







Se recomienda "el sistema o sistemas de actuación previstos". En todos los casos se plantea el de Compensación en las condiciones marcadas por la LOTRUSCa en el Capítulo VI. Actuaciones Integradas.

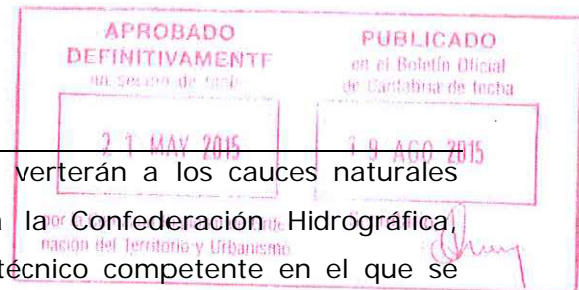
El art.125.2 establece que se *"definirá el aprovechamiento medio del Sector que constituyan el ámbito de la equidistribución"*. El punto 5 que en este tipo de suelo, *"el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio del de los Sectores de Urbanizable Delimitado."*

Al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la LOTRUSCa y el mandato de la Memoria Ambiental en cumplimiento del art.20 del POL, *se hará constar la necesidad de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística –EIP-** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. Deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas de los correspondientes instrumentos de desarrollo de los ámbitos. Precisaré las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno e incluiré las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.* Recogerá una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores así como al diseño de pantallas vegetales, todo ello con el fin de reducir el impacto visual. Deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje.

*Incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá a la integración de los nuevos desarrollos con el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.*

En las futuras calles, se realizarán **plantaciones de especies autóctonas** y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se preverá la utilización de agua reciclada para riego cumpliendo con lo dispuesto en el art.109 del RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general.



Las **redes de saneamiento** serán separativas. Las pluviales verterán a los cauces naturales próximos a los distintos ámbitos. Se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su aprobación, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de la red de pluviales. También se definirán los puntos de vertido al cauce y las medidas correctoras a tomar para minimizar el impacto en los mencionados puntos de los cauces.

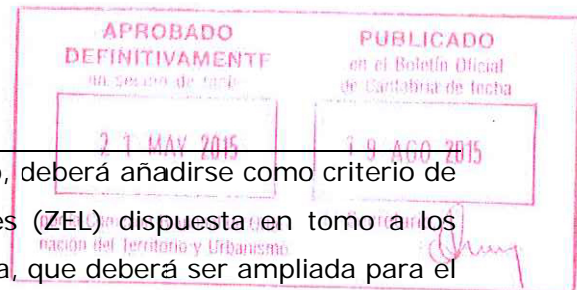
Por mandato del Apéndice de la Memoria Ambiental: *Se deberán adoptar las medidas necesarias para prevenir la **contaminación de acuíferos** por sustancias potencialmente contaminantes arrastradas por las aguas pluviales en los ámbitos a desarrollar, especialmente en aquellas zonas que, por su naturaleza kárstica, son más vulnerables tal como se señala en el ISA. Esas medidas deberán incluirse en los correspondientes **Proyectos de Urbanización** con su correspondiente valoración económica y el grado de definición suficiente para su ejecución*

Para la protección del medio nocturno se minimizará la **contaminación lumínica**, incorporando luminarias que supongan su reducción y ajusten el cálculo a las necesidades concretas de uso. Se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación.

Se recomienda el diseño de las construcciones con parámetros bioclimáticos y de arquitectura tradicional, siempre con orientación mayoritariamente sur, primando el aislamiento, la recuperación y reutilización del agua pluvial y de las aguas grises, el uso de la vegetación para la protección solar, etc.,...

Como medidas generales de Protección del Medio Ambiente, se asegurará la protección de la **vegetación existente**, y ante la ineludible eliminación de árboles, se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGOU para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en el que se produjo el apeado. Se protegerá y conservará el arbolado existente en el espacio viario. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa inexcusable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Se exigirán **Proyectos de reforestación** para las repoblaciones de los márgenes de los arroyos, protecciones de carreteras, creación de áreas de recreo, o para construir pantallas visuales, que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente.



Si resulta atravesado por cauces de Dominio Público Hidráulico, deberá añadirse como criterio de ordenación el carácter vinculante de Zona de Espacios Libres (ZEL) dispuesta en tomo a los mismos, así como su condición de superficie mínima obligatoria, que deberá ser ampliada para el caso que el ZEL no resulte suficiente para justificar la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente.

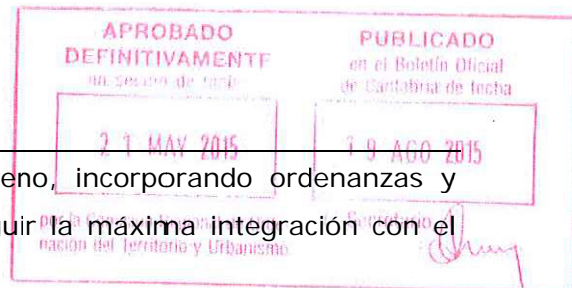
Por estar afectado por la Zona de Influencia de 500 m. cumplirá con lo dispuesto en el art.30 de la Ley de Costas. Los usos en la Zona de la Servidumbre de Protección cumplirán con lo dispuesto en los arts.24 y 25 de la Ley, se respetará lo indicado en el art.27 para la Servidumbre de Tránsito y lo dispuesto en el art.28 para la Servidumbre de Acceso al mar

Los ámbitos en que existan líneas eléctricas aéreas, en su desarrollo deberán soterrarlas de acuerdo a la normativa vigente.

