

Que acompaña igualmente con esta solicitud la documentación exigida al artículo 8º de las bases de la convocatoria.

Torrelavega a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**ANEXO II - MODELO DECLARACION JURADA**

D _____, con domicilio para notificaciones en CI _____, de la localidad de _____, Código Postal _____ Tfno _____, Fax _____ E. Mail _____
Actuando en representación de Asociación _____
Cuya Presidencia ostenta en virtud de _____

A los efectos de la convocatoria efectuada por el Ayuntamiento de Torrelavega con destino a la concesión de ayudas para la realización de actividades en materia de Acción Social, correspondiente al año \_\_\_\_\_ y que fueron publicadas en el BOC nº \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

**MANIFIESTA .-**

Que la Asociación \_\_\_\_\_ que representa no se encuentra incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas al artículo 13 de la Ley Ley 38/2002 de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Y para que así conste ante el Ayuntamiento de Torrelavega en la convocatoria de subvenciones indicadas, firmo la presente en Torrelavega a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Fdo: \_\_\_\_\_

**ANEXO V - MEMORIA DE ACTIVIDADES EJERCICIO ANTERIOR**

D _____, con domicilio para notificaciones en CI _____, de la localidad de _____, Código Postal _____ Tfno _____, Fax _____ E. Mail _____
Actuando en representación de Asociación _____
Cuya Presidencia ostenta en virtud de _____

A los efectos de lo establecido en la convocatoria efectuada por el Ayuntamiento de Torrelavega con destino a la concesión de ayudas para la realización de actividades en materia de Acción Social, correspondiente al año \_\_\_\_\_ y que fueron publicadas en el BOC nº \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, efectúa la siguiente:

**MEMORIA DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL EJERCICIO ANTERIOR.**

Torrelavega a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.00\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

05/7251

**7. OTROS ANUNCIOS**

**7.1 URBANISMO**

**CONSEJO DE GOBIERNO**

«Aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional: «Polígono Industrial de Tanos-Viérnoles», promovido por Suelo Industrial de Torrelavega S.L. a ubicar en el término municipal de Torrelavega.»

El Gobierno de Cantabria, en la reunión de 10 de marzo de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**ANEXO III - MODELO ORGANIGRAMA ASOCIACION**

D _____, con domicilio para notificaciones en CI _____, de la localidad de _____, Código Postal _____ Tfno _____, Fax _____ E. Mail _____
Actuando en representación de Asociación _____
Cuya Presidencia ostenta en virtud de _____

A los efectos de lo establecido en la convocatoria efectuada por el Ayuntamiento de Torrelavega con destino a la concesión de ayudas para la realización de actividades en materia de Acción Social, correspondiente al año \_\_\_\_\_ y que fueron publicadas en el BOC nº \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

**MANIFIESTA .-** Que el Organigrama, número de socios, colaboradores y/o donantes, relación de personal contratado y tipo de relación laboral y número de voluntarios, de esta Asociación son los siguientes:

- 1.- ORGANIGRAMA:
- 2.- NUMERO DE SOCIOS, COLABORADORES Y/O DONANTES.
- 3.- PERSONAL CONTRATADO, TIPO DE RELACION LABORAL Y HORA DE DEDICACION
- 4.- NUMERO DE VOLUNTARIOS.

Torrelavega a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

Visto el expediente relativo al Proyecto Singular de Interés Regional «Tanos-Viernoles», se establecen los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.-Previa declaración de interés regional por el Consejo de Gobierno de Cantabria, se procedió por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 3 de agosto de 2004 a la aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés Regional, sometiéndolo al trámite de información pública, mediante la inserción de los anuncios reglamentarios, así como a dar audiencia singularizada al Ayuntamiento de Torrelavega.

