

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE ASISTENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA SU ADAPTACIÓN COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ASTILLERO.**

## **1. OBJETO**

El objeto del presente Pliego es el de establecer las condiciones generales para la realización de la Revisión de las Normas Subsidiarias para su adaptación como Plan General de Ordenación Urbana de Astillero, objeto del contrato, de acuerdo con los requisitos de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación en el momento de su ejecución. Así como la documentación pertinente para dar satisfacción a las determinaciones medioambientales exigidas por la legislación sectorial.

La realización del contrato se llevará a efecto de acuerdo con los siguientes OBJETIVOS BÁSICOS:

1.-Conseguir la ordenación urbanística integral del territorio municipal, definiendo sus elementos estructurales (infraestructuras, equipamientos, espacios libres...), y los mecanismos precisos para su consecución, estableciendo la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable en cada tipo de suelo, señalando los criterios de protección aplicables en las zonas sensibles a impactos, fijando las estrategias y prioridades en las actuaciones previstas y acotando en el tiempo la ejecución de las mismas.

2.- Análisis y revisión, en su caso, del modelo de crecimiento urbano del

municipio, con un diseño urbano, previo el diagnóstico del territorio, sus debilidades y oportunidades, a fin de establecer unos objetivos estratégicos, líneas de actuación y acciones singularizadas en el marco del planeamiento que sirvan para mantener la dinámica del Municipio en el entorno que lo rodea.

3.- Adaptación del planeamiento municipal a la legislación comunitaria, estatal y autonómica que resulte de aplicación.

4.- Revisión del Suelo Urbanizable residencial, delimitación de suelo urbano consolidado, estudio de problemas de gestión urbanística y delimitación de unidades de actuación, estudio del suelo rústico y censo de los distintos tipos de edificaciones y construcciones en dicho suelo, con recuperación y catalogación de caminos rurales

5.- Generación de infraestructuras y dotaciones públicas, previo análisis de las actuales de redes de infraestructuras.

6.- Análisis y estudio de la protección ambiental y cultural, conservación, mejora y uso racional de los recursos, así como control de contaminación acústica y adopción de medidas que permitan una dinámica socio-económica adecuada a esas necesidades.

7.- Estudio y soluciones a la problemática derivada del mantenimiento y conservación de dotaciones públicas incluidas en conjuntos urbanísticos privados.

8.- Revisión y adaptación legal del articulado del vigente planeamiento general.

9.- El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas de tráfico y la contaminación acústica.

## **2. CONTENIDO DEL TRABAJO**

El trabajo estará integrado por la por el **Avance de Planeamiento e Información Urbanística**; y por la **Ordenación**, que constará al menos de Memoria, Planos, Normas, Actuaciones prioritarias, Catálogos, Estudio Económico-Financiero e Informe de Evaluación Ambiental.

En cualquier caso se atenderá en su contenido a las determinaciones y documentación necesaria a que se refieren los artículos 44 a 52 de la Ley 2/2001 sobre Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (LOTRUSCA en adelante), además de aquella otra documentación que fuera legalmente exigible en el momento de la tramitación del procedimiento aprobatorio del instrumento de ordenación.

### **2.1. Información urbanística.**

El adjudicatario del encargo presentará un Documento de Información Urbanística formado por documentación escrita, (Memoria) y gráfica, (Planos), conforme lo dispuesto en el art. 38.2º del Reglamento de Planeamiento. Para su elaboración se tomará como base los documentos de "ANÁLISIS TERRITORIAL PREVIO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL" y el "ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO" elaborados por el Ayuntamiento, completando y actualizando su contenido según el siguiente esquema:

ANÁLISIS SUPRAMUNICIPAL y DIAGNÓSTICO DEL TERRITORIO.

Estudio de los condicionantes por la situación del municipio en la región y con

respecto a los Municipios limítrofes en lo que se refiere al planeamiento, el medio físico, las infraestructuras, tendencias demográficas, socioeconómicas, etc...

Análisis de los tipos de planeamiento de desarrollo, tanto de ámbito municipal como supramunicipal, de la incidencia de legislaciones sectoriales y del planeamiento de ordenación territorial.

