

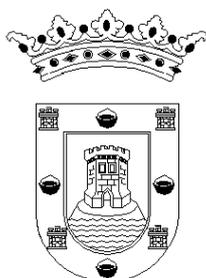
JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

CVE-2014-3982 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1/2012 del Plan General de Ordenación Urbana.*



AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

Urbanismo, Vivienda, Desarrollo Sostenible
y Plan Estratégico "Camargo Ciudad"

SERVICIO DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2012

Plan General de Ordenación Urbana

Fase: **Aprobación PROVISIONAL**

Versión III
Octubre 2013

Control de cambios			
Versión	fecha	Objeto	contenido
I	Octubre 2012	Texto Inicial	Mod. Ordenanzas
II	Junio 2013	Informe DG Aviación Civil	3 art. y 4 planos nuevos
III	Octubre 2013	Incorporar inf. DG Aviación, y alegación D. Jesús Díez	III.3.7: Servidumbres VIII.2.3: Long. Edif. X.6.3 nivel "a"

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

FINALIDAD

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Plan General de Ordenación Urbana de 1.988
- 2.- Anulación de la Revisión del Plan General
- 3.- Situación actual
- 4.- Contenido de la Modificación Puntual

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Conveniencia de la Modificación Puntual
- 2.- Oportunidad
- 3.- Alcance y contenido
- 4.- Ley 2/2.001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- 5.- Plan General vigente
- 6.- Estudio de alternativas
- 7.- Efectos ambientales previsibles (hábitat, especies silvestres y ecosistemas).
- 8.- Memoria de sostenibilidad económica
- 9.- Resumen ejecutivo
- 10.- Procedimiento de aprobación
- 11.- Las normas aplicables para su aprobación o desarrollo

ANEXO I: tabla comparada de los artículos modificados

ANEXO II: artículos modificados - redacción definitiva

ANEXO III: cartografía (planos nuevos)

FINALIDAD

A solicitud de la Alcaldía de este Ayuntamiento de Camargo se redacta el presente documento con objeto de realizar Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Camargo en los términos que a continuación se exponen y de conformidad con la legislación aplicable.

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Plan General de Ordenación Urbana 1.988

La normativa vigente en el término municipal de Camargo es su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de noviembre de 1.987 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 14 de junio de 1.988.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

2.- Anulación de la Revisión del Plan General

Con fecha de 30 de abril de 1.996 se aprueba definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, deviniendo sentencia firme del Tribunal Superior de Cantabria por el que se anula el citado acuerdo de aprobación definitiva según publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 2 de agosto de 2.002.

3.- Situación actual

La situación heredada de la anulación de una normativa vigente durante los 6 años de mayor crecimiento urbanístico, y la posterior aplicación de una normativa desfasada suponen la aparición de problemas urbanísticos de todo tipo. Entre otras implicaciones de mayor calado, esta anulación supone la aplicación de parámetros y definiciones totalmente desfasados por la antigüedad del documento fechado en 1.988. Este desfase origina importantes problemas interpretativos y de aplicación, siendo especialmente relevante en lo referente a los usos permitidos y prohibidos por esta normativa. El problema entonces surge al gestionar la normativa los usos habituales en los años 80 y ponerlos en valor en el año 2.012.

Ejemplos de este desfase entre el año 1.988 y 2.012 es la falta de regulación de usos como el "turismo rural", estaciones de telefonía, cartelería de gran formato, aerogeneradores, paneles solares, etc.... todo ello por su inexistencia en aquellos años. Otro tipo de ejemplos son los de una regulación desfasada, como es el caso de los supermercados en la categoría I y II, ya que el PGOU impide superar en estas categorías los 450 metros cuadrados, lo cual los hace totalmente inviables; o el cumplimiento de la dotación de aseos en establecimientos industriales, dándose la paradoja que para una nave industrial de 700 metros cuadrados y menos de 5 empleados es necesario 4 aseos y para una de 1.000 metros cuadrados con más de 5 empleados únicamente 2 unidades.

Esta falta de actualización del planeamiento, y más concretamente del régimen de usos productivos, está generando la falta de eficacia del mismo, y por extensión la pérdida de oportunidades para la reactivación económica.

4.- Contenido de la Modificación Puntual

Con objeto de modificar la situación actual antes citada se propone una actualización del régimen del suelo, corrigiendo la relación de usos autorizados y compatibles y adaptándolos de este modo a la legislación de rango superior que sí los regulan de manera más coherente y contemporánea.

No se altera la clasificación del suelo, ni el régimen de una parcela o ámbito concreto. Se trata de una actualización generalista para todo el término municipal a través de la modificación del régimen de suelo.

El alcance concreto de la actualización y la relación de artículos modificados se puede apreciar en el Anexo I a la presente memoria, describiendo a continuación su contenido:

Actividades Productivas en suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

— A la vista de lo recogido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Cantabria 2/2001 en relación con la consideración como suelo urbano de los ámbitos calificados como Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, se han actualizado los usos permitidos, incluyendo usos comerciales e industriales (con un máximo de 150 metros cuadrados), hospedaje, oficinas y equipamientos (art. V.4.6).

Actividades Industriales.

— En relación con el régimen del suelo Industrial, se actualiza los usos permitidos, eliminando relaciones que por obsoletas son inaplicables. En esta línea, se han vinculado las categorías I, II y III (art. IX.3.2) del PGOU con lo recogido en la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

— Además, se ha modificado el art. IX.3.3, permitiendo la implantación de actividades industriales en parcelas y no únicamente en el interior de edificios, como imperativo derivado de la aplicación de legislación específica que obliga de desarrollar ciertas labores en el exterior de los edificios.

— La modificación de la tipología constructiva de las naves industriales, dejando modelos antiguos de naves de fabricación de grandes superficies por pequeñas naves nido de montaje o, en muchos casos, por naves de fabricación con una gran componente comercial (naves escaparate), supone la necesidad de actualizar la normativa y compatibilizar los usos comerciales con los industriales (art. IX.3.4)

— En otros casos se eliminan normativas derogadas, como CPI 82 (art. IX.3.5) o se remite a normativa sectorial de obligada aplicación y no relaciones obsoletas (art. IX.3.8, IX.3.10)

— Se modifican los parámetros de cumplimiento de dotación de aseos, ya que la normativa vigente lo relaciona con el número de empleados y superficie construida, siendo más restrictivo para aquellas empresas con menos de 5 empleados (1 aseo por cada 200 metros cuadrados) y menos con aquellas empresas de grandes dimensiones. Estos parámetros tiene su explicación en los años 80, en los que las naves industriales de gran superficie tenían gran número de trabajadores y las de reducidas dimensiones, pocos empleados. Sin embargo, en la actualidad la "nave tipo" presenta aproximadamente 500 metros cuadrados construidos y suelen trabajar apenas dos personas, de manera que los 3 aseos obligatorios son innecesarios. Por todo ello se modifican estos parámetros (art. IX.3.15), relacionándolos tanto con el número de trabajadores como con su superficie.

— El mismo problema surge con el cumplimiento de las plazas mínimas de aparcamiento vinculándolos de la misma manera.

Actividades Comerciales.

— Se ha venido produciendo en los últimos años un cambio estructural en los establecimientos comerciales y más concretamente de sus espacios destinados a la venta, pasando de pequeñas tiendas o bares a mayores establecimientos con todo tipo de servicios. Este cambio supone que el cumplimiento de las superficies máximas de venta recogidas en cada una de las categorías del vigente PGOU, hacen muy dificultosa la implantación de empresas y actividades, no logrando la normativa la regulación efectiva de su territorio. Por todo ello, se ha previsto la actualización de las citadas superficies, redefiniendo la superficie máxima de venta (2.500 m²) en cada categoría y relacionándolo con la legislación sectorial en la materia (art. IX.3.19).

— De la misma manera surge la necesidad de actualizar la definición del término "superficie de venta" remitiendo de manera directa a la recogida en la Ley 1/2002 de Comercio de Cantabria (art. IX.3.21).

— En otros casos se eliminan normativas derogadas, como CPI 82 (art. IX.3.20).

— La existencia de entreplantas en locales comerciales y su posible utilización por las empresas no se encuentra completamente regulado en el vigente PGOU y da lugar a situaciones de difícil interpretación. Por ello se mejora su regulación y posible utilización (art. IX.3.25)

— De la misma manera se elimina de discriminación que establece la normativa entre los establecimientos de comercio alimentario del resto, regulando de manera más clara y general los parámetros de dotación de plazas de aparcamiento y dársenas de carga y descarga (art. IX.3.27 y IX.3.28). En este caso se mantiene la relación directa con la superficie de venta ya que las plazas son para el público en general y no para trabajadores.

Uso de Oficina.

— Se actualiza nuevamente debido a los problemas de su aplicación, la dotación de plazas de aparcamiento para estos usos, relacionándolos tanto con el número de trabajadores como con superficies construidas (art. IX.3.36)

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

Ordenanza nº 4: Edificación Unifamiliar.

