



**AYUNTAMIENTO DE SUANCES**

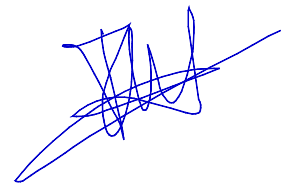
**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA**

**ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO  
DELIMITADO INDUSTRIAL SUD I-1**

Abril de 2019

El objeto del presente Proyecto es la redacción de la Ordenación Detallada del Sector *de Suelo Urbanizable Delimitado Industrial 1* (en adelante, *SUD I-1*) de los definidos en la *Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Suances*.

Santander, abril de 2019



*Javier Leonardo Martín*  
*Ingeniero de Caminos*

## INDICE

### **I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO
- I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA
- I.3. EQUIPO REDACTOR
- I.4. SITUACIÓN ACTUAL
- I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
  - I.7.1. El Plan General de Ordenación Urbana vigente
  - I.7.2 La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana
- I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

### **II. ORDENACIÓN PROYECTADA**

- II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN
- II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 0
  - II.3.1. Estructura general
  - II.3.2. Reservas y cesiones
  - II.3.3. Servicios e Infraestructuras
- II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
- II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

### **III. GESTIÓN**

### **IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

- IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - IV.2.1.-ANTECEDENTES
  - IV.2.2. OBJETO
  - IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

### **V. PLAN DE ETAPAS**

### **VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

- TITULO I- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
- TITULO II. ORDENANZAS

---

## **I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO**

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la Ordenación Detallada del Sector SUD I -1, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Con este documento, se inicia la tramitación administrativa que servirá de base al desarrollo urbanístico del sector SUD I-1, que posibilitará la posterior ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Los terrenos incluidos en el SUD I-1 (26.925 m<sup>2</sup>), se sitúan en la zona sur occidental del núcleo urbano de Hinojedo, formando parte de los terrenos de la factoría que la empresa Asturiana de Zinc SAU tiene en dicho lugar (Calle San José nº20 - Hinojedo), exactamente ocupan la parte norte de los mismos.

La delimitación del sector se ajusta a la contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Suances. Por el sur, limita con los terrenos urbanos que ocupa la fábrica de AZSA, por el norte, limita con un camino vecinal y suelo rústico y, por el este y oeste, limita con suelo rústico.

### **I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA**

El presente proyecto está promovido por la empresa Asturiana de Zinc SAU, estando así establecido en el convenio urbanístico, en tramitación, entre la empresa y el Ayuntamiento.

### **I.3. EQUIPO REDACTOR**

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por DIRSUR SL, mismo equipo redactor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

#### **I.4. SITUACIÓN ACTUAL**

Como se ha dicho, el sector de suelo Urbanizable Delimitado Industrial 1 (SUD I-1) se define en el área sur del municipio, en la junta vecinal de Hinojedo, en el pie de la ladera sur de la Masera.

Con una superficie total de 26.925 m<sup>2</sup>, según medición efectuada sobre topografía del área, se encuentra al norte de la fábrica, constituyendo una ladera exenta de arbolado y uso concreto, en estos momentos,

En su interior no existe ningún camino o carretera público, existiendo un camino que de sur a noreste sube hasta una pequeña explanada. así como restos de la traza de las antiguas carreteras por las que se accedía a las edificaciones existentes en la ladera.

Es una ladera que desciende de norte a sur con una pendiente media, variable entre 5-20%, existiendo zonas planas correspondientes a antiguas construcciones y vías de acceso a las mismas.

Está atravesado por su zona central, por tuberías de abastecimiento de agua (potable e industrial) de la fábrica.

El acceso al área se realiza por el sur, desde antigua calle San José, hoy, carretera interior que da acceso a la fábrica.

#### **I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Los terrenos incluidos en el sector de suelo Urbanizable son propiedad única y exclusiva de Asturiana de Zinc SAU, formando parte de la finca registral 18662, IDUFIR 3901600087634 (parcelas catastrales 39085A210050950000HY, 6055101VP1055S0001HQ, y 39085A206056140000HI).

