

2.- Cesiones correspondientes a esta etapa.

Segunda parte: 2 años.

1.- Ejecución completa de la urbanización.

Santander, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO,

#### ANEXO A LA MEMORIA

#### JUSTIFICACION DE LOS REQUISITOS QUE EXIGE EL ARTICULO 46 - DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA LOS PLANES PARCIALES - DE INICIATIVA PARTICULAR.-

#### a)- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación:

Las obras de urbanización se realizarán previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Al ser el promotor el único propietario del Sector que abarca el Plan Parcial, no es necesaria la reparcelación del mismo.

#### b)- Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

#### 1º.- Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los Servicios, en su caso:

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los sistemas locales, serán los previstos, con carácter general, en el Plan de Etapas del Plan Parcial Sotomar. Habiéndose previsto dos etapas, con dos partes cada una, especificándose en cada una de ellas el alcance de las obras a realizar y el periodo de tiempo en el que se realizarán.

#### 2º.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización ...

El Plan no prevé, con carácter vinculante, la construcción de ninguna edificación con destino a dotaciones.

No obstante, en caso de ejecutarse alguna construcción como Dotación Deportiva y dado su carácter no obligatorio, ésta se realizaría al final de la urbanización.

#### 3º.- Conservación de la urbanización ....

La conservación de lo que se ha denominado "Sistemas Locales" ( Viario, alcantarillado, abastecimiento de agua y red de energía eléctrica y alumbrado público) será de cuenta del Ayuntamiento.

La conservación del resto de los servicios urbanísticos, una vez implantados, corresponderá de manera definitiva a los futuros propietarios de las parcelas, salvo que el Ayuntamiento los declare de uso público, en cuyo caso correspondería al propio Ayuntamiento su conservación.

#### c)- Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos ..

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos, se aporta aval bancario por importe de 2.893.927 Pts., resultante de aplicar el 6% al montante de 48.232.111 Pts. a que asciende el costo de la implantación de los sistemas locales y el costo de los servicios del Plan Parcial, según el estudio Económico-financiero de dicho Plan.

#### d)- Medios económicos ....

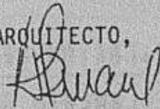
El promotor del Plan Parcial cuenta con medios económicos suficientes para acometer las obras de urbanización tanto de los sistemas locales como la de los servicios urbanísticos propios del Plan Parcial.

Se cuenta con una Línea de Financiación del Banco de Santander, S.A.

Santander, Mayo de 1.988

CONFORME,  
LA PROPIEDAD,

EL ARQUITECTO,



ORDENANZAS REGULADORAS

1.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

Art. 1º.- Objeto.-

Las presentes ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos:

- a) En cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales;
- b) En relación a la naturaleza jurídica y características geométricas de las vías y espacios libres, así como a las condiciones técnicas que deberán reunir los servicios y elementos previstos en el Plan.

Art. 2º.- Ambito.-

La aplicación de estas ordenanzas está circunscrita a los límites que se definen en la parte gráfica del Plan Parcial de Ordenación del Polígono "Sotomar", Término Municipal de Santa Cruz de Bezana.

Art. 3º.- Competencia.-

El Ayuntamiento asumirá, o exigirá, en su caso, las funciones u obligaciones que se derivaren de estas ordenanzas.

Art. 4º.- Aplicación.-

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse estrictamente a lo dispuesto en estas ordenanzas.

Art. 5º.- Licencias.-

1.- Estarán sujetos a licencia los actos que determina el Art. 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

3.- El procedimiento, condiciones, caducidad y consultas sobre el otorgamiento de licencias, se ajustarán en todo caso a lo establecido en las Leyes del Suelo y Regimen Local y Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

4.- La denegación de licencias será siempre motivada.

Art. 6º.- Inspección.-

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones, se efectuará por el Alcalde y Ayuntamiento en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

Art. 7º.- Responsabilidades y Sanciones.-

Las obras e instalaciones y las demás actividades sujetas a licencia que se realizaren sin la misma o sin ajustarse a las condiciones legítimas que señale el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en estas ordenanzas, serán suspendidas y en su caso retiradas o

demolidas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo.

Art. 8º.- Regimen Jurídico.-

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento, en ejecución de estas ordenanzas, serán recurridos en la forma dispuesta, en cada caso, por la legislación aplicable.

Art. 9º.- Parcelación.-

Se entiende por parcela el lote de terrenos susceptibles de edificación que, dando frente a vía pública, esté situado en distancia inferior a 100 m. del borde de la misma.

Art. 10º.- Rasantes.-

Se considera como rasante de un edificio la línea perimetral al mismo, obtenida por la intersección de la superficie reglada definida, tomando como directrices los bordes exteriores de las vías rodada y peatonal a que dá frente la parcela y como generatrices las rectas ortogonales a dichas vías con el propio edificio.

Art.- 11º.- Ocupación del suelo.-

La superficie de ocupación del suelo se contará por proyección sobre un plano horizontal de todas las plantas cubiertas existentes sobre rasante.

Art. 12º.- Alturas de la edificación.-

1.- Las alturas de los edificios se medirán desde la acera, en el centro de las fachadas hasta el techo de la última planta (parte inferior del alero).

En caso de terrenos con pendiente, en las fachadas que no son paralelas a la curva de nivel, la altura se medirá desde la acera en el centro del tramo de fachada necesario y suficiente para que la diferencia de cotas entre sus extremos, sea como máximo, igual a la de rasantes que compongan el edificio.

Cuando la pendiente con las aceras no sea uniforme, se tomará como referencia una pendiente media.

En las calles con pendientes se hará escalonamiento cada 20 metros.

2.- La altura libre total entre plantas, para forjados de 0,25 metros, será:

Planta Baja: Máximo 3,50 metros.

Mínimo 2,80 metros.

Planta Pisos: Máximo 2,85 metros.

Mínimo 2,50 metros.

Sótano o Semisótano: 2,20 metros.

Art. 13º.- Volúmenes.-

1.- El volumen se medirá a partir de la superficie de rasante del edificio, con excepción de los sótanos.

2.- Los cuerpos volados o porches, cerrados totalmente con fábrica o cristal, contarán íntegramente.

3.- Las cubiertas de los edificios serán de 2,50 metros mínimo y 2,80 metros máximo más aguas, no contando a efectos de volumen las partes que quedan por encima del alero. Como consecuencia de este tipo de cubrición, la superficie así definida quedará reducida al 60% de la construida en la planta primera.

La utilización de estos volúmenes podrá ser la de vivienda, debiendo encontrarse su totalidad, incluso las mansardas, buhardillo-

nes y claraboyas, necesarias para su iluminación y ventilación por debajo de la línea teórica de 45º, medida a partir del encuentro de los paramentos de la fachada con el forjado de la última planta completa.

4.- No contabilizarán a efectos de volumen los porches que sean abiertos con altura máxima de 3 metros, situados a nivel de parcela, que no impidan la visión o el paso y sean destinados a usos comunes de la edificación.

5.- Se permiten vuelos en forma de mirador, con saliente máximo de 1,30 metros; se permitirán, así mismo, voladizos en forma de solanas, por lo menos en un desarrollo de 5 metros en línea de fachada, abarcando dos huecos.

6.- En los locales habitables, admitidos bajo los faldones de la cubierta, no se permitirán paños verticales retranqueados del alero, sino que la ventilación de estos locales será exclusivamente mediante buhardillas o lucernarios en el faldón de la cubierta, no pudiendo constituir ésta, planta o apartamentos independientes.

## 2.- DE LA EDIFICACION.-

### 2.1.- CONDICIONES GENERALES.-

#### Art.- 14º.- Clasificación del suelo, de las parcelas y disposiciones de las edificaciones.-

1.- La superficie de cada parcela se clasifica en edificable y no edificable, según que, en aplicación de las presentes ordenanzas, concretamente en lo que se refiere a ocupación del suelo, se permitan o no construcciones elevadas por encima de la rasante del terreno, con total independencia de la utilización del subsuelo.

2.- La ubicación de las edificaciones, según su altura y uso se ajustará estrictamente a lo establecido en el presente Plan, sin otras excepciones, en su caso, que las previstas en estas ordenanzas.

#### Art. 15º.- Unidades edificables.-

1.- Los tipos de elementos constituyentes de la ordenación, -- así como la profundidad, altura, volumen y estilo de las construcciones destinadas a viviendas, se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto, con carácter específico, para cada zona.

2.- El conjunto edificable de una parcela deberá ser objeto de un único anteproyecto arquitectónico que comprenda la totalidad del mismo.

3.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción correspondientes a partes del conjunto anteriormente citado, siempre que la división se realice por motivos constructivos o funcionales, que se justifiquen en el proyecto de la fase de que se trate o en la solicitud, fijando el plazo de realización del resto.

4.- La superficie de parcela no edificable en planta baja se considerará afectada de modo permanente a la calificación de espacio libre no edificable, no pudiendo ser parcelado ni vendido, con independencia del solar que incluye las construcciones.

5.- El subsuelo de la parcela, tanto en su parte edificable como no edificable, solo podrá ser objeto de utilización para instalaciones, garages o aparcamientos. Las condiciones a que deberán ajustarse estas construcciones en el subsuelo, serán las establecidas con carácter general en estas ordenanzas.

#### Art.- 16º.- Uso del Suelo.-

1.- A efectos legales, el suelo del ámbito de este Plan Parcial de Ordenación, se clasifica en dos grandes grupos: Suelo de Uso Público y Suelo de Uso Privado.

2.- Se entiende como suelo de uso público, aquél que está destinado en el Plano de Zonificación a vías rodadas, aparcamientos, -- protección de viales y espacios libres de uso público. No obstante -- las calles de la urbanización se consideran como de "propiedad privada" de la comunidad a que pertenecen, si así lo acordara el Ayuntamiento.

3.- Se entiende como suelo de uso privado el resto de superficies, no especificadas en el apartado anterior, es decir aquellas -- destinadas a parcelas, cualquiera que sea el uso a que estén destinadas las edificaciones que en su día se levanten y los espacios libres de uso privado.

#### Art.- 17º.- Uso de la edificación.-

1.- A efectos legales, la edificación permitida en el ámbito del Plan, en aplicación de las presentes ordenanzas, se clasifica en tres grupos, según que esté destinada a Residencia, Industria o Servicios.

2.- Uso Residencial.- Según las características y localización de las residencias, se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría: Unifamiliar.- Definida como aquella que se produce en un edificio que alberga exclusivamente a una familia, con un acceso independiente.

2ª Categoría: Plurifamiliar.- Se define como aquella que se produce en un edificio único que permite el albergue independiente de nuevas familias, con un acceso común.

3ª Categoría: Uso Industrial.- Se define como aquella que se produce en un edificio que alberga exclusivamente a una industria, con un acceso independiente.

### 3.- Uso Industria.-

Teniendo en cuenta las características de cada una y sus posibles localizaciones, se establecen la siguiente categoría y situaciones:

a) 1ª Categoría: Industrias sin molestias para la vivienda.

Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando -- máquinas y aparatos movidos a mano o por motores de potencia no superior a 5 KVA, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni -- emanaciones o peligros especiales. Garajes para uso de las viviendas localizados en el edificio.

b) Se definen las siguientes situaciones:

Situación 1ª.- En edificios residenciales, en planta baja.

Situación 2ª.- En edificios exclusivos e independientes con fachada a vías o espacios libres de uso público.

### 4.- Uso de Servicios.-

Se establece la siguiente clasificación de servicios colectivos, tanto de edificación pública como privada:

ES. Enseñanza.	Guarderías.
CT. Comunicaciones y Transportes.	1 Estafeta de correos.
	2 Central telefónica.
SA. Sanitarios y Asistenciales.	1 Dispensarios y Farmacia.
	2 Clínicas.
	3 Guarderías infantiles.
D.P. Deportivo	1 Instalaciones de deportes amateur.
	2 Centros polideportivos.
RC. Recreativos.	1 Teatros y cines.
	2 Salas de fiestas y de baile.
CO. Comerciales.	1 Centros exclusivamente de comercio y oficinas.
	2 Comercio de uso diario.

