

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO

CVE-2017-3391 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para nuevos usos industriales.*

El Pleno del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2017, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Corvera de Toranzo para nuevos usos industriales, tramitado a iniciativa de la empresa "Maderas José Saiz, S.L."

Lo que se hace público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y artículo 75.2 de la Ley de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, procediéndose a la publicación tanto del acuerdo de aprobación definitiva con los recursos correspondientes, como de la Memoria de la Modificación, del contenido normativo íntegro del mismo y de una relación de todos los documentos de que consta.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOC, de conformidad con los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Corvera de Toranzo, 3 de abril de 2017.

La alcaldesa,
Mónica Quevedo Aguado.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

Anexo a la Memoria

(Titularidad de las parcelas colindantes con el Río Pas)

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

Justificacion de la titularidad privada de todas las parcelas colindantes con el río Pas, antes de la M.P.

En el momento en el que se inicia el desarrollo del Plan Parcial, la empresa **Maderas Jose Saiz S.L.**, dispone de una superficie total de terreno, dentro y fuera del Sector del Plan Parcial, de **109.405 m2** según queda atestiguado a través de las diferentes escrituras de propiedad, resumidas en el listado que se adjunta a continuación.

Nº de Parcela	SU'P. m2 según Escrituras	Fecha Escritura	Protocolo	Notario	AGRUPACION Protocolo: 372 Ana Lopez-Monis 05,10,1994
1	816				
2	1.716	15/06/1994	201	Ana Lopez-Monis Gallego	
3					900
4	14.256	06/10/1997	865	Rosa Mª Barruso (rectificacion)	
5 a 8	0				
9	900	05/10/1997	372	Ana Lopez-Monis (agrupacion)	
10	750	02/08/1994	269	Ana Lopez-Monis Gallego	
11	3.150	18/07/1995	207	Rosa Mª Barruso Pellon	
12	1.093	27/01/1997	35	Pablo de la Esperanza	
13	750	10/02/1997	62	Pablo de la Esperanza	
14,1	750	01/04/1997	140	Pablo de la Esperanza	
14,2	2.405	01/04/1997	140	Pablo de la Esperanza	
15 a 23	0				
24	962	04/01/1995	10	Ana Lopez Monis Gallego	
		07/02/1995	159	Ana Lopez Monis Gallego	
		09/04/1997	168	Pablo de la Esperanza	
25	2.102	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego	
		07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego	
		09/04/1997	168	Pablo de la Esperanza	
26	1.169	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego	
27	1.502	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego	
28					1.812
29	9.887	06/10/1997	865	Rosa Mª Barruso (rectificacion)	
30,1	1.149	06/10/1997	350	Rosa Mª Barruso (rectificacion)	
30,2					
31,1	4.130	06/10/1997	350	Rosa Mª Barruso (rectificacion)	
31,2					
32	2.160	06/10/1994	380	Ana Lopez-Monis Gallego	
33	2.643	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego	
34	482	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego	
35	274	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego	
36	1.345	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego	
37	126	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego	
38	285	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego	
39,1					1.700
39,2					604
40					1.400
41					750

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

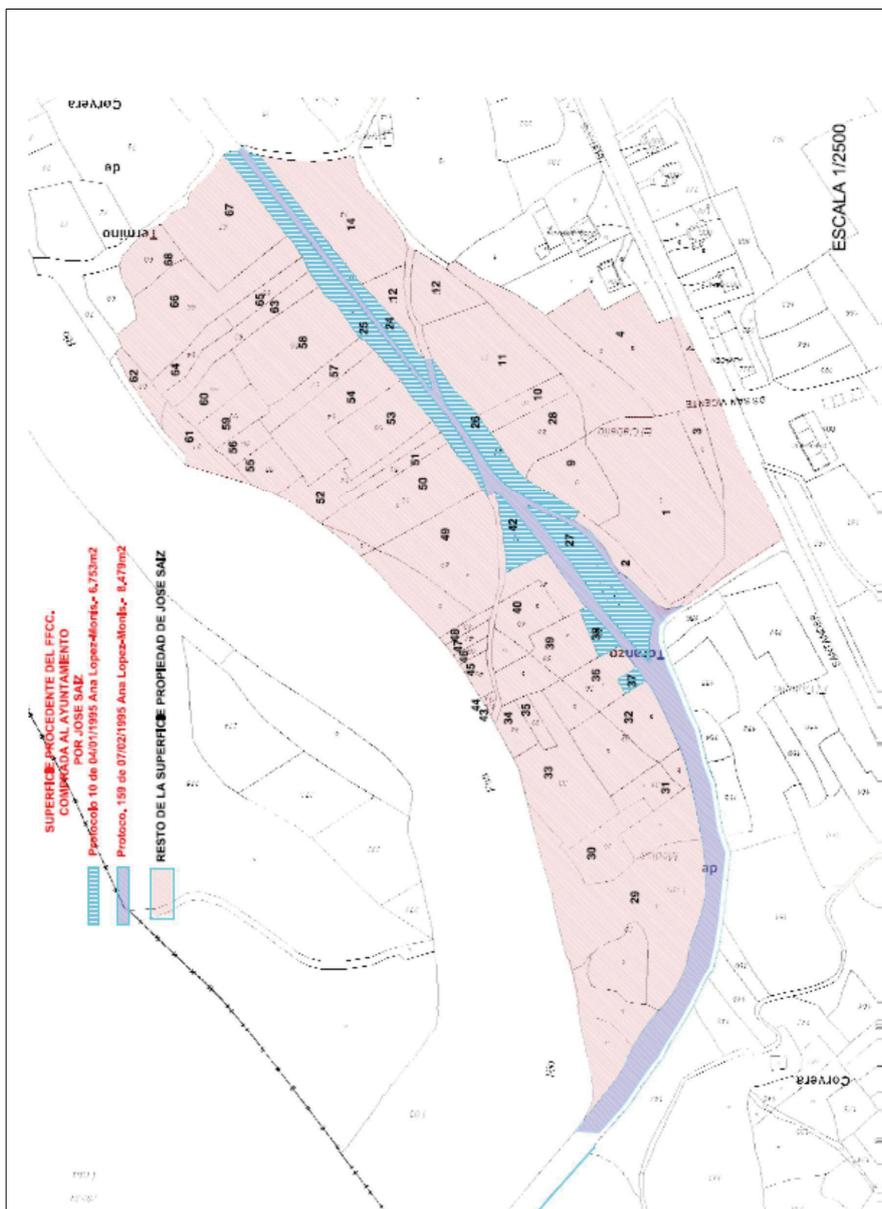
42	607	04/01/1995	10	Ana Lopez-Monis Gallego					
43	228	06/10/1997	865	Rosa Mª Barruso (rectificacion)					
44	292	06/10/1997	865	Rosa Mª Barruso (rectificacion)					
45	304	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego					
46	136	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego					
47	210	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego					
48	196	07/02/1995	159	Ana Lopez-Monis Gallego					
49					6.000				
50					3.300				
51					564				
52					900				
53					1.650				
54	2.212	07/06/1994	189	Ana Lopez-Monis Gallego					
		15/06/1994	203	Ana Lopez-Monis Gallego					
		20/10/1999	966	Rosa Mª Barruso Pellon					
55	1.412								
		20/10/1999	966	Rosa Mª Barruso Pellon					
56	504	21/04/1994	114	Ana Lopez-Monis Gallego					
		15/06/1994	203	Ana Lopez-Monis Gallego					
		20/10/1999	966	Rosa Mª Barruso Pellon					
57	1.050	20/10/1999	966	Rosa Mª Barruso Pellon					
58	3.000	13/02/1997	69	Pablo de la Esperanza					
59	786	02/04/1997	144	Pablo de la Esperanza					
60	901	12/02/1997	68	Pablo de la Esperanza					
61	900	07/04/1997	158	Pablo de la Esperanza					
62	450	09/04/1997	165	Pablo de la Esperanza					
63,1	375	11/08/1997	664	Rosa Mª Barruso Pellon					
63,2	750	11/08/1997	664	Rosa Mª Barruso Pellon					
64	576	12/02/1997	68	Pablo de la Esperanza					
65	630	20/10/1999	966	Rosa Mª Barruso Pellon					
66	3.191	01/04/1997	140	Pablo de la Esperanza					
67	3.018	13/10/1997	894	Rosa Mª Barruso Pellon					
68	900	11/08/1997	663	Rosa Mª Barruso Pellon					
fcc	8.479								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">85.909</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">19.580</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> </tr> </table>						85.909	19.580	A	B
85.909	19.580								
A	B								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">total superficie</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">A+B</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">109.405</td> </tr> </table>						total superficie	A+B		109.405
total superficie	A+B								
	109.405								

Todas estas propiedades quedan reflejadas en el plano del catastro que sigue a continuación, en el cual, se puede comprobar como con anterioridad a la M.P. que ahora se tramita, todos los terrenos situados al borde del Río Pas eran de titularidad privada.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA



Fdo.- Luis Pedraz Derqui
arquitecto

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO

Septiembre 2016

ADENDA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MEMORIA AMBIENTAL

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RIO PAS II . CORVERA DE TORANZO.2ª APROB. PROVISIONAL

ADENDA

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Con fecha 10 de Septiembre de 2014, la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, emitió Resolución por la que se formulaba la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual de las NN.SS de Corvera de Toranzo y del Plan Parcial Rio Pas, cuya tramitación, hasta ese momento se había efectuado de manera conjunta.

Las determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en la mencionada Memoria Ambiental son las contenidas en el punto 2º de la misma, (DETERMINACIONES AMBIENTALES), y en los puntos del ANEXO Nº 5.

Todas ellas se refieren básicamente al Documento del Plan Parcial y quedaron introducidas en el texto y planos del citado Documento que fue ya aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal.

Por tanto, el cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental quedó reflejado solamente en el documento del Plan Parcial, al considerar que las mismas no afectaban, al contenido de la Mod. Puntual.

Se relacionan a continuación las modificaciones introducidas en textos y planos del Plan Parcial con las que se consideran cumplidas las determinaciones de la Memoria Ambiental

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

1.- En la Memoria del Plan Parcial

Punto 2.8.- Valoración Ambiental

Se introduce nuevo texto con consideraciones generales sobre el criterio seguido para la formulación de ordenanzas tendentes a conseguir una mayor integración con el entorno y evitar impactos negativos de las nuevas construcciones

Nuevo texto

Como resultado de esa tramitación, como ya se ha dicho en el apartado de Antecedentes de esta Memoria, la Consejería competente en materia ambiental elaboró la Memoria Ambiental en la cual se contienen una serie de determinaciones ambientales y medidas adicionales de mejora ambiental para su inclusión el texto del Plan Parcial.

Hay que resaltar una vez más, que en el caso que nos ocupa, partimos de un Sector de Suelo Urbanizable con un alto grado de consolidación en cuanto a edificación construida, por lo que las medidas ambientales exigibles deben dirigirse tanto a los nuevos procesos edificatorios que pudieran darse en el Sector, como y fundamentalmente, a aminorar en lo posible los efectos producidos por lo ya existente.

En ese sentido, dentro de las Ordenanzas del Plan Parcial se articulan una serie de medidas con esa doble intención: evitar nuevos impactos negativos y disminuir los existentes, y

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RIO PAS II . CORVERA DE TORANZO.2ª APROB. PROVISIONAL

ADENDA

siempre con el objetivo final de conseguir la máxima integración de los usos industriales de carácter forestal, con su entorno próximo.

No se trata, sin embargo, de pretender que edificios de uso industrial se mimeticen con edificios residenciales de tipología casi rural ya que ello produciría resultados de dudosa calidad arquitectónica sin conseguirse la pretendida integración ambiental.

Se trata más bien de que, el diseño y construcción de los nuevos edificios industriales, así como las posibles actuaciones sobre los ya existentes, se realicen bajo la premisa de que "el sitio", entendiéndose por "sitio" el conjunto de elementos paisajísticos y ambientales, construidos o no, que rodean al emplazamiento del Plan Parcial, debe siempre imponerse y primar sobre la construcción que se proyecta. Ésta y no otra deberá ser la norma fundamental que rija las futuras actuaciones dentro del Plan Parcial, y partiendo de ella el proyectista deberá ser capaz de encontrar soluciones que supongan un reconocimiento al entorno que rodea la implantación industrial.