En concreto, afecta a la parcela catastral nº 6055101VP1055S0001HQ,

#### **I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

La red de infraestructuras existentes en el entorno del sector SUD I-1 se compone de:

### 1) *Red de abastecimiento*

En la actualidad, en el sector no existe red de abastecimiento pública. Si existe red interna privada de la fábrica, que atraviesa el sector de norte (depósito) a sur.

### 2) *Red de saneamiento*

En el interior del sector existe una recogida perimetral de aguas pluviales que se recoge en los planos. El tubo dren que discurre por ella termina en sendas arquetas situadas, la más septentrional en el mismo muelle, en tanto que la más meridional, termina en el acceso al horno.

Desde esta arqueta se convierte en una tubería enterrada que, primero con dirección sureste y luego con dirección sur, lleva las aguas al canal existente en el límite sur.

### 3) *Red de energía eléctrica*

En el plano O.5 se recoge la línea eléctrica de 12/20 kv que pasa cerca del sector y además la línea subterránea de la que se abastece la factoría de AZSA.

Tanto el trazado de las redes existentes como las nuevas infraestructuras propuestas en el desarrollo del sector quedan reflejadas en el plano correspondiente a cada infraestructura.

## **I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

### I.7.1. El Plan General de Ordenación Urbana vigente

El vigente PGOU clasifica el suelo incluido en el sector como suelo urbano industrial. En el plano 1.3.1 se recoge la clasificación del suelo.

### I.7.2 La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

En la actualidad, el municipio de Suances, está en proceso de redacción de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

Este nuevo Plan General califica los terrenos sobre los que se desarrolla este Plan Parcial como Suelo Urbanizable, para el uso Industrial (ver plano 1.3.2).

El aprovechamiento medio del sector es de 0,24 uas/m<sup>2</sup>, valor superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable que es de 0,211541 uas/m<sup>2</sup>.

Los parámetros urbanísticos básicos del desarrollo del SUD I-1 quedan recogidos en la ficha siguiente, extraída del texto del Plan General de Ordenación Urbana de Suances:

<b>SECTOR SUD-I1- AZSA</b>		
LOCALIZACIÓN: Suances - Hinojedo	SUPERFICIE TOTAL: 26.925 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETA: 26.925 m <sup>2</sup>
S General ELUP S General Equipamiento	APROVECHAMIENTO del sector: 0,24 ua/m <sup>2</sup>	
Viario sin aprovechamiento: m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,211541 ua/m <sup>2</sup>	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Privada Compensación	
OBJETIVOS: Crear un polígono de usos industriales		
USO: Industrial USOS PORMENORIZADOS: Industria, Oficinas, almacenes,	EDIFICABILIDAD: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> PLAZOS: 12 años	
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:		
CESIONES: 2.800 M <sup>2</sup> DE ELUP, 1.250 M <sup>2</sup> DE EQUIPAMIENTO Y 15% DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		

## I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

De acuerdo con los artículos 43.3 y 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, el Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación detallada del correspondiente sector de suelo Urbanizable SUD I-1.

El sector queda definido por una Unidad de Actuación que engloba toda su superficie.

La Ordenación Detallada se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

---

## **II. ORDENACIÓN PROYECTADA**

### **II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Los terrenos clasificados como suelo Urbanizable Delimitado Industrial 1 (SUD I-1) en el Plan General de Ordenación Urbana de Suances se empiezan a desarrollar con la redacción de la presente Ordenación Detallada.

Se plantean los siguientes objetivos básicos:

- 1) Crear suelo industrial en el municipio.
- 2) Regular de manera pormenorizada los usos y aprovechamientos del terreno.
- 3) Realizar una cesión de equipamientos, espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, mayores de las estrictamente legales.

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

- 1) Adaptar la ordenación a la topografía y preexistencias.
- 2) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos junto al viario público de forma que la accesibilidad de éstos sea máxima, y se concentren donde "den servicio" a un mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
- 3) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector.