- 3 Comercio especial centralizado.
- 4 Comercio de lujo.
- 5 Oficinas privadas.
- 6 Restaurantes y bares.

- RS. Residenciales.
- 1 Hoteles.
  - 2 Apartahoteles.

Las edificaciones destinadas a estos servicios colectivos serán consideradas como edificación complementaria.

Art.- 18º.- Tipos de edificaciones.-

Las edificaciones que se levanten en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

Tipo 1º.- CHALETS.- TIPO DISPERSO DE EDIFICACION.-

Edificación de una altura máxima de dos plantas, destinadas a viviendas.

Tipo 2º.- BLOQUE.-

Edificación de una altura máxima de dos plantas, destinadas a los usos admitidos en zona Cívico-social.

Tipo 3º.- ESPECIAL.-

Se consideran como edificaciones especiales, aquellas de tipo deportivo o espectáculos al aire libre, instalaciones recreativas etc. que por su especial función no encajan en los tipos anteriores. La altura será la necesaria para cumplir la función a la que están destinados.

Art.- 19º.- Condiciones sanitarias de la edificación.-

Los edificios que se construyan en el territorio del Plan, deberán reunir, según su uso y destino las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente del departamento respectivo.

Art.- 20º.- Condiciones estéticas.-

1.- El estilo de las construcciones será libre. No obstante, el Ayuntamiento, de acuerdo con el Art. 73 de la Ley del Suelo, podrá rechazar los proyectos que se presenten a su aprobación, cuando desentonen del ambiente estético de la zona, o no se ajusten a las directrices dispuestas, con carácter específico, para cada zona.

2.- El acuerdo será motivado en todo caso, y deberá indicar las variaciones que deben introducirse en el proyecto, para obtener la licencia.

Art.- 21º.- Cerramientos de parcelas.-

Los cerramientos de cualquier tipo de parcela, tanto en sus alineaciones como en sus linderos, estarán formados como máximo por seto vegetal y tela o verja metálica, con una altura máxima de 2,00 metros, de los cuales hasta un metro podrá ser de obra de fábrica.

Art.- 22º.- Conservación de fachadas y espacios libres.-

1.- La conservación de las fachadas y de los espacios libres privados correrá a cargo de los propietarios, en la forma dispuesta en la reglamentación del Término Municipal, o que se disponga con carácter general.

2.- Todas las fachadas se considerarán principales y en su confección se utilizarán materiales de primera calidad, acordes con la tipología de la zona.

2.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION.-

Art.- 23º.- Clasificación de las zonas.-

El territorio comprendido en el Plan Parcial, con exclusión del ocupado por las vías urbanas y los espacios verdes, se divide en las siguientes zonas:

- 1.- Zona Residencial.
- 2.- Zona Cívico-Social.
- 3.- Zona Deportiva.
- 2.2.1.- Zona Residencial.-

Art.- 24º.- Definición de la zona.-

Es la superficie así señalada en el Plano de Zonificación.

Art.- 25º.- Condiciones.-

- 1.- Ocupación. No se fija ocupación sobre parcela neta resultante.
- 2.- Volumen. No se fija.
- 3.- Parcela. No se fija parcela mínima.
- 4.- Distancias.
  - A una vía del sistema local. 10 m. al eje de calle, mínimo.
  - A una vía de reparto. 8 m. al eje de calle, mínimo.
  - A una vía peatonal. 5 m. al eje de calle, mínimo.
  - Al límite de parcela colindante. Adosada a la medianera, ó 3 m. mínimo.
  - Entre edificaciones. Adosadas, ó 7 m. mínimo.
  - Las edificaciones complementarias podrán situarse en la alineación del cerramiento, manteniendo las distancias señaladas a los límites de parcela.
  - Las distancias se medirán, en cualquier caso, desde los puntos utilizables más salientes, incluidos porches.
- 5.- Alturas.

La altura máxima será de dos plantas con un máximo de 6 m. al alero, medidos en cualquier punto de la edificación, en contacto con el terreno.

- Aprovechamiento bajo cubierta.- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con una superficie máxima del 60% de la planta, o la sustitución de esta superficie por una disposición de torre, con un máximo de una planta para esta torre.

- Pendientes de cubierta.- La pendiente máxima de cualquier cubierta será de 30º.

La ventilación e iluminación de la planta bajo cubierta se realizará, necesariamente mediante ventana en el faldón, tipo "Velux" o por buhardillones, que en ningún caso sobrepasarán la línea de 45º, trazada desde el entronque del muro con el alero. El conjunto de las longitudes de los buhardillones existentes en una ~~aguada~~ no sobrepasará el 60% de la longitud de la misma medida en su unión con el muro.

6.- Usos.

Residencial: 1ª Categoría.

Industrial: 1ª Categoría en situación 1ª.

2.2.2.- Zona Cívico-Comercial.

Art.- 26.- Definición de la zona.-

Es la superficie así señalada en el Plano de Zonificación.

Art.- 27.- Condiciones.-

- 1.- Ocupación. 10% de la parcela neta.
- 2.- Volumen. No se fija.
- 3.- Parcela. No se fija parcela mínima.
- 4.- Distancias. Se edificará sobre las alineaciones de la parcela.
- 5.- Alturas. 2 plantas, 7m. máximo al alero.
  - Aprovechamiento bajo cubierta.- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima del 60% de la planta.

## 6.- Pendiente de cubierta.- 30º máximo.

La ventilación e iluminación de la planta bajo cubierta se realizará, necesariamente mediante ventana en el faldón, tipo "Velux" o por buhardillones, que en ningún caso, sobrepasarán la línea de 45º, trazada desde el entronque del muro con el alero.

El conjunto de las longitudes de los buhardillones existentes en una aguada no sobrepasará el 60% de la longitud de la misma medida en su unión con el muro.

## 7.- Usos.

Residencial: 2ª categoría.

Industrial: 1ª categoría en situación 1ª y 2ª.

Servicios: Todos.

## 2.2.3.- Zona Deportiva.-

## Art.- 28º.- Definición.-

Se define, como la posible ubicación sobre las zonas de espacios libres, de instalaciones de carácter deportivo.

Su ejecución es voluntaria y no vinculante en el desarrollo del Plan Parcial.

## Art.- 29º.- Condiciones.-

Caso de ejecutarse, tendrán las edificaciones la superficie necesaria para cumplir sus funciones, con una altura máxima de una planta (3,50 m), pudiendo situarse en las alineaciones al viario.

## 3.- DE LA RED VIARIA.-

## Art. 30º.- Concepto y categoría.-

Las vías de circulación rodada y peatonal, comprendidas en el sector se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

- A) Vías municipales: Constituidas por las recogidas en el Esquema de Ordenación del Sub-área 1-1.
- B) Vías privadas: Constituidas por el resto del viario del Plan.
- C) Vías peatonales: Constituidas por las destinadas, en exclusiva, al tráfico de peatones.

## Art.- 31º.- Características.-

Las vías urbanas definidas en el art. anterior deberán reunir las características que a continuación se citan:

## A) Vías municipales:

- Cruce a nivel con otras vías.
- Permitidos los giros a la izquierda.
- Un carril por cada dirección.
- Ancho mínimo del carril 3 metros.
- Limitación de velocidad máxima: 30 km/h.

## B) Vías privadas:

- Cruce a nivel con otras vías.
- Permitidos los giros a la izquierda.
- Ancho mínimo de carril 3 m.
- Limitación de velocidad máxima: 20 Km/h.

## C) Vías peatonales puras:

- Independientes de otras vías.
- Tráfico de peatones exclusivo.
- No existen dimensionamientos previos.

## Art.- 32º.- Planta y secciones de la vfas.-

Las características de trazado, dimensionamiento y uso de cada una de las vías expresadas en el Plan, aparecen definidas en el plano denominado Red Viaria, que forma parte de la documentación gráfica del presente Plan.

## 4.- DE LA URBANIZACION.-

## 4.1.- URBANIZACION GENERAL.-

## 4.1.1.- Servicio de abastecimiento de agua.-

## Art.- 33º.- Prescripciones para los Proyectos de Urbanización.

1.- La estructura de la red general de abastecimiento de agua del sector, se concretará en los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan. Se recogerán en ellos toda la red fundamental y secundaria y salvo justificación técnica suficiente deberá ajustarse a los esquemas de servicio previstos en el Plan.

2.- En la redacción de los Proyectos de Urbanización se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales y en el presente Plan y se señalarán en ellas las condiciones específicas no previstas que deben cumplimentar las tomas que se realicen a la red general.

Para las obras no comprendidas en los Proyectos de Urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el apartado anterior y las que rijan en las compañías suministradoras de agua.

## Art.- 34º.- Prescripciones para las tomas y condiciones particulares.-

1.- Las tomas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, o en su defecto, se determine por el Ayuntamiento.

2.- En las acometidas a las edificaciones independientes que existan en cada parcela se dispondrá preceptivamente de una llave.

3.- Se prohíbe la captación de aguas de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas del sector, o bien por medio de aljibes para almacenar el agua procedente de la lluvia, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

4.- Esta autorización no podrá concederse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate, con las de la red general, por la adopción de dispositivos y condiciones independientes.

5.- De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos de los propios previstos.

## 4.1.2.- Servicio de Saneamiento.-

## Art.- 35º.- Prescripciones generales.-

1.- En los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan deberá determinarse la estructura de las redes generales de emisarios, colectores y alcantarillas, de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema general del servicio.

2.- En dichos proyectos se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas del Plan y se señalarán en ellas, asimismo aquellas condiciones específicas que deban completar la regulación de las acometidas que se realicen a la red.

3.- Para las obras no contenidas en los proyectos de urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el punto anterior.

En todo caso se tendrá presente:

- a) En los espacios libres por superficies terrizas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas, ramas etc. mediante sumideros especiales.
- B) Quedan prohibidas las arquetas sifónicas con arenero, autorizándose únicamente pequeños sifones tubulares obturadores de grasa registrables y con aireación directa al exterior.

Art.- 36º.- Prescripciones para las acometidas, vertidos y conucciones particulares.-

1.- Se tendrán en cuenta las prescripciones, que al respecto establecerán en los proyectos de urbanización.

2.- Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, o en su defecto, determine el Ayuntamiento.

3.- Se prohíben las fosas sépticas o cualquier otro procedimiento de evacuación, que no sea el de conexión a la red general del sector o bien por medio de depuración particular o agrupada.

4.- En los casos en que la alcantarilla a la que se acometa, sea tubular, el ramal principal de desagüe deberá acometer precisamente a un pozo de registro.

5.- Queda prohibida la trituración de residuos sólidos, previamente al vertido de los mismos en la alcantarilla.

6.- Aguas residuales: Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18º C.

El nitrógeno expresado en N y NH<sub>4</sub> no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los puntos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con los efluentes puedan atentar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes de alcantarillado.

Las industrias cualquiera que sea su naturaleza, realizarán sus vertidos a la red de saneamiento de forma que las características de las aguas sean análogas a las de las aguas residuales domésticas a efectos de su depuración posterior.

El efluente deberá tener su "ph" comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloraciones del agua, cuando esta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

7.- Las estaciones depuradoras previstas se encuentran situadas en el área que se dispone al efecto en el Plano de Saneamiento.

8.- El vertido de efluentes de las estaciones depuradoras, tendrá lugar según exija el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, -

de acuerdo con lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de Abril de 1.977, circunstancia que se acreditará debidamente en el Proyecto de Urbanización.

4.1.3.- Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.-

Art.- 37º.- Prescripciones generales.-

1.- La red de distribución de energía eléctrica, tanto de alta como de baja tensión, hasta las acometidas a cada uno de los edificios, será objeto de los proyectos de urbanización, que desarrollen el presente Plan.