Segundo.-Durante la tramitación del expediente han sido emitidos los informes sectoriales preceptivos, constando Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria, sufriendo dos alegaciones en el citado período de información pública, desestimadas en la aprobación provisional efectuada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 3 de marzo de 2005.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.-El artículo 26 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria contempla los Proyectos Singulares de Interés Regional como instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que aún asentándose en uno sólo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Segundo.-Conforme establece el artículo 29.4 de la citada Ley correspondiente al Consejo de Gobierno de Cantabria la aprobación definitiva del Proyecto.

Tercero.-La superficie del terreno sobre la que se realiza la declaración de interés regional por el Gobierno de Cantabria, a que se refiere el PSIR, es de 328.467 m<sup>2</sup>, situado en el Arco Sur de la ciudad de Torrelavega. El Área queda separada de las zonas urbanas de Tanos y Viernoles, por el trazado del ferrocarril de Renfe. Paralelamente al ferrocarril se dispone el trazado de la autovía de la Meseta, tramo Torrelavega - Aguilar de Campo a la que se accede por el enlace de Tanos, que conecta y articula las entradas y salidas de la autovía.

Respecto del documento objeto de aprobación inicial se han incorporado las siguientes modificaciones en el documento aprobado provisionalmente:

- A) Definición de las alineaciones, para su ajuste conforme establecen los planos.
- B) Ordenanzas particulares de las zonas, para su ajuste con los planos de calificación del suelo.
- C) Ordenanzas sectoriales, incluidas para dar conformidad a los informes sectoriales recibidos.
- D) Plano de Calificación del Suelo, asociando a los distintos tipos de parcelas la ordenanza que les resulta de aplicación.
- E) Inclusión de una nueva condición de uso: Usó básico residencial vivienda.
- F) Anexo de expropiaciones del proyecto de urbanización.

Por otro lado, a tenor de los informes obrantes en el expediente, se han incluido también en el proyecto los siguientes aspectos:

1ª Se han completado las ordenanzas sectoriales con el contenido íntegro del condicionado de la estimación de impacto ambiental, así como la asunción de las medidas correctoras planteadas desde el informe de impacto ambiental presentado por el promotor.

2ª Se ha completado la ordenanza sectorial referida a los yacimientos arqueológicos con el contenido íntegro del informe sectorial preceptivo de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura Turismo y Deporte.

3ª Se ha incluido en el plano de calificación del suelo el área de aplicación del uso básico residencial.

4ª Se incluye una ordenanza específica del uso de vivienda, estableciendo entre sus determinaciones que su objetivo es exclusivamente la creación de las viviendas necesarias para el realojo de los propietarios de viviendas ubicadas en el ámbito de actuación y solo si en último término esto fuera necesario.

Cuarto.-Por otro lado, se han incorporado en la planificación las zonas de dominio público, que comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida desde la arista exterior de la explanación; la zona de protección, que consiste en una franja de terreno de 70 metros medidos desde esa arista exterior y la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros de la arista exterior, donde se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con determinadas excepciones.

Quinto.-Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, se ha aportado por SITOR la siguiente documentación:

- Certificado de la empresa «Suelo Industrial de Torrelavega S. L.» relativa a la concesión, por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de un préstamo sin intereses por importe de 3 millones de euros.
- Copia de la Resolución del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, relativo a la concesión del Préstamo.
- Informe relativo al objeto social y accionariado de SITOR.
- Certificado del Consejo de Gobierno, relativo a la inclusión de SICAN en los Presupuestos Generales del año 2005.

Sexto.-Vistos los informes emitidos se concluye que se trata de un equipamiento de especial importancia que por su incidencia y magnitud trasciende del ámbito del término municipal de Torrelavega.

A propuesta del Consejero de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### SE ACUERDA:

Aprobar definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional «Tanos-Viernoles» en Torrelavega, promovido por Suelo Industrial de Torrelavega S.L, a ubicar en el término municipal de Torrelavega.

Cumplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: «SITOR S. L.»; Ayuntamiento de Torrelavega; Don Amado Gutiérrez Caviedes; Delegación de Patrimonio del País Vasco, Cantabria, Navarra y La Rioja de Patrimonio y Urbanismo de Renfe; Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Santander, 10 de marzo de 2005.—El secretario del Consejo de Gobierno, José Vicente Mediavilla Cabo.

Por analogía a los Planes Urbanísticos (artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria), se procede a publicar: «Junto con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquel»

#### RELACIÓN PORMENORIZADA DE DOCUMENTOS:

##### DOCUMENTO NÚMERO 1 «DOCUMENTO URBANÍSTICO»

#### 1.1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 1.1.1.-Ubicación

##### 1.1.2.-Entorno y caracterización física

##### 1.1.3.-Estructura de la propiedad del suelo

#### 1.2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1.2.1.-Sobre la necesidad y/o existencia de suelos de uso industrial

##### 1.2.1.1.-Suelo Urbano

##### 1.2.1.2.-Suelo urbanizable programado

##### 1.2.2.-Justificación de la actuación en curso

- 1.3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
  - 1.3.1.-Evacuación de aguas pluviales y residuales
  - 1.3.2.-Suministro de abastecimiento de agua.
  - 1.3.3.-Suministro eléctrico
  - 1.3.4.-Accesos
  - 1.3.5.-Aparcamiento
  - 1.3.6.-Estudio de tráfico
    - 1.3.6.1.-Descripción de la oferta del transporte
    - 1.3.6.2.-Edificabilidad.
    - 1.3.6.3.-Impacto viario polígono industrial Tanos-Viérmoles
    - 1.3.6.4.-Distribución zonal y rutal de los viajes
    - 1.3.6.5.-Análisis de los tráficos totales. Deficiencias encontradas.
    - 1.3.6.6.-Situación con el polígono industrial Tanos-Viérmoles.
  - 1.3.7.-Estudios hidráulicos e hidrológicos
  - 1.3.8.-Estudios medio ambientales
- 1.4.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL
  - 1.4.1.-Planeamiento básico
  - 1.4.2.-Área de la Unidad Integrada (D) del Polígono de Viérmoles (así llamada en el planeamiento municipal)
    - 1.4.2.1.-Usos
    - 1.4.2.2.-Edificabilidad
    - 1.4.2.3.-Condiciones de Programación
    - 1.4.2.4.-División en sectores
    - 1.4.2.5.-Sistemas Generales
    - 1.4.2.6.-Red Viaria
    - 1.4.2.7.-Infraestructuras
    - 1.4.3.-Servicios e infraestructuras
      - 1.4.3.1.-Accesibilidad
      - 1.4.3.2.-Evacuación de aguas residuales y pluviales
      - 1.4.3.3.-Abastecimiento de agua
      - 1.4.3.4.-Suministros eléctricos
      - 1.4.3.5.-Suministros de telefonía
  - 1.5.-JUSTIFICACIÓN DE LA ARMONIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
    - 1.5.1.-Normativa básica
    - 1.5.2.-Sectorización y dotaciones.
    - 1.5.3.-Espacios agrupados para la armonización del cumplimiento del Anexo del R.P.U.
      - 1.5.3.1.-Espacios libres deportivos
      - 1.5.3.2.-Espacios libres locales englobados en zonas singulares de equipamientos (zonas verdes y otras zonas)
      - 1.5.3.3.-Equipamiento comercial, complementarios, hosteleros
      - 1.5.3.4.-Sistemas interiores de viario
      - 1.5.3.5.-Aparcamientos
      - 1.5.3.6.-Espacios libres. Zonas verdes generales
      - 1.5.3.7.-Sistemas generales de viario
      - 1.5.3.8.-Resumen
- 2.-NORMAS URBANÍSTICAS
  - 2.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
    - 2.1.1.-Disposiciones generales
      - Terminología de conceptos sobre definiciones de parcelas
      - 2.1.2.-Parcela
      - 2.1.3.-Linderos
      - 2.1.4.-Alineaciones
      - 2.1.5.-Rasantes
      - 2.1.6.-Solar
      - 2.1.7.-Parcela mínima
      - 2.1.8.-Superficie de parcela
        - Terminología de conceptos sobre la posición de la edificación
        - 2.1.9 Fachada
        - 2.1.10.-Medianería