### **II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN**

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del propio PGOU y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA. Los fijados por la Revisión del Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:



SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS GENERALES VIARIOS	SISTEMAS GENERALES ELUP	SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTO	Vias y caminos sin aprovech	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	USO GLOBAL	CODIGO SIST. GNRAL	COEF.DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m <sup>2</sup> )	Sup const indus	Sup const comercial	Sup const hotelera	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	APROVEC. MEDIO	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES	
		m <sup>2</sup>	Ha															10% superficie neta	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> construidos	Minimo	4% superficie neta	Minimo

**ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

		a		b	c	D	e = a-b-c-d		F	g = e x f	h = g - i - j	i	j	k	l = K/(a-d)						
		26925	2,69				26925	Industrial	0,30	8.077,50	8.077,50		0,00								
<b>SUD-11-AZSA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>26925</b>	<b>2,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.925,00</b>	<b>Industrial</b>	<b>0,30</b>	<b>8.077,50</b>	<b>8.077,50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.462,00</b>	<b>0,240000</b>	<b>2.692,50</b>	<b>1.615,50</b>	<b>2800</b>	<b>1.077,00</b>	<b>1250</b>	

<b>TOTAL SUD</b>	<b>605608</b>	<b>60,56</b>	<b>22314</b>	<b>48913</b>	<b>147671</b>	<b>10989</b>	<b>375337</b>			<b>0,32052</b>	<b>120.303,42</b>				<b>128.111,19</b>	<b>0,211541</b>	<b>37.533,70</b>	<b>24.060,68</b>	<b>49542</b>	<b>14.876,76</b>	<b>15550</b>
------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--	--	----------------	-------------------	--	--	--	-------------------	-----------------	------------------	------------------	--------------	------------------	--------------

hotelero 1,00 art 30 Ley Costas  
 comercial 1,50 0,3114  
 industrial 0,80  $k = h \times 0,8 + i \times 1,5 + j \times 1$

## II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### II.3.1. Estructura general

Por su situación geográfica y su integración en la única gran industria del municipio, el área SUD I-1 es apropiado para la edificación industrial.

Aprovechando el esquema de las antiguas edificaciones, se diseña una ordenación con un único vial, paralelo al lindero sur, que finaliza en ambos extremos en fondos de saco.

Este viario tiene el carácter de privado, ya que se engarza con la red interna de la fábrica y, además, será Asturiana de Zinc SAU la encargada de su mantenimiento

Dado que no se prevé la venta de suelo, sino destinarlo a futuros desarrollos de la fábrica (bien propios o de subcontratas) no se propone ningún tipo de parcelación.

En el perímetro se sitúan los espacios libres y el equipamiento, en la zona norte, junto al camino público que bordea el sector, garantizando su accesibilidad pública.

### II.3.2. Reservas y cesiones

#### \*Espacios libres de uso y dominio público locales:

20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie Construida	1.615,50 m <sup>2</sup>
10 % del Sector neto	2.692,50 m <sup>2</sup>
Superficie Mínima fijada por PGOU de Cesión ELUP	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

La superficie de cesión de espacios libres según la ordenación planteada para el desarrollo del SUNC H2 es la siguiente:

AA	<b>2.850 m<sup>2</sup></b>
----	----------------------------

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

#### \*Equipamiento:

4% de la superficie del sector	1.077,00 m <sup>2</sup>
Superficie Mínima fijada por PGOU	<b>1.250,00 m<sup>2</sup></b>
Superficie TOTAL Cesión Equipamiento	<b>1.250,00 m<sup>2</sup></b>

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

### **\*Aparcamientos**

Con respecto al aparcamiento, es preciso disponer de 162 plazas.

Las plazas se sitúan, a lo largo de la nueva calle, en ambos lados, donde se disponen en total 128 plazas.

El resto de plazas se dispondrán junto a los nuevos edificios hasta alcanzar el número mínimo de 162 plazas.

Además, para cumplir con la Ley de Cantabria de Supresión de barreras arquitectónicas se dispondrán, al menos, una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, por lo cual se deberían disponer 2 plazas.