2.- Los citados proyectos de urbanización se ajustarán de modo general a los esquemas contenidos en los documentos gráficos del presente Plan.

Especialmente mantendrán el carácter subterráneo de todas las líneas de transporte y distribución de energía ubicadas sobre el sector, con independencia de la tensión.

Se observarán todas las disposiciones, que regulan este servicio, así como las subsidiarias y complementarias, establecidas por las compañías suministradoras.

3.- Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieran deterioro con motivo de las mismas.

4.- La red de alta tensión será de 15.000 voltios, con el fin de cumplir las normas de la compañía suministradora.

4.1.4.- Servicio de Alumbrado Público.-

Art.- 38º.- Prescripciones generales.-

1.- El conjunto del sistema de alumbrado público, responderá al esquema contenido en el presente Plan, sin perjuicio de las ampliaciones del mismo que sean necesarias para la mejor iluminación de la totalidad de los viales y demás espacios de uso público.

2.- El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una unidad funcional, estética y de calidad de conjunto en este Servicio Público.

En todo caso se tendrá presente:

- a) Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando en la mayor medida posible las "Recomendaciones Internacionales de Alumbrado de Vías Públicas", editadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las "Normas e Instrucciones para Alumbrado Público Urbano", publicadas por el Ministerio de la Vivienda en 1.965.
- b) El alumbrado público deberá permitir circular con la mayor seguridad y comodidad a los usuarios de las vías y espacios libres.
- c) El sistema de iluminación estará constituido, en general, por luminarias de brazos portantes, que se situarán en los laterales de las vías.
- d) En las vías públicas las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, de vapor de mercurio a alta presión u otros sistemas de mayor calidad.
- e) Se cuidará especialmente la iluminación de los cruces de vías.

4.1.5.- Otros Servicios Públicos.-

Art.- 39º.- Normas Generales.-

1.- La instalación y funcionamiento de los servicios públicos, que se implanten en el sector se ajustarán a las disposiciones genera-

les de la legislación vigente que les afecte y a las que establezca el Ayuntamiento, con carácter complementario.

2.- En los Proyectos de Urbanización que desarrollen este Plan Parcial, se incluirá la previsión de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por debajo de las calzadas, para su utilización por otros servicios urbanos, tales como teléfono, telégrafo etc. de forma que las obras complementarias que sean precisas para su instalación reduzcan al mínimo posible los cortes de calzada, arcenes y aceras de las vías.

4.2.- URBANIZACION COMPLEMENTARIA.-

Art.- 40º.- Concepto.-

1.- Se entenderá por urbanización complementaria, a los efectos de estas Ordenanzas, las obras de urbanización correspondientes a las zonas clasificadas como privadas no edificables.

2.- Con carácter general la urbanización complementaria, constará de las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras.
- b) Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- c) Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- d) Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica.
- e) Caminos y sendas de peatones.
- f) Jardines y ornato floral.
- g) Iluminación de los jardines, caminos y sendas de peatones en espacios libres de uso privado.
- h) Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan.
- i) Aparcamientos de vehículos interiores.

Art.- 41º.- Licencia y conservación.-

1.- La solicitud de construcción de los edificios previstos en el Plan deberá acompañarse de la realización de las obras de urbanización, indicadas en el artículo anterior, de acuerdo con el criterio general que preside la ordenación y con cuanto pueda establecerse en los proyectos de urbanización, que desarrollen el Plan.

2.- El Ayuntamiento en el acuerdo de concesión de la licencia deberá concretar las obras a realizar y las distintas modalidades que puedan revestir.

3.- La conservación de estas obras será a cargo de los promotores particulares.

5.- DISPOSICIONES FINALES.-

Art.- 42º.- Derogaciones y Vigencias.-

Quedan derogados cuantos Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor, en el ámbito de aplicación del Plan, se opongan a las presentes Ordenanzas, quedando en vigencia las que traten aspectos complementarios y no presenten oposición.

Art. 43º.- Exigencias mínimas.-

Todas las disposiciones que se contienen en estas Ordenanzas sobre condiciones que deberán reunir las obras, construcciones, instalaciones y servicios, se considerarán como exigencias mínimas de la Administración Municipal, sin merma de las atribuciones que correspondan a otros órganos competentes en la materia de que se trate.

Art.- 44º.- Modificación.-

Cualquier modificación de estas Ordenanzas, requerirá la aprobación del Ayuntamiento Pleno y el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el Art. 49 de la vigente Ley del Suelo.

Santander, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO,

Asunto: Remitiendo convenio para la gestión urbanística del Plan Parcial Sotomar.

Para la aprobación por ese Ayuntamiento, si procede, e incorporación al expediente de tramitación del Esquema de Ordenación del Sub-área 1.1 y Plan Parcial Sotomar, adjunto se remite convenio para la gestión urbanística del citado planeamiento, promovido por esta Sociedad.

CONVENIO QUE ESTABLECE EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA E INMOBILIARIA SOTOMAR S.A. PARA INCORPORAR A LA APROBACION PROVISIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENACION GENERAL DEL AREA 1-1 EN EL Bº DE MURILLO EN SOTO DE LA MARINA Y PLAN PARCIAL SOTOMAR.

1.- Se establece como valor de los terrenos, a efectos de su abono, la cantidad de 300.000ptas./carro, equivalentes a 1.676 ptas./m2..

2.- Le corresponden al subárea 1.1 la cesión del 5% de la superficie ordenada para equipamientos. Dada la superficie del Plan Parcial Sotomar de 26.989 m2., le corresponde una superficie de cesión de 1.350 m2.; valorados en 2.262.600 ptas., de acuerdo con el valor del suelo estipulado en el apartado 1º.

3.- El coste de implantación de los sistemas locales correspondientes al sub-área 1.1 se establecen en 65.185.485 ptas., lo que supone 490 ptas/m2. de la superficie del sub-área. correspondiéndole al Plan Parcial Sotomar 13.224.610 ptas..

4.-Inmobiliaria Sotomar S.A. anticipará la realización de los sistemas locales del sub-área 1.1 precisos para el desarrollo del Plan Parcial Sotomar por un importe de 29.288.953 ptas., compensándose la diferencia a su favor de acuerdo con la cuenta de resultados que figura en este convenio.

5.- A los efectos de valoración del aprovechamiento medio se establece el coste del m2. de suelo urbanizado en 4.500 ptas.; siendo el valor de los 1.792 m2. correspondientes al Ayuntamiento en virtud del mecanismo del aprovechamiento medio de 8.064.000 ptas..

6.- La cesión del aprovechamiento medio será compensada por Inmobiliaria Sotomar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana mediante el pago de 12.096.000 ptas., lo que supone un incremento del 50% sobre el precio de coste.

7.- Cuenta de resultados:

Urbanización Sistemas Locales anticipada por Sotomar ...	29.288.953
- Cesiones para equipamiento.....	2.262.600
- Sistemas locales a cargo de Sotomar .....	13.224.610
- Aprovechamiento medio a abonar al Ayuntamiento.....	12.096.000
<b>TOTAL A ABONAR POR SOTOMAR</b>	<b>27.583.210</b>

**SALDO A FAVOR DE INMOBILIARIA SOTOMAR 1.705.743**

8.- Inmobiliaria Sotomar S.A. se compromete a permitir y facilitar la conexión a la infraestructura de su Plan Parcial a

cuantos propietarios colindantes se lo soliciten a través del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, realizándose, con cargo a los solicitantes, cuantas modificaciones sean precisas para la ampliación del ámbito del Plan Parcial cuya primera etapa acomete Inmobiliaria Sotomar S.A. con el Plan Parcial que provisionalmente se aprueba.

9.- Inmobiliaria Sotomar S.A. se compromete a realizar a su cargo, aquellos tramos de colector general que se le asignen hasta un costo de 100.000 ptas. por cada vivienda programada, 4.100.000 ptas. en total, en lugar de realizar estaciones depuradoras de aguas residuales; asimismo, en el proyecto de urbanización se contemplará la red de saneamiento como unitaria, en lugar de red separativa que figura en el Plan de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

10.- Los terrenos de cesión obligatoria, destinados a espacios libres de dominio y uso público, serán de 18 m2/vivienda de acuerdo con el artículo 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Sobre el resto de los espacios, Inmobiliaria Sotomar S.A. podrá realizar instalaciones deportivas para uso, disfrute y mantenimiento por parte de los copropietarios de la urbanización.

Las presentes cláusulas que firman de acuerdo el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana e Inmobiliaria Sotomar S.A. se incorporan al ESQUEMA DE ORDENACION DEL AREA 1-1 Y PLAN PARCIAL SOTOMAR, como documento de los mismos que anulan a todo lo que a éste convenio se oponga y figure en el expediente que se aprueba provisionalmente.

Santa Cruz de Bezana, a 24 de noviembre de 1.988.-

POR EL AYUNTAMIENTO



POR INMOBILIARIA SOTOMAR S.A.

INMOBILIARIA SOTOMAR, S. A.  
Reina Victoria, 35  
Teléfono 27 64 07  
39004 - SANTANDER

El presente contrato contiene un anexo, con una cláusula-ONCE, que corre por separado.-

Santa Cruz de Bezana, 2 de febrero de 1.989.-

POR EL AYUNTAMIENTO



POR INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A.-

INMOBILIARIA SOTOMAR, S. A.  
Reina Victoria, 35  
Teléfono 27 64 07  
39004 - SANTANDER

Asunto: Remitiendo Cláusula Adicional para su unión al Convenio Urbanístico, suscrito entre ese Ayuntamiento y esa Sociedad.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución de esa Alcaldía, de fecha 17 de Enero pasado, recaída en expediente de referencia 50/349/88, por la que se aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan Parcial Sotomar y la Propuesta de Convenio Urbanístico para la gestión del mismo, adjunto se remite Cláusula Adicional nº 11, para su unión al citado Convenio.

Compulsado con el original,  
Santa Cruz de Bezana, 20 de marzo de 1.989.-

EL SECRETARIO,

Fdo. Juan José Negrete Mazón.

CONVENIO QUE ESTABLECEN EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA E INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A. PARA INCORPORAR A LA APROBACION PROVISIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENACION GENERAL DEL AREA 1-1 EN EL BARRIO DE MURILLO EN SOTO DE LA MARINA Y PLAN PARCIAL SOTOMAR.

A N E X O

CLAUSULA ADICIONAL.-

11.- INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A., se compromete al pago en metálico de 200.000 Pts. por vivienda, de las que se promueven en el Plan Parcial Sotomar, cuyo destino será para la ampliación de las infraestructuras y dotaciones que repercutan en dicho Plan.

Santa Cruz de Bezana, 2 de Febrero de 1.989

POR EL AYUNTAMIENTO,



POR INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A.

P.P.

INMOBILIARIA SOTOMAR, S. A.  
Reina Victoria, 35  
Teléfono 27 64 07  
39004 - SANTANDER

Fdo.: LUIS María Varea de la Sota.

Compulsado con el original,  
Santa Cruz de Bezana, 20 de marzo de 1.989

EL SECRETARIO,

Fdo. Juan José Negrete Mazón.

PLAN PARCIAL SOTOMAR.-

PROYECTO DE URBANIZACION.-

CUADRO DE PRECIOS

RED VIARIA.-

1.- M2. Apertura de caja de 40 cms. de profundidad en calzada y aparcamientos.	
- 0,08 h. Pala frontal articulada a 3.000 Pts. h. ....	240 Pts.
0,04 h. Peón ordinario a 633 Pts h. ....	25 "
- Medios auxiliares .....	5 "
<b>TOTAL .....</b>	<b>270.- Pts.</b>

Precio del m2.: DOSCIENTAS SETENTA PESETAS.

2.- M.L. Bordillo de hormigón vibrado de 17 x 28 cms. colocado sobre cimiento de hormigón en masa de 10 x 30 cms.