Se seguirá lo establecido en el art.15.3 del POL, o norma que lo sustituya, *Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de cincuenta -50- metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.*

Por estar incluido en el Parque Natural de Oyambre deberá cumplir las siguientes medidas establecidas en el art.40 del PORN:

- Se realizará un estudio de usos, morfología y tipologías de los núcleos preexistentes sobre los que se apoyen para establecer parámetros de ordenación en cuanto a densidades, alturas, volúmenes, tipologías, ocupación de parcela, trama viaria y usos, compatibles con los existentes.
- La ordenación propuesta se adaptará a las condiciones naturales del ámbito, preservando la vegetación y el arbolado preexistente, así como los setos y linderos, salvo que motivadamente no sea posible o aboque a una ordenación irracional, y, en caso de desaparición, establecer las medidas compensatorias que permitan mantener la morfología y la escala de compartimentación original de los terrenos.
- Los desarrollos propuestos contemplarán la conservación y consolidación de los corredores ambientales interiores al ámbito que posibilitan la permeabilidad ecológica.
- Se incluirán ordenanzas y parámetros de calidad ecológica respecto de los espacios libres y los equipamientos.



- Se preservarán las características topográficas de terreno, incorporando ordenanzas y medidas de integración paisajística orientadas a conseguir la máxima integración con el territorio.
- En las condiciones del desarrollo incluidas en esta zona y siempre que la Administración Gestora lo considere necesario para la elaboración del preceptivo informe, se requerirá al promotor del planeamiento la elaboración de simulaciones paisajísticas a través de infografías realistas, fotomontajes, u otras técnicas similares.

Los **Planes Parciales** se deberán remitir a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza para su informe previo, y concretamente al objeto de comprobar su adecuación a los criterios establecidos en el art.40 del PORN.



## DESARROLLO URBANIZABLE RESIDUAL

APROBADO  
DEFINITIVAMENTE  
en sesión de 27/04/15

PUBLICADO  
en el Boletín Oficial  
de Cantabria de fecha

27 MAY 2015

URBr\_V  
19 AGO 2015

<b>Localización:</b>	La Villa. Sector Las Calzadas
<b>Objetivos:</b>	Si se desarrolla el Urbanizable Delimitado de La Villa y una vez agotado mayoritariamente el URBd,
<b>Uso predominante:</b>	Residencial
<b>Superficie estimada:</b>	S. ámbito: 140.905 m <sup>2</sup> S. redes públicas exist: S. computable:
Prevalcerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.	

**Aprovechamiento (art.125.5):** 0,216 m<sup>2</sup>c ponderados/m<sup>2</sup>s. No podrá exceder el promedio de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

### Cesiones mínimas Sist. Locales:

### Cumplimiento de estándares mínimos

Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	La mayor de 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c o 10% de la superficie total
Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	12 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c
Plazas aparc. totales (art.40.3):	2 plazas/100 m <sup>2</sup> c. Al menos una de ellas pública
Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	Una plaza cada cuarenta plazas o fracción
Viario (art.100b):	El necesario

### Reserva mínima de algún régimen VPP (art.40 bis):

Un 30% de la superficie construida será destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. De este porcentaje, un mínimo del 40% será para VPO en Régimen General o equivalente y al menos un 10% para VPO en Régimen Especial o equivalente.

### Coefficiente de ponderación:

Vivienda sin protección, Hotelero, Dotacional, Comercio y Oficinas (1'00); VPP en régimen autonómico (0'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y Productivo (0'67).

### Instrumento planeamiento:

Plan Parcial

### Instrumento gestión (art.147):

Compensación

### Condiciones:

1. Su desarrollo está condicionado a la terminación del desarrollo del URB Delimitado de La Villa y una vez agotado mayoritariamente el URBd (art.104.2).
2. Para la delimitación de las Unidades de Actuación en el Sector se seguirán los criterios establecidos por el PORN.
3. La aprobación del Plan Parcial deberá contar con informe favorable de los suministradores de servicios, del Servicio de Carreteras Autonómicas, de Costas y de la Dirección General de Cultura.
4. En lo posible se utilizarán límites físicos: caminos, lindes de propiedades, cauces, etc...
5. Cesiones para Espacios Libres Generales (ZELg) y Equipamientos Generales (EQg): 5 m<sup>2</sup>/habitante equivalente respectivamente.
6. El Plan Parcial calculará la demanda de recurso de agua y justificará que no se sobrepasa el límite de 70'17 l/s (6.062'34 m<sup>3</sup>/día) para el año horizonte de 2032 teniendo en cuenta todos los desarrollos previstos en el PGOU.