— La normativa vigente regula ciertos usos comerciales o de hospedaje en relación con su situación respecto de las vías de comunicación más importantes (ejes funcionales). Tanto es así que permite la implantación de uso hospedaje únicamente junto a esas carreteras. Se entiende que la dinámica del mercado actual no justifica restricciones tan elevadas y que el establecimiento de estos usos en otras zonas no afecta al modelo urbanístico ni perjudica al interés general de los ciudadanos (art. X.5.3 y X.5.4)

Ordenanza nº 5: Productivo

— La necesidad de mayores espacios de venta, mayores espacios de almacenajes y establecimientos de mejores prestaciones para el cliente se encuentra con la problemática de las superficies máximas de venta en las categorías I y II. De este modo, el cambio económico y de tipología edificatoria que se ha venido dando en los últimos años, se ha plasmado con modelos edificatorios mixtos, con zonas de montaje o almacenaje y, en casi todos los casos, con zonas de venta o atención al público. Por todo ello se actualizan los usos permitidos en este suelo industrial, permitiendo los usos comerciales en toda su extensión (art. X.6.4)

Adaptación al Plan Director del Aeropuerto de Santander

— Aprovechando la oportunidad y siendo clara la conveniencia se aprovecha la necesaria justificación del cumplimiento de cuanta legislación es aplicable a la presente modificación puntual en materia de Servidumbres Aeronáuticas y derivadas del Plan Director del Aeropuerto de Santander, para modificar el vigente PGOU incluyendo 3 artículos cuyo contenido no modifica el actual régimen del suelo pero si aclara su tramitación a la vez que se incluyen los 4 planos con contenido normativo que acompañan a los citados artículos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Conveniencia de la Modificación Puntual

La necesidad de dotar a los ciudadanos de una herramienta eficaz para el desarrollo del municipio desde el punto de vista de ordenación territorial, social y económico es básico y en ningún caso el progreso y desarrollo de la sociedad puede encontrarse con el impedimento y el obstáculo de una normativa desfasada que no responde no sólo a los problemas existentes, sino que en su aplicación, lejos de conseguir el modelo deseado, añade más confusión. Se trata de una sociedad viva y en evolución en contra de un planeamiento cerrado y tasado en el año 1.988, perdiendo su validez al regular conceptos desde premisas ahora erróneas.

El modelo territorial es el definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, pero lo regula partiendo de aspectos que conviene actualizar.

2.- Oportunidad

La necesidad de una urgente reactivación económica no permite esperar a una tramitación habitual de la revisión del planeamiento general, por lo que se entiende oportuno mejorar la regulación de ciertas ordenanzas que además ahora resultan un tanto anticuadas cuando no molestas.

3.- Alcance y contenido

Se trata de actualizar el régimen de usos del Plan General en relación con usos productivos y terciarios, para todo el término municipal y para todos sus ciudadanos. Para ello, se propone modificar únicamente aquellos artículos que, aunque pueda parecer que regulan aspectos de segundo orden, suponen en ciertas ocasiones un obstáculo insalvable, no existiendo justificación en el interés general o en un modelo territorial que necesita de esa regulación. No se modifica por tanto ningún ámbito concreto ni clasificación urbanística alguna.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

4.- Ley 2/2.001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En relación con la normativa autonómica vigente y teniendo en cuenta que el vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Camargo es anterior a la aprobación de la Ley de Cantabria 2/2001 y por tanto no se encuentra adaptado a sus determinaciones, es de directa aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera en relación con la normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

“1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, y salvo que se trate de las permitidas en el apartado 4 de la presente disposición, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, podrá realizarse modificaciones puntuales de Planes o Normas que tengan por objeto la regulación de la implantación de instalaciones destinadas a usos productivos y terciarios, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia así como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que no impliquen alteración de la clasificación del suelo.

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones consistentes en la calificación del suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías del suelo rústico a que esta Ley se refiere o en la transformación del suelo como no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual, siempre que la finalidad de la modificación sea la implantación de alguna de las actuaciones previstas en el párrafo anterior.

A tal efecto, las modificaciones que tengan por objeto la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contendrán las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 bis de esta Ley, debiéndose destinar a tal fin el 100% de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del 40% se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para régimen especial o régimen equivalente.

Lo previsto en los párrafos anteriores podrá realizarse simultáneamente mediante un expediente de modificaciones. Dichas modificaciones se podrán llevar a cabo mediante el procedimiento de aprobación previsto en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los artículos 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el artículo 44.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el capítulo IV del título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

De este modo en virtud de lo establecido en la citada Disposición Transitoria Primera en su apartado 3º, la presente modificación puntual se ajusta a los supuestos permitidos para aquellos Planes Generales no adaptados al contenido de la citada Ley 2/2001, ya que únicamente regula aspectos relacionados con los usos productivos y terciarios, no afectando a la clasificación del suelo.

5.- Plan General vigente

El artículo I.1.4 "Modificación" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en su apartado 1º establece:

"1.- Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación."

La presente modificación puntual no supone modificación del Modelo Territorial propuesto, no afecta a la clasificación del suelo ni a los sistemas generales previstos, no encontrándonos por tanto ante un supuesto de Revisión.

6.- Estudio de alternativas

La modificación pretendida nace de la necesidad de adaptar los usos productivos descritos por el Plan General a la realidad actual de la sociedad y del territorio. En este sentido, únicamente caben las siguientes alternativas:

Alternativa "CERO".

La situación actual está generando muchos problemas de diversa índole: de interpretación de una normativa desfasada con términos que no tiene cabida, de remisión a normas no vigentes, de imposibilidad de aplicación de las determinaciones en ciertos casos, y sobre todo, de la pérdida de oportunidades de desarrollo de zonas productivas, mostrándose, por consiguiente, en una herramienta completamente ineficaz e incapaz de alcanzar el modelo territorial propuesto.

El mantenimiento de esta regulación implica, además de inseguridad jurídica, el estancamiento del desarrollo municipal en lo referente a usos productivos.

Alternativa "UNO".

La actualización y revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana y su adaptación a los nuevos usos productivos, entre otras determinaciones, puede ser una alternativa. Si bien en el año 2.001 se comenzó con los trabajos tendentes a la aprobación de una Revisión del vigente Plan General, a día de hoy se encuentra en una situación administrativa complicada, siendo acuerdo de Pleno el comenzar nuevamente con la tramitación.

Alternativa "DOS".

Mantener la situación actual y entender el modelo territorial propuesto en el año 1986 como una imagen fija y cerrada, incapaz de actualizarse, implica la delimitación de nuevas zonas en las que poder ampliar y modernizar los usos, afectando en este caso a la clasificación del suelo, y, dejando aparte las implicaciones jurídicas y de tramitación, afectando de manera mucho más significativa al medio ambiente, a la vez que se generan bolsas de suelo ajenas al desarrollo coherente del Plan General.

Alternativa "TRES".

Realizar una pequeña modificación del actual documento adaptando los usos regulados a la realidad actual. Se trata en este caso de modificar el documento normativo, no afectando a cartografía.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

A la vista de todo lo anterior, y entendiendo que no es apropiado ni responsable continuar con esta situación (alternativa "CERO") y siendo conscientes de las dificultades de todo tipo que una Revisión del actual Plan General supone (alternativa "UNO"), y no existiendo estudios que motiven la delimitación de nuevos ámbitos sobre los que adaptar los citados usos productivos ni su posible afección al modelo urbanístico actual (alternativa "DOS"), todo parece indicar que la postura más responsable es la de realizar una modificación del actual documento normativa y gestionar de una manera más coherente los usos.

7.- Efectos ambientales previsibles (hábitat, especies silvestres y ecosistemas).

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana no supone afección sobre la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria. Además, y siendo el contenido del presente documento la actualización de usos a la realidad jurídica actual, y afectando únicamente al suelo urbano, (ya sea el clasificado como tal por el vigente PGOU, o el suelo no urbanizable de núcleo rural que de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda tienen la consideración de suelo urbano) no se encuentra afectado directamente ningún hábitat o ecosistema susceptible de protección.

De la modificación aquí pretendida y la ampliación de usos permitidos en ciertas zonas de suelo urbano, y por extensión de suelo urbanizable, no se puede desprender afección alguna al medio ambiente, ya que la ampliación de usos permitidos no lo hace admitiendo usos más perjudiciales, sino muy al contrario, compatibiliza actividades de menor impacto. Tratándose de ordenar los usos en categorías acordes con el resto de legislación sectorial aplicable, se pretende, además de mejorar y facilitar la gestión de los mismos, que la afección se encuentre tasada y controlada.

La modificación no supone la implantación en nuevos ámbitos, encontrándose las zonas afectadas por el cambio considerablemente desarrolladas, no introduciendo por tanto, afección al sistema de transportes y estructura viaria ya existente.

8.- Memoria de sostenibilidad económica

El alcance de las determinaciones de la presente modificación puntual no implica la necesidad de dotar a la colectividad de mayores equipamientos municipales, espacios libres o resto de dotaciones recogidas en la legislación. A su vez, no se prevén necesidades extraordinarias a las ya recogidas en el vigente PGOU en las infraestructuras municipales, y, por tanto, no se hace necesario dotar y valorar económicamente el impacto de la presente modificación en las arcas municipales.