- 3 Ud. Bordillo de hormigón a 160 Pts. ud. ....	480 Pts.
- 0,015 m3. mortero 1/6 a 5.997 Pts. m3. ....	90 "
- 0,060 m3. hormigón en masa a 4.646 pts. m3. ....	279 "
- 0,300 h. Oficial 1ª a 887 pts. h. ....	266 "
- 0,150 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	95 "
- Medios auxiliares .....	70 "

**TOTAL .....** 1.280.- Pts.

Precio del M.L. : MIL DOSCIENTAS OCHENTA PESETAS.

3.- M2. Pavimentación de calzada, compuesta por 15 cms. de Sub-base granular 25 cms. de base y 5 de capa de rodadura de hormigón asfáltico, incluso - rífgola de asfalto fundido.

- 1 m2. refino y nivelación a 26 Pts. m2. ....	26.- Pts.
- 4 m2. binder calizo G-25 a 89 Pts. m2. ....	356.- "
- 1 m2. Riego de adherencia a 38 Pts. m2. ....	38.- "
- 1 m2. Riego de imprimación a 65 Pts. m2. ....	65.- "
- 4 m2. Rodadura caliza S-20 a 97 Pts. m2. ....	388.- "
- 0,200 m3. relleno con zahorra artificial a 1.251....	250.- "
- 0,150 m3. Relleno con zahorra natural a 1.029 .....	154.- "
- Medios auxiliares .....	23.- "

TOTAL ..... 1.300.- Pts.  
=====

Precio del m2.: MIL TRESCIENTAS PESETAS.

4.- M2. Acera compuesta por solera de hormigón en masa de 10 cms. de espesor y solado de baldosa hidráulica de 3 cms, sentada con mortero de cemento.

- 1 m2. Baldosa hidráulica de 20 x 20 cms. a 451 P5s ...	451.- Pts.
- 0,020 m3. Mortero de 1/6 a 5.997 Pts. m3. ....	120.- "
- 0,100 m3. hormigón en masa a 4.646 Pts. m3. ....	465.- "
- 0,500 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h. ....	444.- "
- 0,500 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	317.- "
- Medios auxiliares .....	53.- "

TOTAL .....1.850.- Pts.  
=====

Precio del m2.: MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA PESETAS.

ALCANTARILLADO.-

1.- Ud. Pozo de registro de 1,10 m de Ø, construido según plano de detalle, incluso tapa circular de hierro fundido.

- 6 Ud. Pates de acero galvanizado a 125 Pts. ud. ....	750 Pts.
- 1 Ud. Tapa de fundición a 9.340 Pts. ud. ....	9.340 "
- 0,260 m3. Hormigón en masa a 4.646 pts. m3. ....	1.208 "
- 2,250 m3. Fábrica de ladrillo macizo a 16.933 Pts. ....	49.952 "
- 3,140 M2. Bruñido con mortero de cem. a 344 Pts. m2. ....	1.080 "
- 9,420 m2. enfoscado sin maestrear a 393 Pts. m2. ....	3.702 "
- 4,500 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h. ....	3.992 "
- 4,500 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	2.049 "
- Medios auxiliares .....	2.927 "

TOTAL ..... 75.000 Pts.  
=====

Precio de la Unidad: SETENTA Y CINCO MIL PESETAS.

2.- Ud. Arqueta en interior de parcela de 60 x 60 cms. construida según plano de detalle, incluso excavación, solera y tapa.

- 3 Kg. Acero AEH-400 a 69 Pts. Kg. ....	138.- Pts.
- 0,100 M3. Hormigón en masa a 4.646 Pts.m3.....	465.- "
- 0,120 m3. Hormigón en masa " " " .....	558.- "
- 2,920 m2. Fábrica ladrillo macizo a 2.396 Pts. m2.....	6.996.- "
- 3 m2. Bruñido con mortero de cem a 344 Pts. m2. ....	1.032.- "
- 3 M2. Enfoscado sin maestrear a 393 Pts. m2. ....	1.179.- "
- 2 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h. ....	1.774.- "
- 2 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	1.266.- "
- Excavación .....	1.000.- "
- Medios auxiliares .....	592.- "

TOTAL ..... 15.000.- Pts.  
=====

Precio de la Unidad: QUINCE MIL PESETAS.

3.- Ud. Arqueta sifónica de 60 x 60 cms. construida según plano de detalle - incluso excavación y tapa.

Igual descomposición que el precio anterior.

Precio de la Unidad: QUINCE MIL PESETAS.

4.- Ud. Imbornal de recogida de aguas pluviales, construido según plano de detalle, incluso rejilla de hierro fundido.

- 1 Kg. Acero AEH-400 a 69 Pts. Kg. ....	69.- Pts.
- 1 Ud. Marco y rejilla de fundición a 3512 Pts. Ud. ...	3.512.- "
- 1 Ud. Sifón de PVC de 100 de Ø a 1.500 Pts. Ud. ....	1.500.- "
- 0,10 M3. de mortero de cemento 1/6 a 5.997 Pts. m3. ..	600.- "
- 0,10 m3. de hormigón en masa a 4.646 Pts. m3. ....	465.- "
- 1 m2. Bruñido con mortero de cem. a 344 Pts. m2.....	344.- "
- 1 m2. Enfoscado sin maestrear a 393 Pts. m2.....	393.- "
- 2 h. Oficial 1ª a 877 Pts. h. ....	1.774.- "
- 2 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	1.266.- "
- Medios auxiliares .....	77.- "

TOTAL ..... 10.000.- Pts.  
=====

Precio de la Unidad: DIEZ MIL PESETAS.

5.- M.L. Tubería de hormigón centrifugado reforzado con hormigón en masa de 200 mm. de Ø, colocada en zanja, incluso excavación y tapado.

- 5 Ud. Ladrillo a 20 Pts. Ud. ....	100.- Pts.
- 1 m.l. tubo a 383 Pts. m.l. ....	383.- "
- 0,003 m3. mortero a 5.997 Pts. m3. ....	18.- "
- 0,035 m3. Hormigón en masa a 4.646 Pts. m3. ....	163.- "
- 0,20 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h. ....	177.- "
- 0,20 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	127.- "
- Medios auxiliares .....	32.- "

TOTAL ..... 1.000.- Pts.  
=====

Precio m.l. : MIL PESETAS.

6.- M.L. Tubería de hormigón centrifugado, reforzado con hormigón en masa de 300 mm. de Ø colocada en zanja, incluso excavación y tapado.

- 8 Ud. Ladrillo a 20 Pts. ud. ....	160.- Pts.
- 1 m.l. Tubo a 527 .....	527.- "
- 0,007 m3. mortero 1/6 a 5.997 m3.....	42.- "
- 0,050 m3. Hormigón en masa a 4.646 Pts, m3. ....	232.- "
- 0,200 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h.....	177.- "
- 0,200 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	127.- "
- Medios auxiliares .....	35.- "

TOTAL ..... 1.300.- Pts.  
=====

Precio del M.L. : MIL TRESCIENTAS PESETAS.

7.- M.L. Tubería de hormigón centrifugado, reforzado con hormigón en masa de 500 mm. de Ø colocada en zanja, incluso excavación y tapado.

- 12 Ud. Ladrillo a 20 pts. ud. ....	240.- Pts.
- 1 m.l. Tubo a 800 Pts. ....	800.- "
0,012 m3. de mortero 1/6 a 5.997 Pts. m3. ....	72.- "
- 0,060 m3. hormigón en masa a 4.646 Pts. m3. ....	279.- "
- 0,350 h. Oficial primera a 887 Pts. h. ....	310.- "
- 0,350 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	222.- "
- Medios auxiliares .....	77.- "

TOTAL ..... 2.000.- Pts.  
=====

Precio m.l. : DOS MIL PESETAS.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

1.- M.L. Tubería de PVCde presión de 75 mm. de Ø colocada en zanja sobre cama de arena, incluso excavación y tapado.

- 1 m.l. de Tubo a 590 Pts. m.l. ....	590.- Pts.
- 0,2 Ud. de codo de hierro fundido a 800 Pts. Ud.....	160.- "
- 0,2 Ud. de manguito a 600 Pts. Ud. ....	120.- "
- 0,2 Unidad de Té a 900 Pts. Ud. ....	180.- "
- 0,2 H. Oficial de 1ª a 887 Pts. h. ....	177.- "
- Excavación y tapado .....	250.- "
- Medios auxiliares .....	23.- "

TOTAL ..... 1.500.-  
=====

Precio M.L.: MIL QUINIENTAS PESETAS.

2.- Ud. Llave de paso colocada incluso arqueta construida, según plano de de talle con tapa de hierro fundido.

- 1 Ud. arqueta prefabricada .....	8.000.- Pts.
- 1 Ud. LLave de compuerta a 6.115 Pts. ud. ....	6.115.- "
- 0,2 h. Oficial 1ª a 887 pts. h .....	177.- "
- 0,2 h. Peón ordinario a 633 Pts. h .....	127.- "
- Excavación y tapado .....	250.- "
- Medios auxiliares .....	331.- "

TOTAL ..... 15.000.- Pts.  
=====

Precio de la Ud.: QUINCE MIL PESETAS.

3.- Ud. Collarfn de acometida colocado, según plano de detalle incluso arque ta con tapa de hierro fundico.

- 1 Ud. Arqueta prefabricada a 8.000 Pts. Ud. ....	8.000.- Pts.
- 1 Ud. Collarfn de toma a 1.000 Pts. ud. ....	1.000.- "
- 0,2 H. Oficial 1ª a 887 Pts. h .....	177.- "
- 0,2 h. Peón ordinario a 633 pts. h .....	127.- "
- Excavación y tapado .....	250.- "
- Medios auxiliares .....	446.- "

TOTAL ..... 10.000.- Pts.  
=====

Precio de la Ud.: DIEZ MIL PESETAS.

4.- Ud. Boca de incendios colocada según planos de detalle.

- 1 Ud. Boca de incendios a 40.000 Pts. ud. ....	40.000.- Pts.
- 1 Ud. LLave de paso a 680 Pts. ud. ....	680.- "
- 1 Ud. Arqueta prefabricada a 8.000 Pts. Ud. ....	8.000.- "
- 0,3 h. Oficial 1ª a 887 Pts.h .....	266.- "
- 0,3 h. Peón ordinario a 633 Pts. h .....	190.- "
- Excavación y tapado .....	250.- "
- Medios auxiliares .....	614.- "

TOTAL ..... 50.000.- Pts.  
=====

Precio de la Ud.: CINCUENTA MIL PESETAS.

ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.-

1.- Ud. Arqueta de acometida de 1 x 1 m. construida según plano de detalle.

Sin descomposición ..... 4.000.- Pts.

Precio de la Ud.: CUATRO MIL PESETAS.

2.- M.L. Canalización de PVC. de 14 cms. de Ø colocada en zanja según plano de detalle.

- 1 M.L. de tubo a 500 Pts. m.l. ....	500.- Pts.
- 0,03 m3. de hormigón en masa a 4.646 Pts. m2. ....	139.- "
- 0,02 h. Oficial 1ª a 887 Pts. h .....	177.- "
- 0,2 h. Peón ordinario a 633 Pts. h. ....	127.- "
- Medios auxiliares .....	57.- "

TOTAL ..... 1.000.- Pts.  
=====

Precio del m.l. : MIL PESETAS.

3.- M.L. Línea eléctrica de 3x 40 + 1 x 24, colocada.

Sin descomposición ..... 6.000.- Pts.

Precio del m.l.: SEIS MIL PESETAS.

4.- Ud. Báculo de alumbrado público de 8 m. de altura, colocado, incluso -- luminaria y p.p. de línea.