## MEDIO FÍSICO.

- Estudio del medio físico, con delimitación de unidades territoriales y paisajísticas que sirvan de base a las futuras propuestas de ordenación y protección.
- Descripción de la red completa de arroyos y manantiales existentes, señalando en los planos necesarios, sus cauces, las cuencas de aportes de pluviales y las zonas afectadas por inundaciones.
- Análisis y valoración del medio ambiente natural y urbano, señalando las características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, etc.; además de identificar los valores paisajísticos, ecológicos urbanos e históricos y artísticos del Municipio y analizar la posible incidencia de la legislación específica sectorial sobre patrimonio, protección de espacios naturales, montes, costas, aguas, defensa, etc.
- Usos y ocupación a que esté destinado el territorio y tendencias. Edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo. Compatibilidad de los usos en el territorio.
- Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero, así como la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana, así como análisis de las tendencias de la demanda de uso y utilización del suelo.
- Estudio y previsiones para evitar problemas de tráfico (intensidad,

aparcamientos, peatonalización de calles, semaforización, acceso del transporte público, ambulancias, vehículos de protección contra incendios, evacuación de residuos urbanos, etc.)

- Estudio medioambiental sobre contaminación acústica.

## RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO Y LIMITACIONES URBANÍSTICAS

- Análisis de las características de la propiedad del suelo, su acumulación o atomización, el régimen urbanístico vigente y afecciones urbanísticas.
- Limitaciones y servidumbres urbanísticas derivadas de la legislación sectorial.
- Afecciones y limitaciones derivadas de Planes y Proyectos vigentes, en desarrollo o en fase de tramitación, del Patrimonio Municipal del Suelo y del Dominio Público.

## URBANIZACIÓN, DOTACIONES Y CONSTRUCCIONES

- Redes de comunicación y servicios de infraestructura existentes. Análisis de déficits. Elaboración de un inventario actualizado de las distintas infraestructuras existentes, su carácter como sistema general o local, su estado y localización, así como el estudio de soluciones a la problemática derivada de las mismas y, en especial, el tratamiento de los residuos y de los problemas de vialidad y tráfico urbano; determinando, en su caso, tanto los procesos de renovación urbana por obsolescencia o deterioro de las redes como por necesidad de rehabilitación.
- Análisis de la capacidad de las redes existentes y establecimiento de los límites de acogida de nuevas viviendas.
- Análisis de las dotaciones públicas y privadas. Analizar en concreto la situación de mantenimiento y conservación de dotaciones públicas en conjuntos urbanísticos privados.

- Análisis del parque de edificación residencial e industrial.
- Identificación de núcleos de población existentes, sus características, déficits y potencialidades.
- Políticas de inversión pública que puedan influir en el desarrollo urbano

## POBLACIÓN, SOCIEDAD Y ECONOMÍA

- Análisis demográficos y tendencias.
- Características, evolución y estructura de la población asentada, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución. Estudios sobre los sectores económicos.
- Estudios y estadísticas de vivienda (1ª y 2º residencia), empleo por sexos, movilidad laboral y social, población emigrante e inmigrante, población estacional o de temporada, población escolar, grado de seguridad ciudadana y delincuencia, nivel de integración en la sociedad de la información, preferencia de asentamientos humanos,
- Proyecciones de población y empleo. Dimensión media de la familia en el Municipio. Distribución de espacial y por edades de la población

## MEDIO URBANO

- Usos de los ámbitos urbanos y tendencias de desarrollo urbano. Compatibilidad y conflictos de los usos y edificaciones en el medio urbano.
- Estudio de la demanda y necesidades de vivienda.

## SÍNTESIS – PROYECCIÓN

- Análisis comparativo del grado de cumplimiento y desarrollo del planeamiento vigente, con determinación gráfica de las nuevas edificaciones construidas a

su amparo, los ámbitos desarrollados y las infraestructuras principales ejecutadas de acuerdo a sus previsiones.

- Valoración y diagnóstico global del territorio.
- Valoración y diagnóstico de la planificación previa y desarrollo urbanístico municipal.
- Capacidad de carga del territorio en los ámbitos urbanos actuales y en los de previsible desarrollo.
- Análisis orientativo de la viabilidad y capacidad económico-financiera pública, y privada en su caso, de gestión de los desarrollos urbanos previsibles y, en su caso, propuestas de fórmulas de gestión y financiación propia y ajena.