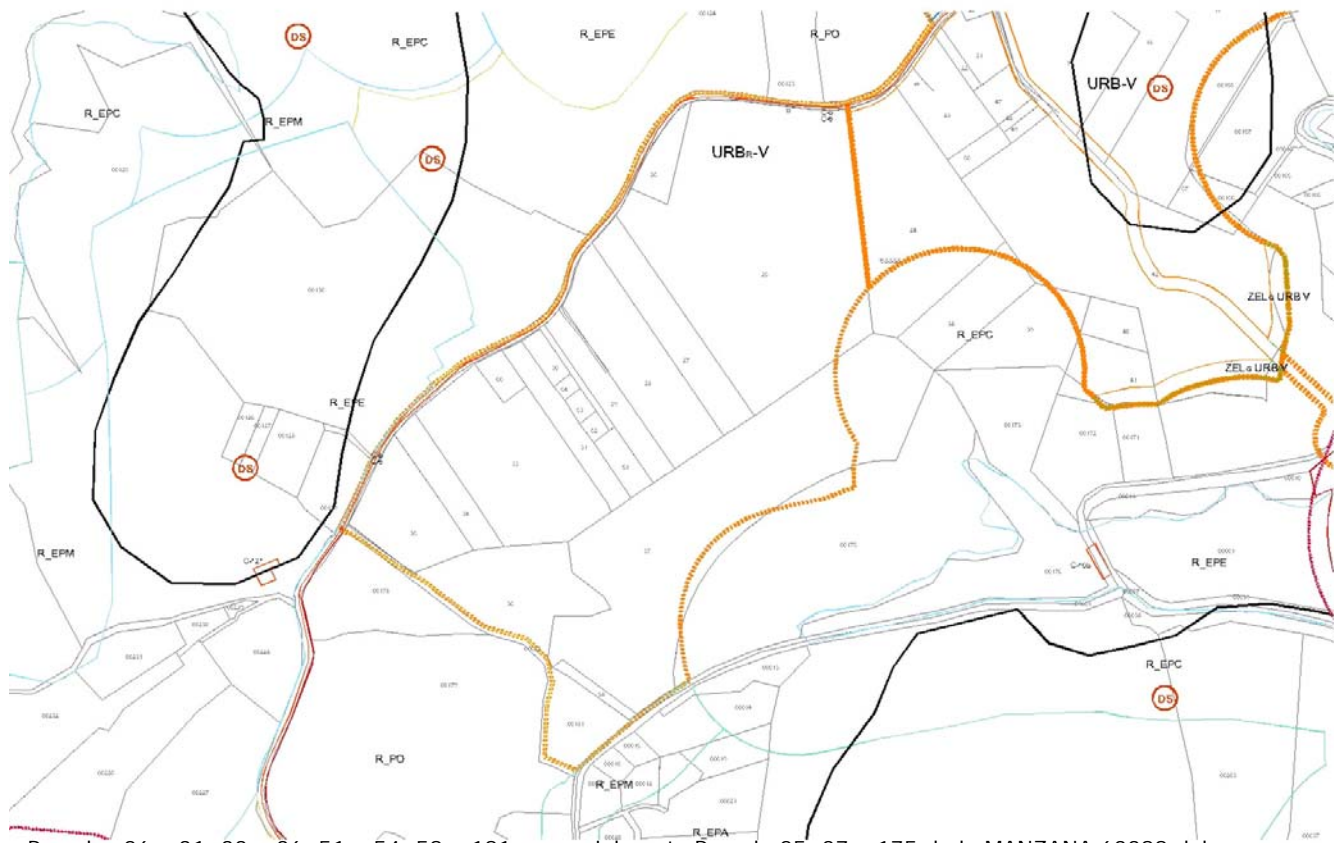
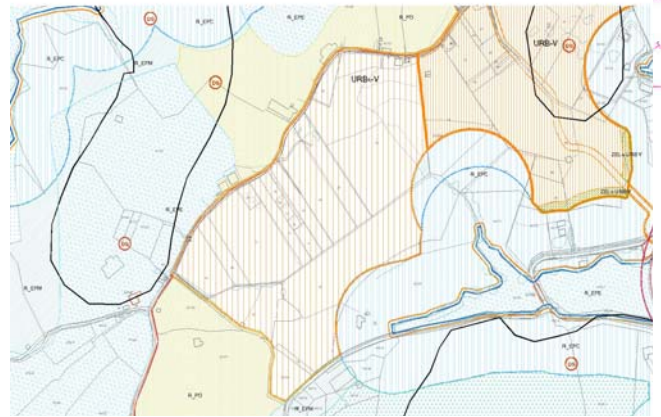


## Localización



Catastro según ordenación detallada

## Ordenación



Parcelas 26 a 31, 33 a 36, 51 a 54, 58 y 181; y parcialmente Parcela 25, 37 y 175 de la MANZANA 63388 del CATASTRO URBANO.