2.- En las Ordenanzas del Plan Parcial.

PROTECCION DEL PAISAJE

Artículo 23. USOS Y ACTUACIONES PERMITIDAS

Se definen los usos compatibles y prohibidos en zonas verdes y espacios libres, con especial mención a los terrenos incluidos en el LIC 1300010 Rio Pas

Artículo 25. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Condiciones en los materiales, diseño y composición de las nuevas edificaciones para lograr la mayor integración con el entorno y las tipologías existentes en la zona

Artículo 26.- REVEGETACION

26.1 y 3.- Definición de las pantallas vegetales a colocar en zonas de borde del Sector.

PROTECCION DE LA CALIDAD ATMOSFERICA

Artículo 27.-

- 27.1.- Calidad Acústica
- 27.2.- Calidad Lumínica

PROTECCION DE LA VEGETACION

Artículo 26.2.- Condiciones de protección de la vegetación existente y eliminación de especies invasivas

GESTION DE RESIDUOS

Artículo 28.- Condiciones para la producción y gestión de residuos de construcción y demolición

PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 29.- Actuaciones obligadas para el supuesto de aparición de yacimientos o indicios arqueológicos.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RIO PAS II . CORVERA DE TORANZO.2ª APROB. PROVISIONAL

ADENDA

GESTION DE RECURSOS

Artículo 30.- determinaciones para el consumo de agua, la protección del suelo y el ahorro energético

3.- En los planos del Plan Parcial

Se han añadido los planos siguientes:

Plano nº 9.- PROCESOS ACTIVOS

Plano nº 10.- PANTALLAS VEGETALES

4.- En el Estudio Económico

Se incluye una estimación del coste de implantación de las medidas complementarias derivadas de la Memoria Ambiental

Con el contenido de la presente Adenda se considera que queda justificado el cumplimiento de las medidas complementarias determinadas en la Memoria Ambiental redactada para la Modificación Puntual de NN.SS y Plan Parcial "Rio Pas" en Corvera de Toranzo

Agosto 2016

El arquitecto

Fdo.- Luis Pedraz Derqui

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

programa de seguimiento ambiental

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

1.- SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PLAN

1.1. Propuesta para la creación y puesta en marcha de un programa de vigilancia y seguimiento ambiental

Se adjunta en el presente apartado el programa de seguimiento ambiental. El objetivo último de la puesta en marcha de un programa de vigilancia y seguimiento ambiental consiste en tratar de mantener dentro de los límites marcados por la vigente legislación, en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en marcha del planeamiento.

Este seguimiento resulta necesario, por la circunstancia de que la ejecución de las medidas protectoras planteadas queda parcialmente en manos de la iniciativa privada (propietarios, promotores, contratistas, etc.), para lo cual se establecen una serie de objetivos de control como son:

- Verificar que los documentos o instrumentos de desarrollo de la planificación (proyectos de urbanización, proyectos de edificación, etc.), se elaboren de acuerdo con todos los condicionantes ambientales que sean de aplicación
- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas, tanto en el informe de sostenibilidad ambiental como, en su caso, en la memoria ambiental
- Determinar la eficacia de las medidas realmente ejecutadas y establecer, en caso necesario, las correcciones o medidas adicionales precisas para garantizar que determinados impactos han sido disminuidos hasta considerarse compatibles mediante la aplicación de las mismas.
- Detectar impactos no previstos en la evaluación ambiental realizada, proponiendo las medidas protectoras oportunas, si ello fuera necesario.
- Detectar que los impactos previstos, de carácter compatible no se transformen en los de un nivel superior.
- Informar sobre aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.
- Describir el tipo de impactos, la frecuencia y período de su emisión.
- Establecer la sistemática de seguimiento específico para cada aspecto a controlar, mediante: un objetivo, un indicador, los datos cuantitativos y cualitativos necesarios para el seguimiento de los indicadores, un valor de umbral, un calendario o frecuencia de medida, el momento de análisis del valor umbral, el material de trabajo, método de trabajo y necesidades de personal técnico, las medidas a adoptar en caso de alcanzarse el umbral, las observaciones e información a aportar por parte del contratista o el titular de la actividad, y la documentación a generar.

El programa de seguimiento será de aplicación a todas las actuaciones que se impliquen en la estructura y en la ejecución de los proyectos de urbanización y ejecución de las edificaciones, implicando tanto al Ayuntamiento como a los diferentes agentes privados relacionados con el presente desarrollo urbanístico.

De esta forma, el Ayuntamiento es el responsable de la aplicación del/los programa/s de vigilancia y seguimiento ambiental, de su revisión y modificación en caso de considerarse necesario de la organización e incorporación de datos necesarios para cumplimentar cada uno de los indicadores de seguimiento, así como de comunicar al órganos ambiental competente de los impactos ambientales significativos no previstos durante el desarrollo del proyecto de ejecución para que éste, si lo estima conveniente y en el marco de sus competencias, establezca las medidas correctoras o compensatorias oportunas. Para ello, deberá identificarse un puesto de responsabilidad que asuma las siguientes atribuciones:

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Verificar la elaboración de los estudios adicionales específicos propuestos (geotécnicos, arqueológicos, estudios de integración paisajística, etc.), proponiendo las medidas protectoras oportunas en función de los resultados y conclusiones de aquellos.
- Evaluar la conformidad de los proyectos respecto a los condicionantes ambientales establecidos por la evaluación ambiental realizada en cada caso o por la normativa sectorial aplicable.
- Proposición, si fuera necesario, de condicionantes de carácter específico para determinadas actuaciones.
- Elaborar o supervisar los informes periódicos que sintetizan los resultados del programa de seguimiento, y que deberán remitirse al órgano ambiental.
- En principio se considera suficiente una periodicidad anual para los informes periódicos de resultados. Estos informes, así como el programa de seguimiento ambiental en su conjunto, podrá incardinar actuaciones concretas dentro de un marco de seguimiento más amplio que abarque la supervisión de la evolución de estado de los diferentes factores ambientales desde una perspectiva municipal, incluso regional si el parámetro analizado lo requiere. Para ello es preciso que este tipo de informes incluya los siguientes aspectos, entre otros:
 - o La identificación de los sistemas afectados
 - o Los tipos de impactos detectados.
 - o Los indicadores seleccionados para la determinación del mismo.
 - o Los umbrales exigidos para lograr su corrección y/o desaparición.

Los promotores y/o particulares que intervengan en el desarrollo urbanístico, estarán obligados a elaborar y ejecutar los proyectos correspondientes para los que soliciten licencia de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas para el desarrollo de los proyectos afectados por la modificación puntual cumpliendo, además, toda la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Para todas las obras, tanto del proyecto de urbanización como de los diferentes proyectos técnicos, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un técnico ambiental colegiado.

Los promotores deberán colaborar con el responsable municipal del programa de seguimiento, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.

1.2 Medidas de seguimiento ambiental específicas sobre los factores ambientales

En el apartado de valoración de impactos se comprobó que los impactos derivados de la modificación puntual y sus propuestas eran en su mayoría compatibles.

A pesar de que se prevé una incidencia ambiental limitada, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, se ha estimado importante definir un conjunto de **condicionantes específicos** de control y seguimiento ambiental, que deben considerarse de forma conjunta e interrelacionada.

1.2.1 Adecuación e integración ambiental de las obras y edificaciones

La integración de las edificaciones en el entorno se efectuará mediante el establecimiento del correspondiente proyecto de las condiciones de edificación establecidas por el planeamiento en lo referente a:

- Distancia de separación a linderos públicos y privados.
- Altura de la edificación.
- Largos máximo y mínimo de fachadas.
- Integración paisajística de cubiertas, huecos, colores y medianeras.
- Proyectos de jardinería y espacios verdes.
- En la documentación técnica presentada para la solicitud de las licencias de obras, se deberá incorporar un estudio de integración paisajística que incluya aquellos aspectos

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

considerados en ordenanzas y otras medidas tendentes a minimizar la intrusión visual del nuevo espacio construido.

Así mismo, se recogerán en dicho proyecto las medidas correctoras previstas para aquellos casos en que se prevean impactos por efectos recuperables o reversibles o de aparición periódica.

La vigilancia y control de los parámetros informados en el presente trabajo serán responsabilidad del Director de Obra, que velará el cumplimiento de las medidas correctoras, así como el control de los parámetros de impacto relacionados en el mismo.

Así mismo la empresa constructora tendrá responsabilidad directa en los efectos que por negligencia o accidente incurra durante la construcción o puesta en marcha del proyecto.

1.2.2 Variables a controlar para la adecuación e integración de edificaciones en el entorno paisajístico

- Parámetros de normativa propuestos por los organismos competentes.
- Parámetros edificatorios que se establecerán a nivel de proyecto.
- Adecuada ubicación de los elementos constructivos en el área señalada del proyecto.
- Conservación y mantenimiento de las condiciones de la vegetación que pueda verse afectada por la aplicación de medidas protectoras o correctoras.
- Control de la calidad y estado cuantitativo de las comunidades y poblaciones, tanto animales como vegetales.

1.2.3 Vigilancia de las medidas durante la fase de explotación

- Los fines son verificar que se aplicaron las medidas contempladas para esta fase y realizar un seguimiento de sus efectos. Aquí se verificará igualmente los efectos de las medidas preventivas implantadas en fases anteriores para reducir impactos provocados en esta fase.
- Se realizarán visitas periódicas de inspección, cuya duración y periodicidad se deberá establecer en función del tipo de impacto a controlar.
- Se comprobará la evolución de los impactos residuales y la aplicación y operatividad de las medidas correctoras durante dos años desde la finalización de las obras correspondientes.

1.2.4 Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización

- Los fines son comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como los grados de eficacia de las mismas.
- Se realizará una inspección ocular, indicando la necesidad de corrección en aquellos casos en que se detecten incumplimiento de alguna de las medidas.
- El responsable es el promotor durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obra o del otorgamiento de la licencia de ocupación, tanto de los parámetros urbanísticos como de todas las medidas correctoras medioambientales reflejadas en el presente documento. Si las obras afectaran a zonas de dominio público y sus áreas de protección, los entes titulares de las mismas ejercerán la vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.

1.2.5 Medidas de control y seguimiento sobre el medio atmosférico

En cumplimiento de las medidas correctoras previstas para evitar o reducir las alteraciones del medio atmosférico, tanto aéreas como acústicas y olfativas, se evaluará mediante muestreo representativo durante las fases de construcción y funcionamiento, según lo establecido en los reglamentos y normativas de protección del medio atmosférico reflejadas en apartados anteriores.

Por lo que se refiere a las medidas preservadoras del medio atmosférico, en su calidad olorosa, se realizará la provisión de elementos de recogida y almacenaje necesarios, cumpliéndose lo establecido en el Plan Director de Residuos Sólidos.

1.2.6 Medidas de control y seguimiento de la calidad de las aguas

Como medidas tendentes a la protección del sistema hidrogeológico se deberá:

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

- Comprobar que no existen vertidos directos a los cauces naturales y embalses, sean temporales o no
- Detener aquellas actividades que se sospeche estén causando un deterioro de las aguas.
- En la fase de ejecución de los proyectos y con objeto de efectuar seguimientos de la calidad de las aguas de vertido, se instalarán arquetas de registro para la toma de muestras una vez depuradas las aguas y antes de su vertido al medio, que podrá ser utilizada para efectuar análisis periódicos, tanto los enmarcados dentro del plan de vigilancia, como aquellos otros que puedan ser llevados a cabo por las administraciones competentes.
- Con el fin de poder hacer un seguimiento de la calidad de las aguas, se realizará un control de la calidad de las aguas de escorrentía durante las obras.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados en las calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.
- Mantener retenes de rápida intervención propios del Ayuntamiento o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia en las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las obras, que garanticen los niveles de confort sonoro.

1.2.7 Medidas de control y seguimiento sobre la geomorfología

El seguimiento de las medidas de integración en el medio de los diversos elementos edificatorios y la infraestructura prevista, se efectuará mediante la identificación de las mismas en cada caso concreto, debiendo realizarse la vigilancia periódica de los elementos de dicho trabajo (plantaciones vegetales, cúmulos de tierra, etc.), con reposición de los alterados.