- 10,5 m.l. de cable de cobre aislado a 140 Pts. m.l. ....	1.470.- Pts
- 1 Ud. Báculo a 40.000 Pts. Ud. ....	40.000.- "
- 1 Unidad equipo de encendido a 4.500 Pts. Ud. ....	4.500.- "
- 1 Ud. Interruptor automático a 3.500 Pts. Ud. ....	3.500.- "
- 1 Ud. Lámpara de vapor de mercurio a 3.500 Pts. Ud .....	3.500.- "
- 1 Ud. Luminaria a 15.000 Pts. Ud. ....	15.000.- "
- 1 Ud. Tablero aislante a 500 Pts. Ud. ....	500.- "
- 5 h. Oficial primera a 887 Pts, h. ....	4.435.- "
- 5 h. Peón ordinario a 633 Pts, h .....	3.165.- "
- Medios auxiliares .....	3.930.- "

TOTAL ..... 80.000.- Pts  
=====

Precio de la Ud.: OCHENTA MIL PESETAS.

RED TELEFONICA.-

1.- M.L. canalización realizada según ~~normas~~ Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Sin descomposición ..... 1.000 Pts.

Precio del M.L. MIL PESETAS.

2.- Ud. Arqueta Tipo "M", según Normas C.T.N.E.

Sin descomposición ..... 4.000.- Pts.

Precio de la Unidad.: CUATRO MIL PESETAS.

3.- Ud. Arqueta tipo "H" según Normas C.T.N.E.

Sin descomposición ..... 6.000.- Pts.

Precio de la Unidad.: SEIS MIL PESETAS.

4.- Ud. Pedestal para armario, según normas C.T.N.E.

Sin descomposición ..... 10.000.- Pts.

Precio de la Unidad.: DIEZ MIL PESETAS.

RED DE GAS.-

1.- Ud. Arqueta de acometida con llave de tierra, construida según plano de detalle, incluso tapa de hierro fundido, según normas de la Compañía Suministradora.

Sin descomposición ..... 15.000 Pts.

Precio de la Unidad.: QUINCE MIL PESETAS.

2.- M.L. Canalización de tubo de acero de 30 mm. de Ø colocado en zanja según plano de detalle, de acuerdo con las normas de la Compañía suministradora.

Sin descomposición ..... 2.500.- Pts.

Precio de la Unidad: DOS MIL QUINIENTAS PESETAS.

3.- M.L. de Canalización de tubo de acero reforzado de 30 mm. de Ø, colocado en zanja según plano de detalle, según normas de la Compañía Suministradora.

Sin descomposición ..... 3.000.- Pts.

Precio de la Unidad.: TRES MIL PESETAS.

4.- Ud. Depósito de 20.000 L. enterrado incluso vaporizador, et. acabado y en servicio. Según normas de la Compañía Suministradora.

Sin descomposición ..... 1.000.000.- Pts.

Precio de la Unidad.: UN MILLON DE PESETAS.

**AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA**

*Informe a las alegaciones producidas en el período de información pública del esquema de ordenación del sub-área 1.1 y plan parcial Sotomar*

CONSIDERACIONES GENERALES.

Examinadas las alegaciones presentadas al Esquema y Plan Parcial de ordenación Sotomar y a tenor del carácter que se manifiesta en las mismas, parecen procedentes unas consideraciones generales que afectan a todas, sin perjuicio del expreso informe de cada una y del siguiente tenor:

En las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, con acertado criterio, se han previsto una serie de mecanismos para facilitar la gestión y desarrollo de las mismas. En base a estos criterios se ha previsto en el punto 6.3.2, pág. 48-1 y págs. 11-2 y 28 de la Memoria la obligación de desarrollar en las Sub-áreas de Suelo Apto

para Urbanizar unos Esquemas de Ordenación al objeto de que los Planes Parciales que sobre las mismas se desarrollen, mantengan una coherencia y coordinación entre sí, con independencia de cuando los propietarios acometan su desarrollo.

Estos Esquemas, que lo único que definen son unas líneas generales de ordenación, mantienen el aprovechamiento íntegro que las Normas Subsidiarias dan a cada propietario, ya que este aprovechamiento se calcula en función de la parcela bruta aportada. Por tanto ninguna de las determinaciones del Esquema, que será ejecutivo para cada propietario cuando sobre su terreno pretenda desarrollar sus planes parciales, supone ningún perjuicio para los propietarios.

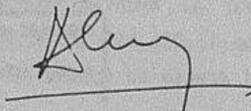
Por otra parte el problema de incorporación de propietarios al planeamiento que ahora se desarrolla, ha quedado resuelto por medio del convenio urbanístico a firmar con el Ayuntamiento.

Quedan pues claros los siguientes puntos:

- a).- Que la redacción del Esquema de Ordenación se realiza por imperativos de las Normas Subsidiarias.
- b).- Que las determinaciones de este Esquema afectan a los propietarios cuando pretendan edificar sus terrenos, y que en ningún caso suponen merma de los aprovechamientos urbanísticos que les conceden las Normas Subsidiarias vigentes.
- c).- Que están contemplados los mecanismos para la incorporación del resto de los propietarios del Sub-área al proceso de planeamiento.

Santander, 23 de Noviembre de 1.988

EL ARQUITECTO,



Antonio Guzmán G.  
ARQUITECTO

ALEGACION Nº 1.-

Alegante: D. Ursino Martínez de la Fuente.

Resumen de la alegación:

Solicita que a la vista de la situación y enclave de la finca de su propiedad, colindante con la finca en la que desarrolla su Plan Parcial INMOBILIARIA SOTOMAR, ~~APROBADO por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana~~ de intervención del Plan Parcial

Informe de la alegación:

El Plan Parcial Sotomar tiene una superficie superior a 2 Has., señalada como mínima en las Normas. Constituye una unidad funcional autónoma, en coordinación con lo previsto en el Esquema de Ordenación para toda la Sub-Área 1.1.

La estimación de la alegación tendría como consecuencia la paralización y la dilación de la promoción prevista, ya que el Art. 38.4 del Reglamento de Gestión Urbanística exige nuevo trámite de información si la superficie del polígono se incrementa o disminuye en más de un 10% de la superficie inicialmente prevista, con independencia de la necesidad de la redacción de nuevos proyectos modificados. Esta mecánica continuada podría dar lugar a la paralización indefinida de las actuaciones urbanísticas.

De acuerdo con el punto octavo del Convenio a establecer por el Ayuntamiento con INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A., cuya copia se une al presente informe, los propietarios colindantes pueden realizar a su cargo cuantas modificaciones sean precisas para la ampliación del ámbito del Plan Parcial, dentro del Esquema de Ordenación General del Área 1.1 cuya primera etapa acomete INMOBILIARIA SOTOMAR, S.A.

Propuesta:

Desestimar la alegación, comunicando al alegante la posibilidad que tiene de actuación inmediata sin perjuicio alguno para sus intereses.

CONVENIO QUE ESTABLECE EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA E INMOBILIARIA SOTOMAR S.A. PARA INCORPORAR A LA APROBACION PROVISIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENACION GENERAL DEL AREA 1-1 EN EL Bº DE MURILLO EN SOTO DE LA MARINA Y PLAN PARCIAL SOTOMAR.

1.- Se establece como valor de los terrenos, a efectos de su abono, la cantidad de 300.000ptas./carro, equivalentes a 1.676 ptas./m2..

2.- Le corresponden al subárea 1.1 la cesión del 5% de la superficie ordenada para equipamientos. Dada la superficie del Plan Parcial Sotomar de 26.989 m2., le corresponde una superficie de cesión de 1.350 m2.; valorados en 2.262.600 ptas., de acuerdo con el valor del suelo estipulado en el apartado 1º.

3.- El coste de implantación de los sistemas locales correspondientes al sub-área 1.1 se establecen en 65.185.485 ptas., lo que supone 490 ptas/m2. de la superficie del sub-área. correspondiéndole al Plan Parcial Sotomar 13.224.610 ptas..

4.-Inmobiliaria Sotomar S.A. anticipará la realización de los sistemas locales del sub-área 1.1 precisos para el desarrollo del Plan Parcial Sotomar por un importe de 29.288.953 ptas., compensándose la diferencia a su favor de acuerdo con la cuenta de resultados que figura en este convenio.

5.- A los efectos de valoración del aprovechamiento medio se establece el coste del m2. de suelo urbanizado en 4.500 ptas.; siendo el valor de los 1.792 m2. correspondientes al Ayuntamiento en virtud del mecanismo del aprovechamiento medio de 8.064.000 ptas..

6.- La cesión del aprovechamiento medio será compensada por Inmobiliaria Sotomar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana mediante el pago de 12.096.000 ptas., lo que supone un incremento del 50% sobre el precio de cesión.

7.- Cuenta de resultados:

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include Urbanización Sistemas Locales anticipada por Sotomar (29.288.953), Cesiones para equipamiento (2.262.600), Sistemas locales a cargo de Sotomar (13.224.610), Aprovechamiento medio a abonar al Ayuntamiento (12.096.000).

TOTAL A ABONAR POR SOTOMAR 27.583.210

SALDO A FAVOR DE INMOBILIARIA SOTOMAR 1.705.743

8.- Inmobiliaria Sotomar S.A. se compromete a permitir y facilitar la conexión a la infraestructura de su Plan Parcial a cuantos propietarios colindantes se lo soliciten a través del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, realizándose, con cargo a los solicitantes, cuantas modificaciones sean precisas para la ampliación del ámbito del Plan Parcial cuya primera etapa acomete Inmobiliaria Sotomar S.A. con el Plan Parcial que provisionalmente se aprueba.

9.- Inmobiliaria Sotomar S.A. se compromete a realizar a su cargo, aquellos tramos de colector general que se le asignen hasta un costo de 100.000 ptas. por cada vivienda programada, 4.100.000 ptas. en total, en lugar de realizar estaciones depuradoras de aguas residuales; asimismo, en el proyecto de urbanización se contemplará la red de saneamiento como unitaria, en lugar de red separativa que figura en el Plan de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

10.- Los terrenos de cesión obligatoria, destinados a espacios libres de dominio y uso público, serán de 18 m2/vivienda de acuerdo con el artículo 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Sobre el resto de los espacios, Inmobiliaria Sotomar S.A. podrá realizar instalaciones para el disfrute y mantenimiento por parte de los propietarios de urbanización.

Las presentes cláusulas que firman de acuerdo el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana e Inmobiliaria Sotomar S.A. se incorporan al ESQUEMA DE ORDENACION DEL AREA 1-1 Y PLAN PARCIAL SOTOMAR, como documento de los mismos que anulan a todo lo que éste convenio se oponga y figure en el expediente que se aprueba provisionalmente.

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

URSINO MARTINEZ DE LA FUENTE, mayor de edad, casado, y vecino de Bezana, actuando en representación de CONSTRUCCIONES BEZANA S.A., ante ese Ayuntamiento comparezco y con el debido respeto y consideración EXPONGO:

Que ha tenido conocimiento la Sociedad que represento de la aprobación provisional del Plan Parcial a realizarse en el Polígono 1, y dentro del plazo para ALEGACIONES, paso a formular, las que a continuación se expresan:

1º.- La Sociedad que represento CONSTRUCCIONES BEZANA S.A., es propietaria del terreno que a continuación se describe:

- " Terreno llamado el Pradon, sitio de Murillo, pueblo de -
" Soto de la Marina, Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana,
" con una superficie aproximada de 50 carros, igual a 75 -
" áreas, que linda: Norte, Lata San Miguel; Sur, Muñiz;-
" Este, Erasto Vila y al Oeste, camino vecinal".

La finca descrita linda por el Norte y Este con las parcelas nº 196 y 197 del Polígono 1.

2º.- Que a la vista de la situación y enclave de la finca, vengo a solicitar por proximidad a la misma, se incluya dentro del área de intervención del Plan Parcial, Apto para urbanizar.

Teniendo en cuenta además que aunque no sea requisito indispensable, reúne las mismas condiciones, que las fincas incluidas dentro del área del plan parcial y sobre todo por su colindancia con las mismas.

Sirve de apoyo a nuestra pretensión los artículos 117.2 y 118 de la vigente Ley del Suelo, 8.1, 36 y 38-A del Reglamento de Gestión, y artículos 22 y 23 del Reglamento de Planeamiento.

