ANEXO 7: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR 1 [1] [2]

1. DENOMINACION Y TIPO

Ampliación del Cierro del Alisal, primer cuatrienio. Su ámbito es el grafiado en esta ficha y reflejado con la sigla S.1. en el plano de régimen y gestión de suelo

2. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 170.277 m². Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo o transcripción topográfica, planos de mayor escala o adecuaciones de delimitación autorizadas por las normas del Plan.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Favorecer la disponibilidad de vivienda en estándares adecuados para promoción libre y para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Facilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector del Ayuntamiento.

Establecer la continuidad hacia el oeste de desarrollos urbanos, en transición hasta el crecimiento urbano a más medio plazo.

Propiciar el enlace desde la autovía de las Llamas al resto del tejido urbano.

4. EDIFICABILIDAD, USOS BASICOS Y APROVECHAMIENTO

La edificabilidad total será el resultado de multiplicar por 0,55 m^2/m^2 la superficie total del sector: estimada en 93.652 m^2.

Los usos dominantes prioritarios a pormenorizar por el Plan Parcial serán los correspondientes a usos residenciales y dotacionales según la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001 y el anexo del Reglamento de Planeamiento.

El aprovechamiento medio del sector es 0,508 U.A. de vivienda libre / m^2., según se justifica en el cuadro adjunto. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios) será de 67 por hectárea bruta: estimado en 1.141.

5. PROGRAMACION Y SISTEMA DE ACTUACION

- Sistema de actuación: compensación.
- Plan parcial, dos años.
- Demás plazos: a fijar por el plan parcial.

6. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

[1] A.D. de la Modificación nº 42 del P.G.O.U., relativa a los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, a propuesta del Servicio de Urbanismo.(B.O.C. nº 236 de 10/12/02).

[2] A.P. del Plan Parcial del Sector 1 del P.G.O.U. denominado “Ampliación del Cierro del Alisal, a propuesta de la Comisión Gestora. (B.O.C. nº 215 de 8/11/04)

1. En las zonas residenciales intensivas se tomarán con carácter orientativo las ordenanzas M3A y A1A y una altura máxima de 6 plantas. En las zonas residenciales extensivas se tomarán con carácter orientativo las ordenanzas A2A y A3A.

2. El trazado viario señalado en el Plan tendrá carácter vinculante en sus situaciones de borde e indicativo en el resto.

3. La dotación y espacios libres señalados tendrán carácter vinculante sin perjuicio de las adecuaciones que procedan por razones de ordenación y/o adecuación de viario conforme a lo remitido en el Plan.