        - 2.1.11.-Línea de edificación
        - 2.1.12.-Retranqueo
        - 2.1.13.-Tipologías edificatorias
          - Terminología de conceptos sobre ocupación de la parcela
          - 2.1.14.-Superficie ocupable
          - 2.1.15.-Ocupación o superficie ocupada
            - Terminología de conceptos sobre aprovechamiento de las parcelas
            - 2.1.16.-Superficie edificada por planta
            - 2.1.17.-Superficie edificada total
            - 2.1.18.-Índice de edificabilidad
      - 2.2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
        - 2.2.1.-Determinaciones generales
          - Régimen urbanístico del suelo. Instrumentos de desarrollo del proyecto singular de interés regional
          - 2.2.2.-Estudios de detalle
          - 2.2.3.-Sistema de actuación
          - 2.2.4.-Parcelaciones
          - 2.2.5.-Proyectos de urbanización
          - 2.2.6.-Proyectos de edificación
            - Régimen urbanístico del suelo. Condiciones de la urbanización
            - 2.2.7.-Pavimentación
            - 2.2.8.-Señales verticales
            - 2.2.9.-Mobiliario urbano
            - 2.2.10.-Abastecimiento de agua potable
            - 2.2.11.-Red de riego e hidrantes contra incendios
            - 2.2.12.-Red de saneamiento
            - 2.2.13.-Red de distribución eléctrica
            - 2.2.14.-Alumbrado
            - 2.2.15.-Áreas ajardinadas y parques
            - 2.2.16.-Redes telefónica y de gas
        - 2.3.-NORMAS DE EDIFICACIÓN
          - Normas de edificación. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
            - 2.3.1.-Construcciones en parcelas
            - 2.3.2.-Aparcamientos en las vías públicas
              - Normas de edificación. Condiciones de volumen
              - 2.3.3.-Altura de edificación
              - 2.3.4.-Medición de la altura en unidades métricas
              - 2.3.5.-Medición de la altura en número de plantas
              - 2.3.6.-Construcciones por encima de la altura
              - 2.3.7.-Altura de plantas
              - 2.3.8.-Regulación de las plantas de una edificación
              - 2.3.9.-Salientes permitidos respecto de la línea de edificación
                - Normas de edificación. Condiciones de calidad, higiene y dotación en los edificios
                - 2.3.10.-Condiciones de calidad
                - 2.3.11.-Condiciones higiénicas de los locales
                - 2.3.12.-Pacios de luces
                - 2.3.13.-Dotación de agua
                - 2.3.14.-Red de saneamiento
                - 2.3.15.-Dotación de energía eléctrica
                  - Normas de edificación. Condiciones de seguridad
                  - 2.3.16.-Cimentaciones
                  - 2.3.17.-Protección contra incendios
                  - 2.3.18.-Protección en antepechos y barandillas
                  - 2.3.19.-Puesta a tierra
                    - Normas de edificación. Condiciones estéticas
                    - 2.3.20.-Fachadas
                    - 2.3.21.-Medianerías
                    - 2.3.22.-Tratamiento de los espacios libres
                    - 2.3.23.-Cerramientos
            - 2.4.-CONDICIONES DE USO
              - 2.4.1.-Usos globales y usos básicos
                - Condiciones de uso. Uso básico productivo de industria-almacenaje
                - 2.4.2.-Definición y clases
                - 2.4.3.-Circulación interior y escaleras
                - 2.4.4.-Aseos
                - 2.4.5.-Altura libre de pisos
                - 2.4.6.-Dotación de aparcamientos
                  - Condiciones de uso. Uso básico productivo comercial
                  - 2.4.7.-Definición y clases
                  - 2.4.8.-Dimensiones