Se aportará en el proyecto un plano topográfico real con la situación inicial, las pendientes en cada zona en base al que se establecerán las zonas de movimiento de las edificaciones.

Para el caso del control de la erosión y los sedimentos a modo de referencia general, la organización de las inspecciones para este caso seguirá el siguiente esquema operativo:

- Epoca seca: inspecciones cada 15 días
- Epoca de lluvias: inspecciones en el período de 24 horas previas al pronóstico de lluvias, durante las mismas y a la 72 horas de su finalización.

Para el caso de control de la erosión, las medidas aplicadas se considerarán satisfactorias cuando sea patente una cobertura vegetal del 70% de la vegetación original de la zona o, de forma general, el porcentaje de suelo alterado sin tratar sea inferior al 30%.

1.2.8 Medidas de control y seguimiento de los suelos contaminados y/o degradados

La presencia de contaminantes en el suelo normalmente tiene como origen una indebida acumulación de residuos líquidos o sólidos, como aceites, alquitrán, pinturas, disolventes, etc. En el caso que se evalúa no existen suelos contaminados o degradados.

Para evitar la degradación de los suelos se procederá al descompactado, que se realizará antes del recubrimiento de la capa vegetal. El descompactado es importante ya que, el hecho de circular maquinaria pesada o trabajos realizados sobre el terreno, lleva a una compactación e impermeabilización del suelo. El descompactado se llevará a cabo con un chisel.

Cualquier tala o desbroce se llevará a cabo sin el empleo de maquinaria pesada, con el fin de evitar la compactación del suelo, materia prima básica en la regeneración posterior.

Además el Plan de Vigilancia debe controlar:

- La existencia de recipientes adecuados y debidamente señalizados para almacenamiento de estos residuos según su naturaleza.
- Correcta gestión de la retirada de la capa vegetal y aprovechamiento del suelo.
- Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos de tierra y escombros.
- La recogida periódica de los residuos.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.
- La actuación inmediata para corregir los suelos contaminados.

1.2.9 Medidas de control y seguimiento de la vegetación

Como se explicó en el apartado de Medidas Correctoras y Preventivas, se pretende potenciar las masas arbóreas, así como los individuos arbóreos que no se vean afectados por la ejecución del proyecto. También se pretende instalar pantallas vegetales para disminuir el ruido, el efecto mecánico del viento, la inmisión de polvo y la pérdida de naturalidad paisajística, que será objeto del proyecto de jardinería y espacios verdes.

Así mismo, se aconseja que las especies nuevas introducidas sean autóctonas, evitando en lo posible el empleo de especies alóctonas.

El Plan de Vigilancia, controlará:

- El grado de supervivencia de los árboles trasplantados.
- Controlar el mantenimiento del estrato arbustivo y herbáceo en un diámetro de 2 a 3 m. alrededor de los árboles conservados.
- Las especies introducidas en los espacios verdes.

Las medidas a adoptar para la corrección de impactos sobre el medio vegetal, requiere el siguiente seguimiento:

- La reposición en número y calidad adecuados de los elementos arbóreos y arbustivos de interés afectados por la edificación.
- La plantación de cobertura vegetal en desmontes y terraplenes ocasionados en la parcela, así como en las zonas afectadas por la implantación de redes de infraestructura, será objeto de seguimiento y conservación, reponiéndose la pérdida de objetos plantados o sembrados.

1.2.10 Medidas de control y seguimiento sobre la fauna

Por lo que se refiere al seguimiento de control del estado de conservación de la fauna, se efectuará mediante la evaluación y comparación de los resultados obtenidos en los sucesivos censos de las comunidades faunísticas. Aplicación de las medidas correctoras reflejadas en apartados específicos anteriores.

1.2.11 Medidas de control y seguimiento sobre el paisaje

Las medidas a adoptar para la corrección de los impactos sobre el paisaje, serán incluidas a nivel de proyecto, siendo el seguimiento de las mismas, simultáneo a la ejecución del proyecto. Aplicación de las medidas correctoras reflejadas en apartados específicos anteriores.

1.2.12 Medidas de control y seguimiento sobre actuaciones concretas

Actuaciones sobre la urbanización y el equipamiento

Esta actuación se centrará en el conjunto de la urbanización y los equipamientos, integrándolos en el entorno urbano en el que están enclavados.

Se propone la formación de una barrera vegetal perimetral, con las siguientes especies arbustivas y arbóreas: robles, acacias, fresnos, laureles y avellanos.

Actuaciones sobre las edificaciones y su entorno

Las actuaciones sobre las edificaciones se centrarán en el ajardinamiento. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1.- Ajardinar y tapizar con pradera las parcelas, para lo cual es necesario aporte de tierra vegetal traída inicialmente de la propia parcela, dejando únicamente las zonas entosadas necesarias para el acceso a las edificaciones e instalaciones.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

2.- A continuación se procederá a la homogeneización y armonización de los cerramientos de las parcelas. Estos cierres deben ser uniformes evitando el impacto visual creado por la diferencia de material y tonalidades.

3.- En las edificaciones, se propone la formación de una barrera arbustiva adaptada al entorno.

Como conclusión, la regeneración ambiental irá enfocada en las siguientes vías

- La plantación de árboles y arbustos, con objeto de reducir el impacto paisajístico de las edificaciones e instalaciones.
- La regeneración de las superficies verdes deterioradas en la obra, que se restauran a su estado original.

Es importante señalar que estas especies se emplearán en las zonas que se considere regenerar, o como barreras sonoras y visuales, o cortavientos, en función de sus características como especies botánicas.

La vigilancia y control de los parámetros informados en el presente trabajo serán responsabilidad del Director de Obra, que velará el cumplimiento de las medidas correctoras así como el control de los parámetros de impacto relacionados en el mismo.

1.3 Indicadores de seguimiento ambiental

Además de los indicadores necesarios para el seguimiento de los aspectos anteriormente señalados, los Planes de Vigilancia Ambiental para el desarrollo de la Modificación Puntual incorporarán lo siguiente

Fase de diseño de las actuaciones previstas :

- Superficie vegetada para el conjunto de la Modificación Puntual.
- Volumen de tierras y residuos previstos, clasificados según la Lista Europea de Residuos.
- Consumo previsto de energía que proviene de energías limpias o alternativas y porcentaje respecto al total.
- Consumo previsto de agua que proviene de procesos de reutilización o reciclado y porcentaje respecto al total.
- Superficies determinadas según el grado de impermeabilización y porcentaje de impermeabilización respecto a la superficie total

Fase de obra

- Cumplimiento de los límites establecidos para las emisiones atmosféricas (polvo) y acústicas.
- Cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado, según las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
- Volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
- Cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones...), respecto al conjunto general de materiales de cada proyecto.
- Cantidad y porcentaje de materiales de procedencia local/regional respecto al total.
- Número de acciones de integración paisajística y mejora ambiental acometidas e inversión llevada a cabo.

Fase de explotación

- Volumen (Tn) de residuos generados y gestionados, y porcentaje de los mismos que se recicla o reutiliza.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
SEGUIMIENTO AMBIENTAL

- Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
- Consumo real total de energía y porcentaje que proviene de energías limpias o alternativas.
- Cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
- Demanda de agua (m3/trimestre, m3/año).
- Volumen de agua ahorrada por la implantación de las medidas de ahorro y eficiencia.
- Vertidos (m3 por habitante equivalente al trimestre/año).
- Números de habitantes equivalentes vertidos.
- Conectividad con el transporte público que presan servicio y personas beneficiadas en el ámbito local.
- Generación de residuos urbanos (kg/habitante y año) y porcentaje respecto al total destinado a vertedero, incineración, compostaje y reciclaje.

RELACION CON LOS INDICADORES AMBIENTALES Y LOS PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD

El establecimiento de los indicadores de control ambiental se hace en función de los criterios establecidos en el documento de referencia, y que son los siguientes:

- Que sean relevantes para conocer el estado del medio.
- Que los datos provengan de organismos oficiales o instituciones reconocidas.
- Que puedan ser actualizadas periódicamente a un coste razonable.
- Que sean fácilmente interpretables.

JUNIO 2016

Fdo.- Luis Pedraz Derqui
arquitecto

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO

Septiembre 2016

Anexo a la Memoria

Cumplimiento determinaciones informe CROTU 2/08/2016

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR LA CROTU EN FECHA 2/08/2016, EN RELACION A LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE CORVERA.

En relación con el documento arriba mencionado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal y remitido a la CROTU se emitió informe técnico, ref -CROTU 960/13, en el que se señalaban una serie de puntos a modificar o incluir como condición necesaria para obtener aprobación definitiva.

EL 14 /07/2016, el Ayuntamiento de Corvera presenta en la CROTU el documento de la M.P. con las correcciones requeridas en el primer informe.

Con fecha 2/08/2016 se emite nuevo informe técnico en el que se reiteran una serie de puntos a aclarar o completar en la documentación presentada, siendo objeto de este escrito la justificación del cumplimiento del mencionado informe.

Cumplimiento de las determinaciones del punto 16 del informe, sobre correcciones precisas en la Modificación Puntual.

16.1. Completar el expediente administrativo

Corresponde al Ayuntamiento completar el expediente en aquellos extremos que se le requieran.

16.2. Aportar planos de infraestructuras presentes y futuras

La Modificación puntual que ahora se tramita no afecta ni modifica ninguna red general de infraestructuras, ya que el nuevo Sector que ahora se clasifica contiene ya en su interior redes de saneamiento, abastecimiento con capacidad suficiente para dar servicio a las instalaciones existentes y futuras.

En cuanto al aumento de la potencia eléctrica suministrada para los futuros nuevos usos industriales que pudieran plantearse, su previsión queda reflejada en la Memoria de la Modificación

Por otra parte, la misma Cia. Suministradora en su informe admite que tiene ya previsto la ampliación de transformación de 55/12 kv, como actuación externa al Sector, quedando el resto de obras precisas a cargo del propio Sector en función de su proceso de desarrollo siendo su definición concreta función del Plan Parcial de desarrollo de la Modificación y más en detalle, del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se aportan nuevos planos, con numeración 8,9 y 10, en los que se refleja el estado de las infraestructuras existentes en el Sector.

Concretar tipo de construcciones auxiliares se permiten. Punto 3.5.7 del informe

En el art.16.3 de las Ordenanzas se concreta el tipo y características de las construcciones y elementos auxiliares mencionados

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

ANEXO A LA MEMORIA

Aclarar computo de superficies de edificios consolidados. Punto 3.5.7 del informe

Se ha modificado el art. 19 de las Ordenanzas especificando que se trata de " superficie construida computable ", la que se considera como edificabilidad consumida

Aclarar el carácter no público antes de la M.P. de los terrenos incluidos como cesión de espacios libres.....punto 3.5.7 del informe

Se aporta, como Anexo a la Memoria de la M.P. plano parcelario anterior a 2010, con la relación de parcelas propiedad de Maderas Jose Saiz, indicando el nº de protocolo, fecha de escritura y notario de cada una de ellas.

En este plano queda claro que todos los terrenos existentes hasta el cauce del rio Pas eran propiedad en ese momento (año 1995) de la empresa Maderas Jose Saiz, por lo que puede afirmarse que todos los nuevos espacios libres de uso público considerados como cesiones del nuevo Sector, provienen de terrenos no públicos

Aclarar ocupación del nuevo campo de futbol municipal....punto 3.5.12 del informe.

En la pag.7 de la Memoria se modifica el texto, aclarando que el nuevo campo de futbol excede de la superficie de la parcela dotacional, ocupando también otras parcelas municipales.

Este hecho no tiene ninguna incidencia en la M.P. ya que la parcela dotacional calificada como tal, cumple con las necesidades mínimas establecidas por la legislación vigente.

Aclarar carácter público de plazas de aparcamiento. Punto 3.5.12 del informe.

En página 12 de la Memoria se modifica el texto adecuándolo a lo requerido en el informe técnico.

Completar la tramitación municipal. Punto 3.5.13 del informe

Corresponde al Ayuntamiento completar el expediente en aquellos extremos que se le requieran.

No se incluye gasto para ampliación de suministro eléctrico en estudio económico...

Se ha incorporado el gasto estimado por la Cia Suministradora al Estudio Económico.