## CARTOGRAFÍA

Sobre estos planos se señalará, como mínimo:

- Características naturales y usos del suelo, especificando aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos, etc..
- Incidencia del planeamiento territorial y la legislación sectorial (espacios o ámbitos protegidos, servidumbres, montes de utilidad pública, riesgos naturales...)
- Planeamiento vigente en el municipio y en los municipios colindantes.
- Edificación existente, con la ocupación, volumen, uso y propiedad del suelo.
- Infraestructuras y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización.

## **2.2. Documento de presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas.**

Contenido básico:

- Diagnóstico preliminar de la problemática urbanística del municipio.
- Propuesta de Clasificación del suelo.

- Delimitación del suelo urbano.
- Delimitación de zonas merecedoras de protección.
- Delimitación del suelo con aptitud para ser urbanizado.
- Programa de objetivos.
- Definición de objetivos y alternativas genéricas de ordenación sobre:
  - Clasificación de suelo.
  - Criterios de gestión del suelo.
  - Criterios para fijar reservas de suelo para el Patrimonio Municipal del Suelo.
  - Criterios para calificar terrenos con destino a viviendas con régimen de protección.
  - Criterios para redactar el catálogo de elementos arquitectónicos o naturales a conservar.
  - Criterios para el tratamiento de la edificación y ordenación existente.
- Formulación de alternativas ordenación y diseño urbano.
- Evaluación de las alternativas.
- Evaluación de los recursos económicos disponibles y análisis de la viabilidad económica del modelo de diseño urbano alternativo más ventajoso.
- Definición de actuaciones urgentes.
- Soluciones generales.
- Avance de estrategias de gestión.
- Informe de sostenibilidad ambiental previo.

En el momento en que los trabajos de elaboración hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo se entregará el documento de Avance de la revisión y adaptación del PGOU y, documento que se someterá a información pública y consultas e informes preceptivos. Tras el proceso de exposición y participación pública, durante el cual el adjudicatario asume el compromiso de participar en los actos que se prevean para mejorar la aportación de sugerencias y alternativas,



concluirá con la elaboración de un informe en el que se analizará el resultado de la información pública e informes obtenidos, proponiendo la rectificación o confirmación de las soluciones propuestas en el avance, a fin de que el Ayuntamiento disponga lo conveniente para la fase de aprobación inicial.

De conformidad con los acuerdos que adopte el Pleno del Ayuntamiento respecto al resultado de la fase de Avance, continuarán los trabajos de elaboración de la revisión conforme las siguientes especificaciones:

### **2.3. Documento del Plan.**

Definida a través de los siguientes documentos:

#### **Memoria**

Es el documento en el que se debe razonar y justificar las soluciones y determinaciones a adoptar por el planeamiento que, en todo caso, deben responder a criterios lógicos derivados del principio de interdicción de la arbitrariedad.

En este sentido, establecerá las conclusiones de la Información Urbanística que condicionen la propuesta concreta de planificación. Se referirá a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para justificar y hacer comprensible el modelo elegido así como a los demás extremos comprendidos en el art. 38 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando los que se enumeran, de manera no exhaustiva:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión conforme lo dispuesto en el art. 45.1.i) y 82 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.
- Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de

la Revisión del Plan, con referencia sucinta de las iniciales sugerencia y alegaciones y mención genérica de su aceptación o rechazo.

- Información Urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios que deberán considerar todos los aspectos sectoriales que puedan condicionar o determinar el uso del territorio; incluyendo, asimismo, el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de la Revisión del Plan, con referencia sucinta de las iniciales sugerencia y alegaciones y mención genérica de su aceptación o rechazo.
- Objetivos y criterios de la Ordenación, en especial del suelo urbano consolidado conforme el art. 46 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Diagnóstico definitivo de la problemática urbanística y estrategias de desarrollo y diseño urbano.
- Criterios de clasificación y calificación del suelo en todas o algunas de las categorías legales estableciendo las determinaciones precisas para cada uno de ellos.
- Criterios para la delimitación de Sectores en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable.
- Descripción y justificación del suelo rústico, señalando las diferentes categorías y grados de protección del mismo.
- Delimitación descriptiva y gráfica de todos los núcleos de población existentes.
- Criterios de catalogación y protección de elementos arquitectónicos y naturales.
- Relación de edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y su graduación.
- Previsión de sistemas generales y locales, dotaciones públicas, conforme los estándares mínimos legales de aplicación, así como sistemas de obtención.
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, con análisis sobre los núcleos de población, áreas urbanas, periféricas, marismas, riberas y núcleos rurales, así como motivación de las variaciones o alteraciones

sobre la ordenación del planeamiento vigente.