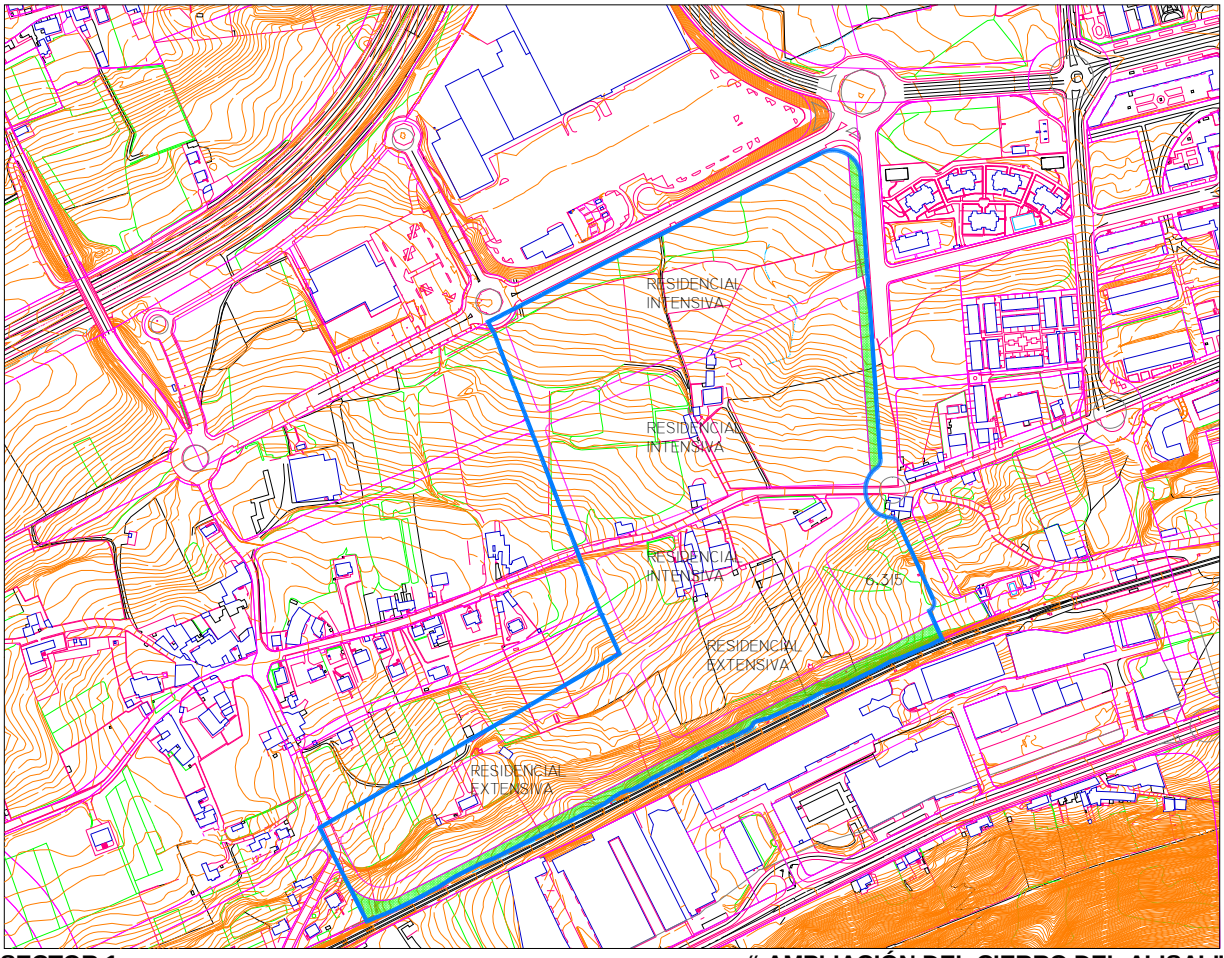
4. El viario interior tendrá carácter mallado y continuo, debiendo establecer continuidad con el de los terrenos colindantes al este. No se admitirán viarios públicos en fondo de saco.

5. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del art. 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la accesibilidad que ha de proporcionar a futuros desarrollos urbanos, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y a la armonía del paisaje urbano.

6. Los usos comerciales correspondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.

7. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.

7. FICHA GRAFICA



SECTOR 1 **“ AMPLIACIÓN DEL CIERRO DEL ALISAL”**

SECTOR 3 [1] [2]

1. DENOMINACION Y TIPO

Peñacastillo Sur, primer cuatrienio. Su ámbito es el grafiado en esta ficha y reflejado con la sigla S.3 en el plano de régimen y gestión de suelo

2. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 136.984 m². Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo o transcripción topográfica, planos de mayor escala, o las adecuaciones de delimitación autorizadas por las normas del Plan.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Contribuir a la ordenación residencial del ámbito al sur de Peñacastillo y a la formalización del ensanche y desarrollo urbano.

Favorecer la disponibilidad de vivienda en estándares adecuados para promoción libre y para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Facilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector del Ayuntamiento.

Propiciar el enlace entre las áreas situadas a ambos lados de la antigua carretera de acceso desde Torrelavega.

Mejorar la escena urbana y la accesibilidad a espacios dotacionales del tejido urbano colindante.

4. EDIFICABILIDAD, USOS BASICOS Y APROVECHAMIENTO

La edificabilidad total será el resultado de multiplicar por 0,55 m^2/m^2 la superficie total del sector: estimada en 75.341 m^2.

Los usos dominantes prioritarios a pormenorizar por el Plan Parcial serán los correspondientes a usos residenciales y dotacionales según la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001 y el anexo del Reglamento de Planeamiento.

El aprovechamiento medio del sector es 0,508 U.A. de vivienda libre / m^2., según se justifica en el cuadro adjunto. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios) será de 67 por hectárea bruta: estimado en 918.