### **Resumen de la Ordenación Detallada:**

El resumen conjunto de reservas y cesiones del plan parcial se recoge en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

<b>CESIÓN</b>	<b>Ord. Detallada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>LEY 2/2001 (m<sup>2</sup>) /RP</b>	<b>PGOU</b>
E.L.U.P.	2850	2.692,50	2.800
EQUIPAMIENTOS	1.250	1.077	1.250
APARCAMIENTOS	162 plazas	162	162

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario del plan parcial cumplen los requisitos mínimos de la Ley 2/2001.

## **II.3.3. Servicios e Infraestructuras**

### **II.3.3.1 Abastecimiento de agua**

Debido a la red de abastecimiento que atraviesa el sector, la nueva red se desarrolla

a lo largo del viario, conectándose en el punto de cruce de ambas redes (existente y propuesta).

Los diámetros y materiales de las nuevas tuberías serán acordes a los diámetros y materiales existentes en el entorno más cercano, en concreto, polietileno de 63 mm.

Desde la nueva red instalada se realizarán la toma a los edificios con tubería de polietileno de 50 mm de diámetro. Toda la red irá a una profundidad mínima de 0,70 metros, medidos desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante del viario.

### II.3.3.2 Alcantarillado y saneamiento

En el SUD I-1 se plantea una red separativa que discurre en zanja bajo la calzada, de la nueva vía proyectada a lo largo del lindero sur del sector.

La red de pluviales se conecta con la existente en el perímetro de la fábrica, en concreto con el ramal que discurre por el oeste del sector, de allí va hasta la canal perimetral existente en el sur, terminando en la Ria de San Martín.

La red de aguas fecales e industriales se conecta a la red privada existente en el interior de la fábrica.

Los colectores generales diseñados son de polietileno SN-4 de 600 mm de diámetro nominal. Las aportaciones de caudal tanto de las aguas negras y pluviales de las naves, como de las pluviales del viario se recogerán mediante tubería de PVC corrugada de 200 mm de diámetro y SN4.

La generatriz superior de los colectores no estará a menos de uno con veinte metros (1,20 m) por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución de agua.

### II.3.3.3 Red Eléctrica

En el presente Plan Parcial, sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la posible obra civil necesaria para la nueva infraestructura (canalizaciones, obras de fábrica.).

El trazado previsto es orientativo puesto que deberá ser definido y autorizado por la empresa suministradora del servicio.

#### II.3.3.4 Gestión de residuos

##### A) Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

La recogida de residuos sólidos urbanos se realiza mediante contenedores. Todos los residuos que se recogen, se trasladan a Meruelo, al vertedero de MARE.

Otro tipo de residuos se trasladarán al punto limpio que existe el interior de la factoría.

##### B) Gestión de sobrantes de obra

En la ejecución de la ordenación se prevé exclusivamente la generación de residuos procedentes de la excavación. Por tanto, los de origen extractivo, se estiman en un máximo de 750 m<sup>3</sup> que se trasladarán a un vertedero de inertes de los situados en Cantabria.

## II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Todos los parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable N° 1 (SUD I-1) para su futura gestión, así como la comprobación del cumplimiento de reservas y cesiones exigibles al mismo, quedan recogidos en el cuadro que se adjunta a continuación.

Superficie	26.925 m <sup>2</sup>
Superficie de viario sin aprovechamiento	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie NETA	26.925,00 m <sup>2</sup>
<b><i>Superficie edificable TOTAL</i></b>	<b><i>8.077,50 m<sup>2</sup></i></b>
Superficie del Equipamiento Público (EQP)	1.250,00 m <sup>2</sup>
Superficie Viario privado	5.223,00 m <sup>2</sup>

Superficie de espacio libre público	2.850,00 m <sup>2</sup>
Superficie NETA uso industrial	17.602,00 m <sup>2</sup>
Coef. de edificabilidad neta	0.458 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b><i>Superficie edificable COMPUTABLE TOTAL PREVISTA</i></b>	<b><i>8.076,83 m<sup>2</sup></i></b>