9.- Resumen ejecutivo

De conformidad con el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la presente modificación puntual deberá incluir un resumen ejecutivo con la delimitación y alcance de la modificación.

Debido a lo breve y concreto del contenido del presente documento, y siendo su ámbito de aplicación todo el término municipal de Camargo, no se prevé la redacción del citado resumen.

10.- Procedimiento de aprobación

El procedimiento de aprobación de esta modificación puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana es el recogido en el artículo 83 de la Ley 2/2.001 de Cantabria, y que a modo de resumen:

— Inicio del procedimiento con el acuerdo municipal de elaboración de la modificación puntual.

— Remisión de la Memoria Resumen a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria para su remisión a organismo afectados para consultas previas. En el caso de existir afección al medio ambiente, y en base al Documento

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

de Referencia evacuado por la Consejería competente, el Ayuntamiento redactará el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

— Exposición al público del documento urbanístico y del documento ambiental y obtención de los informes sectoriales oportunos.

— Una vez finalizado el trámite de información pública y aprobada provisionalmente la modificación puntual el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71.

— La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

11.- Las normas aplicables para su aprobación o desarrollo

Si bien el procedimiento de aprobación de la presente modificación puntual es el descrito en el apartado anterior, para su posterior desarrollo y tratándose de actuaciones asistemáticas, únicamente deberán seguir trámite ambiental, siempre con carácter previo a la licencia municipal, aquellas actividades recogidas en la Ley 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y en el Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento.

Muriedas, 21 de octubre de 2013.

El jefe de Servicio,
Jesús García del Prado.

El jefe de Sección,
José Cabrero Cabrero.

El arquitecto,
Álvaro García-Diego Villarias.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

Anexo I: TABLA COMPARADA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS

TITULO IX. CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO	
SECCIÓN 1ª: USO INDUSTRIAL	
<p>IX.3.2. Categorías</p> <p>Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.</p> <p>A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:</p> <p>CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones. A título indicativo cabe citar las siguientes actividades:</p> <ol style="list-style-type: none"> Elaboración de helados, de productos de panadería y pastelería, de masas fritas (churros, etc) y freiduría. Confección de prendas de vestir y otras materias textiles, elaboración y reparación de calzado, servicios de lavado, planchado, limpieza y tejido de ropa. Fabricación de muebles de madera y similar, de escobas, cepillos, brochas y pinceles, tapicería y juguetería. Imprentas y asimilables, estudios y laboratorios topográficos. Talleres de cerámica, vidrios y derivados. Talleres de ferretería, fontanería, armería, electricidad, joyería y reparación de bicicletas, motocicletas y automóviles. Reparación de electrodomésticos y otros productos de consumo doméstico. Conservación, guarda y distribución de productos o venta exclusivamente a mayoristas. <p>CATEGORÍA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no incluidas en la relación anterior de la categoría I, no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.</p> <p>CATEGORÍA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas no incluidas en la relación anterior de la categoría I que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.</p>	<p>IX.3.2. Categorías</p> <p>Para la clasificación de actividades se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.</p> <p>A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece en función de su posible incidencia sobre la salud y seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios siguientes:</p> <p>CATEGORÍA I: comprende aquellas actividades industriales no sujetas a autorización según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones.</p> <p>CATEGORÍA II: comprende aquellas actividades industriales sujetas a Comprobación Ambiental según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, ya se encuentren recogidas en el Anexo C o que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales deban someterse por causar molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el medio ambiente.</p> <p>CATEGORÍA III: comprende aquellas actividades industriales sujetas a Autorización Ambiental Integrada y Evaluación Ambiental según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, ya se encuentren recogidas en los Anexos A y B o que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales deban someterse.</p>
<p>IX.3.3 Situaciones</p> <p>En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se</p>	<p>IX.3.3 Situaciones</p> <p>En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se</p>

<p>clasifican en:</p> <p>SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.</p> <p>SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.</p> <p>SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.</p> <p>SITUACIÓN D: En edificios situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.</p>	<p>clasifican en:</p> <p>SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.</p> <p>SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.</p> <p>SITUACIÓN C: En parcelas y edificios situados en zonas industriales y adosadas a otras actividades industriales o de almacenaje.</p> <p>SITUACIÓN D: En parcelas y edificios situados en zonas industriales y aisladas de otras edificaciones.</p>
<p>IX.3.4. Condiciones de compatibilidad</p> <p>1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios de ubicación en las zonas en relación, al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Punto a puntos en los que dichos efectos sean mas aparentes para la comprobación de gases nocivos, humo, polvo, residuos o cualquiera otras forma de contaminación deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En este punto o puntos en donde puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificios aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares. <p>2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases , vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad. No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas. En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plásticos o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos. No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras. La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro ser originen vibraciones que se transmitan al exterior. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se 	<p>IX.3.4. Condiciones de compatibilidad</p> <p>1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios de ubicación en las zonas en relación, al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Punto a puntos en los que dichos efectos sean mas aparentes para la comprobación de gases nocivos, humo, polvo, residuos o cualquiera otras forma de contaminación deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En este punto o puntos en donde puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificios aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares. <p>2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad. No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas. En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plásticos o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos. No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras. La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro ser originen vibraciones que se transmitan al exterior. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

	<p>noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.</p> <p>-RD 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el cual se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.</p>
<p>IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.</p> <p>1. Las actividades clasificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuada y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.</p> <p>2. En ningún caso se superarán las concentraciones máxima admisibles que determina la ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972 y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976).</p> <p>3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidades de instrumentos (p.ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4 apartado 1.</p> <p>4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.</p>	<p>IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.</p> <p>1. Las actividades con producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de la adecuada y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.</p> <p>2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, así como la Normativa Sectorial de aplicación, Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.</p> <p>3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidades de instrumentos (p.ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4 apartado 1.</p> <p>4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.</p>
<p>IX.3.15. Servicios de aseo</p> <p>1. En empresas con cinco o menos empleados no se necesita referenciar los aseos por sexos, debiendo cumplir las condiciones que es establecen para el comercio.</p> <p>2. Cuando se superen los 5 empleados se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.</p>	<p>IX.3.15. Servicios de aseo</p> <p>1.- Se considera aseo el compuesto como mínimo por lavabo, retrete y ducha.</p> <p>2.- El número mínimo de servicios de aseo será la mayor cifra obtenida de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un aseo completo por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, o ▪ un aseo completo por cada cinco (5) trabajadores, o ▪ toda actividad, independientemente del número de trabajadores o de la superficie de la misma, contará al menos con un aseo completo.
<p>IX.3.18. Dotación de aparcamientos.</p> <p>1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller y en los talleres de reparación de motocicletas dispondrán la misma superficie de aparcamiento que para los talleres de reparación de automóviles.</p> <p>2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 m2.</p>	<p>IX.3.18. Dotación de aparcamientos.</p> <p>1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será la mayor cifra obtenida de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada tres (3) trabajadores, o ▪ existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles, a excepción de los talleres de reparación de automóviles y motocicletas que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

<p>3. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ toda actividad industrial, independientemente del número de trabajadores o de la superficie de la misma, contará al menos con una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles. <p>2. Se consideran exentos de esta dotación las actividades industriales (salvo los de reparación de automóviles y motocicletas) de superficie útil inferior a 150 m2.</p> <p>3. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.</p> <p>4. Los aparcamientos exigidos se podrán disponer bajo rasante, en cualquier planta del edificio o en superficie dentro de la parcela.</p>
---	--

SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL

<p>IX.3.19. Definición y clases</p> <p>1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías incluidos en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.</p> <p>2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías:</p> <p>CATEGORÍA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y bares, restaurantes y resto de comercios con superficie de venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.</p> <p>Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.</p> <p>CATEGORÍA II: Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y resto de comercios con superficie de venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.</p> <p>Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y en cualquier caso, con un máximo de doscientos (200) metros</p>	<p>IX.3.19. Definición y clases</p> <p>1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías incluidos en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.</p> <p>2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías, acordes a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2010, de 4 de mayo, o posteriores para la modificación de la Ley de Cantabria 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria, y de otras normas complementarias para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo:</p> <p>CATEGORÍA I: Comprende los tipos de comercio con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.</p> <p>A efectos de la regulación de las condiciones de uso de cada ordenanza particular se entiende adscrito al presente uso comercial el almacén complementario que no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie correspondiente a ventas.</p> <p>CATEGORÍA II: Comprende los tipos de comercio que tengan una superficie de venta inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.</p> <p>A efectos de la regulación de las condiciones de uso de cada ordenanza particular se entiende adscrito al presente uso comercial el almacén complementario que no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie correspondiente a ventas.</p>
---	--

