

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CAMPOO DE ENMEDIO

CVE-2014-13574 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Requejo en la finca referencia catastral 8522106VN0682S0001LR.*

El Pleno del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, con fecha 29 de agosto de 2014 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en Requejo en la finca referencia catastral 8522106VN0682S0001LR, a propuesta de Natureback Communities SL.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Si se interpone recurso de reposición, podrá igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de 6 meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Matamorosa, 18 de septiembre de 2014.

El alcalde,

Pedro Manuel Martínez García.

**Estudio de Detalle
Requejo-Ayto Campoo de En medio (Cantabria)**

23 de mayo de 2014

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

1. OBJETO.

Se redacta el presente estudio de detalle por iniciativa de NATUEBACK COMMUNITIES, S.L. con el fin de realizar un ajuste de alineación y ordenación de los nuevos volúmenes resultantes en la parcela de En medio nº 22.425 definida en la Delimitación de la Unidad de Actuación de Requejo, aprobada definitivamente el día 3 de septiembre de 2013.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se enclava en el núcleo urbano de Requejo, perteneciente al municipio de Campoo de Enmedio, situado en la comarca de Campoo. Este municipio, con unos 91,1 Km2 de superficie y una población de 3.880 habitantes, limita con Valdeola y Valdeprado del Río por el sur, con la Hermandad de Campoo de Suso por el oeste, con Santiurde de Reinosa por el norte, y con Campoo de Yuso y las Rozas de Valdearroyo por el este.

Cabe destacar, que en el centro del municipio se localiza en forma de isla el término municipal de Reinosa, capital de la comarca de Campoo. La parcela se localiza, en una zona muy antropizada, dentro del núcleo urbano de Requejo, y próxima a las infraestructuras lineales constituidas por la autopista A-67, sus ramales de enlace, y la carretera CA-171. Esta situación es coherente con la calificación de los terrenos objeto de la actuación otorgada por las NN.SS. actualmente vigentes.

El terreno presenta una topografía con una ligera pendiente oeste -este. La parte más baja está situada en la zona este, correspondiéndole una curva de nivel de 835,50 m. elevándose hacia el oeste hasta llegar a la curva de cota 838,85. La pendiente media es aproximadamente del 1,91 por 100.

Todo el suelo incluido en el ámbito del presente Estudio de Detalle está dedicado a erial y pastos, no existiendo, prácticamente, ningún otro tipo de vegetación. No existen, tampoco, construcciones en dicho ámbito.

La finca objeto del presente Estudio de Detalle, pertenece a la JUNTA VECINAL DE REQUEJO, (100 % del pleno dominio) por título de agrupación. Formalizada en escritura con fecha 19/03/13, autorizada en REINOSA, por DON JESÚS ELADIO MANTILLA BLANCO, nº de protocolo 245. Inscripción 1ª; Tomo 1.202; Libro 166; Folio 193; Fecha 19/04/2013. A continuación se reproduce la inscripción:

URBANA: FINCA EN REQUEJO, urbana, calificada como suelo urbano residencial de baja densidad, no consolidado por la urbanización, por resultar sometidos a procesos de urbanización, de forma irregular, superficie de veintiún mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados (21.832 m²), que linda: Norte, con finca

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

39027A014002420000XY, propiedad terrenos Junta Vecinal de Requejo, finca 39027A014001550000XM, propiedad del Mº de Fomento, finca 8522104VN0682S0001QR, según datos de la expropiación del Mº de Fomento obra de "Autovía Cantabria Meseta. Tramo: Reinosa. Límite de Provincia. Clave: 12 S4030, parcela 156 del polígono 14, finca 540, titular Guadalupe Sáiz Díez; Sur, con finca catastral 8323010VN0682S0001XR, titular Roberto Ramos Revilla, con la finca catastral 8323008VN0682S0001IR, titular Eduardo López Osoro, con finca registral 8.482, titular Junta vecinal de Requejo, y con la calle; Este, finca 8522104VN0682S0001QR, según datos de la expropiación de Mº FOMENTO obra de "Autovía Cantabria Meseta. Tramo: Reinosa Límite de Provincia. Clave 12 S 4030, parcela 156 del polígono 14, finca 540, titular Guadalupe Sáiz Díez, con finca catastral 8522601VN0682S0001JR, titular Metodío Cabria Ruiz, con finca registral 8.482; y Oeste, finca 8323003VN0682S0001OR, titular herederos de Florencia Gutiérrez Gutiérrez, terrenos de la Junta Vecinal de Requejo, finca catastral 8323004VN0682S0001XR, titular José Argüeso Argüeso, finca catastral 8323008VN0682S0001IR, titular Eduardo López Osoro, y terreno público.

3. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta tomando como base la Delimitación de la Unidad de Actuación de Requejo, aprobada definitivamente en.....

La Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio (TEXTO REFUNDIDO) aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de 9 de Mayo de 1991 y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30 de Mayo de 1991, califica el suelo de la zona que nos ocupa como URBANO, RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ORDENANZA Nº 4).

Con fecha 10 de septiembre de 2010, el Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, remite a la Junta vecinal de Requejo el "ámbito de la Modificación Puntual de las NN.SS. a realizar en la zona señalada en el plano del pueblo de Requejo, con la finalidad de adaptar el planeamiento a la ejecución de viviendas de protección oficial".

El Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012 adoptó el acuerdo de "Aprobar, definitivamente, el texto refundido de la modificación puntual de Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Enmedio en Requejo" y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de Diciembre de 2.012, BOC EXTRAORDINARIO NÚM.48.