5. PROGRAMACION Y SISTEMA DE ACTUACION

- Sistema de actuación: compensación.
- Plan parcial, dos años.
- Demás plazos: a fijar por el plan parcial.

6. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

[1] A.D. de la Modificación nº 42 del P.G.O.U., relativa a los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, a propuesta del Servicio de Urbanismo.(B.O.C. nº 236 de 10/12/02).

[2] A.D. del Plan Parcial del Sector 3 “Peñacastillo Sur”, promovido por “Ircosa Cantabria, S.A”. (B.O.C. nº 59 de 25/03/04).

1. En las zonas designadas en la ficha gráfica adjunta con la letra “M” se tomará con carácter orientativo la ordenanza M3A con una altura máxima de 6 plantas y un fondo edificable máximo de 15 m..

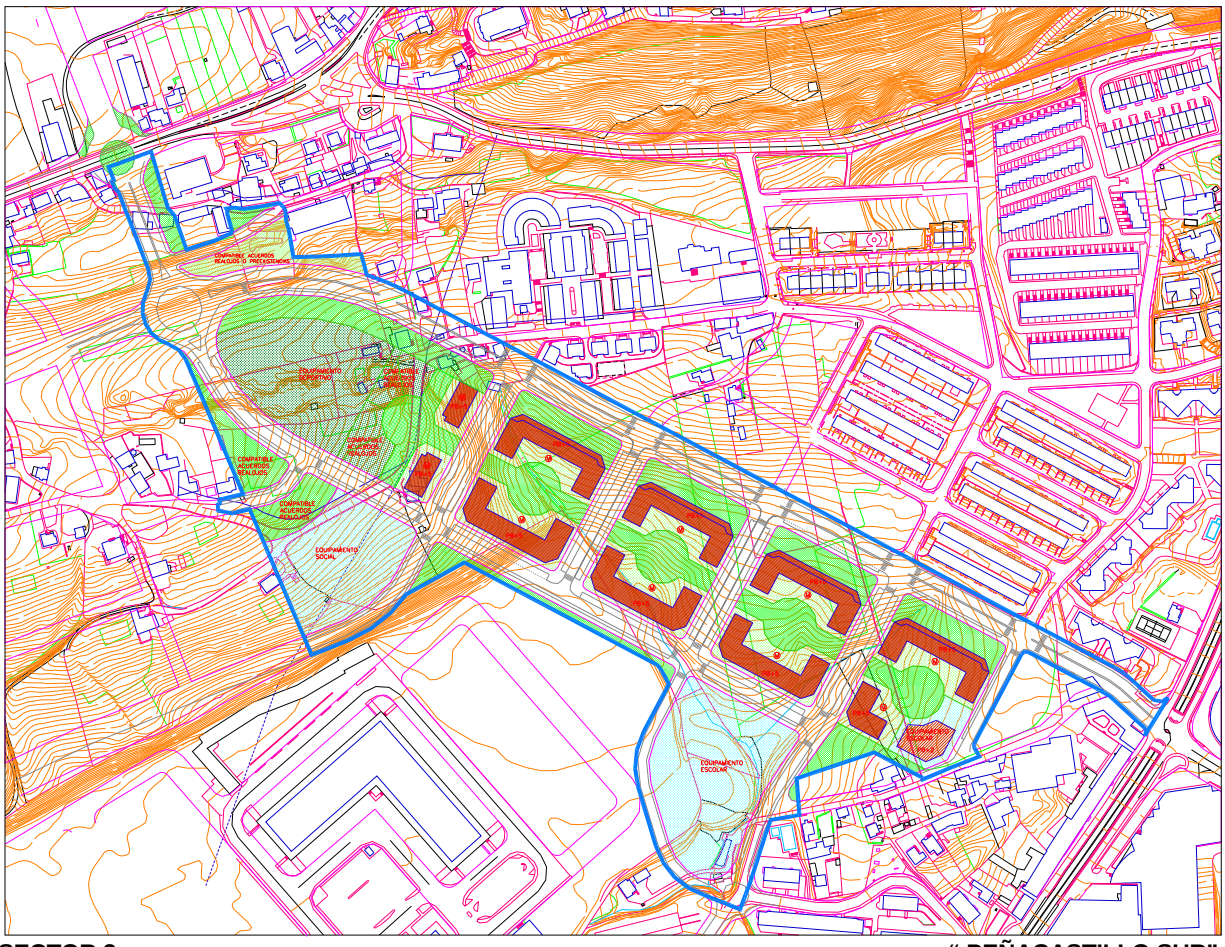
2. La ordenación establecida en la ficha gráfica adjunta, tiene carácter indicativo, representando una idea funcional, espacial y de configuración urbana, que podrá ser modificada o matizada en el plan parcial, en base a una mejora de la ordenación inicialmente prevista y/o a un conocimiento más preciso de la realidad que afecta.

3. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del art. 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la accesibilidad que ha de proporcionar a futuros desarrollos urbanos, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y a la armonía del paisaje urbano.

4. Los usos comerciales correspondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.

5. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.

7. FICHA GRAFICA



SECTOR 3 **“ PEÑACASTILLO SUR”**

SECTOR 4 [1] [2]

1. DENOMINACION Y TIPO

Cruce Primero de Mayo; su ámbito es el grafiado en esta ficha y reflejado con la sigla S.4 en el plano de régimen y gestión de suelo

2. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 353.531 m². Prevalecerán no obstante las mediciones que resulten de replanteo o transcripción topográfica, planos de mayor escala o adecuaciones de delimitación autorizadas por las normas del Plan. Adicionalmente a estas adecuaciones, el plan parcial podrá adecuar el límite Sur del sector al replanteo definitivo del límite del término municipal, sin limitación de variación en su superficie.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Favorecer la disponibilidad de vivienda en estándares adecuados para promoción libre y para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Facilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector del Ayuntamiento.

Iniciar el desarrollo y ensanche residencial del arco sur resolviendo la discontinuidad entre las actuaciones previstas en el ámbito de Nueva Montaña y la carretera nacional.

Resolver en modalidad de espacio libre y fachada residencial el encuentro con el término municipal de Camargo

4. EDIFICABILIDAD, USOS BASICOS Y APROVECHAMIENTO

La edificabilidad total será el resultado de multiplicar por 0,55 m^2/m^2 la superficie total del sector: estimada en 194.442 m^2.

Los usos dominantes prioritarios a pormenorizar por el Plan Parcial serán los correspondientes a usos residenciales y dotacionales según la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001 y el anexo del Reglamento de Planeamiento.

El aprovechamiento medio del sector es 0,508 U.A. de vivienda libre / m^2., según se justifica en el cuadro adjunto. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios) será de 67 por hectárea bruta: estimado en 2.369.

5. PROGRAMACION Y SISTEMA DE ACTUACION

- Sistema de actuación: compensación.
- Plan parcial, dos años.
- Demás plazos: a fijar por el plan parcial.

6. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

[1] A.D. de la Modificación nº 42 del P.G.O.U., relativa a los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, a propuesta del Servicio de Urbanismo (B.O.C. nº 236 de 10/12/02)

[2] A.D. del Plan Parcial del Sector 4 “Cruce Primero de Mayo”, promovido por “Promociones Valleverde Cántabro-Leonesa, S.L.” (B.O.C. nº 69 de 8/04/04)

1. En las zonas designadas en la ficha gráfica adjunta con la letra “M” se tomará con carácter orientativo la ordenanza M3A con una altura máxima de 6 plantas y un fondo edificable máximo de 17 m.

2. La ordenación establecida en la ficha gráfica adjunta, tiene carácter indicativo, representando una idea funcional, espacial y de configuración urbana, que podrá ser modificada o matizada en el plan parcial, en base a una mejora de la ordenación inicialmente prevista y/o a un conocimiento más preciso de la realidad que afecta.