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

<p>cuadrados.</p> <p>CATEGORÍA III: Comprende las agrupaciones comerciales sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.</p> <p>CATEGORÍA IV: Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los no alimentarios.</p> <p>No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.</p> <p>A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá pro comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados en la categoría IV.</p>	<p>CATEGORÍA III: Comprende las agrupaciones comerciales sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.</p> <p>CATEGORÍA IV: Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de venta.</p> <p>La apertura o ampliación de un Gran Establecimiento Comercial tal y como se encuentra regulado en la legislación sectorial requerirá de manera preceptiva de un informe de la Consejería competente en materia de comercio, en los términos regulados en la Normativa Sectorial.</p>
<p>IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones. 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente. 3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatibles con usos residenciales. 4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público. 5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I-82. 	<p>IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones. 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente. 3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatibles con usos residenciales. 4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público. 5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación en relación con la Seguridad en caso de Incendio (CTE-DB-SI) y/o modificaciones del mismo y resto de legislación del mismo sector aplicable.
<p>IX.3.21. Dimensiones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que esta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos. 2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una 	<p>IX.3.21. Dimensiones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá por superficie útil de exposición y venta al público toda aquella superficie donde se desarrollan actividades de promoción de ventas y de intercambio comercial. 2. En particular, se entienden incluidos entre los espacios definidos en el apartado anterior los
<p>edificación de vivienda unifamiliar.</p>	<p>siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, así como los probadores, destinados a la presentación de los artículos. b. En los establecimientos comerciales que dispongan de secciones de venta asistida por dependiente, la zona ocupada por las personas vendedoras detrás del mostrador, aunque a la misma no tenga acceso el público. c. Las superficies destinadas a la preparación o reparación de mercancías visibles por el público, aunque no sean accesibles. d. Los espacios de venta, ya sean exteriores e interiores. e. Escaleras, pasillos y cualquier otro espacio destinado a la permanencia y tránsito de personas necesarios para el acceso a los artículos. f. La línea de las cajas registradoras, así como la zona entre éstas y la salida, siempre que en la misma se desarrolle alguna técnica de promoción comercial, directa o indirecta. <p>3. Se excluyen expresamente de la superficie útil de exposición y venta al público aquellas superficies destinadas a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Las dependencias o instalaciones no accesibles al público en general, en las que no se desarrolle actividad comercial directa. b. Las zonas de estacionamiento, siempre que en las mismas no se desarrolle actividad comercial alguna. c. Las zonas destinadas permanentemente a la restauración y al desarrollo de actividades lúdicas. <p>4. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.</p>
<p>IX.3.25. Altura libre de pisos</p> <p>La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.</p>	<p>IX.3.25. Altura libre de pisos</p> <p>La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.</p> <p>En aquellos inmuebles ya existentes se permitirá la utilización de entreplantas con superficie útil menor del 50% de la planta baja inferior, con un máximo de 100 metros cuadrados, y con una altura libre superior a 2,20 metros, tanto en planta baja como entreplanta.</p>
<p>IX.3.27. Dotación de aparcamientos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías I, II y III definidas en el artículo IX.3.19 apartado 2. 2. Para los comercios de la categoría IV se dispondrá una plaza de aparcamiento para 	<p>IX.3.27. Dotación de aparcamientos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida en las categorías I, II definidas en el artículo IX.3.19 apartado 2. 2. Para los comercios de la categoría III y IV se dispondrá una plaza de aparcamiento para

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

<p>vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.</p> <p>3. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> tener un fondo inferior a diez metros. Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros. 	<p>vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.</p> <p>3. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tener un fondo inferior a diez metros. Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.
<p>IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga</p> <p>Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentario o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrán dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500), las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.</p>	<p>IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga</p> <p>Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados se dispondrán dentro del local o parcela destinada a uso comercial, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.</p>
<p>SECCIÓN 3ª: USO OFICINAS</p>	
<p>IX.3.36 Dotación de aparcamientos</p> <p>Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.</p> <p>No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> tener un fondo inferior a diez metros tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros 	<p>IX.3.36 Dotación de aparcamientos</p> <p>1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será la mayor cifra obtenida de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada tres (3) trabajadores, o ▪ existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (100) metros cuadrados útiles. ▪ Toda oficina deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles. <p>2. Si hubiera además en el mismo edificio usos industriales, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.</p> <p>3. Los aparcamientos exigidos se podrán disponer bajo rasante, en cualquier planta del edificio o en superficie dentro de la parcela.</p>

**TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO
CAPITULO 5. ORDENANZA Nº4: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**

<p>X.5.1. Ámbito y tipología:</p> <ol style="list-style-type: none"> Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera. <p>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</p> <p>X.5.2. Uso característico: El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.</p> <p>X.5.3. Ejes funcionales de la actividad:</p> <ol style="list-style-type: none"> A los efectos de la compatibilidad de usos se configuran unos ejes funcionales de actividad, constituidos por las calles que se relacionan a continuación: <ul style="list-style-type: none"> - Avenida de Bilbao - Carretera de Burgos (N-623) - Calle de San Roque y SV-4441 - Carretera Torrelavega-Santander (N-611) - Carretera comarcal Boo a Punte Arce. La regulación de los ejes funcionales es de aplicación a la totalidad de las parcelas que tengan dirección postal con el nombre de la calle, incluyendo las parcelas en esquina. <p>X.5.4. Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación, determinándose, en cada caso, condiciones específicas para los ejes funcionales que se relacionan en el artículo anterior.</p> <ol style="list-style-type: none"> Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Residencia comunitaria. Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial en categoría I y situación A y B en todo su ámbito con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. - Comercial, categoría I en situación de planta baja y semisótano se permite en todo su ámbito. La categoría II se permite asimismo en los ejes funcionales y, al igual que para la categoría I, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. - Oficinas. - Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo sólo se permite en los ejes funcionales. - Salas de reunión en régimen de edificio exclusivo. Equipamientos y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos pormenorizados, excepto servicios urbanos que 	<p>X.5.1. Ámbito y tipología:</p> <ol style="list-style-type: none"> Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera. <p>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</p> <p>X.5.2. Uso característico: El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.</p> <p>X.5.3. Situaciones preexistentes: Aquellas edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la presente normativa con un uso disconforme con las determinaciones del presente artículo podrán mantener el uso hasta la sustitución del mismo por un uso característico o compatible, sin que de su falta de adaptación pueda interpretarse como una situación de fuera de ordenación.</p> <p>X.5.4. Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Residencia comunitaria. Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial en categoría I y II y situación A y B en todo su ámbito con superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para nuevas construcciones y sin máximo para edificios preexistentes. - Comercial, categoría I en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Categoría II únicamente en edificios preexistentes y en cualquier situación. - Oficinas. - Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo. - Salas de reunión. Equipamientos y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos pormenorizados.
--	---

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

sólo se permiten en los ejes funcionales:	

**TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO
CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO**

<p>X.6.1. Ámbito y tipología: 1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. 2.- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.</p> <p>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</p> <p>X.6.2. Clasificación de niveles: A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen tres (3) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, con los códigos a, b, y c.</p> <p>X.6.3. Uso característico: El uso característico se establece para cada uno de los niveles: Nivel a: Industrial, categoría I y situación B. Nivel b: Industrial, categoría II y situación C ó D. Nivel c: Hospedaje.</p> <p>X.6.4. Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel, con las condiciones siguientes:</p> <p>Nivel A:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda. b) Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial, categorías I y II. - Oficinas - Hospedaje c) Equipamiento y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Deportivo - Servicios Urbanos <p>Nivel B:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda. b) Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial, categorías I y situación C y D; asimismo categoría III y situación D. - Comercial, categorías I y II - Oficinas - Hospedaje - Salas de reunión c) Equipamiento y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Educativo - Público-administrativo - Deportivo 	<p>X.6.1. Ámbito y tipología: 1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. 2.- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.</p> <p>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</p> <p>X.6.2. Clasificación de niveles: A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen tres (3) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, con los códigos a, b, y c.</p> <p>X.6.3. Uso característico: El uso característico se establece para cada uno de los niveles: Nivel a: Industrial, categoría I y situación B. Nivel b: Industrial, categoría II y situación C ó D. Nivel c: Hospedaje.</p> <p>X.6.4. Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel, con las condiciones siguientes:</p> <p>Nivel a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda. b) Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial, categoría I y II, y situación A y B - Comercial, categorías I, II, III y IV - Oficinas - Hospedaje - Salas de reunión c) Equipamiento y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Educativo - Sociocultural - Sanitario asistencial - Servicios Urbanos - Deportivo - Público administrativo - Servicios infraestructurales <p>Nivel b:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.
--	---