Posteriormente, en el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, en sesión celebrada con fecha 3 de septiembre de 2013, adoptó el acuerdo de "Aprobar, definitivamente, el texto de la Delimitación de la Unidad de Actuación de Requejo" que, según el texto del propio documento, (la Unidad de Actuación será) "desarrollada por un Estudio de Detalle".

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La ordenación se realiza en coherencia con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Enmedio (texto refundido), así como en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo y la Delimitación de la Unidad de Actuación. Haciéndonos eco de esta última, reproducimos a continuación las directrices sobre las que se redactó:

- a) *"Edificación Residencial de Baja Densidad. Ordenanza nº 4."*
- b) *"Vial de 9 m. de anchura que circunda la zona objeto de la intervención."*
- c) *"La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias tiene como único objetivo habilitar, dentro del núcleo urbano, suelo en el que se puedan construir viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, y básicamente la modificación consiste en un reajuste de los viales previstos para la zona por las NN.SS. y conseguir con ello parcelas edificables más viables. El alcance de la modificación aprobada es:*

- Adecuar la Ordenación planteada por las Normas Subsidiarias al parcelario de Urbana y a las alineaciones consolidadas, evitando parcelas inedificables de 9,60 m. de fondo (zona oeste de la delimitación).

- Racionalizar la forma de las parcelas, evitando la parcela de 72,60 m. de fondo, excesivo y de difícil aprovechamiento para el fondo máximo edificable de 12 m. establecido por las NN.SS. Para ello se añade un vial intermedio y se desplaza el vial posterior, quedando dos parcelas de 27,00 m. y una tercera de 28,60 m., que permiten edificar fondos de 12,00 m. y retranqueos de más de 7,50 m., optimizando así el aprovechamiento de las parcelas y respetando las condiciones de edificabilidad establecidas en la Ordenanza Nº 4 (Residencial Baja Densidad) de las NN.SS.

- Incluir en la Ordenación planteada por las Normas Subsidiarias el nuevo trazado de la CA-171 (Carretera Autonómica Primaria Reinoso-Corconte) y el Ramal de Salida de la A-67 e incorporación a la CA-171."

En efecto, en la mencionada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo, se expone la necesidad o conveniencia de la modificación como sigue:

La Junta Vecinal de Requejo, en los últimos años, viene siendo receptora del interés y necesidad de los jóvenes del pueblo a establecer su residencia en el núcleo de Requejo, necesidad que no puede ser satisfecha en la actualidad, al no existir mercado de viviendas.

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

Aprovechando que la Junta Vecinal de Requejo dispone de una parcela de suelo urbano con la suficiente extensión como para satisfacer dicha necesidad, considera oportuno promover las iniciativas necesarias para habilitar suelo en el que se puedan construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Dentro del núcleo de Requejo, lugar con mayor demanda de viviendas, se han analizado otras alternativas, siendo elegida la presente parcela por contar con la superficie, topografía y posición necesarias para desarrollar el nº de viviendas previstas adecuadas a la demanda existente y que se estima en 30 - 36 viviendas.

Si bien el presente Estudio de Detalle responde a las exigencias y finalidad de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo, consecuentemente recogidas en la Delimitación de la Unidad de Actuación en Requejo promovida por su Junta Vecinal, se considera necesario que este documento recoja la adecuación de la propuesta tanto a la realidad física del ámbito obtenida en el estudio topográfico así como a la respuesta a las exigencias realizadas en la Memoria Ambiental respecto al tratamiento del borde del ámbito.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo, así como la Delimitación de la Unidad de Actuación en Requejo, hacen mención al cumplimiento de lo estipulado en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta orden, en su artículo 5, en su punto 2 b) dispone:

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

(...)

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

(...)

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

Este planteamiento, nos fuerza a ensanchar las aceras del viario propuesto, tal como propone a su vez la Delimitación de la Unidad de Actuación, desde los 1,5 m, aconsejados por el texto refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Enmedio 0,30 m para llegar a los 1,8 m propuestos. Por tanto, la anchura mínima del viario pasa a ser de 9,60 m, en lugar de los 9 m, propuestos.

Por otro lado, en el punto 5 de la Modificación Puntual, descripción de la modificación, se dice que uno de los objetivos de esta es:

Racionalizar la forma de las parcelas, evitando la parcela de 72,60 m. de fondo, excesivo y de difícil aprovechamiento para el fondo máximo edificable de 12 m establecido por las NN.SS. Para ello se añade un vial intermedio y se desplaza el vial posterior, quedando dos parcelas de 27,00 m. y una tercera de 28,60 m, que permiten edificar fondos de 12,00 m. y retranqueos de más de 7,50 m, optimizando así el aprovechamiento de las parcelas y respetando las condiciones de edificabilidad establecidas en la Ordenanza Nº 4 (Residencial Baja Densidad) de las NN.SS.

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

La Delimitación de la Unidad de Actuación mantiene las directrices de las normas subsidiarias según expone en su punto 1.4.4., por lo tanto, se establece los fondos de parcela en dos parcelas de 27,00 m y una de 28,60 m, considerando ya la anchura de los viales ampliada a 9,60.

El Estudio Topográfico, posterior, revela la realidad física del ámbito, teniendo un ancho de 110,30 m en la zona donde serían necesarios un total de 111,40 m, siendo este el resultado de la suma de los fondos de parcela descritos (27,00 m + 27,00 m + 28,60 m) y los viales necesarios conforme a lo establecido en la Orden VIV/561/2010 (9,60 m + 9,60 m + 9,60 m).