- Motivación de la coherencia de las determinaciones generales del plan respecto al resto de planeamiento de ordenación territorial y al conjunto de la legislación aplicable.
- Referencia a los convenios urbanísticos de planeamiento suscritos por el Ayuntamiento.
- Medidas de protección del patrimonio ambiental, cultural o edificado, adicionales a la prevista en la legislación vigente.
- Cuantas otras definiciones, justificaciones o precisiones sean necesarias para la comprensión de los modelos de ordenación, diseño urbano y gestión urbanística que se adopten.

### **Planos**

Se elaborarán planos de información y de ordenación, conforme lo previsto en el art. 52 de la Ley de Cantabria 2/2001 en relación con el artículo 39 del Reglamento de Planeamiento, a escalas superiores a 1/5000 para todo el territorio y 1/2000 para el suelo urbano.

- Planos de ordenación.

Sobre estos planos se señalarán, como mínimo, las determinaciones del artículo 44 entre las que cabe destacar:

- Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
- Estructura orgánica del territorio, señalando Sistemas Generales y Locales: espacios libres, zonas verdes, dotaciones, equipamiento comunitario, infraestructuras, viales, aparcamientos... y especificando su propiedad y sistema de obtención.

- Usos globales previstos para los distintos tipos y categorías del suelo.
- Secciones de la red de comunicación rodada y peatonal de acuerdo con la intensidad de tráfico, acceso del transporte público, ambulancias, vehículos de protección contra incendios, evacuación de residuos urbanos, contaminación acústica y eliminación de barreras arquitectónicas.
- Secciones de la red de infraestructuras contemplando las mínimas exigidas por la ley y otras necesarias (telefonía, gas...).
- Señalización de todos los elementos incluidos en el Catálogo del Plan.
- Mapa acústico del municipio, señalando las diferentes áreas acústicas, y las zonas de protección acústica especial.

Específicamente en el suelo urbano consolidado:

- Delimitación y superficies.
- Señalización de las áreas consolidadas por la edificación y la urbanización.
- Asignación de usos, intensidades, tipologías edificatorias, ordenación, urbanización y edificación (ocupación y alturas).
- Delimitación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones públicas y privadas, servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones, creando un malla coherente, integrada, conectada a la gran vialidad, señalando alineaciones y rasantes, anchuras de viales, previsión de aparcamientos públicos, zonas peatonales, etc...
- Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y demás servicios que se prevean.
- Catalogación de los edificios fuera de ordenación, determinación individualizada por inmueble, con su régimen de tolerancia de usos y obras a realizar. Descripción de su situación actual y sus previsiones futuras así como su régimen jurídico. Cada inmueble dará lugar a una ficha específica.

En suelo urbano no consolidado:

- Delimitación (según los criterios del artículo 53 de la Ley 2/2001) de sectores, ámbitos y unidades de actuación señalando las prioridades. Cada uno dará lugar a una ficha de características, en la que habrá de contenerse como mínimo las siguientes determinaciones: superficie, edificabilidad bruta y neta, aprovechamiento medio, número de alturas, ocupación, alineaciones y retranqueos, sistemas generales y locales, sistemas generales adscritos si los hubiera. Sistemas de ejecución, usos compatibles, cesión de aprovechamiento lucrativo.
- Esquema de la ordenación básica propuesta para el ámbito o Sector correspondiente.
- Determinación del aprovechamiento medio del sector ámbito o unidad de ejecución.
- Usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidades máximas. Aprovechamiento medio del sector.
- Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y demás servicios que se prevean.

En suelo urbanizable delimitado:

- Delimitación de sectores (según los criterios del artículo 53 de la Ley 2/2001), señalización de aquéllos que sean de urbanización prioritaria. Delimitación de unidades o ámbitos de actuación. Cada uno dará lugar a una ficha urbanística, en la que habrá de contenerse como mínimo las siguientes determinaciones: superficie, edificabilidad bruta y neta, aprovechamiento medio, número de alturas, ocupación, alineaciones y retranqueos, sistemas generales y locales, sistemas generales adscritos si los hubiera. Sistemas de ejecución usos compatibles, cesión de aprovechamiento lucrativo.
- Esquema de la ordenación básica propuesta para el ámbito o Sector correspondiente.