<p>Nivel C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios Urbanos - Servicios Infraestructurales - Socio-cultural a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del hospedaje, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda. b) Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial, categorías I y situación A. - Comercial, categorías I y II - Oficinas - Salas de reunión c) Equipamiento y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Socio-cultural - Sanitario-asistencial - Deportivo - Servicios Urbanos <p>Según acuerdo de Consejo de Gobierno de 18/5/1988 (BOC 14/6/1988): "Serán incompatibles en la zona de Raos los usos de hospedaje, salas de reunión, educativo y público-administrativo."</p>	<p>b) Productivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrial, categorías I y III y situación C y D; - Comercial, categorías I, II, III y IV - Oficinas - Hospedaje - Salas de reunión <p>c) Equipamiento y Servicios Públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Educativo - Público-administrativo - Deportivo - Servicios Urbanos - Servicios Infraestructurales - Socio-cultural <p>Nivel c:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del hospedaje, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda. b) Productivo: <ul style="list-style-type: none"> - Industrial, categorías I, II y III en todas las situaciones. - Comercial, categorías I, II, III y IV - Oficinas - Salas de reunión c) Equipamiento y Servicios Públicos: <ul style="list-style-type: none"> - Educativo - Socio-cultural - Sanitario asistencial - Servicios Urbanos - Deportivo - Público administrativo - Servicios infraestructurales <p>Según acuerdo de Consejo de Gobierno de 18/5/1988 (BOC 14/6/1988): "Serán incompatibles en la zona de Raos los usos de hospedaje, salas de reunión, educativo y público-administrativo."</p> <p>"En aquellas zonas del polígono industrial de Raos afectadas por las huellas de ruido tal y como quedan recogidas en el plano 4.4 titulado "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Afección Acústica Aeropuerto de Santander" se consideran incompatibles los usos de equipamiento sanitario-asistencial."</p>
---	---

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 4: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO NO URBANIZABLE

V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable de núcleo rural

1. Es uso característico la vivienda familiar vinculada al uso agropecuario. Para cada área de suelo no urbanizable se núcleo rural se fija en el apartado 8 de este artículo un número máximo de viviendas.
2. Son usos compatibles las actividades agropecuarias, la defensa y mantenimiento del medio natural, los ligados al ocio y las actividades culturales deportivas, los vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras, los que fueran declarados de utilidad pública o interés social y la vivienda familiar.
3. Son usos prohibidos los restantes no considerados en los dos puntos anteriores.

V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable de núcleo rural

- 1.- Es uso característico la vivienda familiar vinculada al uso agropecuario. Para cada área de suelo no urbanizable se núcleo rural se fija en el apartado 8 de este artículo un número máximo de viviendas.
- 2.- Son usos compatibles las actividades agropecuarias, la defensa y mantenimiento del medio natural, los ligados al ocio y las actividades culturales deportivas, los vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras, los que fueran declarados de utilidad pública o interés social y la vivienda familiar.

También son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Productivo.

- Industrial en categoría I y II y situación A y B en todo su ámbito con superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para nuevas construcciones y sin máximo para edificios preexistentes.
- Comercial, categoría I en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Categoría II únicamente en edificios preexistentes y en cualquier situación.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

- Todos los usos pormenorizados.

TITULO III: REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 4: INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL

III.3.6. Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander

Conforme a lo indicado en el artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, la Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander queda calificada como Sistema General Aeroportuario, quedando establecido su perímetro en el Plan Director del Aeropuerto de Santander aprobado por O.M. FOM/2384/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de Junio de 2010 (BOE 14/9/2010) cuyas coordenadas UTM son las que siguen:

Coordenadas UTM (ED50) del límite de la Zona de Servicio propuesta

RECINTO 1					
punto	X	Y	punto	X	Y
1	432.462,68	4.809.412,35	35	432.950,58	4.808.483,47
2	432.803,93	4.809.285,37	36	432.966,85	4.808.527,77
3	433.786,28	4.809.213,30	37	432.903,12	4.808.550,52
4	434.257,43	4.808.768,12	38	432.885,49	4.808.554,01
5	434.996,71	4.808.488,89	39	432.856,23	4.808.560,52
6	434.942,55	4.808.348,98	40	432.838,76	4.808.564,87
7	435.642,91	4.808.084,44	41	432.806,10	4.808.568,96
8	435.621,71	4.808.028,31	42	432.758,68	4.808.562,43
9	434.920,89	4.808.293,02	43	432.735,84	4.808.555,55
10	434.877,92	4.808.182,01	44	432.591,47	4.808.484,29
11	434.679,53	4.808.139,56	45	432.573,64	4.808.478,21
12	434.300,63	4.808.282,60	46	432.517,77	4.808.475,64
13	434.207,41	4.808.305,38	47	432.516,67	4.808.478,84
14	434.099,63	4.808.299,35	48	432.518,36	4.808.570,99
15	433.974,03	4.808.337,06	49	432.539,16	4.808.659,02
16	433.960,16	4.808.301,97	50	432.554,98	4.808.665,95
17	433.927,70	4.808.315,58	51	432.660,71	4.808.635,13
18	433.807,91	4.808.140,38	52	432.669,17	4.808.659,72

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

19	433.473,87	4.808.052,23	53	432.602,63	4.808.685,15
20	433.021,23	4.808.220,76	54	432.573,41	4.808.702,24
21	433.015,75	4.808.222,79	55	432.539,41	4.808.731,50
22	433.016,98	4.808.237,85	56	432.513,24	4.808.760,39
23	433.032,57	4.808.300,05	57	432.478,39	4.808.808,97
24	432.899,75	4.808.346,25	58	432.462,36	4.808.854,11
25	432.931,15	4.808.431,04	59	432.453,94	4.808.895,25
26	432.971,98	4.808.415,95	60	432.436,43	4.809.010,93
27	433.024,81	4.808.376,14	61	432.402,16	4.809.260,58
28	433.061,16	4.808.422,68	62	432.397,91	4.809.308,38
29	433.058,59	4.808.424,52	63	432.397,71	4.809.321,95
30	433.061,02	4.808.427,75	64	432.399,13	4.809.339,81
31	433.058,41	4.808.429,71	65	432.405,51	4.809.356,64
32	433.056,03	4.808.426,53	66	432.436,19	4.809.400,96
33	433.010,98	4.808.459,95	67	432.445,97	4.809.408,75
34	433.008,10	4.808.462,36	68	432.456,87	4.809.412,55
1	432.462,68	4.809.412,35			

RECINTO 2					
punto	X	Y	punto	X	Y
69	454.494,83	4.801.031,94	79	454.498,50	4.800.973,19
70	454.512,49	4.801.025,20	80	454.493,04	4.800.988,97
71	454.529,96	4.801.018,45	81	454.488,69	4.801.001,79
72	454.546,66	4.801.012,23	82	454.483,65	4.801.017,32
73	454.560,73	4.801.006,82	83	454.481,80	4.801.023,28
74	454.571,45	4.801.002,77	84	454.484,60	4.801.023,50
75	454.573,49	4.800.992,65	85	454.493,62	4.801.024,37
76	454.546,59	4.800.978,32	86	454.494,26	4.801.028,71
77	454.523,25	4.800.965,61	87	454.494,28	4.801.029,12
78	454.504,33	4.800.955,78	89	454.494,83	4.801.031,94

	La delimitación de la Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander se puede apreciar en el plano 4.1 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES – Zona de Servicio Aeroportuaria"
	<p>III.3.7. Servidumbres Aeronáuticas</p> <p>1.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este término municipal de Camargo, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, que vienen representadas en los planos 4.2 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Servidumbres Aeronáuticas – Servidumbres del Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas" y plano 4.3 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Servidumbres Aeronáuticas – Servidumbre de Operación de las Aeronaves", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.</p> <p>En los ámbitos del término municipal incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.</p> <p>2.- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Santander queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se entenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> a.- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias. b.- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error. c.- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

	<p> puedan dar lugar a deslumbramiento.</p> <p>d.- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.</p> <p>e.- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.</p> <p>f.- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.</p> <p>g.- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.</p> <p>3.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.</p>
	<p>III.3.8. Afecciones acústicas del Aeropuerto de Santander</p> <p>En los ámbitos afectados por las huellas de ruido del Aeropuerto de Santander los cuales vienen representados en el plano 4.4 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Afección Acústica Aeropuerto de Santander", no son compatibles los usos educativos o sanitarios, ni los usos residenciales en cualquiera de sus tipologías.</p>

TITULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
CAPITULO 2: CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	
<p>Art. VIII.2.3 longitud de la edificación</p> <p>Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a setenta y dos (72) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a noventa (90) metros.</p>	<p>Art. VIII.2.3 longitud de la edificación</p> <p>Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a setenta y dos (72) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a noventa (90) metros.</p> <p>Para el caso de edificaciones destinadas a usos Productivos, incluidos todos sus usos pomenorizados, se podrá superar esta limitación siempre que se apruebe un Estudio de Detalle que, además de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes y cuantas determinaciones establece la normativa urbanística, incluya justificación de la adecuación de la edificación al entorno y la no afección a la imagen urbana.</p>

Anexo II: ARTÍCULOS NUEVOS Y MODIFICADOS

REDACCIÓN DEFINITIVA

IX.3.2. Categorías

Para la clasificación de actividades se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece en función de su

CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

posible incidencia sobre la salud y seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I:

Comprende aquellas actividades industriales no sujetas a autorización según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones.

CATEGORÍA II:

Comprende aquellas actividades industriales sujetas a Comprobación Ambiental según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, ya se encuentren recogidas en el Anexo C o que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales deban someterse por causar molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el medio ambiente.