Se propone por lo tanto en este Estudio de Detalle la adecuación de los fondos de parcela a la realidad física del ámbito.

Además, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo da respuesta en su plano 05, a las exigencias realizadas en la Memoria Ambiental respecto al tratamiento del borde del ámbito dejando previsto un espacio para la realización de una pantalla vegetal, y en concreto, en las Determinaciones Ambientales, protección del Paisaje, que dice:

(...)

2.- DETERMINACIONES

Al objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en Requejo del municipio de Campoo de Enmedio, se establecen las siguientes

DETERMINACIONES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

(...)

- *Así mismo la normativa de la Modificación Puntual incorporará y definirá expresamente el tratamiento de borde, o de amortiguación, por la proximidad de infraestructuras de comunicación, indicará el tipo de barreras arbóreas con funciones de cortavientos o de apantallamiento estético, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación.*

La Delimitación de la Unidad de Actuación establece en su memoria, en su apartado 2.2.5., que, en virtud al cumplimiento de la Memoria Ambiental, en el subapartado 2.2.5.2. Determinaciones Ambientales, Protección del Paisaje, es necesario incorporar el tratamiento de borde.

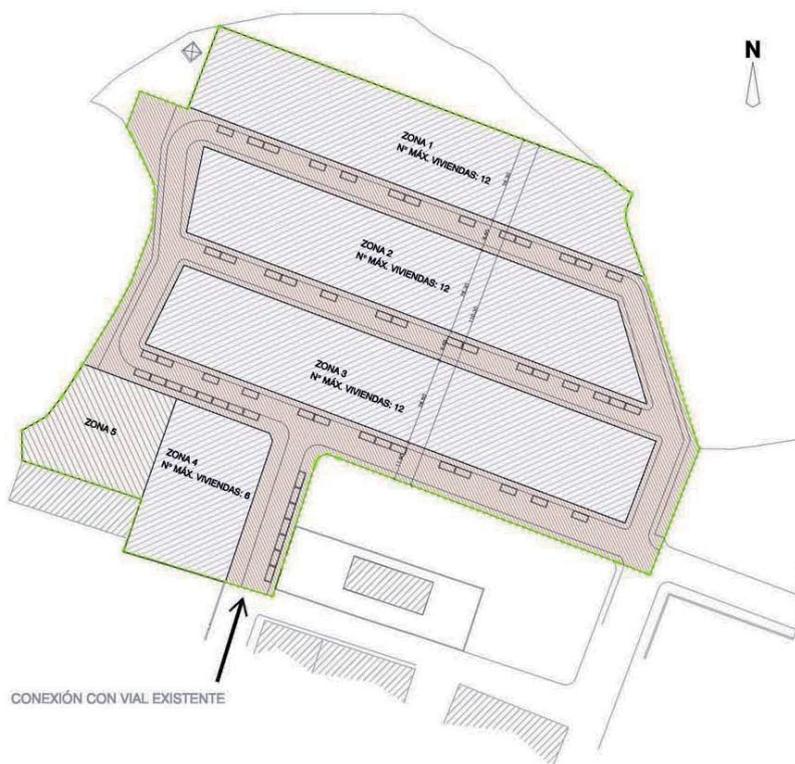
Por ello se considera imprescindible que este espacio quede reflejado en los planos del Presente estudio de detalle. A tal efecto, el Estudio de Detalle que se presenta prevé un espacio que permite el cumplimiento de la Memoria Ambiental con la realización de la pantalla vegetal como tratamiento de borde.

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La ordenación general responde a la estructura establecida en las Normas Subsidiarias y en la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de ENMEDIO (texto refundido) en Requejo y reflejada en la Delimitación de la Unidad de Actuación, tanto en la disposición de la edificación como en los accesos rodados.

Siguiendo los criterios de la Delimitación de la Unidad de Actuación, la conexión con el resto del suelo urbano de Requejo se establecerá a través de un vial de "conexión con el viario existente", situado al sur de la finca, el cual se urbanizará conjuntamente con el resto de la Unidad de Actuación, tal como se establece en las Normas Subsidiarias del municipio.



MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

A partir de aquí se mantiene el trazado del viario propuesto por la Modificación Puntual que permite dividir el solar en tres partes y se ajustan los fondos de la parcela a las dimensiones reales de la misma. Obtenemos tres parcelas con fondos de 26,60; 26,30 y 26,30 m respectivamente, tal como se muestra en el esquema precedente.

Siguiendo, de nuevo los criterios de la Delimitación de la Unidad de Actuación, la ordenación se completa con una cuarta zona destinada a albergar el 15% del aprovechamiento de uso residencial previsto en la totalidad del ámbito de la Delimitación de la Unidad de Actuación, de acuerdo con lo establecido en Ley 2/2001, modificada por la Ley de Cantabria 7/2007 y con una quinta zona destinada a espacios verdes (espacio libre de uso público).