- Delimitación de los terrenos asignados específicamente para la construcción de viviendas de protección oficial de acuerdo con el artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidades máximas.
- Esquema de los sistemas generales, redes de comunicación y servicios, localización orientativa de los sistemas locales, zonas peatonales, etc.. Estudio de la localización, conexión entre ellos y distribución dentro del núcleo.
- Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, y demás servicios que se prevean.

En el suelo urbanizable residual:

- Dotaciones, servicios y equipamientos propuestos, en su caso.
- Conexiones con la red viaria prevista y con las redes de servicios generales y, en su caso, la ampliación y refuerzo de dichos sistemas.
- Estudio de la localización, conexión entre ellos y distribución dentro del núcleo.
- Propuestas de desarrollo del suelo urbanizable residual a través del iniciativa privada urbanística y del sistema de concesionario urbanizador.
- Propuestas de incorporación de suelo a la categoría de suelo urbanizable delimitado.
- Propuestas para actuaciones públicas en la obtención de sistemas generales y su adscripción a suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado.
- Ordenación y propuestas de edificación de terrenos para viviendas unifamiliares, parcela mínima, ocupación, edificabilidad...

En el suelo rústico:

- Delimitación de las diferentes categorías de suelo rústico.
- Áreas de especial protección y aquéllas que sean necesarias preservar de su

transformación urbana.

- Afección de la legislación sectorial (servidumbres,...)
- Catálogo de edificaciones existentes.

### **Normas Urbanísticas y de edificación**

Adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan. En concreto:

- Determinaciones de carácter general:
  - a) Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación del PGOU
  - b) Vigencia y motivos de revisión o modificación
  - c) Contenido e interpretación de las Ordenanzas.
  - d) Desarrollo y ejecución del PGOU.
  - e) Características generales de las obras de edificación y urbanización.
  - f) Definición y condiciones generales de los usos.
  - g) Régimen de los Sistemas Generales.
  - h) Normas de protección del patrimonio.
  - i) Ordenanza de protección contra el ruido, según lo establecido en la Ley 37/2003.
  - j) Régimen Urbanístico del PGOU con determinación de la estructura general y orgánica del territorio determinantes del diseño y desarrollo urbano, concretando los sistemas generales del territorio, la clasificación, categorización del suelo, y definición de usos globales, así como cuantificación de superficies y porcentajes de cada uno respecto al término municipal, así

como la zonificación del suelo.

k) Características generales de las obras de urbanización.

- En el Suelo Urbano Consolidado establecerá la ordenación detallada de la edificación y uso del suelo con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a que hace referencia el art. 46 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- En el Suelo Urbano no Consolidado, el Plan establecerá directamente la ordenación detallada de los sectores que se delimiten (podrá derivarse a la redacción de Estudios de Detalle) y la división en Unidades de Actuación (artículo 44.2.2º de la Ley 2/2001), incluyendo su aprovechamiento medio y sistema de actuación y, en su caso, las restantes determinaciones a que hace referencia el art. 47 de la Ley del Suelo 2/2001. Para las Unidades de Actuación se confeccionarán fichas identificativas donde constará superficie y aprovechamiento, el sistema público o privado de gestión, normativa de aplicación, condiciones particulares relativas a tipología, urbanización, régimen de propiedad y afecciones, etc.
- En los sectores de Suelo Urbanizable delimitado regularán el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan. En conjunto y para cada Sector establecerán las dotaciones locales mínimas y las características básicas de los sistemas generales, entre otras exigencias mínimas a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o Especiales. En su caso, se señalarán las restantes determinaciones previstas en el art. 48 de la Ley de Cantabria 2/2001 y, en especial, los sectores de urbanización prioritaria a que se refiere su punto 1, apartado g). Para los Sectores delimitados se confeccionarán fichas identificativas donde constará superficie y aprovechamiento, el sistema público o privado de



gestión, sistemas incluidos o adscritos, etc..