CATEGORÍA III:

Comprende aquellas actividades industriales sujetas a Autorización Ambiental Integrada y Evaluación Ambiental según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/2010 de 18 de marzo) y/o posteriores modificaciones, ya se encuentren recogidas en los Anexos A y B o que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales deban someterse.

IX.3.3 Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A:

En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN B:

En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN C:

En parcelas y edificios situados en zonas industriales y adosadas a otras actividades industriales o de almacenaje.

SITUACIÓN D:

En parcelas y edificios situados en zonas industriales y aisladas de otras edificaciones.

IX.3.4. Condiciones de compatibilidad

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios de ubicación en las zonas en relación, al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

a. Punto a puntos en los que dichos efectos sean mas aparentes para la comprobación de gases nocivos, humo, polvo, residuos o cualquiera otras forma de contaminación deslumbramientos, perturbaciones eléctricos o radiactivas. En este punto o puntos en donde puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión

b. En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificios aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a. No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b. No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c. En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plásticos o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

d. No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

e. La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro ser originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3db (A) sobre el equivalente a la duplicación.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no tendiendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrán el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

a. El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.

b. Deberán aplicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas si necesidad de realizar maniobras en la vías pública.

4. En zonas calificadas de uso característico industrial se considera compatible el uso comercial y podrá implementarse sin necesidad de coexistir con el industrial característico, cumpliendo, en su caso, lo establecido en la sección 2ª: uso comercial del Título IX.

IX.3.5 Limitaciones por fuego y explosión

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Normativa Sectorial de aplicación de seguridad contra incendios.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

IX.3.7. Limitaciones por ruido

1. El ruido se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo IX.3.4 apartado 1, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo IX.3.13 para cada categoría y situación de las actividades industriales.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventana, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

3. En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en la Ordenanza municipal sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como en la Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre) así como lo desarrollado en cada caso a los siguientes RD:

— RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

— RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

— RD 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

IX.3.8. Limitaciones por vibraciones

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona, normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales.).

3. Para su corrección se dispondrán bancada independientes de la estructura del edificio y del ruido del local aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibradores.

4. La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

$V \text{ pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hercios. No se superaran los valores que se reflejan en el cuadro de artículo IX.3.13 para cada categoría y situación de las actividades industriales.

5. En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en la Ordenanza municipal sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como en la Ley Del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre) así como lo desarrollado en cada caso a los siguientes RD:

— RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

— RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

— RD 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el cual se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.

1. Las actividades con producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuada y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, así como la Normativa Sectorial de aplicación, Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidades de instrumentos (p. ej.: estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4 apartado 1.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

IX.3.15. Servicios de aseo

1.- Se considera aseo el compuesto como mínimo por lavabo, retrete y ducha.

2.- El número mínimo de servicios de aseo será la mayor cifra obtenida de las siguientes:

- Un aseo completo por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, o
- Un aseo completo por cada cinco (5) trabajadores, o
- Toda actividad, independientemente del número de trabajadores o de la superficie de la misma, contará al menos con un aseo completo.

X.3.18. Dotación de aparcamientos.

1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será la mayor cifra obtenida de las siguientes:

— Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada tres (3) trabajadores, o

— Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles, a excepción de los talleres de reparación de automóviles y motocicletas que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

— Toda actividad industrial, independientemente del número de trabajadores o de la superficie de la misma, contará al menos con una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles.

2. Se consideran exentos de esta dotación las actividades industriales (salvo los de reparación de automóviles y motocicletas) de superficie útil inferior a 150 m².

3. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

4. Los aparcamientos exigidos se podrán disponer bajo rasante, en cualquier planta del edificio o en superficie dentro de la parcela.

IX.3.19. Definición y clases

1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías incluidos en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías, acordes a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2010, de 4 de mayo, o posteriores para la modificación de la Ley de Cantabria 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria, y de otras normas complementarias para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo:

CATEGORÍA I:

Comprende los tipos de comercio con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

A efectos de la regulación de las condiciones de uso de cada ordenanza particular se entiende adscrito al presente uso comercial el almacén complementario que no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie correspondiente a ventas.

CATEGORÍA II:

Comprende los tipos de comercio que tengan una superficie de venta inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

A efectos de la regulación de las condiciones de uso de cada ordenanza particular se entiende adscrito al presente uso comercial el almacén complementario que no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie correspondiente a ventas.

CATEGORÍA III:

Comprende las agrupaciones comerciales sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

CATEGORÍA IV: Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de venta.

La apertura o ampliación de un Gran Establecimiento Comercial tal y como se encuentra regulado en la legislación sectorial requerirá de manera preceptiva de un informe de la Consejería competente en materia de comercio, en los términos regulados en la Normativa Sectorial.

IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatibles con usos residenciales.

4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación en relación con la Seguridad en caso de Incendio (CTE-DB-SI) y/o modificaciones del mismo y resto de legislación del mismo sector aplicable.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

IX.3.21. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá por superficie útil de exposición y venta al público toda aquella superficie donde se desarrollan actividades de promoción de ventas y de intercambio comercial.

2. En particular, se entienden incluidos entre los espacios definidos en el apartado anterior los siguientes:

a. Los mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, así como los probadores, destinados a la presentación de los artículos.

b. En los establecimientos comerciales que dispongan de secciones de venta asistida por dependiente, la zona ocupada por las personas vendedoras detrás del mostrador, aunque a la misma no tenga acceso el público.

c. Las superficies destinadas a la preparación o reparación de mercancías visibles por el público, aunque no sean accesibles

d. Los espacios de venta, ya sean exteriores e interiores.

e. Escaleras, pasillos y cualquier otro espacio destinado a la permanencia y tránsito de personas necesarios para el acceso a los artículos.

f. La línea de las cajas registradoras, así como la zona entre éstas y la salida, siempre que en la misma se desarrolle alguna técnica de promoción comercial, directa o indirecta.

3. Se excluyen expresamente de la superficie útil de exposición y venta al público aquellas superficies destinadas a:

a. Las dependencias o instalaciones no accesibles al público en general, en las que no se desarrolle actividad comercial directa.

b. Las zonas de estacionamiento, siempre que en las mismas no se desarrolle actividad comercial alguna.

c. Las zonas destinadas permanentemente a la restauración y al desarrollo de actividades lúdicas.

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

IX.3.25. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

En aquellos inmuebles ya existentes se permitirá la utilización de entreplantas con superficie útil menor del 50% de la planta baja inferior, con un máximo de 100 metros cuadrados, y con una altura libre superior a 2,20 metros, tanto en planta baja como entreplanta.

IX.3.27. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida en las categorías I, II definidas en el artículo IX.3.19 apartado 2.

2. Para los comercios de la categoría III y IV se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.

3. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a. Tener un fondo inferior a diez metros.

b. Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c. Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados se dispondrán dentro del local o parcela destinada a uso comercial, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500).

Las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

IX.3.36 Dotación de aparcamientos

1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será la mayor cifra obtenida de las siguientes:

— Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada tres (3) trabajadores, o

— Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (100) metros cuadrados útiles.

— Toda oficina deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles.

2. Si hubiera además en el mismo edificio usos industriales, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Los aparcamientos exigidos se podrán disponer bajo rasante, en cualquier planta del edificio o en superficie dentro de la parcela.

X.5.1. Ámbito y tipología:

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2.- Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

X.5.2. Uso característico:

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

X.5.3. Situaciones preexistentes:

Aquellas edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la presente normativa con un uso disconforme con las determinaciones del presente artículo podrán mantener el uso hasta la sustitución del mismo por un uso característico o compatible, sin que de su falta de adaptación pueda interpretarse como una situación de fuera de ordenación.

X.5.4. Usos compatibles:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial:

— Residencia comunitaria.

b) Productivo:

— Industrial en categoría I y II y situación A y B en todo su ámbito con superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para nuevas construcciones y sin máximo para edificios preexistentes.

— Comercial, categoría I en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Categoría II únicamente en edificios preexistentes y en cualquier situación.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos:
 - Todos los usos pormenorizados.

X.6.1. **Ámbito y tipología:**

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2.- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.

X.6.2. **Clasificación de niveles:**

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen tres (3) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, con los códigos a, b, y c.

X.6.3. **Uso característico:**

El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

Nivel a: Industrial, categoría I y situación B.

Nivel b: Industrial, categoría II y situación C ó D.

Nivel c: Hospedaje.