Por tanto, la distribución de superficies queda como se muestra en el siguiente cuadro:

ZONA	SUPERFICIE NETA	USO	FONDO DE PARCELA	Nº MAX. VIVIENDAS
1	3.617,25 m ²	Edificación residencial	26,30 m	12
2	3.707,45 m ²	Edificación residencial	26,30 m	12
3	4.084,30 m ²	Edificación residencial	26,60 m	12
4	1.532,00 m ²	Edificación residencial	Variable (min 29,50 m)	6
5	1.170,00 m ²	LUP (espacio verde)		
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS				42

4.3. REPARTO DE SUPERFICIES

Teniendo en cuenta los criterios expresados en el epígrafe anterior, el reparto de superficies de la actuación quedaría como sigue:

1. SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	
-Zona 1	3.617,25 m ²
-Zona 2	3.707,45 m ²
-Zona 3	4.084,30 m ²
-Zona 4	1.532,00 m ²
-SUPERFICIE TOTAL PARCELAS EDIFICABLE :	12.941,00 m ²
2. SUPERFICIE VIALES:	
	7.721,00 m ²
3. SUPERFICIE L.U.P. (Zona libre de uso público):	
	1.170,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	
	21.832,00 m ²

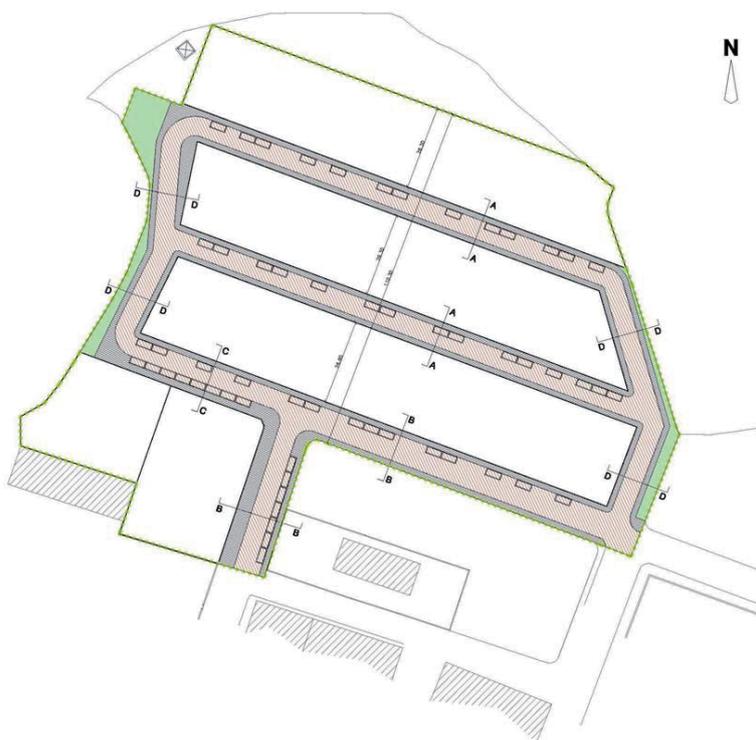
MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

4.4. RED VIARIA

La Red Viaria definida en el presente Estudio de Detalle se apoya tanto en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de ENMEDIO (texto refundido) en Requejo, como en la Modificación Puntual de esas Normas Subsidiarias, de la que es complementaria.

De acuerdo a este planteamiento, se proyectan tres viales longitudinales dirección oeste-este, paralelos y distribuidos entre zona 1 y zona 2, entre zona 2 y zona 3, y entre zona 3 y zona 4 y final de la finca, así como otros dos viales transversales dirección norte-sur, en sendos laterales de la finca, cerrando la circulación en un anillo con el vial norte y el vial sur.

En el diagrama anexo, a una escala aproximada de 1:2.000, se plasma gráficamente en planta esta ordenación así como la conexión con el resto de suelo urbano de Requejo.



MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

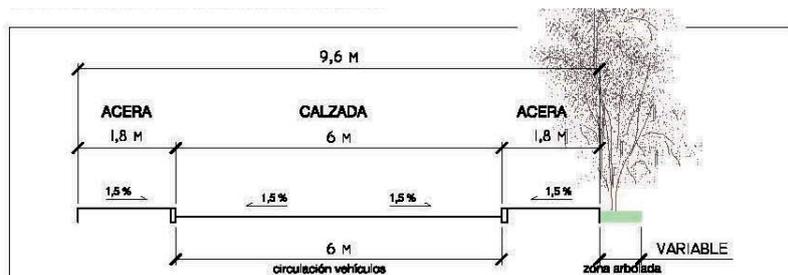
La conexión con el resto del suelo urbano de Requejo se establece a través de un "vial de conexión" al sur de la finca, según se describe en el esquema precedente el cual se urbanizará conjuntamente con el resto de la parcela, tal como se establece en las Normas Subsidiarias del municipio.

No obstante, también parece oportuno dejar abierta una posible conexión con futuros desarrollos que puedan tener lugar al este de la parcela.

Siguiendo, además, las indicaciones de la delimitación de la Unidad de Actuación, "las condiciones para desarrollar la red viaria se especificarán en el Estudio de Detalle y el Proyecto de urbanización, y cumplirán con lo estipulado en la "Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados" para la cual se tendrá en cuenta que el itinerario peatonal no presente desniveles con grado de inclinación que dificulte su utilización a personas de movilidad reducida, y que se disponga de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas".

Este planteamiento, como ya se apuntaba en el punto 4.1 de la memoria del presente Estudio de Detalle, aconseja ensanchar las aceras del viario propuesto, desde los 1,5 m, propuestos por el texto refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Enmedio 0,30 m para llegar a los 1,8 m propuestos. Por tanto, la anchura mínima del viario pasa a ser de 9,60 m, en lugar de los 9 m, propuestos.