### *Superficies Edificables y aprovechamiento lucrativo*

En el siguiente cuadro se recoge las características del Sector y se calcula el aprovechamiento real de la unidad.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE N° 1- SUD I-1																
Áreas	Superficie Total	Viario sin aprovechamiento	Sistemas Grales.	Superficie neta	Coef. Edific	Viario privado	Cesión viario local	Cesión ELUP local	Cesión Equip. Local	Parcela neta	Coef. Edific neto	Sup. Edificable	Coef. ponder.	Aprovech. Total UAs	Aprov. medio	Uso-tipo característico
Sunc 1.1	26.925,	0	0	26925	0,3	5223		2850	1250	17602	0,458	8076,83	0,8	6.461,46	0,23998	Industrial
<b>Aprov.sector</b>	0,24															
<b>Cesiones mínimas Ley 2/2001</b>																
		Sistemas locales														
	<b>ELUP</b>	<b>Equipamiento</b>	<b>Aparc. vía pública</b>													
	1615,50	1077	162													
10% Sector Neto	2692,5															

## II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso productivo, excepción hecha de la parcela en la que se localiza el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización exacta corresponde al Proyecto de Compensación, pero viene prefijada en el convenio urbanístico.

Serán públicos los terrenos que la ordenación detallada destina a espacios libres de uso público y de equipamientos públicos.



### **III. GESTIÓN**

Todo el sector constituye una única unidad de actuación.

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN.

Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso elaborar los proyectos de urbanización y gestión (Proyecto de Compensación) necesarios.

Dada la situación de propietario único de todos los terrenos incluidos en el sector no será necesaria la constitución de junta de compensación en la unidad.

## **IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

El objeto del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad del sector SUD I-1 de Suances.

De conformidad con el contenido del artículo 58.1.de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria es preciso redactar el estudio económico financiero.

El Plan Parcial debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación, se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

El coste de urbanización se puede estimar en 80 euros por m<sup>2</sup> de viario. Dado que hay 5.223 m<sup>2</sup>, se trataría de una inversión de 417.840 euros.

Ahora bien, el sector queda en propiedad del promotor, por lo que el futuro precio de venta (si alguna vez esto ocurriese) se adaptaría al mercado del momento de venta y a los costes de urbanización que haya que ejecutar.

En resumen, el sector es económicamente viable.

### **IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15.4 establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En el presente Plan Parcial solo existe suelo destinado a usos productivos.

#### IV.2.1.-ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Suances se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbanizable nº1 de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU del Municipio, en tramitación que establece los siguientes parámetros urbanísticos:

#### **FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:**

Nº Sector	Nombre del Sector y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m²)	Sup (m²)	Aprov. Lucrativo Total (m²)
	SUD I-1	Industrial	0,24	26925	8.077,50

#### **SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN**

En la zona norte y este del sector existen áreas de suelo urbano consolidado, por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes, en conjunto, son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

#### IV.2.2. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 15.4 de la Ley 8/2007, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector "SUD I-1" ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya

Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

#### IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

##### A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Suances, determinando, así como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Suances, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración.

##### B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales,

suministro de energía, así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, y servicio evacuación.

##### C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica estimada de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo la ordenación detallada del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 417.840 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
<b>ESPACIOS LIBRES</b>					
Mantenimiento	m2	2850	0,25		
Subtotal					712,50
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:</b>					<b>712,50</b>
IVA (21%)					0,525
<b>TOTAL:</b>					<b>862,12</b>

- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios en funcionamiento representan el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
<b>REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO</b>					
Sustitución contadores (6% anual)	Ud	1	60		
Personal y vehículo/empleo	Ud	20	30		
Subtotal					660,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:</b>					<b>660,00</b>
IVA (21%)					138,60
<b>TOTAL:</b>					<b>998,60</b>

D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el IBI, que puede generar unos ingresos de 1 euros por m2 de nave.

Dado que en el sector habrá 8.077,5 m<sup>2</sup> nuevos, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 8.077,5 euros.