No pueden incorporarse planos de la actuación al tratarse de una obra que acometerá la propia Cia en su momento.

No se aportan los planos modificados de las NN.SS vigentes.....

En la nueva documentación aportada se incluyen planos modificados de las NN.SS. a E:1/5000

Por último, hay que señalar que los planos que se incluyen en el documento de la M.P. están realizados sobre base topográfica reciente , con escalas y nivel de detalle suficientes para representar la modificación pretendida, tal y como queda señalado en el Art.52.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Agosto 2016

El arquitecto

Fdo.- Luis Pedraz Derqui

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

memoria

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y CONVENIENCIA
2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN
3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE
5. ESTRUCTURA PARCELARIA
6. ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO
7. PLANEAMIENTO VIGENTE
8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
 1. Conexión a servicios urbanos
 2. Aprovechamiento urbanístico
 3. Cesiones
 4. Dotación de aparcamientos
 5. Accesibilidad
 6. Gestión

MEMORIA

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, como resultado del acuerdo formalizado con la Empresa Maderas Saiz para la ampliación del suelo destinado a usos industriales a partir de las instalaciones actuales de la mencionada empresa, aprobó en acuerdo de Pleno de 21/Mayo/2011, iniciar la tramitación precisa para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales con ese objeto.

Sin embargo, este es un proceso cuyo origen se remonta al año 1995, en el cual se inició la ejecución del primer plan parcial industrial denominado Río Pas y cuyo desarrollo cronológico hasta el día de hoy ha sido el siguiente:

El **8/5/1995** se aprueban definitivamente por la CRU las siguientes figuras de planeamiento:

1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS, en la que se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial una zona de Suelo Rústico en S. Vicente.

2.- PLAN PARCIAL RÍO PAS.- en la que se desarrolla el nuevo Sector clasificado como S. Urbanizable Industrial siendo titular de los terrenos que lo forman la empresa "Maderas Jose Saiz"

A partir de ese momento, **y a pesar de que ninguna de estas dos figuras entró en vigor al no haberse publicado en el BOC**, se inicia la actividad industrial en el Sector en el que entre 1995 y 2008 se llevan a cabo las obras que a continuación se enumeran, contando todas ellas con la correspondiente licencia municipal

1995	NAVE INDUSTRIAL CIERRE DEL POLÍGONO
1997	NAVE INDUSTRIAL NAVE PARA VIRUTAS AMPLIACION DE NAVE CIERRE DE FINCAS
1998	NAVE INDUSTRIAL
1999	NAVE DE VIRUTAS (derecha de nave central) NAVE (trasera nave central) AMPLIACIÓN DE OFICINAS NAVE FORESTAL
2001	DOS NAVES de 600 y 1.600 m2 DEPÓSITO DE AGUA de 500 m3 NAVE SECADERO NAVE AMPLIACIÓN DE OFICINAS PUNTO LIMPIO
2002	NAVE SERVICIOS LOGÍSTICOS

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

2003	DEPÓSITOS ENTERRADOS PARQUE ALMACENAMIENTO DE MADERA AMPLIACION DE NAVE
2008	MEJORA DEL PARQUE DE ALMACENAMIENTO

En el año 2009, ante la evidencia de discordancias entre el desarrollo real del Plan parcial y las determinaciones iniciales del mismo y las dudas planteadas por el propio Ayuntamiento sobre la cuantía de las cesiones realizadas pero no formalizadas como tales, con la consiguiente imposibilidad de proceder a la finalización administrativa del expediente del Plan Parcial junto a las necesidades de crecimiento manifestadas por la Empresa titular de los terrenos, se encargó al abajo firmante, con acuerdo previo entre empresa y Ayuntamiento, la realización de un informe en el que se determinara el alcance de las citadas discordancias y los pasos a dar para regularizar la situación y promover un aumento del suelo industrial.

En Febrero del año 2010, se presenta el Informe encargado en base al cual se llega a un acuerdo-convenio entre Empresa y Ayto. que se resumió en los puntos siguientes:

1. El Ayto. asumió las conclusiones del informe en el que quedaba acreditada la cesión de los terrenos y aprovechamiento derivados del cumplimiento de las determinaciones del primer Plan Parcial Río Pas.
2. Asimismo, el Ayto. se comprometió a iniciar los trámites precisos para conseguir una ampliación del Suelo Industrial en San Vicente, mediante la Modificación Puntual de las NN.SS.
3. Por su parte la Empresa Maderas Jose Saiz se comprometió a la realización y presentación del correspondiente Plan Parcial del nuevo suelo industrial, conjuntamente con el Ayuntamiento de Corvera debiendo incluirse en él, una cesión de terrenos dotacionales con destino a un nuevo campo de fútbol municipal.

A partir de ese acuerdo el desarrollo temporal del proceso ha sido el siguiente:

21 /Mayo/ 2011 Acuerdo de Pleno para iniciar los trámites de la Modificación de las NN.SS. para nuevos suelos industriales

Octubre/2011 La Consejería de Medio Ambiente remite al Ayto. el Documento de Referencia Ambiental, de obligado cumplimiento en el Plan Parcial.
A instancias de la misma **se plantea la tramitación conjunta de la Mod. Puntual y el Plan Parcial que la desarrolle, incluyéndose en ambas figuras tanto los terrenos contenidos en el P.P. del año 1985, sin publicar, como las nuevas ampliaciones pretendidas por el Ayto.**

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

26 /Noviembre/2012	Se presenta en Ayto los documentos siguientes MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS PLAN PARCIAL RIO PAS II INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
26/Abril/2013	Aprobación Inicial por el Pleno Municipal de los tres documentos presentados
2/Octubre/2014	Se publica en el BOC la Memoria Ambiental aprobada por la Consejería de Medio Ambiente.
4 /Marzo/2015	Se presentan en el Ayuntamiento los documentos aprobados inicialmente modificados de acuerdo a la Memoria Ambiental para aprobación provisional.
14/ Marzo/2015	Aprobación provisional por acuerdo de Pleno .
24/Abril /2015	El Ayuntamiento de Corvera envía la documentación aprobada a la CROTU.
22/Octubre / 2015	La CROTU emite informe técnico en el que se señalan los puntos que se deben de corregir para la continuación del expediente.

En dicho informe, además, se insiste en la falta de publicación de la primera Modificación Puntual y el Plan parcial del año 1985, por lo que, entre las modificaciones a introducir en la documentación debe de eliminarse como vigentes el contenido de la Mod. Puntual y el Plan Parcial del año 1985

EL 14 /07/2016, el Ayuntamiento de Corvera presenta en la CROTU el documento de la M.P. con las correcciones requeridas en el primer informe.
Con fecha 2/08/2016, la CROTU emite nuevo informe técnico que se subsana aportando las correcciones solicitadas el 22/08/016.

En sesión de 14 de Septiembre de 2016, la CROTU informa favorablemente el documento de Modificación Puntual , cuyo Texto Refundido, con todas las correcciones introducidas, se presenta ahora para su aprobación definitiva por el Pleno Municipal. (ver detalle de las correcciones en Anexo a Memoria)

2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que se contempla en la documentación que sigue se tramita por iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Corvera y la empresa Maderas José Saiz

3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

El presente Modificado ha sido realizado por el arquitecto, Luis Pedraz Derqui, colegiado nº 58 del COA de Cantabria.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La modificación ahora planteada tiene su fundamento legal en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 2/01 de Cantabria, modificada en la Ley de Cantabria 5/2012 de 11 de Diciembre, que en su punto 4 establece;

"..... podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que, en su mayoría, no estén sometidas a un régimen de protección pública."

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

La modificación planteada no incide en la ordenación general del territorio municipal, no supone la adopción de nuevos criterios sobre el modelo territorial propuesto, manteniéndose sin alteración sustancial la estructura general de las Normas, por lo que no es exigible la revisión del planeamiento, encontrándonos, por tanto, con un supuesto de modificación puntual, según se define en el art.83 de la misma Ley de Cantabria 2/01.

5.- ESTRUCTURA PARCELARIA

Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual de las NN.SS. y su desarrollo pormenorizado, el Plan Parcial Rio Pas II, son las siguientes:

parcelas catastrales 39026A00500286
39026A00500071
39026A00500072
39026A00500073
39026A00500074
39026A00500075

Todas ellas son propiedad de la empresa Maderas Jose Saiz, y quedan señaladas en la imagen siguiente



parcelas afectadas

Esta delimitación parcelaria no incluye a todas las cesiones para espacios libres en el borde del río realizadas en su momento y que ya han sido ocupadas de facto por la Administración, formando parte del dominio público del río dentro de la parcela catastral 39026A005090040000KK.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

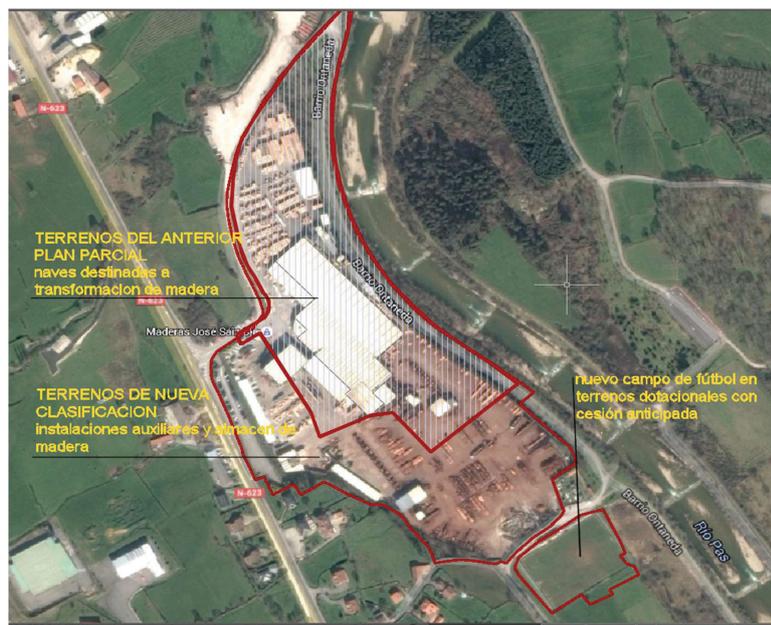
MEMORIA

Es por ello por lo que no debe confundirse esta delimitación de parcelas con la del ámbito de Actuación de la presente Mod.Puntual, en la que ya quedan incluidas estos espacios libres, tal y como se aprecia en las imágenes siguientes

6.- ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

En la actualidad, los terrenos pertenecientes al anterior Plan Parcial Río Pas, se encuentran ocupados por las instalaciones de la empresa dedicada a la actividad forestal e industrial de la madera, en su primera y segunda transformación.

El resto de los terrenos del nuevo Sector que ahora se pretende clasificar, todos ellos propiedad de la misma empresa, se encuentran asimismo destinados a almacenamiento de madera al aire libre, aparcamientos y pequeñas construcciones destinadas a instalaciones de la propia actividad, salvo en las parcelas situadas al otro lado del camino público que divide al Sector, en las cuales, en virtud del acuerdo de cesión anticipada firmada por el Ayuntamiento de Corvera y Maderas Jose Saiz, se ha construido ya un campo de fútbol municipal, si bien la superficie del mismo excede a la de la parcela dotacional ocupando también otros terrenos municipales.



7.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en los terrenos incluidos en la presente MP.NN.SS y su ordenación pormenorizada, el P.P. Río Pas está determinado por las Normas Subsidiarias Municipales y el primer Plan Parcial Río Pas, ambas figuras con aprobación definitiva.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

En virtud de ello, los terrenos señalados están afectados por las siguientes clasificaciones:

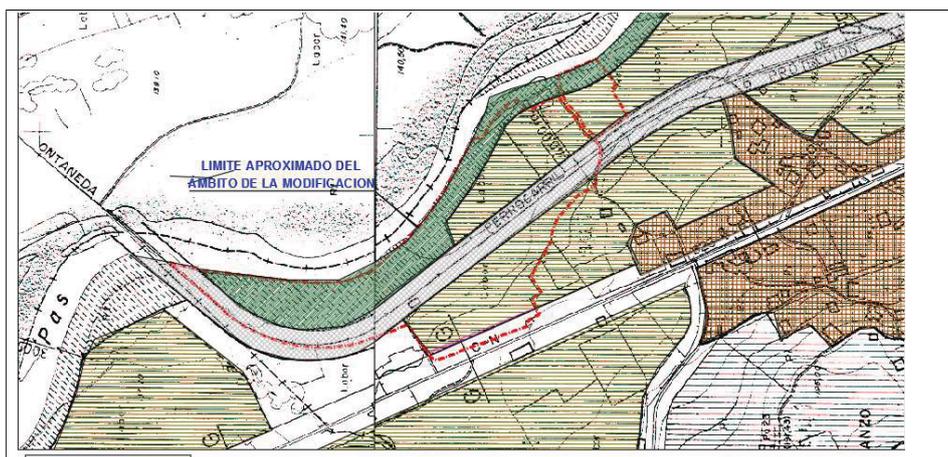
Suelos Urbanizables de Uso Industrial

Suelos rústicos de protección de cauces

Suelos Rústicos de Infraestructuras

Suelos Rústicos de protección ordinaria

la disposición de tales calificaciones queda reflejada en la imagen siguiente



planeamiento vigente . NN.SS.