Por lo expuesto.

SUPLICO AL AYUNTAMIENTO, se sirva admitir este escrito y por evacuado el trámite de Alegaciones y a la vista de lo expuesto en el mismo, se acuerde incluir la finca descrita en el Apartado 1º, propiedad de CONSTRUCCIONES BEZANA S.A., en el Plan Parcial aprobado con carácter provisional en el área de intervención del Polígono uno del pueblo de Soto de la Marina.

Así es de hacer en justicia que pido en Santa Cruz de Bezana, a veintitres de Septiembre de mil novecientos ochenta y ocho

ALEGACION Nº 2:

Alegante: Doña María Concepción Saiz Pérez.

Resumen de la alegación:

Solicita se deniegue la aprobación del Plan por:

- Ser la finca de propietario único que hace innecesaria la reparcelación.
- Incluir un "Esquema de Ordenación" que se refiere a zonas ajenas al propio Plan.
- Asegurar el Plan no prevenga con carácter vinculante ninguna construcción y hacer previsiones de tales dotaciones fuera de los límites del polígono proyectado.
- No prevenga las exigencias del artículo 45 y siguientes del Reglamento.

Informe de la alegación:

Al ser una finca de propietario único la recogida en el ámbito del Plan Parcial, es innecesaria la reparcelación, de acuerdo con el Art. 73.º del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Esquema de Ordenación se redacta en desarrollo de lo previsto en el punto 6.3.2. pág. 48-1 y págs. 11-2 y 28-1 de las Normas Subsidiarias. Este Esquema de Ordenación no obliga a su realización a ninguno de los propietarios de las áreas colindantes en tanto no realicen ninguna actuación urbanística.

Las previsiones de Dotaciones, ya sean viales, ya sean un edificio destinado a servicios comerciales o residenciales, no reduce, en absoluto, la capacidad edificatoria de los restantes terrenos del área ordenada, ya que tanto la densidad en viv/Ha. o la ocupación de la parcela se sigue haciendo siempre en las Áreas Aptas para Urbanizar sobre la superficie "bruta", como demuestra la actuación de la promotora que asume sobre sus terrenos el 50% de los viales generales necesarios para la ordenación del área.

Por lo que se refiere a la alegación sobre el Art. 13 de la Ley y 45 y siguientes del Reglamento, es de notar que en las págs. 11-1, 11-2, 11-3 48-1, 48-2 y Art. V-7 y concordantes de las Normas, que definen la cuantía y situación de los espacios, que para dotaciones deberán preverse en los Planes Parciales, que desarrollen las Áreas Aptas para Urbanizar, se establece las cesiones a realizar en cada una de las áreas, cumpliendo, por consiguiente lo establecido en la Ley y Reglamento sobre cesiones.

#### Propuesta:

Desestimar la alegación por tratarse más que de una alegación al Plan Parcial de una alegación al Esquema de Ordenación del Sub-Área, Esquema no ejecutivo en tanto que por el alegante no se emprenda una actuación urbanística. En todo caso no supone disminución de los aprovechamientos urbanísticos que las Normas Subsidiarias conceden a la finca propiedad del alegante.

DOÑA MARIA CONCEPCION SAIZ PEREZ, mayor de edad, casada, sin profesión especial, vecina de Santander, Montevideo, n.º 31, 1.ª derecha, con documento de identidad n.º 13.485.805, ante V.S. comparece y como mejor proceda, dice:

Que ante este Ayuntamiento se tramita el expediente n.º 14/159/88 promovido por Inmobiliaria Sotomar, S.A. relativo al plan parcial de la c/ Murillo, de Soto de la Marina, y dentro del plazo concedido al efecto interesa a la compareciente hacer las siguientes alegaciones:

El proyecto examinado adolece de defectos fundamentales que le hace totalmente inviable.

Se define como un plan parcial partiendo de unas fincas de propietario único que "hace innecesaria la reparcelación".

Siendo este el resumen del punto de partida parecería lógico que el plan, en efecto, se limitara a proyectar sobre las fincas propias del solicitante, sin perjuicio de otras especificaciones que impone la Ley, pero, en contradicción con la definición inicial, el plan parcial incluye un denominado "esquema de ordenación" que se refiere a zonas ajenas al propio plan, con la pretensión de que la influencia de éste llegue a tales zonas que, paradójicamente, no se incluyen en ningún polígono o unidad de actuación urbanística.

Planteadas así la cuestión la promotora asegura que no se prevee con carácter vinculante ninguna construcción con destino a dotaciones en el suelo de su propiedad que, se supone, agota las posibilidades de edificación. Pero, no obstante, el proyecto hace previsiones de tales dotaciones fuera de los límites del polígono proyectado de modo que, sobre la finca de la compareciente, lindante con la que es objeto del plan parcial, se proyecta un nudo de viales en cuyo centro, que coincide con el lugar donde se encuentra un edificio destinado a vivienda, se sitúa un centro cívico y social.

Por otro lado el plan no prevee todas las especificaciones que establecen los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento, destacándose de estas carencias la evidente congruencia de no preveer nada respecto de las construcciones para dotaciones pues, ubicándose estas fuera de la unidad de actuación que representa el suelo planificado, el promotor queda desligado de cualquier obligación a este respecto. Si a esto se añade la pretensión de que los viales de la urbanización privada queden a cargo del Ayuntamiento, de que se definan como áreas consolidadas las que aun no lo son y de que se elimine la posibilidad de pedir una reparcelación para

distribuir con justicia los beneficios y las cargas urbanísticas ya que el plan solo incluye fincas propias, habrá que concluir que el proyecto es inadmisibile.

Evidentemente el urbanismo es caro y enojoso pero eso no debe impedir que las cosas se hagan. El Ayuntamiento es competente para promover de oficio planes parciales y reparcelaciones que lleven consigo la justeza de la distribución social de lo bueno y de lo malo del urbanismo, impidiendo con sus actuaciones que se pretenda siquiera un planeamiento como el examinado, en el que la promotora actúa con tal contundencia que incluso promociona ya las ventas de sus futuras edificaciones, pese a no haberse aprobado aun el plan parcial que, tal como se propone, será, sin duda, rechazado en definitiva por el Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto,

SUPLICA a V.S. se sirva admitir este escrito y tener por hechas las alegaciones en el contenido y, en su consecuencia, denegar la aprobación del plan parcial propuesto por Inmobiliaria Sotomar, S.A., n.º 14/159/88.

Bezana, a tres de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho.

#### ALEGACION N.º 3:

Alegante: Doña María Jesús Vila Calleja.

#### Resumen de la alegación:

Solicita que se suprima una carretera que se quiera hacer cruzando por el corral y finca de su propiedad, correspondientes a la finca 92-2A y 92-5A del polígono 1.

#### Informe a la alegación:

La alegación no se refiere al Plan Parcial sino al Esquema de Ordenación.

No tiene en cuenta el alegante que el Esquema no ejerce sus funciones hasta tanto no se desarrolle el Plan Parcial a efectuar, en su día, sobre los terrenos de su propiedad, si es que ejerciese su derecho a desarrollarlo. Cabe decir como en el caso de la alegación anterior, que las densidades y ocupación son sobre parcela "bruta" sin que afecte el establecimiento de un vial al aprovechamiento de la finca.

#### Propuesta:

Desestimar la alegación por tratarse más que de una alegación al Plan Parcial de una alegación al Esquema de Ordenación del Sub-Área. Esquema no ejecutivo en tanto que por el alegante no se emprenda una actuación urbanística. En todo caso no supone disminución de los aprovechamientos urbanísticos que las Normas Subsidiarias conceden a la finca propiedad del alegante.

La que suscribe ~~DOÑA MARÍA JESÚS VILA CALLEJA~~, mayor de edad, soltera, empleada y vecina de Santander, c/ Beranes n.º 48.- 2.ª E, ante V.E. comparece y con el debido respeto y consideración expone.

que ha tenido conocimiento de que por la empresa SOTOMAR S.A. ha sido presentado un proyecto de edificación de diferentes chalets adosados en el pueblo de Soto de la Marina, Barrio de Murillo, a los efectos de solicitar el oportuno permiso o autorización municipal para la construcción de los mismos.-

Igualmente ha tenido conocimiento de que en el proyecto general de obra existe una carretera, desde el terreno propiedad de dicha empresa hacia el viento SUR y en Dirección Norte hasta un camino existe en dicho viento.-

Ahora bien la suscribiente es propietaria de las fincas sitas al Norte de dicha propiedad, pasando dicha carretera por el corral y linda de su casa, cuando en ningún momento ha autorizado se efectuar dichas obras.- a los efectos

correspondientes se señala como finca de la propiedad de esta parte la finca 92-2-A y 92-5-A del polígono 1, hoja 4, de este Ayuntamiento.-

Habiendo cuenta de lo expuesto, debe hacer constar a este Ayuntamiento esta situación a los efectos correspondientes, esto es que se pretende hacer o realizar un proyecto de una carretera sin la debida licencia de los propietarios del suelo por donde atraviesa.-

Por lo expuesto

EL SUPLENTE a V.E. que tenemos por presentado este escrito se sirva admitirlo y a su vista por efectuadas las manifestaciones echas en el cuerpo de este escrito a los efectos legales pertinentes, pues así esde hacer en Justicia que pido en San Roman de la Haza a 8 de Noviembre de 1.988

Firma M<sup>o</sup> Jesus Vila

D.N.I. 13.680.962

*M. Vila*



ALEGACION Nº 4:

Alegante: Doña Lucrecia Mediavilla González.

Resumen de la alegación:

Que es propietaria de la parcela 92-B que se ve afectada por la construcción de una calle de Este a Oeste y que esta carretera no tiene ninguna utilidad, salvo que se ~~desarrolle en el~~ Sub-Sector Sur quienes posrían ~~construir esta~~ calle a costa de sus propios terrenos.

Informe a la alegación:

La alegación no se refiere al Plan Parcial sino al Esquema de Ordenación.

En el Esquema de Ordenación se ha planteado la vfa en cuestión sobre el eje de un camino existente, considerando en consecuencia ser el trazado más idóneo.

No tiene en cuenta el alegante que el Esquema no ejerce sus funciones hasta tanto no se desarrolle el Plan Parcial a efectuar, en su día, sobre los terrenos de su propiedad, si es que alguna vez ejerce su derecho a desarrollarlo. Cabe decir, como en el caso de la alegación anterior, que las densidades y ocupaciones son sobre parcela "bruta", sin que afecte el establecimiento de un vial al aprovechamiento de la finca.

Propuesta:

Desestimar la alegación por tratarse más que de una alegación al Plan Parcial de una alegación al Esquema de Ordenación del Sub-Area. F

quema no ejecutivo en tanto que por el alegante no se emprende una actuación urbanística. En todo caso no supone disminución de valores urbanísticos que las Normas Subsidiarias conceden a la finca propiedad del alegante.

III.C. D. A. LUCRECIA MEDIAVILLA GONZALEZ en nombre de

D. ENRIQUE MEDIAVILLA CANOVAS, titular del D.Nacional de Identidad número 13.630.863, mayor de edad, con domicilio en el Barrio Murillo, de Soto de la Marina, término Municipal de Sta. Cruz de Bezana, en su propio nombre y con el debido respeto.-

E X P O N E

Que de acuerdo con el Plan Parcial del Sector 1, presentado por la empresa Constructora Sotomar, para el Bº Murillo de Soto de la Marina y publicado en el B. Oficial de Cantabria con fecha 10 de Octubre del presente año, en la actualidad en periodo de Información Pública y Alegaciones.

Que la Parcela que figura con el nº 92-b del Polígono nº , plano catastral del Ayuntamiento de Sta. Cruz de Bezana es propiedad del que suscribe, según escritura legalizada y registrada.

Que la mencionada parcela se ve afectada por la construcción de una calle de este a oeste, según plano adjunto.