E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Espacios libres					
<b>Total</b>	<b>862,12</b>			municipal	<b>862,12</b>

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
<b>Total</b>	<b>998,60</b>			municipal	<b>998,60</b>

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
	862,12			municipal	862,12
	998,60			municipal	998,60
<b>Total</b>	<b>1.860,72</b>			municipal	<b>1.860,72</b>

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 1.860,72 euros /año
- Ingresos de la Administración en el sector: 8.077,50 euros/año

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **positivo**, ya que los ingresos anuales derivados del desarrollo del sector son un 240% superiores a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

---

## **V. PLAN DE ETAPAS**

El desarrollo del sector se producirá de acuerdo con los siguientes plazos, considerando la existencia de propietario único:

- a) Proyecto de Compensación y proyecto de Urbanización, CUATRO AÑOS a partir de la aprobación del plan general.
- b) Urbanización básica, SEIS AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- c) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual del Plan Parcial o de cualquiera de los instrumentos de desarrollo del mismo, los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.



## **VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

### **TITULO I- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### I.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria*, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
  - a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

##### I.1.2. Régimen urbanístico

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el suelo Urbanizable, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Planes Parciales.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.
3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas de los sectores de suelo Urbanizable o de las Unidades de Actuación (para los sectores cuya ordenación detallada incluye el PGOU, se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

#### I.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.
2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultáneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido del Plan General.

A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo II.3.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo II.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud el Plan General, establece.

#### I.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
2. Los propietarios de terrenos de suelo Urbanizable deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001. En concreto:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos a efectos de gestión en la misma Unidad o Sector que los terrenos considerados.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan General.
3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan Parcial. En concreto, en este sector en una única unidad de actuación, la nº1.

#### I.1.5. Régimen de los sectores de suelo no consolidado.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que las presentes Normas prevén en los sectores de suelo Urbanizable, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de los mismos.
2. No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades se establecen en el Capítulo nueve del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU

#### I.1.6. Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:
  - a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.
  - b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.
  - c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de las Normas del PGOU.
4. Excepcionalmente podrán autorizarse mediante licencia municipal las obras contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la LOTRUSC.

#### I.1.7. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 101 de la LOTRUSC.
2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:
  - a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
  - b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
  - a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.

- d) Red de distribución de agua.
  - e) Red de suministro de energía eléctrica.
  - f) Red de alumbrado.
  - g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
  - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
  - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:
- a) Base de rodadura de aceras públicas.
  - b) Capa de rodadura del pavimento.
  - c) Red de canalizaciones telefónicas.
  - d) Red de riego e hidrantes.
  - e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
  - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

## TITULO II. ORDENANZAS

### CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: INDUSTRIAL

#### II.1.1. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación del Suelo.
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada, pareada o entre medianeras.

#### *SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO*

#### II.1.2. Uso característico.

El uso característico es el industrial, categorías I, II y III, situaciones B y C.

#### II.1.3. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, con las condiciones siguientes:

- a) Productivo: Oficinas
- b) Equipamiento y Servicios Públicos:
  - Educativo
  - Deportivo
  - Servicios Urbanos

#### *SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION*

#### II.1.4. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resultaran parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

#### II.1.5. Posición de la edificación en la parcela.

1. La separación de la línea de la edificación al lindero frontal será como mínimo de cinco (5) metros.

2. La separación de la línea de la edificación a cualquiera de los linderos laterales y testero será como mínimo de diez (10) metros.

#### II.1.6. Ocupación de la parcela.

La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del sesenta por ciento (60%) de la parcela, calculado sobre la superficie neta de la misma.

#### II.1.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en 0,57 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

#### II.1.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (B+2) plantas.
2. La altura máxima total en metros se establece en quince (15) metros. Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

### *SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS*

#### II.1.9. Cerramientos de parcela.

El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
- b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.

#### II.1.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de diez (10) metros.



## CAPITULO 2. ORDENANZA N° 2: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

### II.2.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

#### *SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO*

### II.2.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- D: Deportivo al aire libre

### II.2.3. Usos compatibles

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

#### *SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

### II.2.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre y deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

### II.2.5. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta en el aparcamiento privado se establece en diez centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### II.2.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en una (B) planta y cuatro (4) metros a cornisa, medidos en la forma especificada en estas Normas.

## **CAPITULO 3. ORDENANZA N°3: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

### II.3.1. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el de plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

### II.3.2. **Condiciones de la edificación y de los usos**

Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU.

# PLANOS