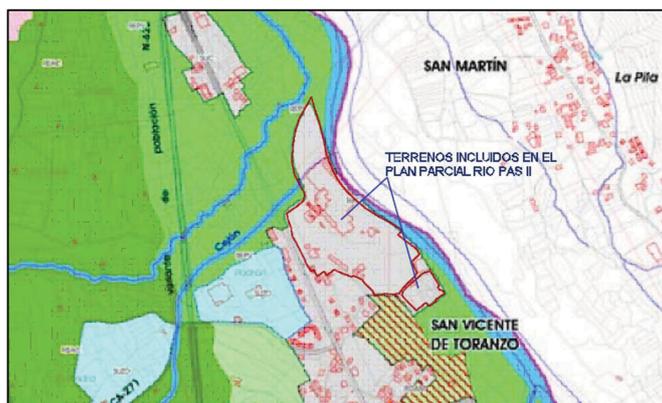
El límite del Ámbito de la Modificación señalado en el plano debe de considerarse como aproximado dadas las discordancias entre la cartografía de las Normas vigentes (1988), con la realidad física actual.

Así mismo, se encuentra en periodo de información pública el Documento Inicial del nuevo Plan General de Corvera, y en él, ya se recogen como nuevos suelos urbanos con usos productivos, los correspondientes al nuevo Sector que se contempla en la presente Modificación Puntual, a excepción de los terrenos de uso público ya cedidos en su momento.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA



Documento de aprobación inicial Plan general. clasificación del suelo

8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como ya se ha manifestado en puntos anteriores, el contenido de la Modificación ahora pretendida se refiere a la nueva clasificación como Suelo Urbanizable para usos industriales de suelos actualmente clasificados como Suelos Rústicos, delimitando un nuevo Sector de S. Urbanizable en el que se engloben los nuevos suelos que se pretenden clasificar, junto con los ya incluidos en su día en el primer plan parcial Río Pas con superficie total de **114.276,12 m²** en los que se engloban los 66.100 m² del anterior P.P.

La delimitación del nuevo Sector, se corresponde con los límites físicos de las parcelas anteriormente descritas y propiedad de la empresa Maderas Jose Saiz, actualmente instalada y en funcionamiento.

Esta delimitación queda dividida en dos por un tramo de camino público que separa los terrenos de uso dotacional con los meramente productivos y que con la ejecución del campo de fútbol municipal ha quedado ampliado y urbanizado.

En documento aparte se detalla la Ordenación Pormenorizada que se propone para el desarrollo del nuevo Sector, la cual, como no podría ser de otra manera, tenderá a recoger las edificaciones y urbanización interior existente, y definir las condiciones de las nuevas edificaciones, los espacios libres, las dotaciones y los aparcamientos previstos.

8.1. conexión a servicios existentes

En los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente documento ha quedado acreditada la suficiencia de los actuales servicios de abastecimiento y saneamiento para las demandas actuales y potenciales una vez se complete el desarrollo del nuevo Sector.

En cuanto a la demanda de energía prevista en función de los nuevos aprovechamientos, existe informe técnico de EON España de Julio de 2013, en el que se considera necesario

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

un aumento de potencia de 954 Kw para cubrir las demandas del Sector totalmente desarrollado.

Para ello, el mismo informe cuenta con la ampliación de transformación de 55/12 kv que la misma EON tenía previsto finalizar para el año 2014, quedando el resto de obras precisas a cargo del propio Sector en función de su proceso de desarrollo.

La conexión rodada del nuevo Sector con la red general viaria, (CN-623), se realiza a través de un corto tramo de carretera local hasta el acceso al Sector, existiendo, en ese tramo sección suficiente para el tráfico actual y potencial, por lo que tampoco se plantea la necesidad de ampliación del mismo.

8.2.- aprovechamiento urbanístico del Sector

La totalidad del Suelo Urbanizable resultante de la presente Modificación Puntual conforma un único Sector sin división en Unidades de Actuación.

El planeamiento general vigente, (NN.SS), no establece coeficientes de ponderación por usos.

No existen Sistemas Generales adscritos al Sector

Las determinaciones de aprovechamiento para el nuevo Sector quedan establecidas de la siguiente manera :

SUPERFICIE BRUTA	114.276,12 M2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.30 M2/M2
SUPERFICIE E. LIBRES Y DOTACIÓN	
Equipamientos	9.000 m2
Espacios Libres	13.290 m2
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (excluidas dotaciones públicas)	34.282,84 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.-	0.30 m2/m2
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	15%
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	85 % = 29.140,41 m2

8.3 .Cesión de espacios libres y dotaciones.- Justificación del cumplimiento de estándares mínimos

Cesiones Obligatorias del nuevo Sector

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

1.-Según **Reg.Planeamiento**

E. Libres.....10 % 114.276,21 m² = 11.482 m²
Dotacion..... 4% 114.276,21 m² = 4.571 m²

2.-según **Ley 2/01** (estimando una Edif.. de 0,3 m²/m² = 34.282,8 m²)

E. Libres 20 x 342,82 = 6.856,40 m²

Cesiones contenidas en la propuesta de Modificación

1. **Cesión de 13.288 m² de espacios libres** coincidentes con terrenos ya destinados a tal fin
2. **Cesión de 9.000 m² para equipamientos** coincidentes con terrenos junto a cementerio

8.4.- Dotación de aparcamientos

La Ley 10/2002 , que modifica la Ley de Cantabria 2/2001, (LOTRUSCA) establece la nueva redacción del **art. 40.3** de dicha ley, que queda de la forma siguiente:

*Asimismo, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá **dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida**, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos a los que se refiere el apartado 1 de este artículo resulte de aplicar los criterios generales contemplados en dicho apartado."*

Así mismo, el **art. 40.4** establece que:

En las urbanizaciones privadas los módulos a que se refieren los apartados 1 y 3 de este artículo podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

el cumplimiento de estas determinaciones implica el siguiente desglose de plazas

superficie máxima edificable = 34.282,8 m²

Nº mínimo de plazas = 2 x 342 = 684 plazas

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

En consecuencia, **el nuevo Sector definido en la presente Modificación Puntual, deberá disponer de al menos 684 plazas de aparcamiento, de las cuales, 342 podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público**, si así se establece en Convenio entre el Ayuntamiento de Corvera de Toranzo y la entidad que represente a la urbanización

8.5.- cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad

En cumplimiento de los artículos 23 y 25 del Real **Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social** (BOE núm. 289 de 3 de diciembre de 2013), serán exigibles condiciones de accesibilidad a los edificios y espacios públicos urbanizados.

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, establece las condiciones mínimas que han de tener los espacios públicos urbanizados para considerar que cumplen las condiciones mínimas de accesibilidad.

En consecuencia, tanto el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del nuevo Sector, deberá contemplar las determinaciones precisas para asegurar el cumplimiento de la legislación mencionada y en cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar que las condiciones materiales de urbanización del viario y espacios públicos de nueva creación se adecuen a lo estipulado en la Orden VIV/561/2010 y/o demás normativa sectorial vigente.

8.6. Gestión

El sistema de ejecución para el desarrollo del nuevo Sector definido en la presente Mod. Puntual, será el de **Compensación** y deberá cumplir con lo establecido para ello en los art.149 a 157 de la LOTRUSCA.

El nuevo Sector definido se desarrollará en una única Unidad de Actuación con la siguiente

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva

MEMORIA

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE BRUTA	114.276,12 M2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.30 M2/M2
USOS CARACTERÍSTICO	PRODUCTIVO
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS LOCALES	
Equipamientos	9.000m2
Espacios Libres	13.290 m2
APARCAMIENTOS	
Plazas susceptibles de ser públicas	342
Plazas privadas	342

OBJETIVOS

Con la creación del nuevo Sector se pretende la regularización del suelo industrial existente, resultado del desarrollo del primer Plan Parcial, y su ampliación para conseguir mayores cesiones con destino a equipamiento deportivo.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACIÓN

El presente documento de M.P.NN.SS. cumple, en su contenido con las exigencias de la legislación estatal y autonómica de aplicación y describe con claridad y suficiente concreción la modificación que se pretende dentro de las NN.SS vigentes a través de la presente Memoria, los Anexos a la misma y la documentación gráfica que se acompaña.

Junio 2016

Modificado Agosto 2016

Fdo.- Luis Pedraz Derqui
arquitecto

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

ordenanzas

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas son aplicables a la totalidad de los terrenos situados dentro de la delimitación del Sector Río Pas del Suelo Urbanizable industrial de San Vicente de Toranzo, dentro del Tº municipal de Corvera de Toranzo, siendo sus límites geográficos los expresados en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual..

Artículo 2. OBJETO

Las presentes ordenanzas se desarrollan al amparo de las determinaciones contenidas las Normas Subsidiarias, y tiene por objeto el completar a aquellas mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de actuación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y la edificación, de acuerdo con lo establecido con la legislación vigente.

Artículo 3. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

Todos los actos de edificación y usos del suelo que se realicen dentro del ámbito de territorial del Sector, deberán ajustarse a sus determinaciones y ordenanzas.

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento, así como las señaladas en los cuadros de características y planos de ordenación.

Artículo 4. CONTRADICCIONES Y JERARQUIZACIÓN

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria, por este orden.

CAPÍTULO 2.- TERMINOLOGÍA

Artículo 5. SECTOR

Unidad básica del planeamiento parcial en el suelo urbanizable.

Artículo 6. PARCELA BRUTA

La correspondiente a las manzanas de dominio privado antes de cesiones y limitadas por los viales o parcelas de dominio público.

Artículo 7. PARCELA NETA

La superficie de parcela bruta acotada por las alineaciones máximas de la edificación y destinada al asentamiento de las edificaciones.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

Artículo 8. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Es la línea que situada en el interior de la parcela bruta delimita la envolvente máxima de la edificación.

Artículo 9. RASANTE

Es el perfil de una vía, espacio público o terreno.

Artículo 10. COTA DE REFERENCIA

Es el nivel o cota de la rasante en el punto considerado.

Artículo 11. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Las edificaciones que se desarrollen dentro del sector, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en esta ordenanza, así como al resto de determinaciones de las Normas Subsidiarias que le sean de aplicación.

Artículo 12. ALINEACIONES

Las alineaciones de las parcelas edificables definidas tienen el carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalgan de ellas elemento alguno con excepción de pequeños elementos constructivos tales como cornisas, vierteaguas o bajantes.

CAPÍTULO 3.- ZONA INDUSTRIAL

Artículo 13. CONDICIONES DE USO

El uso característico será el industrial en las condiciones definidas en las Normas Subsidiarias.

Son usos compatibles los siguientes:

- comercial,
- oficinas
- instalaciones complementarias
- residencial destinado a guarda y vigilancia de la actividad industrial.
- Aparcamiento
- Infraestructuras
- Servicios del automóvil

Son usos prohibidos todos los no señalados en las relaciones anteriores

Artículo 14. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

A los únicos efectos de segregación o parcelación, la parcela mínima deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

1. Longitud de lindero frontal : 10 metros
2. Superficie mínima de parcela :500 m2

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

Artículo 15 RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

1.- Los edificios podrán adosarse entre sí y caso de no hacerlo, deberán separarse un mínimo de $H/2$, siendo H igual a la altura del edificio mayor.