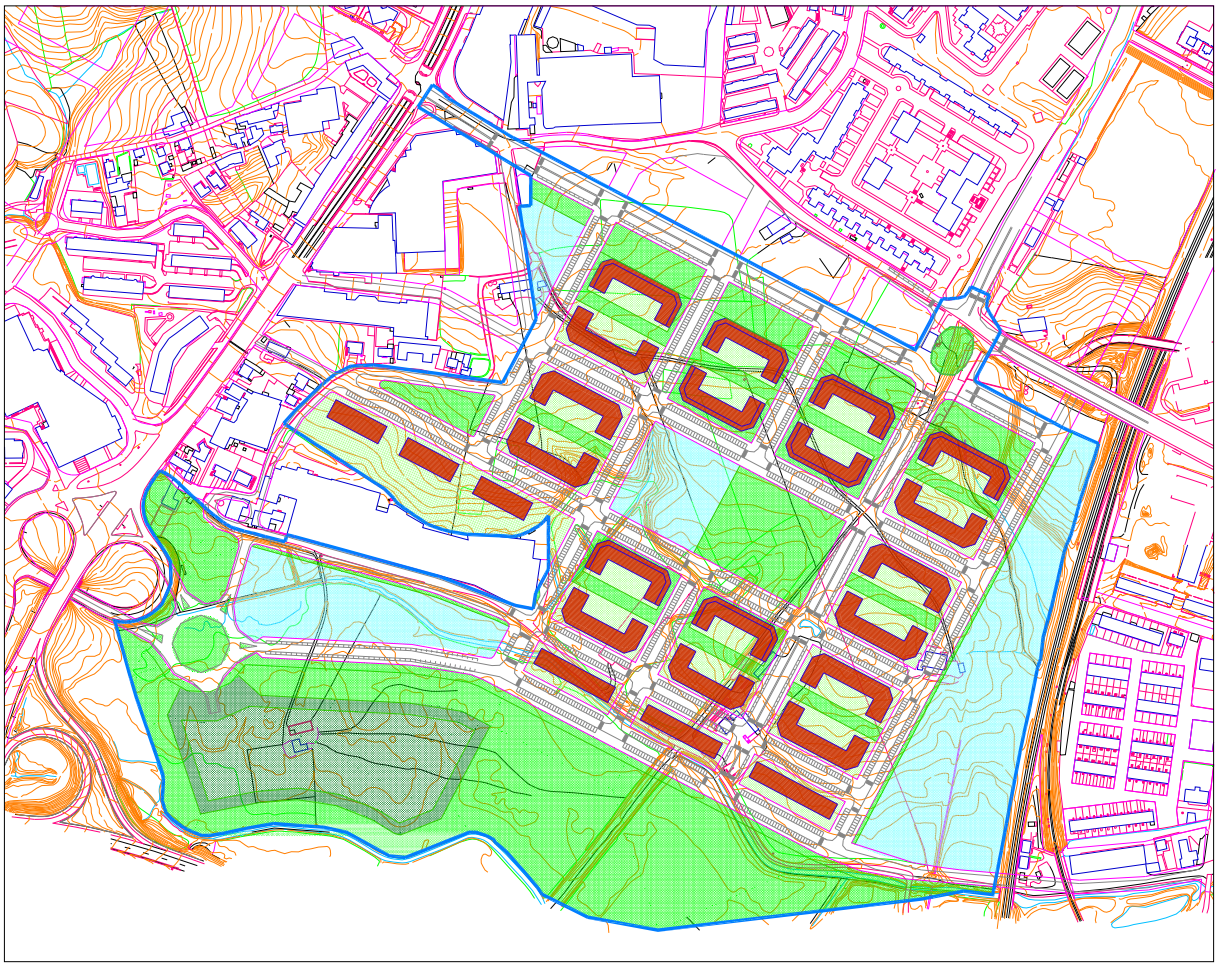
3. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del art. 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la accesibilidad que ha de proporcionar a futuros desarrollos urbanos, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y a la armonía del paisaje urbano.

4. Los usos comerciales correspondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.

5. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.

6. El proyecto de urbanización deberá resolver la reubicación de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica y energía gásica bajo viario o espacio libre público y en coordinación con el proyecto de canalización de la ría.

7. FICHA GRAFICA



SECTOR 4 **“CRUCE PRIMERO DE MAYO”**

CUADRO JUSTIFICATIVO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ADOPTADOS SEGÚN LOS DISTINTOS TIPOS DE VIVIENDA (LIBRE O PROTEGIDA)

CUADRO JUSTIFICATIVO DE COEF. DE PONDERACION ADOPTADO SEGÚN USOS DE VIVIENDA CONDICIONADA* (€)