La presente alegación es para que dicha propiedad no se vea afectada por la construcción de la calle y no sea incluida en el citado P. Parcial, y se formula en base a las siguientes razones.-

- 1º El terreno donde se pretende construir la calle es una servidumbre particular.
- 2º El afectado en su día tuvo que comprar una propiedad para tener acceso a su vivienda, al serle negada por el Ayuntamiento la Cedula de habitabilidad, por no tener acceso a la misma, pese a ser colindante con la calle de servidumbre.
- 3º Estudiado el P. Parcial, esta carretera no tiene utilidad definida, salvo que se desarrolle otro P. Parcial en el subsector sur del S-1, los cuales podrían construir esta calle a costa de sus propios terrenos, sin necesidad de expropiar a los vecinos.

La presente carretera al ser servidumbre no esta contemplada en las normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.-

El Secretario,

Soto de la Marina, 9 de Noviembre de 1.988

El Sr. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Dña. Lucrecia Mediavilla González  
Pdo. Enrique Mediavilla Canovas

ALEGACION Nº 5:

Alegante: D. Celso Vila Carrera.

Resumen de la alegación:

Que la parcela de su propiedad nº 198 pretende ser atravesada por una carretera y que el Plan se apropia de una parte del terreno además de la propia carretera.

Informe a la alegación:

Coincide esta alegación con la formulada por Doña María Jesús Vila Calleja, alegación nº 3.

Propuesta:

Identica a la de la alegación nº 3.

D. CELSO VILA CARRERA, con D.N.I. nº 13.484.042, domiciliado en Santander, c/ Antonio Menéndez, nº 22 - 3ª izda., propietario de la parcela nº 198, según figura en el plano de la fotocopia que se adjunta,

E X P O N E: Que el Plan Parcial "Sotomar" afecta gravemente a dicha parcela.

Que dicha parcela pretende ser atravesada por una carretera, la cual origina graves perjuicios como son:

- Lira una pared de mampostería que rodea y pertenece a la casa desde hace muchos años.
- Divide de forma irregular la parcela.
- Se apropia de una parte del terreno además del correspondiente a la propia carretera.

Que dicha parcela colinda con terrenos de la Inmobiliaria "Sotomar".

Que no tiene sentido que una Inmobiliaria que va a ser la principal beneficiaria de dicho Plan, no incluya terrenos de ella, sino colindantes.

Es por lo que,

**S O L I C I T A:**

de V.E. sea desviada dicha carretera a la zona que ~~indica~~ ~~señala~~ en el plano que se adjunta, en la franja que no propiedad de Inmobiliaria "Sotomar".

Santander, 8 de Noviembre de 1.988

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.-

ALEGACION Nº 6:

Alegantes: D. José Manzanos Corcuera y Doña Marfa Vila Carrera.

Resumen de la alegación:

Se trata de dos alegaciones: En la primera se oponen al emplazamiento de un transformador sobre la finca 175. En la segunda se oponen al vial Este a Oeste, reproduciendo la alegación nº 4 de Doña Lucrecia Mediavilla González.

Informe a la alegación:

El emplazamiento del transformador, es el que existe en la actualidad. En caso de ser necesario su desplazamiento o sustitución por otro mayor, decisión a adoptar por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica, el nuevo emplazamiento será siempre en terrenos de Inmobiliaria Sotomar, S.A.

Por lo que respecta a la segunda alegación se emite idéntico informe al contenido en la alegación nº 4.

Propuesta:

Idéntica a la de la alegación nº 4.

D. JOSÉ MANZANOS CORCUERA, con D.N.I. nº 13.574.096, y Doña MARÍA VILA CARRERA, con D.N.I. nº 13.498.957, domiciliados en Santander, c/ Castilla, nº 33 - 5ª C, propietarios de la parcela nº 175, según figura en el plano que se adjunta,

**EX P O N E:**

Que dicha parcela se encuentra afectada del Plan General de Ordenación de la zona.

Que en dicha parcela se pretende instalar un transformador.

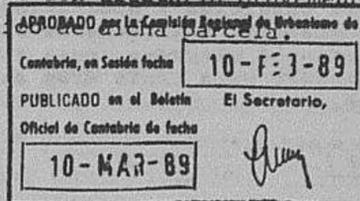
Que la situación de dicho transformador en la parcela, inutilizaría la mejor parte de la misma, dando una forma aún más irregular de la que ya por sí tiene.

Que dicha instalación afectaría gravemente el futuro urbanístico de dicha parcela.

Es por lo que,

**S O L I C I T A:**

de V.E. que dicho transformador sea instalado en una parte de la parcela que no afecte de forma tan grave a la misma, dicho lugar exacto sería el indicado en el plano que se adjunta aprovechando la forma irregular de la parcela. Caso contrario, debe entenderse esta solicitud como una petición para que no sea aprobado el Plan Parcial "Sotomar".



Santander, 8 de Noviembre de 1.988

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.-

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Los que suscriben, Doña MARÍA VILA CARRERA y su esposo D. José Manzanos Corcuera, mayores de edad, legítimos consortes y residentes en Santander, calle de Castilla num.33 piso 5ª C, ante el Municipio comparecen y dicen:

Que han tenido conocimiento del anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria del día 10 de Octubre, en el que se comunica para información general la aprobación inicial por el Ayuntamiento del Plan Parcial promovido por la Inmobiliaria Sotomar, según expediente 14/159/88. Y dentro del plazo legal concedido, por los firmantes se encuentran en el caso de hacer las siguientes manifestaciones:

Primera.- El anuncio publicado en el Boletín se refiere única y exclusivamente al mencionado Plan Parcial promovido por Inmobiliaria Sotomar, de Soto de la Marina, que afecta a las parcelas 195, 196, 197, 200 y quizá alguna otra colindante.- En relación con tal Plan los firmantes nada tienen que decir.

Segundo.- Ahora bien, en visita al Municipio para conocer lo referente a tal Plan, se nos informó que la aprobación inicial del Municipio no sólo se refería a dicho Plan Parcial, sino que lo aprobado se refería al Avance o Esquema de Ordenación mucho más amplio, el que sí afecta a fincas propias de los firmantes.

Parece exacto que al no incluirse en el anuncio la aprobación de tal Esquema de Ordenación, y limitarse al Plan Parcial, deberá publicarse un nuevo anuncio ampliatorio, pues el publicado el día 10 no puede tomarse como válido más que para el Plan Parcial de Inmobiliaria Sotomar.

De todas formas, los firmantes desean mostrar desde ahora y sin perjuicio de ratificarlas en su momento, su OPOSICIÓN a la carretera proyectada en aquel Esquema de Ordenación entre las parcelas 91 (propia de los firmantes) y la 92, ambas del Polígono 1, según aparece en dicho Esquema, ya que el perjuicio que se causaría a la finca con la reducción de cabida y por la forma que tiene, sería considerable. Si ahora ya es pequeña, luego quedaría reducida a un "piso pañuelo" con lo que, repetimos, el perjuicio de destino y el económico sería de importancia.

Tercero.- Nos parece evidente que, a la vista del croquis catastral, existen otros lugares para proyectar tal carretera en terrenos que no resultarían tan perjudicados. Incluso sería un beneficio para los firmantes las mejores posibilidades de acceso a la zona.

Así mismo, mejorarían por tal motivo sus posibilidades de parcelación y construcción, mientras que de utilizarse el proyecto exhibido, la verdaderamente perjudicada sería la parcela propia de los firmantes.-

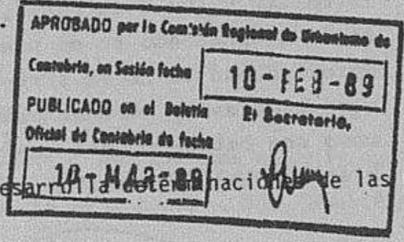
En esta situación, es claro que por el Municipio debe de tenerse en cuenta no sólo la conveniencia de abrir caminos, sino la evidente necesidad de que éstos se proyecten, como se decía de las servidumbres, "a menor perjuicio" y no cabe duda de que con el proyecto a información, los firmantes sufren mayor perjuicio que nadie, por lo que debe de estudiarse otra fórmula en las condiciones indicadas, que también evite el camino en curva que rodea las edificaciones del centro del Esquema.

En definitiva, pues,

SÚPLICAMOS al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana que teniendo por presentado este escrito se sirva tener por hechas las manifestaciones que contiene en oposición a priori al proyecto Avance o Esquema de Ordenación de referencia, (sin perjuicio de la que proceda una vez sea anunciado expresamente su aprobación inicial y se abra nuevo período de información pública) aceptándose nuestra oposición y modificando el proyecto en el sentido de respetar íntegramente la parcela 91 del pol. 1 por las razones alegadas, pues así es de hacer y pedimos en Santander para Santa Cruz de Bezana a 4 de noviembre de 1988.-

ALEGACION Nº 7.-

Alegante: Grupo de Concejales Socialistas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.



Resumen de la Alegación.-

Primero.- El Plan Parcial de desarrollo urbanístico de las NN. SS. aún no vigentes.

Segundo.- No se redacta para un Sector o Area tal como indica el Art. 93.1 del Reglamento de Planeamiento, sino que abarca solamente una superficie de 26.989 m2.

Tercero.- No contiene las determinaciones establecidas en el Art. 13.2 de La Ley del Suelo y 45 del R. de Planeamiento.

Cuarto.- Al redactarse el Plan Parcial en una superficie tan reducida las cesiones obligatorias no se producirían en su ámbito territorial.

Quinto.- Tiene visado condicionado del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Sexto.- No se indica en el Anuncio de Publicación de Información Pública la suspensión de las licencias.

Séptimo.- Se tramita un Esquema de Ordenación que no tiene rango de figura urbanística, incluyendo cargas de los restantes propietarios por lo que se produce indefensión.

Octavo.- Se incumple con las densidades y edificabilidades contenidas en el Plan al considerar parcelas brutas.

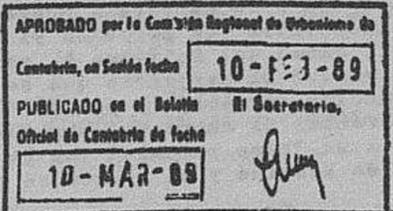
Noveno.- Los anchos de acera son inferiores al mínimo de 2 m. mínimos necesarios para instalaciones. Las vías interiores solo tienen 5 m. de ancho de calzada.

Décimo.- No se han situado los Espacios Libres de Uso Público del Plan Parcial, posibilitándose carácter lucrativo al Centro Cívico y Social.

Undécimo.- Se valora el carro a 250.000 Pts. cuando el precio medio del mercado es de 500.000 Pts.

Duodécimo.- Entienden aconsejable suspender la tramitación por existir recurso planteado contra las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Informe a la alegación.-



Teniendo Registro la alegación en fecha 2 de Diciembre de 1988 y habiendo terminado el plazo para formular alegaciones el 11 de Noviembre pasado, puede ser desestimada por defecto de forma en el plazo de su presentación, sin entrar en el fondo de la cuestión planteada, no obstante - - - se procede a entrar en el fondo de la alegación, informando punto por punto las alegaciones:

Punto Primero. - Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana están vigentes por acuerdo aprobatorio de la Comisión Regional de Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria y su Normativa fué publicada en el B.O.C. de 11 de Febrero de 1988, cumpliendo lo establecido en la legislación de Régimen Local por lo que no cabe dudar de su ejecutividad.

Punto Segundo.- Las NN. SS. determinan en su punto 6.3.2, pág- 48-1 y págs. 11.2 y 28.1 la redacción de Avances o Esquemas de Ordenación en las Areas Aptas para Urbanizar y su posterior desarrollo en Sectores de superficie superior a 2 Has. Tal como precisa el alegante la superficie de este Sector es superior a 2 Has. exigidas por las NN. SS.