2.- La separación al lindero frontal será de 10 metros

3.- La separación a linderos será la mitad de la altura de cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco metros a excepción de construcciones accesorias, instalaciones de depuración o elementos auxiliares, entendiéndose como tales, todas aquellas construcciones o elementos destinados a alojamiento de instalaciones (depuradora, transformador, caseta de bombas..etc) así como zonas con destino a almacén de madera, sin cerramientos laterales y cubierta ligera.

Artículo 16. PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

1.- La altura máxima a partir de la rasante de referencia medida en el punto de la fachada en contacto con el terreno o viario será de 10 m. al alero y 12 m. a la cumbre.

2.- Excepcionalmente, y previa justificación de su necesidad se permitirán alturas mayores de las indicadas para elementos de instalaciones o maquinaria.

Artículo 17. PARÁMETROS REGULADORES

La edificabilidad máxima será de 0,30 m²/m².

La ocupación máxima será del 30% de la parcela bruta definida en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Artículo 18. EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

A los efectos del desarrollo posterior del Sector, se consideran edificaciones consolidadas todas aquellas construidas al amparo de licencias municipales que no hayan sido objeto de expediente de infracción urbanística, computándose su superficie construida computable como edificabilidad consumida dentro del conjunto del aprovechamiento total privatizable del Sector.

CAPÍTULO 4. ZONA DOTACIONAL

Artículo 19. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA

1. Su ámbito de aplicación comprende el área grafiada como tal en los planos.
2. La composición de las edificaciones será libre cumpliendo con las determinaciones señaladas en la presente Ordenanza.

Artículo 20. USOS

La parcela se destinará a uso de equipamiento deportivo y de ocio según la definición contenida en las Normas Subsidiarias.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

Artículo 21. PARÁMETROS REGULADORES

La edificabilidad máxima permitida será de 0,1 m²/m² sobre parcela neta de equipamientos.

La ocupación máxima será del 10% sobre la parcela neta.

La altura máxima será de 6 m., pudiendo exceder esta altura siempre que se justifique por necesidades de la propia instalación deportiva.

CAPÍTULO 5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 22. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA

Su ámbito de aplicación comprende el área grafiada como tal en los planos de calificación.

Artículo 23. USOS Y ACTUACIONES PERMITIDAS

1. En todo el ámbito afectado por la declaración de "Espacio Natural Protegido LIC ES 1300010 Río Pas ", dentro de la red Ecológica Europea Natura 2000, y en tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Gestión del Lugar, no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que suponga ocupación o modificación significativa de la topografía del terreno y del sustrato.
2. En el resto de Zonas Verdes y Espacios Libres no afectados por el LIC, además de los usos definidos con carácter genérico por las Normas Subsidiarias, se admitirá la implantación de pequeñas construcciones de servicios tales como quioscos de bebida, aseos, etc., con superficie no mayor de 15 m².
3. Con objeto de mantener la continuidad del corredor ecológico del sistema fluvial quedan prohibidos todo tipo de cerramientos o divisiones dentro de la zona de Espacios Libres.

Artículo 24. DISEÑO Y FUNCIONALIDAD

Los espacios libres y Zonas Verdes así se calificadas o de nueva creación en su desarrollo, deberán reunir las condiciones de funcionalidad y accesibilidad obligadas por la legislación vigente, por lo que los Proyectos de Urbanización que se lleven a cabo deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero.

CAPÍTULO 6.- DETERMINACIONES AMBIENTALES

Artículo 25. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Con carácter general, todas las nuevas edificaciones que vayan a ejecutarse en el ámbito del Sector, deberán buscar la mayor armonización con el entorno próximo, procurando que, a través de la utilización racional de los materiales, el estudio de los colores y la composición ordenada y con escala proporcionada de los volúmenes construidos, se llegue a la mayor integración morfológica y tipológica posible entre lo existente y los nuevos usos industriales.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

1. Se evitará el uso de materiales brillantes o con colores vivos en fachadas, (chapas esmaltadas de color, ..etc), procurando, en su lugar la utilización de soluciones constructivas con acabados en revocos y pintura, utilizando siempre colores que no produzcan efectos disonantes con el cromatismo medio de la zona.
2. En el caso de utilizar paneles de chapa en cubiertas, deberán tener acabado mate y color en tonos verdes o grises.
3. En el diseño y composición de las nuevas edificaciones industriales se procurará que el volumen final resulta lo mas fraccionado posible de manera que su lectura desde el exterior produzca la sensación de varios edificios agrupados en lugar de uno solo de grandes dimensiones. (ej... discontinuidad en la línea del alero, cambios de color en las fachadas...etc), procurando con ello una mayor integración con las tipologías colindantes formadas por edificios residenciales de pequeñas dimensiones.

Artículo 26.- REVEGETACIÓN.

1. Consideraciones generales

Con objeto de disminuir en lo posible el impacto visual de la actividad industrial del Sector, se realizarán pantallas y setos vegetales, basadas en la plantación selectiva de árboles y arbustos con los tamaños que quedarán detalladas en cuantía y características por el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del Sector

2. Protección de la vegetación existente

Se respetarán todos los ejemplares de árboles y arbustos presentes actualmente en la zona, ya sean plantados o espontáneos.

Se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor, procediéndose a la eliminación de aquellas que *pudieran* existir, y muy especialmente la especie *Cortaderia selloana* , siguiendo los protocolos técnicos establecidos por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Artículo 27.- PROTECCION DE LA CALIDAD ATMOSFERICA

1. Calidad acústica

Dentro del ámbito de la presente Modificación deberán cumplirse la determinaciones de calidad acústica y valores límite de inmisión correspondientes a las áreas acústicas de tipo B , en función de lo señalado en el RD 1367/2007 de 19 de Octubre, y sus Anexos II y III.

2. Calidad lumínica

Con el fin de reducir la contaminación lumínica y mejorar la eficiencia energética en los sistemas de alumbrado se cumplirán las siguientes determinaciones:

- Se utilizarán preferentemente lámparas leds, en alumbrado exterior
- Para evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada), los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla.
- Luminarias de Uso Vial. % FHS < 0,2.
- Luminarias de Uso Peatonal. % FHS < 1 ,5
- Instalación sin inclinación de las luminarias, especialmente a considerar en las de vidrio curvo o con cierres transparentes abombados.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Derfinitiva

ORDENANZAS

- Se cumplirá la normativa del Gobierno de Cantabria sobre la contaminación lumínica en alumbrado público, así como el RD 1890/2008 de 14 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética de alumbrado exterior.

Artículo 28.- GESTIÓN DE RESIDUOS

1. En todas las actuaciones de urbanización edificación o reforma que se desarrolle dentro del Sector, se estará a lo dispuesto en el RD 105/2008 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
2. En todo movimiento de tierras efectuado, el promotor de la actuación determinará, con carácter previo su origen y destino.
3. El espacio destinado a almacenamiento y gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo y se garantice la segregación de los diferentes tipos de residuos.
4. En todo el Sector productivo se implantará la recogida selectiva de residuos para su inclusión en el sistema de residuos sólidos urbanos

Artículo 29.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Si durante los trabajos de ejecución y desarrollo del Sector, apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras las direcciones facultativas deberán paralizar, con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle.

Se remitirá un informe de lo hallado al Servicio de Patrimonio Cultural, para su valoración y determinación si procede de una excavación de urgencia.

En todo caso la actividad no se reanuda en tanto no exista una comunicación favorable del Servicio.

Artículo 30.- GESTIÓN DE RECURSOS

1. Las nuevas construcciones incluirán la previsión de almacenamiento de agua de lluvia para riego y limpieza, así como la instalación de red separativa con conexión final a la red de pluviales ya existente.
2. Los proyectos de Urbanización que se realicen contendrán las medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo en zonas libres, aparcamientos y viales.
3. Todos los nuevos proyectos de ejecución de nuevas construcciones incorporarán medidas para la utilización de materiales de bajo impacto ambiental
4. En las nuevas edificaciones y siempre que exista una demanda de ACS superior a 50 l/día, se instalaran captadores de energía solar térmica en las condiciones señaladas por el CTE , Norma Básica HE-4.

Junio 2016
Modificado Agosto 2016

Fdo.- Luis Pedraz
arquitecto

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

**informe de
sostenibilidad
económica**

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Encaje normativo y metodológico

El artículo 22.4 del **RDL 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), fija la necesidad „como ya lo hacía el RD 2/2008,, de que todo instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística incluya entre sus una **Memoria de sostenibilidad económica** en la que se pondere el impacto de las actuaciones proyectadas en las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

Este mandato se introdujo por primera vez en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y su aplicación originó en su momento dificultades y cierta controversia, por lo que el legislador optó por desarrollarlo brevemente en el RDL 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), que ya establecía lo siguiente:

....Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta

El nuevo concepto de sostenibilidad económica se enfrenta así, en cierto modo, al ya más tradicional de la "viabilidad económica" de los planes y actuaciones urbanísticas, y pueden encontrarse ciertos puntos de diferencia claros entre ellos, pues ya no sólo es necesario evaluar la suficiencia de recursos económicos para la ejecución material de infraestructuras y su puesta en servicio en la zona de la ciudad afectada, sino que ahora, la sostenibilidad exige valorar la incidencia de esa nueva urbanización sobre los gastos públicos en razón de sus necesidades de mantenimiento y conservación.

En ese marco teórico, parece claro que este **INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA** ha de evaluar esa incidencia de la implantación de las nuevas infraestructuras en las arcas municipales (en este caso) a través de las necesidades posteriores de gastos que generarán a futuro en cuestiones como su gestión y mantenimiento o, también, en la prestación de servicios relacionados con ellas. Estos gastos a los que el ayuntamiento habrá de enfrentarse en su gestión diaria una vez finalizadas las obras de urbanización,

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

edificación y ocupación del suelo, deberán confrontarse con los ingresos municipales por tributos locales a los que pueda dar lugar la actuación urbanística o, en su caso, a los derivados del presupuesto municipal, de forma que se produzca un balance fiscal final positivo entre la inversión en la construcción y renovación de la ciudad, los costes de su mantenimiento y todos los ingresos derivados de la nueva actuación urbanizadora, directos o por tributos futuros.

evaluación de la sostenibilidad económica

El ya mencionado **balance fiscal municipal (BFM)** se configura en el elemento referente para poder evaluar la sostenibilidad económica de la Mod. Puntual y su planeamiento de desarrollo, cuya gestión futura, especialmente sobre los nuevos suelos que serán posible objeto de desarrollo urbanístico, hace necesario analizar de forma pormenorizada todas sus necesidades, implicaciones y desarrollos para llegar a esa estimación económica que se pretende.

La sostenibilidad económica implicará, por un lado, que el ayuntamiento de **Corvera de Toranzo** tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones que le corresponden en el desarrollo de los diversos ámbitos en cuanto a infraestructuras y equipamientos en la parte que le pueda llegar a corresponder fuera de la mayoritaria gestión privada del nuevo sector del suelo urbanizable, y, por otro lado, que en las nuevas ampliaciones tras la gestión de esos suelos, es capaz, a través de la fiscalidad y de los diversos impuestos que sobre ella graviten, de sostener la parte pública de ese nuevo desarrollo, en aspectos como pueden ser todos los relacionados con el mantenimiento de infraestructuras, a saber, garantía de funcionamiento de las redes de servicios (alcantarillado y saneamiento), alumbrado público, limpieza de calles, recogida de basuras o jardinería en los parques y jardines.

Todos los ingresos necesarios para cubrir esos gastos futuros deberán estar derivados de los distintos capítulos del presupuesto municipal, con incidencia principal de los procedentes de impuestos de directos de todo tipo, tanto en la fase de urbanización, edificación y venta de los inmuebles como en las fases posteriores de ocupación, que afectarían a la propiedad, a la actividad económica y al disfrute de ciertos servicios específicos.

El balance entre ambos conceptos responderá al BFM a través de los años futuros, y ese BFM es el que deberá arrojar valores positivos para alcanzar el buscado criterio de sostenibilidad económica que se pretende justificar.