- En el Suelo Urbanizable residual se establecerán los criterios y condiciones para la delimitación de Sectores y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales, el régimen de uso del suelo y las características, magnitudes y dotaciones de las posibles actuaciones, y el resto de contenidos a que hace referencia el artículo 49 de la Ley de Cantabria 2/2001. En su caso, preverá las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo.
- En el Suelo Rústico, además de las previsiones contempladas en los artículos 44 y 45 de la Ley de Cantabria 2/2001y, de conformidad con los criterios previstos en el art. 50 del mismo texto legal, en cada categoría del suelo rústico se reflejarán las medidas de protección, y las de restauración cuando fuese necesario, determinando con precisión y exactitud las condiciones de protección de cada uno de ellos, el régimen de usos y actividades previstos, las construcciones permitidas y sus condiciones específicas de edificabilidad, ocupación, alturas y retranqueos.

### **Actuaciones Prioritarias**

Se establecerán los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo.

- Y, con carácter general, la programación orientativa en lo que afecte a la iniciativa pública y, específicamente, las previsiones de obtención, urbanización y edificación en su caso de los sistemas generales (municipales o supramunicipales, organismos que los ejecutarán, costes, previsión de inversiones, régimen del suelo en que se incluya o adscriba, etc.).

- Actuaciones para la ejecución de dotaciones e implantación de servicios de infraestructura en el suelo urbano.
- En el Suelo Urbanizable Delimitado, las prioridades para su urbanización y edificación. Será imprescindible en su caso la determinación los sectores de urbanización prioritaria a que se refiere el artículo 48.g) de la LOTRUSCA. Tendrán un desarrollo pormenorizado tal y como contempla el art. 48.3 de la Ley 2/2001.
- En el Suelo Urbanizable Residual preverá un orden de prioridades o preferencias, indicativo o excluyente, para garantizar un desarrollo urbano coherente.
- En el suelo rústico: La previsión, en su caso, de las actuaciones públicas previstas.

### **Catálogo**

- Comprenderá la relación de elementos a proteger: edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales u otros.
- Ficha que se componga al menos de: fotografía, plano de parcela, obras permitidas, prohibidas...
- Medidas de protección específicas o diferenciadas a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

### **Estudio Económico-Financiero**

Se realizará un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución preferentemente pública del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello. Se determinará el carácter público, o privado en su caso, de las inversiones a realizar, con fijación en el primer caso de los organismos o entidades que las asumen.

En concreto se evaluará al menos:

- La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en las actuaciones programadas en el suelo urbano consolidado.
- Detalladamente la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en los sectores con ordenación detallada en el suelo urbanizable consolidado.
- Costes orientativos de la ejecución de los elementos de estructura general del territorio necesarios para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

El contenido mínimo de esta evaluación económico financiera, será el siguiente:

- Organismos o entidades, públicos y privados, que se prevea puedan asumir las inversiones previstas y, en especial, las de carácter territorial, con propuestas, en su caso, de convenio para su ejecución.
- Estudio de viabilidad económica de las actuaciones previstas con relación a la capacidad financiera y de endeudamiento del Ayuntamiento; así como fórmulas de financiación propia y ajena, con propuestas de obtención de recursos (subvenciones incluso comunitarias, implantación de sociedad urbanística municipal para promoción y gestión de suelo urbanizado, etc.)
- Programa de Inversiones con temporalización indicativa de las mismas, debiendo justificar la coherencia actuaciones prioritarias y

posibilidades presupuestarias municipales sobre la que se deben comprometer las inversiones en el horizonte previsto en dicha planificación y teniendo presente los criterios legales de Estabilidad Presupuestaria.

### **Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)**

Con el Proyecto de revisión y adaptación ultimado, se acompañará el documento de evaluación ambiental previsto en la legislación de impacto ambiental, para su correspondiente tramitación con el Plan, en función de las determinaciones de la legislación aplicable.

Su contenido y tramitación cumplirá con todo lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre de Control Ambiental Integrado.

La documentación y determinaciones mínimas deberán completarse con los siguientes aspectos:

- Estudio de los valores intrínsecos del territorio municipal y, en su caso, su ampliación en los municipios colindantes.
- Estudio de los usos actuales del territorio.
- Propuesta y límites a la utilización del territorio.
- Estudio de las alternativas posibles y conclusión.
- Adaptación del planeamiento a la Ley 37/2003 del ruido.