Por tanto la sección del viario tipo, definido por este Estudio de Detalle y correspondiente al viario de segundo orden detallado en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de ENMEDIO (texto refundido) en Requejo, quedaría como sigue:

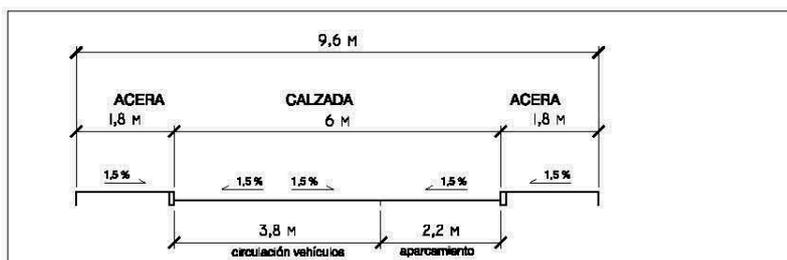


Con el fin de dar respuesta a las exigencias de la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campoo de Enmedio en Requejo, respecto al tratamiento del borde del ámbito dejando previsto un espacio para la realización de una pantalla vegetal, el presente Estudio de Detalle prevé ese espacio con una superficie de 537,75 m², que permite la realización de una pantalla de arbolado como tratamiento de borde y lo ubica, siguiendo las directrices marcadas por la Modificación Puntual, a ambos lados del viario transversal, tal como queda reflejado en el esquema viario precedente.

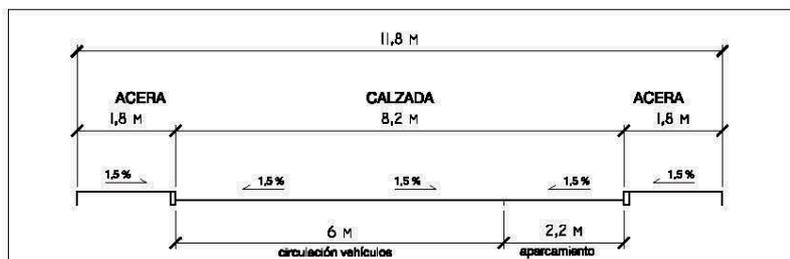
MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

Para ello las zonas de aparcamiento que la Delimitación de la Unidad de Actuación ubicaba en los viales transversales, se han trasladado a los viales longitudinales, permitiendo ubicar en su lugar las mencionadas pantallas de arbolado. No obstante, el número de aparcamientos previstos en la red viaria (50 plazas) permanece inalterado, con lo que se sigue satisfaciendo, con holgura, el número de plazas requeridas para el número máximo de viviendas (42).

De este modo, la sección de los viales transversales queda como se ha descrito en el esquema viario anterior, donde se muestra la ubicación de estas franjas de arbolado. Los viales longitudinales serían una variante de los anteriores, tal como muestra el siguiente esquema:



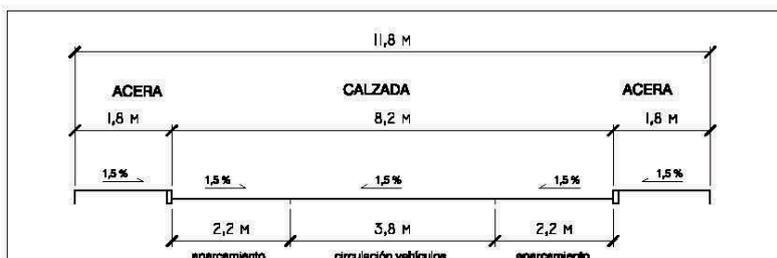
Es preciso mencionar, en este apartado la sección del vial de conexión, que se amplía con el fin de conectar con el viario existente, tal como se muestra en el siguiente esquema:



Esta sección se ha extendido al vial longitudinal situado más al sur de la actuación, el que linda con la denominada zona 1, con el fin de proporcionar una segunda conexión entre la actuación y un posible desarrollo futuro situado al este de la misma.

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

Por último es necesario mencionar una variante de este vial de acceso que tiene lugar al oeste de la conexión con el casco, donde la anchura del viario permite acoger plazas de aparcamiento a ambos lados, tal como se muestra en el siguiente esquema:



Tal como propone la Delimitación de la Unidad de Actuación, los desniveles del itinerario se salvan con rampas que no alcanzan grados de inclinación superiores al 6%, rebajándose los bordillos en los pasos peatonales y esquinas de cruce de calle al nivel del pavimento de calzada.

El pavimento elegido para los tramos peatonales será duro, antideslizante y sin resaltos. Los elementos verticales de señalización e iluminación se situarán de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida.

5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

5.1. DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Se cumplirán los criterios de urbanismo y habitabilidad del Apartado III de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Campóo de Enmedio (Texto Refundido), así como los expresados en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Campóo de Enmedio, (Texto Refundido), haciendo especial incapié en el apartado "3.- conclusiones" de la "Memoria Ambiental de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en Requejo, municipio de Campóo de Enmedio".

En cada ordenanza se especifican las condiciones de uso y de volumen a que ha de atenerse cualquier tipo de construcción en cada una de las zonas en que se divide el suelo comprendido en el ámbito de la unidad de actuación. Las alineaciones son las señaladas en los planos.