Estas consideraciones determinan la opción metodológica seguida en el presente estudio: se ha optado por intentar obtener valores medios para cada una de las magnitudes examinadas, siguiendo además un criterio de prudencia. El objetivo de esta opción es ofrecer un escenario realista sobre la capacidad inversora del Ayuntamiento en los años de previsible ejecución de la presente MP.NNSS a través del desarrollo del P.P., y para ello el estudio se ceñirá a los parámetros relevantes para la determinación de esa capacidad que se citan a continuación:

a).- Impuestos:

Se examinarán exclusivamente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El efecto del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) sobre el modelo debe considerarse de nula relevancia, dado que todos los terrenos incluidos en el nuevo Sector de Suelo Urbanizable, y por tanto que son objeto de un cambio en su clasificación urbanística, son de una única propiedad, a empresa Maderas Jose Saiz, al igual que el resto del suelo industrial ya calificado, y por tanto, no es razonable considerar transmisión alguna de los mismos.

En lo que se refiere al Impuesto sobre Actividades Económicas, en la actualidad tiene una naturaleza residual en el ámbito local, por lo que su incidencia en el modelo puede reputarse igualmente residual.

Las mismas conclusiones pueden extraerse respecto del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

b).- Tasas y precios públicos:

Se ha optado por no incluir estas categorías de ingresos públicos en el modelo. Las tasas, por imperativo legal, tienden a cubrir el coste de los servicios que las originan. Asumiremos, por lo tanto, que el incremento de las tasas equilibrará el incremento de costes que la prestación de servicios supondrá para el modelo.

c).- Transferencias de Capital:

En este punto se incluyen las cesiones obligatorias realizadas por los particulares.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la realización de las proyecciones que siguen se han tenido en cuenta los siguientes factores:

3. INGRESOS

a) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI).

a.1) Efectos económicos del cambio de calificación de suelos.

A efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el cambio de calificación de suelo supone incrementos en la valoración del mismo, lo que determina una mayor base imponible a efectos de dicho impuesto del IBI.

Así las cosas, tomando como referencia un valor estimado de repercusión de 200 EUR/m² construido, que equivale a un valor catastral estimado para el suelo de 60 €/m², y aplicando dicho valor sobre la superficie de 48.775,70 m² que se corresponde con el nuevo suelo industrial sin desarrollar tendremos un valor total de este suelo de

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

$$Vr = 48.775,70 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 2.926.542 \text{ €}$$

Con estos datos, y aplicando el tipo impositivo del 0.7 %, vigente en el Municipio de Corvera de Toranzo para suelos con consideración de urbanos, , se obtiene un incremento en la liquidación del IBI de **20.485,80 €** anuales, sin perjuicio de los ajustes que se harán a continuación.

a.2) Efectos económicos consecuencia de la ejecución de edificaciones de uso industrial

Se ha fijado una edificabilidad de 0.30 m²/m² para el suelo de uso productivo. Teniendo en cuenta lo anterior, se ha establecido, como criterio de distribución temporal, el desarrollo del total del suelo de uso industrial en un periodo también de diez años, si bien en el primer año de vigencia de la presente MP.NNSS estima una incorporación nula de suelo (aún en tramitación), para proseguir con un primer año real de puesta en carga del suelo productivo con un porcentaje conservador de casi una quinta parte del total y el desarrollo del suelo restante en un periodo de nueve años.

Teniendo en cuenta lo anterior, el ritmo de ejecución de las previsiones del respecto al suelo productivo se ha fijado en los siguientes términos:

EJECUCIÓN DEL SUELO PRODUCTIVO

EJERCICIO	AÑADIDO	EJECUTADO
2016	0,00	0,00
2017	9.775,00	9.775,00
2018	4.875,00	14.650,00
2019	4.875,00	19.525,00
2020	4.875,00	24.400,00
2021	4.875,00	29.275,00
2022	4.875,00	34.150,00
2023	4.875,00	39.025,00
2024	4.875,00	43.900,00
2025	4.875,70	48.775,70
	48.775,70	

Considerando, adicionalmente, un valor catastral medio de 250 EUR por metro cuadrado construido, se puede elaborar una previsión de incremento de la recaudación del IBI similar a la del suelo residencial. Como en ese supuesto, en la TABLA XI se ajustan los

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

valores obtenidos con base en la TABLA VII, esto es, valorando que la incorporación de las construcciones para uso industrial al parque inmobiliario supone la absorción en un mismo inmueble catastral de suelo y construcción.

INCREMENTO ESTIMADO DEL IBI CON EL NUEVO SUELO Y EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL

EJERCICIO	SUELO	IBI SUELO	M2 CONSTRUIDO	IBI NAVES	TOTAL IBI
2016	48.775,70	20.485,79	0,00	0,00	20.485,79
2017	39.000,70	16.380,29	2.932,50	5.131,88	21.512,17
2018	34.125,70	14.332,79	4.395,00	7.691,25	22.024,04
2019	29.250,70	12.285,29	5.857,50	10.250,63	22.535,92
2020	24.375,70	10.237,79	7.320,00	12.810,00	23.047,79
2021	19.500,70	8.190,29	8.782,50	15.369,38	23.559,67
2022	14.625,70	6.142,79	10.245,00	17.928,75	24.071,54
2023	9.750,70	4.095,29	11.707,50	20.488,13	24.583,42
2024	4.875,70	2.047,79	13.170,00	23.047,50	25.095,29
2025	0,00	0,00	14.632,71	25.607,24	25.607,24
		94.198,15		138.324,74	232.522,89

b) IMPUESTO sobre CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES y OBRAS (ICIO).

b.1) Ejecución de naves y construcciones industriales.

En este supuesto se ha considerado un coste medio de construcción de 300 EUR por metro cuadrado. Tomando nuevamente como referencia el ritmo de ejecución considerado en un apartado anterior (IBI), se obtendrán los siguientes importes:

EJERCICIO	SUELO añadido	M2 EDIFICADOS	COSTE EJEC	ICIO
2016	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
2017	9.775,00	2.932,50	879.750,00 €	17.595,00 €
2018	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2019	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2020	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2021	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2022	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2023	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2024	4.875,00	1.462,50	438.750,00 €	8.775,00 €
2025	4.875,70	1.462,71	438.813,00 €	8.776,26 €
	48.775,70	14.632,71 €		87.796,26 €

c) CESIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO

En este apartado hay que considerar la singularidad del expediente objeto del presente estudio, ya que se trata de un Plan Parcial que incluye otro anterior de menor tamaño cuyo desarrollo ya estaba en marcha, con Proyecto de Compensación aprobado y efectuada la cesión correspondiente al 15% del aprovechamiento total.

Por ello, será competencia del nuevo Proyecto de Compensación correspondiente al nuevo Plan Parcial que engloba al anteriormente iniciado, el determinar las nuevas cesiones de aprovechamiento teniendo en cuenta las ya efectuadas en su momento.

Debido a ello, hemos optado por no considerar ingreso alguno que se corresponda con este capítulo en aras de una mayor cautela en los resultados de este estudio

e) RESUMEN GLOBAL de INGRESOS.

Tomando en consideración todo lo expuesto en apartados anteriores, puede estimarse, en forma conservadora, que el importe del aumento de ingresos **en el periodo 2016 - 2025** derivados del desarrollo previsto en los nuevos suelos industriales contenidos en el Plan Parcial objeto de este estudio serán los siguientes

INGRESOS CORRESPONDIENTES AL IBI DE NUEVO SUELO INDUSTRIAL **94.198,15 €**

INGRESOS CORRESPONDIENTES AL IBI DE NUEVAS NAVES **138.324,74 €**

INGRESOS CORRESPONDIENTES AL ICIO DE NUEVAS NAVES **87.796,26 €**

INGRESOS TOTALES ESTIMADOS 320.319,15 €

4.- GASTOS

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Inversiones municipales precisas para la M.P.

• **Red de abastecimiento de agua potable**

El Sector dispone de acceso a la conducción general de abastecimiento público situado en el borde sur/este, que discurre junto al aparcamiento en paralelo a la N623.

Existe una acometida única desde la red general de abastecimiento municipal, la cual, en la actualidad no está utilizada al disponerse de un sistema autónomo de suministro mediante captación de aguas subterráneas con capacidad suficiente para cubrir las demandas actuales y previstas quedando como sistema alternativo la red de abastecimiento público.

En consecuencia con ello, **no se estima necesaria ninguna inversión municipal** destinada a la red pública de abastecimiento de agua por necesidades del nuevo Sector

• **Red de alcantarillado**

Para las aguas residuales procedentes de sanitarios y vestuarios, se dispone de dos estaciones de tratamiento de residuos con capacidad suficiente, para su acondicionamiento previo al vertido a la red general de alcantarillado.

Dicha red general, en su último tramo, discurre por terrenos del propio Sector antes de su salida al río, previa depuración y es en él en el que se producen las acometidas de la red interior del propio Sector.

Por ello cualquier déficit de la misma en cuanto a capacidad por necesidades futuras, deberá ser asumido de forma directa por el propio Sector **sin que ello implique inversión municipal alguna.**

• **Red eléctrica**

Según el informe emitido por la Cia Distribuidora de energía, se considera necesaria un aumento de necesidades de potencia de 954 Kw, para añadir a los suministros existentes en el ámbito del propio Sector con una potencia actual de 1.200 Kw.

El punto de conexión a la red de distribución determinado por la Cia, con capacidad suficiente para atender las nuevas demandas, está en las barras 12 Kv de la subestación de Toranzo, en la cual ya está prevista la ampliación de transformación 55/12 kv

Para poder llegar a este nuevo punto de conexión, la Cia, estima necesario desarrollar las siguientes infraestructuras de nueva extensión de red;

nueva posición 12 kv en SE Toranzo.-	coste estimado = 60.000 €
0,75 Km nueva línea aérea 12 kv doble circuito desde SE Toranzo hasta Sector Río Pas	coste estimado = 102.000 €

coste estimado total =162.000 €

Ahora bien, conforme a la legislación vigente, (RD 1955/2000 y posteriores), y tal y como se manifiesta en el informe emitido por la Cia Suministradora, **los costes derivados de las nuevas necesidades de potencia deberán ser financiadas con cargo al desarrollo del Sector, por lo que no implican inversión municipal.**

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por otro lado estas nuevas infraestructuras podrán realizarse en paralelo con el desarrollo urbanístico propuesto

-Otras actuaciones de iniciativa municipal

• **acondicionamiento de zonas verdes de cesión**

Toda la superficie de cesión destinada espacios libres de uso público se encuentran ya urbanizadas y en uso sin que sea preciso ninguna actuación inversora salvo las derivadas de los gastos corrientes de mantenimiento, los cuales se tendrán en cuenta en el correspondiente informe de sostenibilidad

• **ejecución dotaciones**

Dentro de los terrenos del Sector destinados a equipamiento deportivo y cedidos de manera anticipada a través de un convenio firmado entre Ayuntamiento y la empresa propietaria de los terrenos del Sector, se ha construido ya un campo de fútbol cuyas obras han sido financiadas por la Federación de Fútbol, sin coste alguno para el Ayuntamiento.

En consecuencia, al igual que en el apartado anterior, los gastos municipales serán solamente los derivados del mantenimiento de las nuevas instalaciones los cuales se tendrán en cuenta en el correspondiente informe de sostenibilidad.

gastos por el desarrollo del suelo urbanizable

EEI ayuntamiento de CORVERA DE TORANZO, en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, , estará exento de colaborar en el pago de los gastos de urbanización del suelo urbanizable.

Posteriormente a la puesta en marcha de la urbanización y de las edificaciones y usos de la unidad de actuación, y de cara a la evaluación de la sostenibilidad económica real del ámbito en cuanto al BFM ya mencionado, el ayuntamiento de CORVERA DE TORANZO habrá de soportar en el futuro los gastos derivados del mantenimiento propio de los espacios públicos (limpieza de calles, conservación de redes de servicios y de infraestructuras como la iluminación viaria o el alcantarillado, jardinería de los espacios libres de uso público...), así como también costeará la dotación de otro tipo de servicios como el de recogida de basuras, por ejemplo, siendo éstos los gastos que han de encontrar su reflejo presupuestario en ingresos corrientes que, generados por el propio ámbito en su uso y gestión, sean los que doten a la zona del carácter de sostenible económicamente.