### **Anejos**

Integrados en la documentación general o aisladamente, el Plan General deberá incluir, además de los contenidos expuestos, al menos los siguientes apartados específicos:

1. Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
2. Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.
3. Medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y del patrimonio cultural, adicionales a las previstas en la legislación específica aplicable.
4. El Plan incluirá la elaboración de un mapa acústico en el que se señalen las áreas acústicas por sectores del territorio con predominio de usos, determinando los valores de emisión e inmisión, conforme a lo dispuesto por la Ley del Ruido.

En dicho mapa se indicarán las acciones en materia de contaminación acústica y se definirán las zonas de protección acústica especial y zonas de situación acústica especial.

También se establecerán los criterios para la concesión de licencias según los índices de emisión e inmisión medios o previsibles que contenga el Plan.

Se actualizará la ordenanza del ruido.

### Notas sobre tramitación

Con la aprobación inicial se abrirá el período de exposición al público, junto con el pertinente documento ambiental. En dicha fase, al igual que en la de Avance,

el adjudicatario queda obligado a participar en las actividades de difusión, información y exposición que se desarrollen durante la fase de participación pública, quedando, asimismo obligado a realizar los trabajos necesarios para dicha exposición.

Paralelamente a este trámite, se solicitarán de las distintas autoridades y organismos públicos los informes necesarios, así como el trámite de audiencia a los Ayuntamientos limítrofes y a la Dirección General competente en materia de Urbanismo, quedando obligado el adjudicatario a facilitar toda la información necesaria para realizar adecuadamente estos trámites.

Transcurrido este período el adjudicatario analizará técnica y jurídicamente las alegaciones presentadas en el correspondiente Informe de Alegaciones, en que incluirá, asimismo, el análisis y consecuencias de los informes emitidos por los distintos organismos, así como el resultado del procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental y la Resolución correspondiente, para concluir con la realización de propuestas de modificaciones que se estimen oportunas, a fin de que sean resueltas por el organismo urbanístico competente.

Tras el informe de alegaciones y con el resultado de la fase de información pública e informes emitidos y una vez obtenido el instrumento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la legislación sectorial, se elaborará el texto refundido del Plan apto para la Aprobación Provisional, con las modificaciones procedentes, elaborando el proyecto modificado resultante de dicha aprobación para continuar con la tramitación, en el que, en su caso se incluirán los compromisos alcanzados respecto a la financiación y ejecución de los sistemas generales e infraestructuras de carácter territorial.

En el caso de que las modificaciones introducidas como consecuencia de las

alegaciones o informes sectoriales requiriesen la apertura de un nuevo período de información al público, tanto parcial como total, deberá redactarse los documentos adecuados para dicho trámite.

Elevada la documentación a la Consejería competente para la resolución definitiva, el adjudicatario queda obligado a la realización de la documentación complementaria o corregida que le sea requerida al Ayuntamiento, para subsanación de deficiencias.

Aprobado definitivamente el Plan y, con arreglo a los plazos establecidos en el presente Pliego, se procederá a la confección del Texto Refundido definitivo, de acuerdo con la Resolución de aprobación definitiva y de los recursos que resulten en su caso, así como con todo el planeamiento de desarrollo y gestión aprobado hasta dicho momento.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 65 de la Ley 2/2001, el equipo adjudicatario, en cada una de las fases, deberá indicar la necesidad de proceder a la suspensión de licencias con señalamiento justificado de los ámbitos en que tal suspensión debe realizarse y los motivos que así lo requieren.

### **3. FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN. CONDICIONES ECONÓMICAS.**

La redacción del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA se realizará mediante un proceso que permita establecer en cada fase de trabajo una relación coherente entre la información urbanística, el análisis de ésta, el diagnóstico de la situación actual y la propuesta de ordenación y gestión de la totalidad del Término Municipal.

El equipo redactor pluridisciplinar, compuesto al menos por un arquitecto, un

ingeniero de caminos y un geógrafo, mantendrá reuniones continuas con los representantes del Ayuntamiento y consejerías afectadas. Las exposiciones al público obligarán a impartir al menos dos conferencias explicativas a los ciudadanos. Igualmente el equipo redactor estará, durante la exposición al público, uno o dos días a la semana (mañana y tarde), a disposición de los ciudadanos para resolver las consultas que sean precisas.