Las Ordenanzas previstas en la presente unidad de actuación que aparecen especificadas en el plano correspondiente de zonificación son las siguientes:

ORDENANZA Nº	DENOMINACIÓN Y ZONA
4	Residencial de Baja Densidad
9	Zonas libres verdes

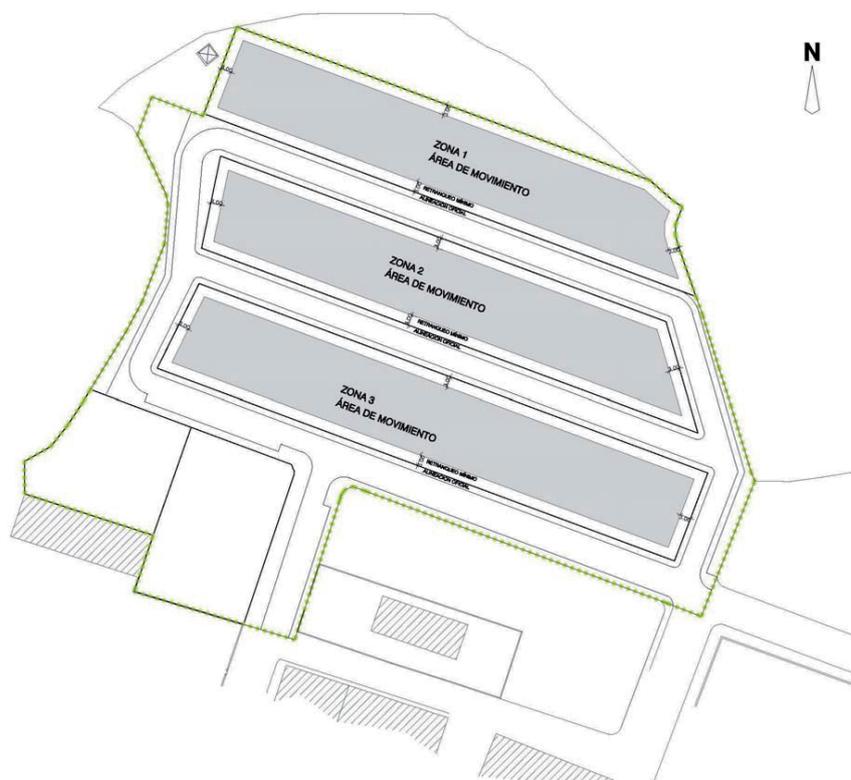
MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

6. SOLUCIÓN ADOPTADA

6.1. AJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las existentes actualmente, definidas en los planos de la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de ENMEDIO (Texto Refundido) publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de Diciembre de 2.012, BOC EXTRAORDINARIO NÚM.48.

Las alineaciones se grafían en el siguiente esquema:



MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

6.2. ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES.

La ordenación se compone de cuatro parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, incluso en hilera, sujetas a algún tipo de protección pública. Se trata de parcelas con forma aproximadamente rectangular, denominadas zonas y numeradas de forma correlativa, según se mostraba en el esquema de la ordenación, ya representado en el apartado 4.2.

Las superficies de cada zona son las siguientes

- Zona 1: 3.617,25 m².
- Zona 2: 3.707,45 m².
- Zona 3: 4.084,30 m².
- Zona 4: 1.532,00 m².

Asignando un número de viviendas máximo de:

- 36 viviendas a repartir homogéneamente en las zonas 1, 2 y 3, a razón de 12 viviendas en cada zona.
- 6 viviendas a la Zona 4.

La parcela mínima se define para cada zona:

- Zona 1: 220 m².
- Zona 2: 220 m².
- Zona 3: 220 m².
- Zona 4: 180 m².

El frente mínimo de la parcela será, para todas las zonas, 6 m.

El fondo máximo de la edificación será, para todas las zonas, de 12 m. Siguiendo los criterios de las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria, NUR, (artículo 53, 1f), se define Fondo de edificación como la distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio, medida ortogonalmente al lindero frontal. Se define, a su vez línea de edificación como la proyección sobre el plano horizontal que separa el espacio edificable del espacio libre.

Las distancias y retranqueos se definen como sigue:

- Retranqueo mínimo a la alineación oficial: 3 m.
- Retranqueo mínimo a linderos: 3 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: la mitad de la altura de la más alta. Mínimo 3 m.

No obstante, el Proyecto de Parcelación podrá fraccionar cada "zona" en unidades independientes admitiéndose la edificación conjunta y agrupada de parcelas correspondiente a una o varias unidades, cumpliéndose los siguientes requisitos:

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

- a) La superficie total de cada "unidad" no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima de la "zona" en la que está incluida por el número de viviendas de la "unidad".
- b) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación de cada unidad se les podrá conferir en su totalidad o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por escritura pública en el Registro de la Propiedad.
- c) Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán un tratamiento de diseño unitario.

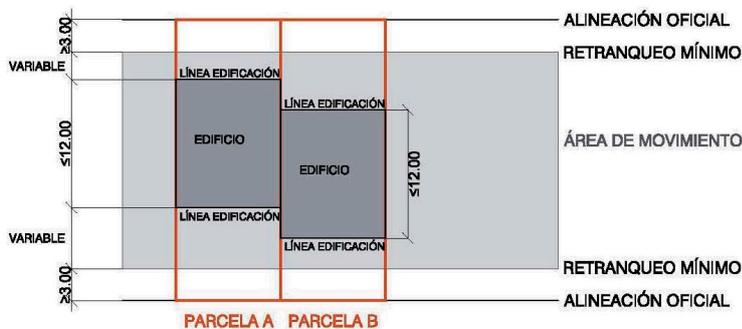
Para este caso se define la posición de cada edificación en función de su área de movimiento. De acuerdo con lo dispuesto en las NUR (artículo 53,4ª), se entiende por área de movimiento la parte de la parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos, exceptuando aleros, en todas las líneas de su perímetro, salvo en el caso de que alguna línea de esa área de movimiento sea coincidente con una alineación del viario municipal o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento. El área de movimiento deberá, además, cumplir los siguientes requisitos:

- a) Las viviendas podrán agruparse, adosándose por dos de sus lados para formar hileras.
- b) La posición de la edificación respecto a la alineación oficial será tal que guarde una distancia a sus planos de fachada igual o superior a la mitad de la altura de cornisa, cumpliendo, como mínimo con un retranqueo obligatorio de 3m.
- c) El fondo máximo de la edificación debe ser tal que guarde una distancia como máximo de 12m, medida entre las líneas de edificación delantera y trasera del edificio.

Todo esto se muestra gráficamente en el siguiente esquema:

ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y FONDO EDIFICABLE

ALINEACIONES: LAS DEFINIDAS EN EL PLANO
RETRANQUEOS: MÍNIMO 3 M A ALINEACIÓN OFICIAL
FONDO MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN: 12 M ENTRE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN DELANTERA Y TRASERA



MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

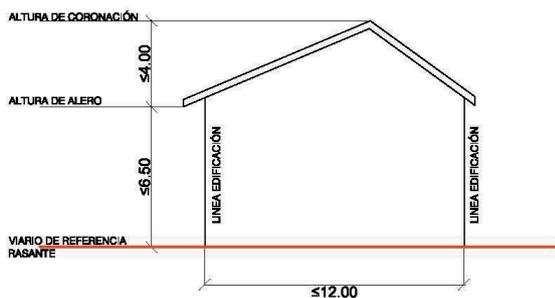
Para una anchura de parcela menor de 14 m., el Proyecto de Parcelación deberá incluir en dicha parcela el acuerdo de adosamiento de, al menos, con una colindante.

Finalmente, las alturas quedan definidas como sigue:

- Altura máxima de cornisa: 6,5 m. equivalente a dos plantas, medida desde el alero hasta cualquier punto del terreno en contacto con la edificación (B+1).
- Altura máxima de coronación: 10,50 m. medida desde la cumbrera hasta cualquier punto del terreno en contacto con la edificación, siendo la diferencia entre la altura de cornisa y la de coronación de 4m como máximo.
- Altura libre de pisos: 2,50 m. como mínimo.
- Altura máxima de la planta baja: 3,50 m.
- Cerramiento (tapias): serán de 1 m. de altura en la zona de retranqueo, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos, o seto vivo, hasta un máximo total de 2 m.

Esto se muestra gráficamente en el siguiente esquema:

ALTURAS



Todo lo anteriormente expuesto se desarrolla gráficamente en los siguientes planos que acompañan a la presente memoria.