Analizados los presupuestos aprobados por el Ayuntamiento se comprueba que no desglosan partidas específicas del mismo para el los gastos arriba mencionados, existiendo solamente los capítulos totales del gasto previsto en todo el año para el conjunto del Tº Municipal, por lo que los costes que se plantean son estimativos y de acuerdo con datos recabados de otras administraciones.

• **recogida de basura y limpieza viaria**

viario público dentro del nuevo Sector 300 m2

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

coste estimado m2 / año = 10 €
Coste anual = 3.000 €

- **mantenimiento de jardinería (espacios libres)**

total superficie espacios libres públicos = 13.288 m2

coste estimado m2/año = 1 €
Coste anual estimado = 13.288 €

- **mantenimiento alumbrado público**

total nuevos puntos de luz 7

coste estimado punto/año 300 €
coste anual estimado 2.100 €

- **mantenimiento instalaciones campo de fútbol**

El Ayuntamiento de Corvera no tiene previsto el mantenimiento de ningún puesto de trabajo fijo o temporal para el nuevo campo de Fútbol, por lo que los gastos de mantenimiento se imitarán a labores de jardinería y limpieza que quedan englobados en las partidas anteriores.

En función de esos valores, los gastos que el Ayuntamiento de CORVERA DE TORANZO deberá soportar se elevará anualmente a la cantidad aproximada de unos 18.388 €, lo que, en euros constantes, a lo largo de los diez años en los que estamos basando el presente estudio de sostenibilidad, supondría unos gastos totales de mantenimiento de **180.388 €**

Si comparamos esta cifra de gastos previstos para los primeros diez años, con los ingresos estimados para el mismo periodo (**320.319,15 €**), podemos concluir que **el desarrollo del nuevo Sector de uso industrial es sostenible económicamente desde el punto de vista del presupuesto municipal**

Junio 2016
Modificado Agosto 2016

Fdo.- Luis Pedraz Derqui
arquitecto

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE CORVERA DE TORANZO PARA NUEVOS USOS INDUSTRIALES

TEXTO REFUNDIDO
Septiembre 2016

viabilidad económica

Luis Pedraz Derqui arquitecto

Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
ESTUDIO ECONÓMICO

1. ENCAJE NORMATIVO

La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria (LOTRUS) establece en su artículo 52.1.e) que todo PGOU debe incluir entre su documentación un estudio económico-financiero que evalúe los costes que conlleva la ejecución del Plan y los medios financieros disponibles para hacer frente a dichos costes.

Por otra parte el **RDL 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURU), establece en su art. 24.5 que

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El presente documento, denominado **Estudio Económico**, da respuesta a tales exigencias y pretende, fundamentalmente, ofrecer pautas realistas sobre la factibilidad de la MP.NNSS, justificando la **viabilidad económica** de la operación, mediante la comparativa entre gastos de producción y ejecución y los ingresos derivados de su puesta en el mercado inmobiliario

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Tal y como se ha dicho en la introducción general al presente Estudio Económico Financiero, debe de justificarse la viabilidad económica de la Modificación Puntual de las NN.SS de Corvera de Toranzo, para nuevos usos industriales, y para ello, procederemos a hacer una estimación de los costes de ejecución del Sector, analizando por un lado los costes derivados de la propia Urbanización, ya determinados en el apartado anterior, y por otro, los derivados de la construcción de la superficie total permitida por el planeamiento, a la que habrá que descontar la ya consolidada y en funcionamiento dentro del Sector y construida al amparo del anterior Plan parcial

Dado que la totalidad de los terrenos son ya propiedad de la Empresa Maderas Jose Saiz, no se contempla el valor del suelo a la hora de analizar la inversión total necesaria para completar el Sector.

Tendremos en cuenta también los gastos generales implícitos en tal ejecución de las nuevas construcciones, como los impuestos y tasas municipales, los honorarios profesionales y los costes financieros asociados al conjunto de la operación.

Todo ello lo compararemos con el total de ingresos previsibles de la venta del producto inmobiliario final, para determinar posible rentabilidad, positiva o negativa del desarrollo planteado para el Sector.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
ESTUDIO ECONÓMICO

2.- COSTES DE URBANIZACIÓN

Dado que esta Modificación Puntual se tramita conjuntamente con el Plan Parcial que la desarrolla, podemos afirmar ya que los costes estimados para completar la urbanización del Sector ascienden a la cantidad de VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**26.637,55 €**).

3.- COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

En el caso que nos ocupa, y como ya se manifestado en varios de los apartados de la presente documentación, el nuevo sector de Suelo Urbanizable productivo, engloba a terrenos pertenecientes al anterior Plan Parcial Rio Pas, en base al cual se implantaron las instalaciones, (naves y oficinas), de la actual empresa "Maderas Jose Saiz", en funcionamiento desde hace años y titular de todos los terrenos del nuevo Sector.

La situación actual en cuanto al grado de edificación materializada hasta el momento es el siguiente:

Superficie neta suelo de uso industrial	62.150,88	m2
Superficie edificable total	34.282,86	m2
Superficie edificada actual	16.342,85	m2 (estimado)
Superficie restante por edificar	17.940,01	m2

Por tanto, ésta será la cifra de m2 construibles a los efectos del cálculo de costes de la construcción necesaria para completar el desarrollo del Sector.

Se computa el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento ya que la cesión del 15% quedará monetarizada en el Proyecto de Compensación.

El uso característico es el industrial y dado que ya existen construidos unos 1.500 m2 específicamente destinados a oficinas se considera que todos la superficie restante por construir será destinada a naves de producción.

Se valora así mismo la urbanización interior de las parcelas de uso productivo en las que, agotando la ocupación máxima permitida por la ordenanza, quedará el 45% del terreno libre.

Se han estimado los siguientes costes de Ejecución Material

Naves de uso productivo. -	300 €/m2
Urbanización interior	50 €/m2

A estos costes se les añadirá un coeficiente del 19 % en concepto de gastos generales y beneficio de la contrata con lo que el coste de las obras de construcción de uso productivo se estima en:

TOTAL, COSTE DE LA CONSTRUCCION 8.068.673,62 €

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
ESTUDIO ECONÓMICO

4.- TASAS, IMPUESTOS Y HONORARIOS TÉCNICOS

4.1.- licencias municipales

Se han considerado los costes relativos a la obtención de las diferentes licencias municipales de obras para la edificación de los aprovechamientos lucrativos pendientes de ejecutar en el momento actual

Para su cálculo se ha tenido en cuenta los Presupuestos de Ejecución Material de las diferentes obras a realizar, estimados en el apartado anterior.

. El coste de las Licencias Municipales de Obras se ha obtenido aplicando el CUATRO POR CIENTO (4,00 %) de acuerdo a las Ordenanzas Fiscales Municipales del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo con el resultado siguiente:

Importe total licencias de obra : 6.780.398 € x 0,04 = 271.215,92 €

4.2.- honorarios profesionales

Para llevar a cabo la ejecución de la Ordenación Detallada, resulta necesario realizar las obras de urbanización y de edificación en ella proyectadas.

Para ello, es necesario redactar los correspondientes Proyectos Técnicos y llevar a cabo sus correspondientes Direcciones Facultativas.

Se ha tenido en cuenta el coste de los diferentes Proyectos de Urbanización y de edificación, así como las direcciones facultativas tanto de arquitecto como aparejador para las diferentes obras de edificación y urbanización.

Dado que no existen baremos de honorarios que se puedan aplicar se ha estimado, en función de honorarios medios conocidos para ofertas de trabajos similares, un importe total de honorarios igual al del 5 % del presupuesto de Ejecución material de las obras pendientes.

Honorarios totales : 6.780.398 € x 0,05 = 339.019,90 €

4. VALORACIÓN DE LOS COSTES FINANCIEROS ASOCIADOS A LA EDIFICACIÓN

Como en el caso de la urbanización, los costes financieros asociados a la edificación se valoran con arreglo a la siguiente expresión:

$$\text{intereses} = \frac{C \times \frac{T/100}{12}}{1 - \left(1 + \frac{T/100}{12}\right)^{P \times 12}} \times P \times 12 - C$$

Donde:

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
ESTUDIO ECONÓMICO

C = Capital = importe total de la inversión, sin contar el coste del suelo urbanizado, más la parte correspondiente a las tramitaciones urbanísticas, el coste de las obras de edificación, así como sus correspondientes licencias de obras y honorarios de proyectos y direcciones técnicas, y que, según las estimaciones anteriores asciende a la cantidad de **8.705.582,99 €**

T = El Tipo de Interés Anual estimado para este tipo de operación ha sido del **3 %**

P = Plazo estimado para el total de la inversión = **5 años**

aplicando la fórmula de arriba resultan unos **intereses totales de 625.747,5 €**

5. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

- **Red de abastecimiento de agua potable**

El Sector dispone de acceso a la conducción general de abastecimiento público situado en el borde sur/este, que discurre junto al aparcamiento en paralelo a la N623.

Existe una acometida única desde la red general de abastecimiento municipal, la cual, en la actualidad no está utilizada al disponerse de un sistema autónomo de suministro mediante captación de aguas subterráneas con capacidad suficiente para cubrir las demandas actuales y previstas quedando como sistema alternativo la red de abastecimiento público.

En consecuencia con ello, **no se estima necesaria ninguna inversión** destinada a la red pública de abastecimiento de agua por necesidades del nuevo Sector

- **Red de alcantarillado**

Para las aguas residuales procedentes de sanitarios y vestuarios, se dispone de dos estaciones de tratamiento de residuos con capacidad suficiente, para su acondicionamiento previo al vertido a la red general de alcantarillado.

En consecuencia con ello, **no se estima necesaria ninguna inversión** destinada a la red pública de saneamiento

- **Red eléctrica**

Según el informe emitido por la Cia Distribuidora de energía, se considera necesaria un aumento de necesidades de potencia de 954 Kw, para añadir a los suministros existentes en el ámbito del propio Sector con una potencia actual de 1.200 Kw.

El punto de conexión a la red de distribución determinado por la Cia, con capacidad suficiente para atender las nuevas demandas, está en las barras 12 Kv de la subestación de Toranzo, en la cual ya está prevista la ampliación de transformación 55/12 kv

Para poder llegar a este nuevo punto de conexión, la Cia., estima necesario desarrollar las siguientes infraestructuras de nueva extensión de red:

nueva posición 12 kV en SE Toranzo.-	coste estimado = 60.000 €
0,75 Km nueva línea aérea 12 kV	
doble circuito desde SE Toranzo	
hasta Sector Río Pas	coste estimado = 102.000 €

coste estimado total = **162.000 €**

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

Modificación puntual de las NN.SS. de Corvera de Toranzo para usos industriales. Aprobación Definitiva
ESTUDIO ECONÓMICO

5. PRECIOS DE VENTA

Fijaremos los precios de venta del producto final, en función del USO PRODUCTIVO, al ser éste el predominante en el Sector.

En este caso, y teniendo en cuenta precios de mercado de naves industriales de calidad media en polígonos cercanos a la zona de Corvera, (Corrales, Astillero y P. San Miguel) se ha estimado un precio de venta de 550 €/m² construido, con lo que resulta

total de ventas = 17.940,01 m² x 650 € / m² = 11.661.006,5 €

6. VIABILIDAD FINAL

Respecto a los datos anteriores, se obtienen los siguientes resultados.

Inversión total

El importe total de la inversión, sin contar el coste del suelo urbanizado, e incluyendo las tramitaciones urbanísticas, el coste de las obras de edificación, así como sus correspondientes licencias de obras y honorarios de proyectos y direcciones técnicas, los intereses financieros de la operación y las inversiones necesarias para completar las infraestructuras, asciende a la cantidad de

9.493.330,49 €

Importe Final de la Venta

El importe total de las ventas asciende a la cantidad de

11.661.006,5 €

Márgenes Finales de la Operación

El margen final de la operación se obtiene restando al importe final de las ventas, el importe total de la inversión y obteniendo su ratio frente a la inversión.

En este caso, el margen final de la operación asciende a la cantidad de

2.167.676,01 €

ELLO SUPONE UN MARGEN del 19 %, CON LO QUE QUEDA RATIFICADA LA VIABILIDAD ECONÓMICA EN EL DESARROLLO DEL SECTOR PROPUESTO

Junio 2016

Modificado Agosto 2016

Fdo.- Luis Pedraz Derqui
arquitecto

CVE-2017-3391

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