Uso	V. Venta	R	V. Venta	V. Constr.	H. Técnicos	Licencia	V. Const. Total	C. Mercado	R. Suelo urb.	C. Pond.	C. Pond.
Tipo	€/m2u	m2u/m2c	€/m2c	€/m2	€/m2	€/m2	€/m2	K	€/m2	Cálculo	Adopt.
VRE	771,91	0,80	617,53	410,00	17,08	0,82	427,90	1,30	47,12	0,104	**0,10**
VPO	1.070,39	0,80	856,31	435,00	18,13	26,10	479,23	1,30	179,48	0,395	**0,40**
VL			1.293,00	490,00	20,42	29,40	539,82	1,30	454,80	1,000	**1,00**

CUADRO JUSTIFICATIVO DE COEF. DE PONDERACION ADOPTADO SEGÚN USOS DE VIVIENDA CONDICIONADA* (PTS)

Uso	V. Venta	R	V. Venta	V. Constr.	H. Técnicos	Licencia	V. Const. Total	C. Mercado	R. Suelo urb.	C. Pond.	C. Pond.
Tipo	pts/m2u	m2u/m2c	pts/m2c	pts/m2	pts/m2	pts/m2	pts/m2	K	pts/m2	Cálculo	Adopt.
VRE	128.435	0,80	102.748	68.218	2.842	136	71.197	1,30	7.840	0,104	**0,10**
VPO	178.098	0,80	142.478	72.378	3.016	4.343	79.736	1,30	29.862	0,395	**0,40**
VL			215.137	81.529	3.397	4.892	89.818	1,30	75.672	1,000	**1,00**

* Datos provisionales en tanto el Gobierno de Cantabria no apruebe los precios máximos de venta del Plan de Vivienda para el año 2.002. Los coeficientes se concretarán en el Proyecto de Compensación en base a los datos reales en ese momento.

CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES 1, 3 Y 4 SEGÚN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL [1]

CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES 1, 3 Y 4

		SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		EDIF. S/ USOS		DESGLOSE EDIF. VIV.		C. PONDER.			APROVECHAMIENTO		VIVIENDA			APROV. MUNICIPAL	
		TOTAL	COMPUT.	M2/M2	TOTAL	L. COM.*1	VIV.*2	VL*3	VC*4	LC	VL	VC*4	TOTAL	TIPO	V/HA	TOTAL	M2/VIV	M2 EDIF.	VIV.
1	AMPLIACION CIERRO ALISAL	170.277	166.754	0,55	93.652	3.423	90.230	71.106	19.124	1,5	1	0,443	84.711	0,508	67,0	1.141	79	19.124	242
3	PEÑACASTILLO SUR	136.984	132.356	0,55	75.341	1.836	73.506	57.760	15.746	1,5	1	0,427	67.237	0,508	67,0	918	80	15.746	197
4	CRUCE PRIMERO DE MAYO	353.531	334.526	0,55	194.442	9.475	184.967	138.733	46.234	1,5	1	0,368	169.939	0,508	67,0	2.369	78	46.234	592
TOTAL		**660.792**	**633.636**		**363.436**	**14.733**	**348.703**	**267.599**	**81.104**				**321.887**	**0,508**	**67,0**	**4.427**		**81.104**	**1.030**

Nota:

*1 Se ha realizado el cálculo del aprovechamiento con una estimación de 3 / 2 / 4 m2/viv. de locales comerciales en los sectores 1, 3 y 4 respectivamente, en cumplimiento del RP.

*2 Se estima que una pequeña parte de las viviendas haya de situarse en planta baja.

*3 La cuantía de vivienda libre se ha calculado estimando que el derecho de los propietarios se concretará exclusivamente en vivienda libre y en los locales comerciales obligatorios según el RP.

** El Ayuntamiento concretará su aprovechamiento de cesión del 10% en cada sector en vivienda condicionada y/o libre (según el desglose que estime oportuno) sin superar en todo caso el 10% de aprovechamiento del Sector.

***4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LA VIVIENDA CONDICIONADA Y LIBRE**

VL	1,00
VPO	0,40
VRE	0,10

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL *5

	M2 EDIF.	VIV.	%
SECTOR 1	19.124	242	21%
SECTOR 3	15.746	197	21%
SECTOR 4	42.790	548	23%
TOTAL	**77.660**	**986**	22%

[1] A.D. de la Modificación nº 42 del P.G.O.U. (B.O.C. nº 236 de 10/12/02)