X.6.4. **Usos compatibles:**

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

Nivel a:

a) **Residencial:**

Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) **Productivo:**

— Industrial, categoría I y II, y situación A y B

— Comercial, categorías I, II, III y IV

— Oficinas

— Hospedaje

— Salas de reunión

c) **Equipamiento y Servicios Públicos:**

— Educativo

— Sociocultural

— Sanitario asistencial

— Servicios Urbanos

— Deportivo

— Público administrativo

— Servicios infraestructurales

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

Nivel b:

a) Residencial:

Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo:

- Industrial, categorías I y III y situación C y D
- Comercial, categorías I, II, III y IV
- Oficinas
- Hospedaje
- Salas de reunión

c) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Educativo
- Público-administrativo
- Deportivo
- Servicios Urbanos
- Servicios Infraestructurales
- Socio-cultural

Nivel c:

a) Residencial:

se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del hospedaje, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo:

- Industrial, categorías I, II y III en todas las situaciones.
- Comercial, categorías I, II, III y IV
- Oficinas
- Salas de reunión

c) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Educativo
- Sociocultural
- Sanitario asistencial
- Servicios Urbanos
- Deportivo
- Público administrativo
- Servicios infraestructurales

V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable de núcleo rural

1.- Es uso característico la vivienda familiar vinculada al uso agropecuario. Para cada área de suelo no urbanizable se núcleo rural se fija en el apartado 8 de este artículo un número máximo de viviendas.

2.- Son usos compatibles las actividades agropecuarias, la defensa y mantenimiento del medio natural, los ligados al ocio y las actividades culturales deportivas, los vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras, los que fueran declarados de utilidad pública o interés social y la vivienda familiar.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

También son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Productivo:

— Industrial en categoría I y II y situación A y B en todo su ámbito con superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para nuevas construcciones y sin máximo para edificios preexistentes.

— Comercial, categoría I en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Categoría II únicamente en edificios preexistentes y en cualquier situación.

— Oficinas.

— Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

— Todos los usos pormenorizados.

TITULO III: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 4: INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL

III.3.6. Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander

Conforme a lo indicado en el artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, la Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander queda calificada como Sistema General Aeroportuario, quedando establecido su perímetro en el Plan Director del Aeropuerto de Santander aprobado por O.M. FOM/2384/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 («Boletín Oficial del Estado» 14/9/2010) cuyas coordenadas UTM son las que siguen:

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

Coordenadas UTM (ED50) del límite de la Zona de Servicio propuesta					
RECINTO 1					
punto	X	Y	punto	X	Y
1	432.462,68	4.809.412,35	35	432.950,58	4.808.483,47
2	432.803,93	4.809.285,37	36	432.966,85	4.808.527,77
3	433.786,28	4.809.213,30	37	432.903,12	4.808.550,52
4	434.257,43	4.808.768,12	38	432.885,49	4.808.554,01
5	434.996,71	4.808.488,89	39	432.856,23	4.808.560,52
6	434.942,55	4.808.348,98	40	432.838,76	4.808.564,87
7	435.642,91	4.808.084,44	41	432.806,10	4.808.568,96
8	435.621,71	4.808.028,31	42	432.758,68	4.808.562,43
9	434.920,89	4.808.293,02	43	432.735,84	4.808.555,55
10	434.877,92	4.808.182,01	44	432.591,47	4.808.484,29
11	434.679,53	4.808.139,56	45	432.573,64	4.808.478,21
12	434.300,63	4.808.282,60	46	432.517,77	4.808.475,64
13	434.207,41	4.808.305,38	47	432.516,67	4.808.478,84
14	434.099,63	4.808.299,35	48	432.518,36	4.808.570,99
15	433.974,03	4.808.337,06	49	432.539,16	4.808.659,02
16	433.960,16	4.808.301,97	50	432.554,98	4.808.665,95
17	433.927,70	4.808.315,58	51	432.660,71	4.808.635,13
18	433.807,91	4.808.140,38	52	432.669,17	4.808.659,72
19	433.473,87	4.808.052,23	53	432.602,63	4.808.685,15
20	433.021,23	4.808.220,76	54	432.573,41	4.808.702,24
21	433.015,75	4.808.222,79	55	432.539,41	4.808.731,50
22	433.016,98	4.808.237,85	56	432.513,24	4.808.760,39
23	433.032,57	4.808.300,05	57	432.478,39	4.808.808,97
24	432.899,75	4.808.346,25	58	432.462,36	4.808.854,11
25	432.931,15	4.808.431,04	59	432.453,94	4.808.895,25
26	432.971,98	4.808.415,95	60	432.436,43	4.809.010,93
27	433.024,81	4.808.376,14	61	432.402,16	4.809.260,58
28	433.061,16	4.808.422,68	62	432.397,91	4.809.308,38
29	433.058,59	4.808.424,52	63	432.397,71	4.809.321,95
30	433.061,02	4.808.427,75	64	432.399,13	4.809.339,81
31	433.058,41	4.808.429,71	65	432.405,51	4.809.356,64
32	433.056,03	4.808.426,53	66	432.436,19	4.809.400,96
33	433.010,98	4.808.459,95	67	432.445,97	4.809.408,75
34	433.008,10	4.808.462,36	68	432.456,87	4.809.412,55
1	432.462,68	4.809.412,35			

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

RECINTO 2

punto	X	Y	punto	X	Y
69	454.494,83	4.801.031,94	79	454.498,50	4.800.973,19
70	454.512,49	4.801.025,20	80	454.493,04	4.800.988,97
71	454.529,96	4.801.018,45	81	454.488,69	4.801.001,79
72	454.546,66	4.801.012,23	82	454.483,65	4.801.017,32
73	454.560,73	4.801.006,82	83	454.481,80	4.801.023,28
74	454.571,45	4.801.002,77	84	454.484,60	4.801.023,50
75	454.573,49	4.800.992,65	85	454.493,62	4.801.024,37
76	454.546,59	4.800.978,32	86	454.494,26	4.801.028,71
77	454.523,25	4.800.965,61	87	454.494,28	4.801.029,12
78	454.504,33	4.800.955,78	69	454.494,83	4.801.031,94

La delimitación de la Zona de Servicio del Aeropuerto de Santander se puede apreciar en el plano 4.1 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES - Zona de Servicio Aeroportuaria"

III.3.7. Servidumbres Aeronáuticas

1.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en este término municipal de Camargo, incluidos todos sus elementos (como antenas, parrarrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, que vienen representadas en los planos 4.2 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Servidumbres Aeronáuticas - Servidumbres del Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas" y plano 4.3 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Servidumbres Aeronáuticas - Servidumbre de Operación de las Aeronaves", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En los ámbitos del término municipal incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

2.- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Santander queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a.- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15

b.- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c.- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d.- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e.- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f.- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g.- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

3.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

III.3.8. Afecciones acústicas del Aeropuerto de Santander

En los ámbitos afectados por las huellas de ruido del Aeropuerto de Santander los cuales vienen representados en el plano 4.4 "PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES-Afección Acústica Aeropuerto de Santander", no son compatibles los usos educativos o sanitarios, ni los usos residenciales en cualquiera de sus tipologías.

Art. VIII.2.3 longitud de la edificación

Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a setenta y dos (72) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a noventa (90) metros.