El Proyecto se desarrollará en las siguientes Fases:

### **3.1. Fase I. Información, Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas.**

Este documento deberá contener, al menos, la memoria y los planos de información especificados en el apartado anterior. También deberá contener criterios, objetivos y soluciones generales. Todos los datos se deberán actualizar, en la medida de lo posible, incluida la cartografía base del PGOU.

El Equipo Redactor deberá presentar la Información y los Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas del PGOU en el plazo máximo de **CINCO MESES** a contar desde la firma del contrato. Al final del mismo expondrá personalmente y hará entrega, por **TRIPLICADO**, de la documentación, para que una vez aceptado por el Ayuntamiento sea sometido al trámite de participación pública y recogida de sugerencias por el Ayuntamiento.

A su cumplimiento se abonará el 20% de los honorarios pactados.

### **3.2. Fase II. Informe de Sugerencias.**

Tendrá una duración máxima de **UN MES**, contado a partir de la recepción de las sugerencias, debiéndose informar por el Equipo Redactor si se confirman las soluciones adoptadas, se modifica el modelo proyectado o si se estiman total o



parcialmente las sugerencias.

A la vista del resultado del trámite de información pública, del informe del Equipo Redactor, el Ayuntamiento podrá reiterar dicho trámite de información pública, con la finalidad de concretar el modelo de desarrollo urbanístico y ambiental para el Municipio.

### **3.3. Fase III. Aprobación inicial.**

Tendrá una duración máxima de **OCHO MESES** a contar desde la aprobación del Informe Final de Sugerencias por parte del Ayuntamiento. A los CUATRO MESES el equipo redactor presentará un extracto del documento que será aceptado por la Corporación y se enviará, debidamente diligenciado, a los organismos sectoriales para que emitan el correspondiente informe sectorial.

El Equipo Redactor expondrá personalmente y hará entrega, por TRIPLICADO, del Proyecto completo, conjuntamente con el Estudio de Impacto Ambiental, para que una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento sea sometido a información pública.

A su cumplimiento se abonará el **30%** de los honorarios pactados.

### **3.4. Fase IV.- Informe de Alegaciones y Texto para aprobación provisional.**

Tendrá una duración máxima de **TRES MESES**, contando desde la entrega de las Alegaciones. Al final de esta fase, el Equipo Redactor expondrá personalmente y hará entrega, por CUADRUPLICADO, del proyecto completo, con las modificaciones a que hubiere lugar, para su aprobación provisional por el Ayuntamiento.

El equipo redactor deberá realizar informe completo de cada una de las

alegaciones para su contestación, que serán aprobadas por la Corporación.

Durante el período de información pública podrá requerirse al equipo redactor para realizar explicaciones o informes verbales a la Corporación o a los alegantes, en los días y horario que determine el Ayuntamiento.

A su cumplimiento se abonará el **25%** de los honorarios pactados.

### **3.5. Fase V.- Texto Refundido**

Tendrá una duración de **DOS MESES** contados a partir del acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo. Al final de esta Fase, el Equipo Redactor hará entrega del Texto Definitivo para su publicación, por CUADRUPLICADO, además de en soporte informático.

Con la finalización favorable del P.G.O.U., se abonará el **25%** de los honorarios pactados.

## **4. FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS**

La documentación escrita se presentará en hojas de tamaño DIN-A4, tratada con procesador de textos.

La documentación gráfica se presentará en plano doblados al tamaño DIN-A4, realizados en el formato necesario según la cartografía y la escala, y siempre adaptados a la norma DIN. Se presentará el documento también impreso en color, en hojas de formato A-3 para permitir visualizar previamente el documento, de forma rápida.

Toda la documentación se presentará a su vez en soporte informático, CD-

ROM, con los archivos en formato doc, tab, dwg, dxf y sig.

## **5. PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS**

Formará parte del pliego de prescripciones técnicas la guía elaborada por el Gobierno de Cantabria para la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, destinada a los promotores de Planes Generales de Ordenación Urbana. En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 100/2007 de 2 de agosto sobre criterios comunes a los informes de sostenibilidad ambiental.

En Astillero a 13 de Abril de 2012

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Fdo.: Carlos CORTINA CEBALLOS

Fdo.: José Ramón CUERNO LLATA