Punto Tercero.- Las NN. SS. determinan en las págs. 11.1, 11.2, 11.3, 48.1, 48.2 y Art. V-7 la cuantía y situación de los espacios, que para Dotaciones deberán preverse en los Planes Parciales, que desarrollen las Areas Aptas para Urbanizar, se establecen las cesiones a realizar en cada una de las areas, cumpliendo, por consiguiente, lo establecido en el Art. 13.2 de la Ley del Suelo ~~y 45 y siguientes del R. de Planeamiento.~~

Punto Cuarto.- Para contestar a este punto nos remitimos a los puntos segundo y tercero.

Punto Quinto.- Los órganos aprobatorios de un planeamiento son el Ayuntamiento y la Comisión Regional de Urbanismo, siendo la única competencia del C.O.A.C. la de garantizar la autenticidad de la firma del Autor. El visado condicionado se realiza por el C.O.A.CAN por ser un documento a tramitar.

Punto Sexto.- El Art. 120.2 del R. de Planeamiento no es de aplicación en un Area Apta para Urbanizar ya que su régimen es el del suelo no Urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, y de todos es sabido que el Suelo No Urbanizable no da derecho edificatorio alguno. Por otra parte el Art. 138.2 del R. de Planeamiento establece a qué artículos debe ajustarse la tramitación de los Planes Parciales, que son el 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento, artículos que se cumplen en su totalidad.

Punto Séptimo.- El Esquema de Ordenación sí tiene en Santa Cruz de Bezana rango de figura urbanística para ordenar las Areas Aptas para Urbanizar y delimitar dentro de ellas los Sectores objeto de los distintos Planes Parciales por recogerse así expresamente en las NN. Subsidiarias de Planeamiento en vigor. Todos los propietarios del área han sido notificados personalmente, por lo que no puede hablarse de indefensión.

Punto Octavo.- La densidad y edificabilidad del Suelo Urbanizable son parámetros que se refieren, siempre, a parcelas brutas. No sólo se hace así en la totalidad de los Planes tramitados hasta el momento en todo el ámbito nacional, sino que mal se pueden aplicar sobre unas superficies netas que tiene que definir, a su vez, el propio Plan.

Punto Noveno.- En los planos de Secciones Tipo y Detalles se fijan en 1,50 m. los anchos de acera, por lo que respecta a los viales interiores de 5 m., cumplen lo exigido en el Art. IV.2 "Red Viaria" de las Normas Subsidiarias. El ancho de 1,50 m. en aceras, es técnicamente suficiente para permitir todas las instalaciones.

Punto Décimo.- Se sitúan los terrenos de cesión obligatoria y espacios libres de uso público y su uso, disfrute y mantenimiento se recogen en punto 10 del Convenio propuesto al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana para incorporar al Plan Parcial.

Undécimo.- Se hizo la valoración de 250.000 Pts/carro en base al costo medio de los terrenos propiedad de Inmobiliaria Sotomar, S.A., si se ha producido una plusvalía del cien por cien, entendemos será muy conveniente para la Hacienda Pública por la plusvalía alcanzada por los terrenos. En la propuesta de Convenio y por sugerencia municipal se ha elevado el precio a 300.000 Pts/carro, pudiendo ser modificado este punto si el Ayuntamiento lo estima conveniente, lo que únicamente afectará a la cuenta de resultados, sin ser preciso alterar lo más mínimo las restantes determinaciones del Plan Parcial.

Duodécimo.- El que un planeamiento esté recurrido no menoscaba su ejecutividad, por lo que el Ayuntamiento no puede paralizar su desarrollo sin incumplir los plazos de ~~tramitación que fija el Real Decreto-Ley~~ 16/81.

## Propuesta.-

A).- Desestimar la alegación presentada por encontrarse manifiestamente fuera del plazo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos para la presentación de alegaciones, lo que invalida jurídicamente el contenido de la alegación, sin que pueda alegarse por tratarse de concejales del Ayuntamiento, falta de información.

B).- En cuanto al fondo de la alegación, que como se ha recogido en el cuerpo de este informe, es claro y patente el desconocimiento por parte de los firmantes de la alegación, no solo de la Ley del Suelo y sus Reglamentos por la alusión errónea que hacen a sus artículos, sino también del expediente administrativo del Ayuntamiento con desconocimiento de los actos de aprobación y publicación de las Normas Subsidiarias Municipales, así como del alcance del visado colegial para documentos de planeamiento y de las determinaciones del Esquema de Ordenación y del Plan Parcial y su alcance.

Por ambos considerandos considerandos se propone la desestimación de la alegación.

Santander, 9 de Diciembre de 1.988

EL ARQUITECTO,

Ricondo, como Portavoz del Grupo de Concejales Socialistas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, comparece ante Ud. y como mejor proceda en derecho presenta las siguientes alegaciones al Plan Parcial promovido por "Inmobiliaria Sotomar, S.A." y que tiene el número de expediente 14/159/88.

Estas alegaciones se presentan de conformidad con el Art. 128.4 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/78, de 23 de Junio (B.O.E. nº 221 y 222, de 15 y 16 de Septiembre de 1978) (en adelante R.P.), no obstante, antes de entrar en las alegaciones propiamente dichas es preciso dejar constancia de las irregularidades cometidas en la tramitación de toda la Normativa Urbanística del Ayuntamiento, que invalidan todo el proceso a juicio del Grupo al que represento y que paso a detallar:

1º) Hasta la fecha no se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (en adelante B.O.C.), el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana, tal y como establecía el Art. I-2 de las Normas publicadas en el B.O.C. el 11 de Febrero de 1988, por lo que aún no están en vigor (el Art. I-2 se refiere al "Periodo de Vigencia").

2º) También se puede afirmar sin posibilidad de error, que "el texto íntegro" de las Normas Subsidiarias no se ha publicado en el B.O.C., lo que significa que se ha incumplido en el Art. 44 de la Ley del Suelo y el Art. 134 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

Por analogía, y para mayor abundamiento conviene recordar que los Ayuntamientos están obligados a publicar íntegramente

el contenido de sus Ordenanzas, para que las mismas entren en vigor.

Por tanto, al no haberse producido la publicación íntegra de las Normas Subsidiarias, las mismas aún no han entrado en vigor al incumplirse la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento y la Legislación de Régimen Local.

3º) No se pueden legalmente desarrollar las Normas Subsidiarias con la aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc., si las mismas aún no han entrado en vigor.

4º) Todo ello hubiese quedado totalmente aclarado si en los expedientes que han dado origen a la aprobación inicial de los Planes Parciales o Estudios de Detalle en tramitación, se hubiese incluido el informe preceptivo del Secretario General al requerir su aprobación mayoría absoluta legal.

Sin embargo, con una simple revisión de dichos expedientes se puede observar que el informe jurídico únicamente indica los trámites necesarios a realizar, sin detallar si la documentación presentada cumple con la legalidad vigente, y tampoco indica los artículos que lo amparan (Art. 5.4, 2.17.4, etc., del Texto Refundido) (y Art. 1.75 del R.O.D.)

5º) Asimismo, convendría indicar en los referidos informes jurídicos sobre la "posible" compatibilidad para redactar Planes Parciales técnicos en ejercicio en la Diputación Regional de Cantabria, existiendo amplia jurisprudencia sobre casos análogos que demuestran su incompatibilidad.

## ALEGACIONES

1º) El Plan Parcial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias aún no vigentes y hace múltiples referencias en sus documentos a los apartados de las mismas.

2º) El Plan Parcial no se redacta para un Sector o Área, tal y como indica el art. 93.1 del R.P., sino que abarca solamente una superficie de 26.989 m<sup>2</sup> que es una superficie que únicamente se podría considerar un Polígono del Sector del que formase parte, por lo que en ningún caso se puede considerar como Plan Parcial.

3º) El Plan Parcial no contiene las determinaciones establecidas en el Art. 13.2 de la Ley del Suelo y Art. 45 del R.P. pues si bien las Normas Subsidiarias contemplan la posibilidad de redactar Planes Parciales en superficies del Suelo Apto para Urbanizar superiores a los 2 Ha., y el suelo objeto de Plan Parcial lo supera éste se haya incluido en la Sub-área 1-1 de 13,3 Ha que sería en la que se hubiese redactado el Plan Parcial.

4º) Al redactarse al Plan Parcial en una superficie tan reducida, las cesiones obligatorias no se producirían en su ámbito territorial, lo que impediría que se considerasen como áreas urbanísticas completas e incumplirían, en cuanto a cesiones obligatorias lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

5º) Ni siquiera han hecho las correcciones necesarias para que la documentación presentada no tuviese visado condicionado del Colegio de Arquitectos de Cantabria (COAC).

6º) Como defecto formal más significativo, se puede considerar el no haberse indicado en el anuncio publicado por el BOC y en los diarios regionales, la suspensión de licencias a que obliga el Art. 120.2 del R.P., lo que puede dar lugar a confusión.

7º) Al ser tan atípico el contenido de las Normas Subsidiarias, se ha pretendido cumplir con las mismas, aprobando simultáneamente al Plan Parcial, un "Esquema de Ordenación" que pretende suplir a algunas de las determinaciones que forzosamente contendría un Plan Parcial redactado para toda el Área, pero como tal "esquema" no tiene rango de figura urbanística alguna y no está contemplado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos por lo que es ociosa su tramitación como tal.

De cualquier manera resulta contradictorio el hecho de incluir como cargas de los propietarios de los terrenos objeto del Plan Parcial, el esquema de ordenación, y no someter a información pública éste, por lo que claramente se produce indefensión.

8º) Tal y como reconocen los propios servicios técnicos municipales, se incumple con las densidades y edificabilidad contenidas en el Plan, al considerar las parcelas brutas.

Pero también se puede demostrar con una simple regla / de tres que permitiría un máximo de 40 viviendas y no las 41 previstas, siendo aún más inconsecuentemente el admitir el centro cívico y social como uso permitido el residencial. Ello además de / incorrecto, aumentaría la densidad de 15 viv/Hab.

9º) Ni el esquema de Ordenación, ni los sistemas locales cumplen en cuanto a los anchos de acera se refiere el mínimo de 2 m, necesario para las instalaciones.

Tampoco se puede considerar como razonable el ancho de calzada ( 5 m ) de los viales interiores que impediría el acceso y salida normal de un simple camión de recogida de basura.

Además, parece sorprendente que en una superficie tan irregular en la que se redacta el Plan Parcial se prevean viarios en fondo de saco que en el futuro supondrían auténticas laberintos al redactarse Planes Parciales tan reducidos y resolver cada cual independientemente su comunicación interior.

10º) Ni tan siquiera se han ordenado, ni situado los / Espacios Libres de Uso Público en el Plan Parcial. Y para colmo, / se posibilita el carácter lucrativo al Centro Cívico y Social de

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de la Sub-área.

11º) Es curiosa la valoración de 250.000 Ptas /carro / que indica el supuesto estudio económico, cuando en la actualidad el precio medio de mercado está aproximadamente en 500.000 / ptas /carro lo que invalida todos los cálculos y produce un re-

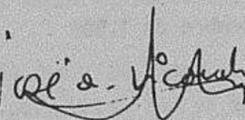
parto injusto a los propietarios de terrenos incluidos como dotaciones y sistemas generales.

Con ello se quiebra uno de los principios básicos de la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión que obligan a un reparto / justo de beneficios y cargas.

12º) Por último decir que sería aconsejable se suspendiese la tramitación del Plan Parcial porque, además de lo expuesto, se ha admitido a trámite por la Audiencia Territorial el recurso planteado por el Estado Español ( nº 716/88) contra las / Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Todo lo cual se presenta como ALEGACIONES del Grupo Municipal Socialista por ser de justicia, utilizando el procedimiento establecido en el Art. 66 de la L.P.A, para que teniéndolo en / cuenta por Ud. se subsane todo lo referido.

En Santa Cruz de Bezana, a 28 de Noviembre de 1988



fdo. José Antonio Ricondo