Madrid, mayo de 2014

Fdo.: Iván García Cardenal
Arquitecto Colegiado nº 13.925

MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197

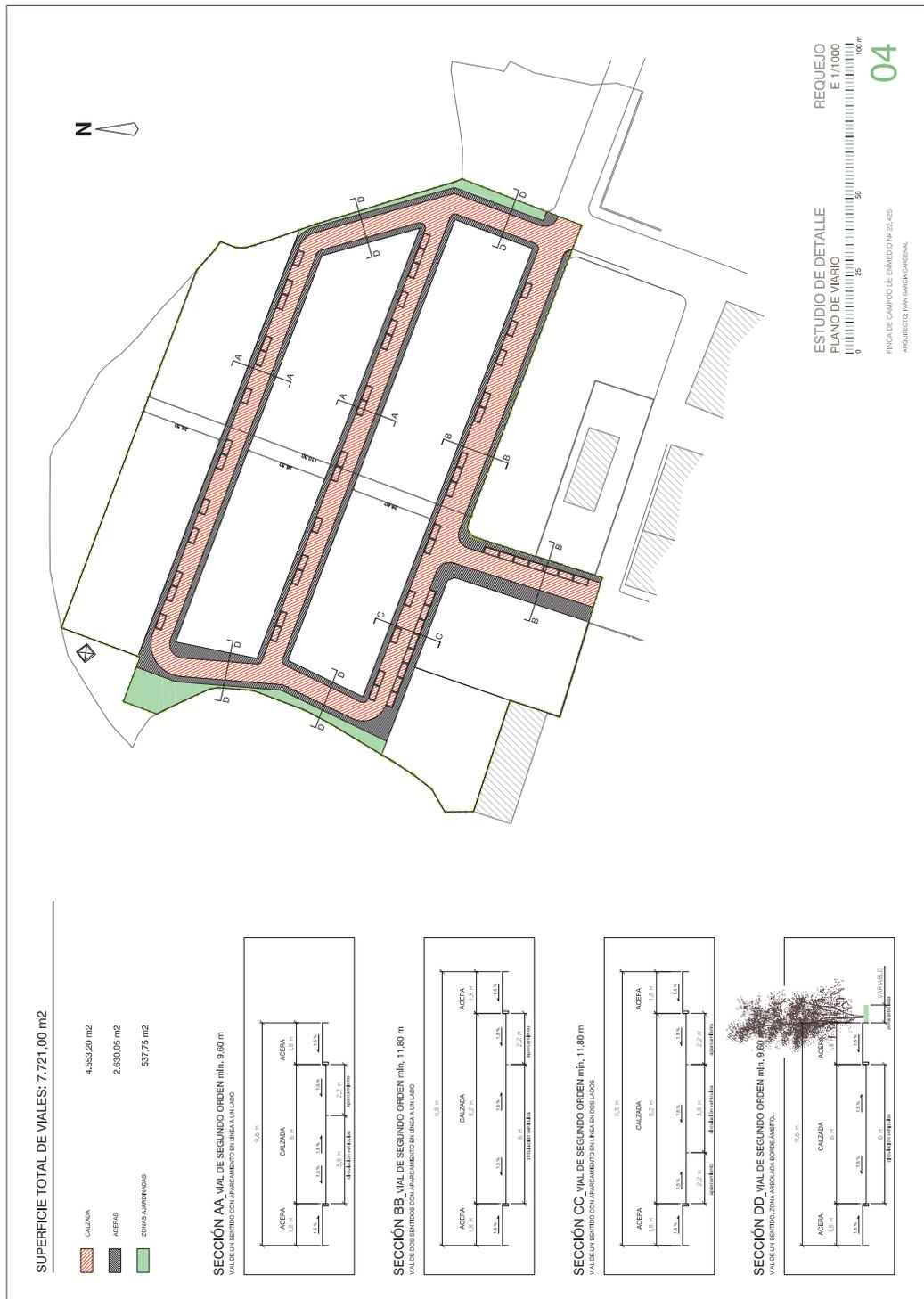


CVE-2014-13574

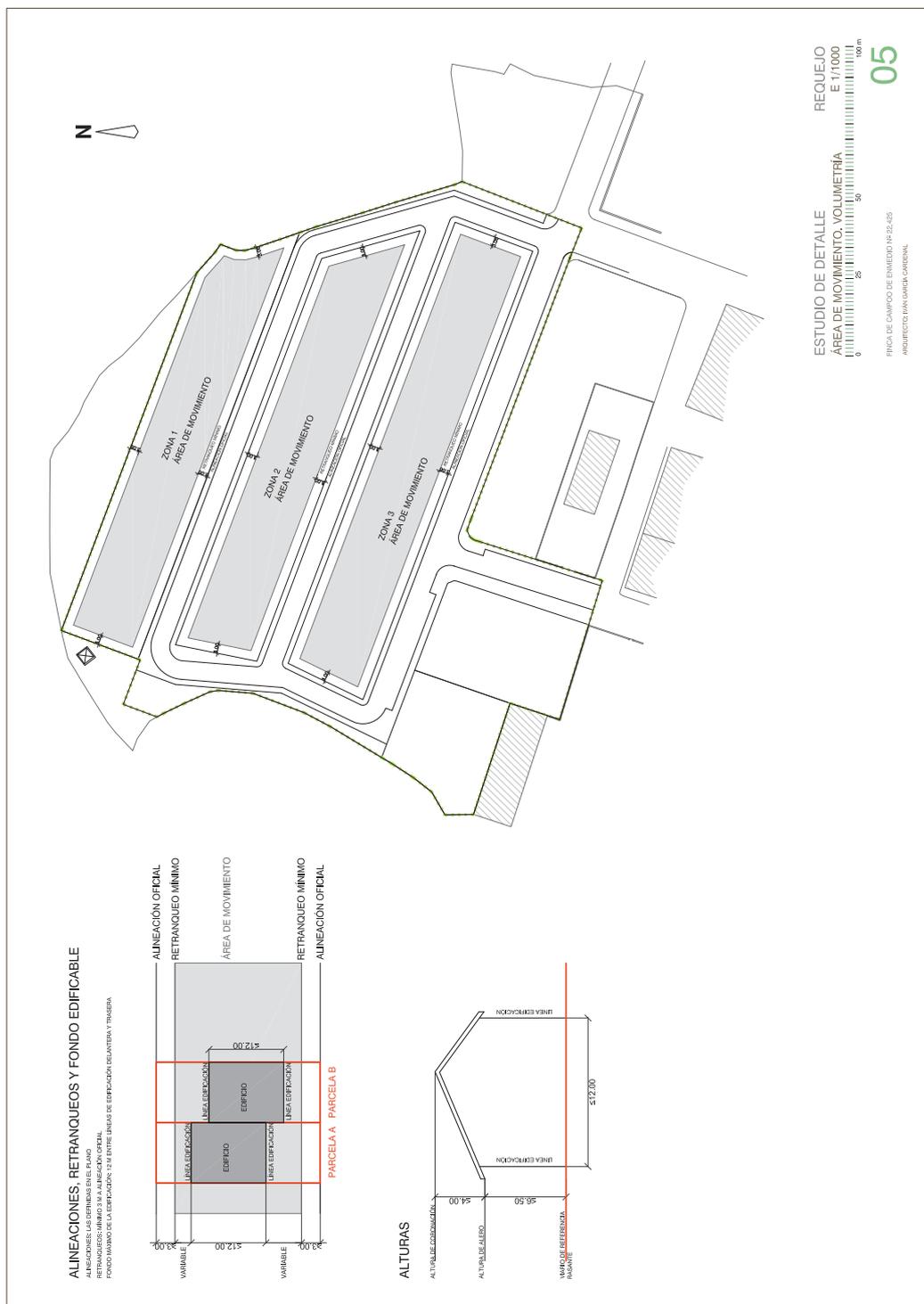
MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197



CVE-2014-13574



MARTES, 14 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 197



2014/13574

CVE-2014-13574