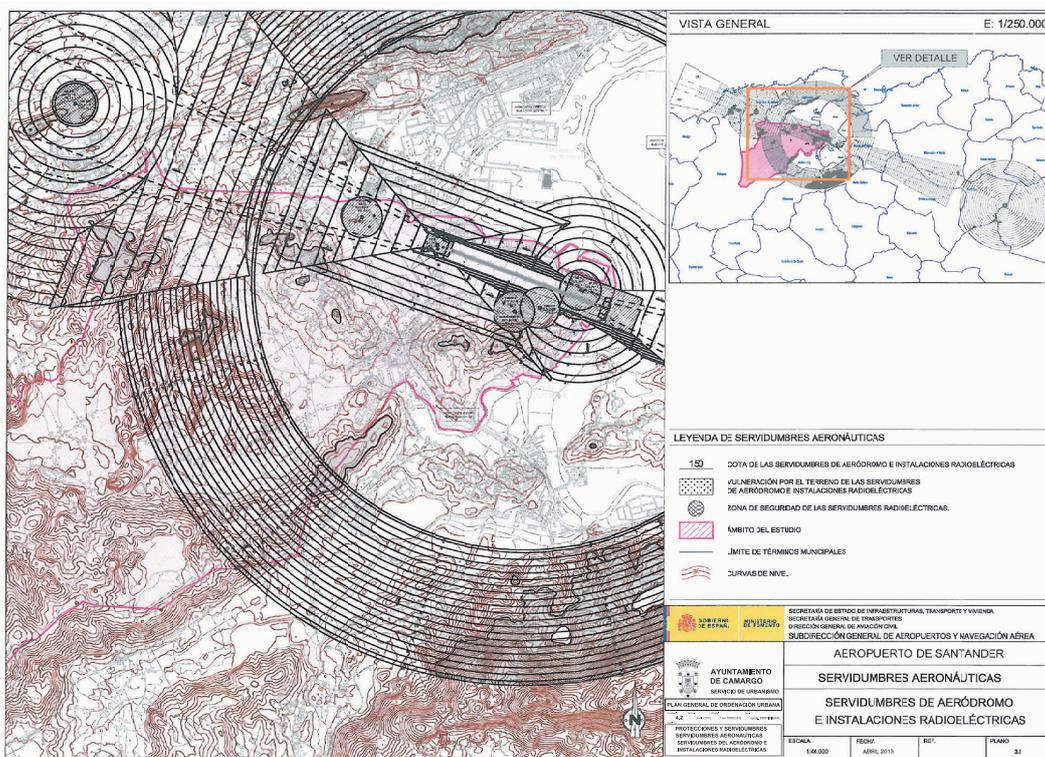
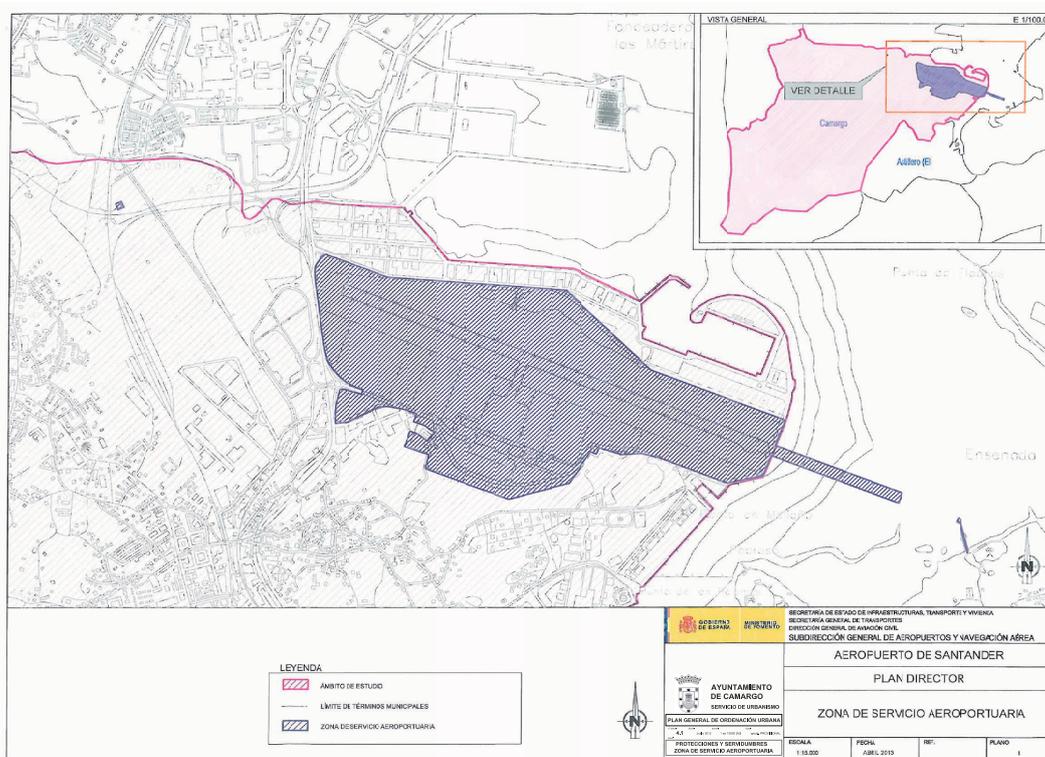
Para el caso de edificaciones destinadas a usos Productivos, incluidos todos sus usos por-menorizados, se podrá superar esta limitación siempre que se apruebe un Estudio de Detalle que, además de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes y cuantas determinaciones establece la normativa urbanística, incluya justificación de la adecuación de la edificación al entorno y la no afección a la imagen urbana.

Anexo III: CARTOGRAFÍA (PLANOS NUEVOS)

Relación:

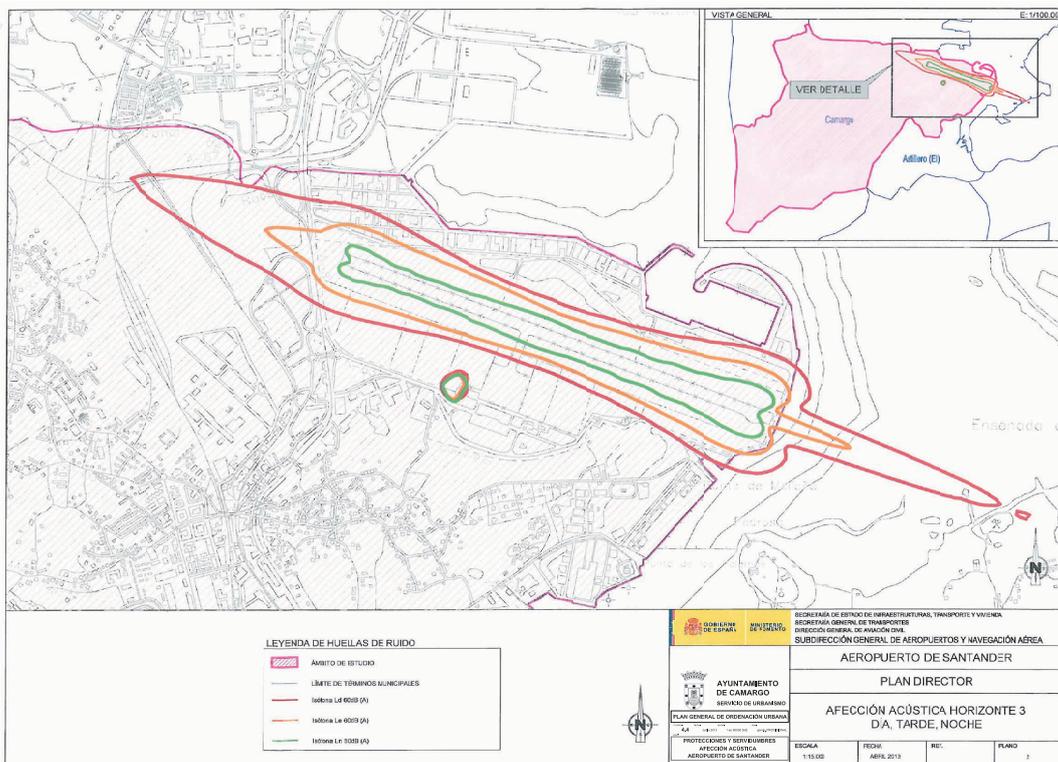
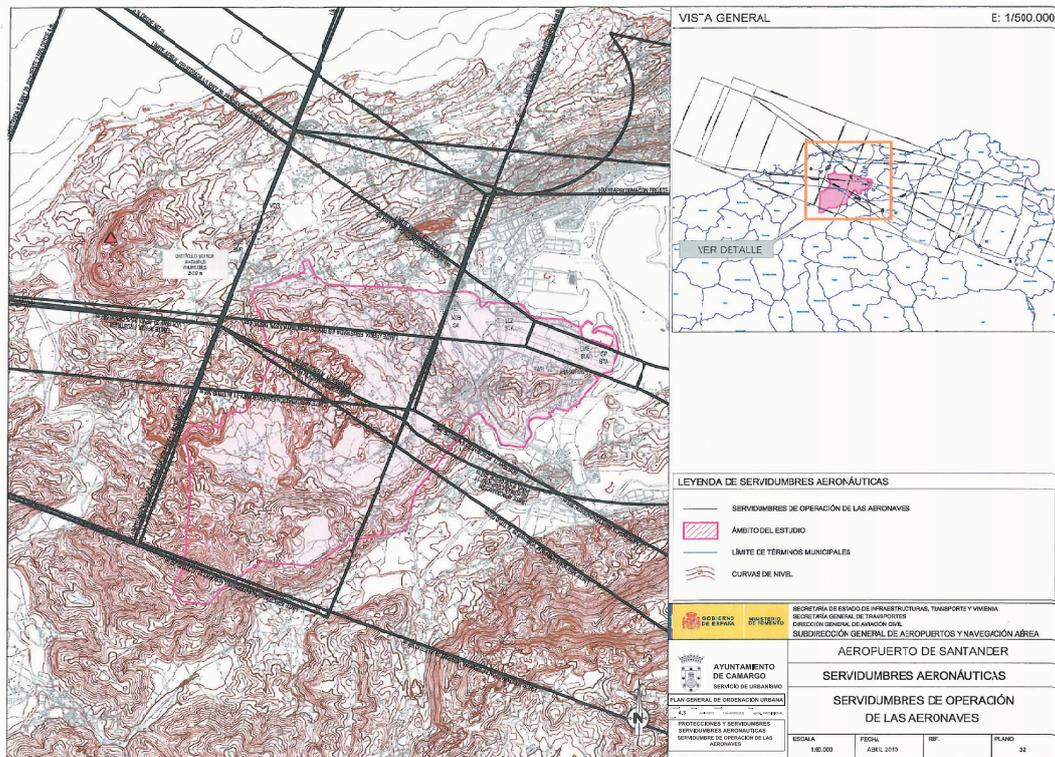
- 4.1.- PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES - ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA
- 4.2.- PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS-SERVIDUMBRE DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- 4.3.- PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS - SERVIDUMBRE DEL AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- 4.4.- PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES - AFECCIÓN ACÚSTICA AEROPUERTO DE SANTANDER

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15



CVE-2014-3982

JUEVES, 20 DE MARZO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 15



2014/3982

CVE-2014-3982