- 2.4.9.-Circulación interior  
 2.4.10.-Escaleras  
 2.4.11.-Aseos  
 2.4.12.-Altura libre de pisos  
 2.4.13.-Iluminación y ventilación  
 2.4.14.-Dotación de aparcamientos  
 2.4.15.-Ordenación de la carga y descarga  
 2.4.16.-Pasajes comerciales  
 Condiciones de uso. Uso básico productivo oficinas  
 2.4.17.-Definición  
 2.4.18.-Dimensiones  
 2.4.19.-Accesos interiores  
 2.4.20.-Escaleras  
 2.4.21.-Ascensores  
 2.4.22.-Supresión de barreras arquitectónicas  
 2.4.23.-Aseos  
 2.4.24.-Altura libre de pisos  
 2.4.25.-Dotación de aparcamientos  
 Condiciones de uso. Uso básico productivo de hostelería  
 2.4.26.-Definición  
 2.4.27.-Condiciones de aplicación  
 Condiciones de uso. Uso básico de servicios del auto-  
 móvil de estacionamiento  
 2.4.28.-Definición y clases  
 Condiciones de uso. Uso básico de servicios del auto-  
 móvil de gasolineras y estaciones de servicio  
 2.4.29.-Definición  
 2.4.30.-Condiciones de las áreas de servicios del auto-  
 móvil  
 Condiciones de uso. Uso básico de espacios libres de  
 parques y jardines  
 2.4.31.-Definición  
 2.4.32.-Condiciones de los espacios libres públicos de  
 parques y jardines  
 Condiciones de uso. Uso básico de equipamientos y  
 servicios públicos colectivos  
 2.4.33.-Definición y clases  
 Condiciones de uso. Uso básico de equipamientos y  
 servicios públicos de infraestructuras  
 2.4.34.-Definición  
 2.4.35.-Condiciones de las áreas de infraestructuras  
 Condiciones de uso. Uso básico de viario  
 2.4.36.-Definición y clases  
 2.4.37.-Condiciones del viario público  
 2.4.38.-Condiciones del viario privado  
 2.4.39.-Condiciones del aparcamiento en viario  
 Condiciones de uso. Uso básico residencial vivienda  
 2.4.40.-Definición  
 2.4.41.-Dimensiones  
 2.4.42 Dotación de aparcamientos
- 2.5.-NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS  
 Ordenanza número 1: Productivo de edificación en  
 medianería  
 2.5.1.-Ámbito y tipología  
 2.5.2.-Uso característico  
 2.5.3.-Usos compatibles  
 2.5.4.-Usos prohibidos  
 2.5.5.-Condiciones de las parcelas  
 2.5.6.-Cerramientos  
 2.5.7.-Posición de la edificación  
 2.5.8.-Ocupación de la parcela  
 2.5.9.-Edificabilidad  
 2.5.10.-Dimensiones de la edificación  
 2.5.11.-Dotación de aparcamiento  
 Ordenanza número 2: Productivo de edificación aislada  
 2.5.12.-Ámbito y tipología  
 2.5.13.-Uso característico  
 2.5.14.-Usos compatibles  
 2.5.15.-Usos prohibidos  
 2.5.16.-Condiciones de las parcelas  
 2.5.17.-Posición de la edificación  
 2.5.18.-Ocupación de la parcela  
 2.5.19.-Edificabilidad  
 2.5.20.-Dimensiones de la edificación
- 2.5.21.-Dotación de aparcamiento  
 Ordenanza número 3: Productivo de oficinas  
 2.5.22.-Ámbito y tipología  
 2.5.23.-Uso característico  
 2.5.24.-Usos compatibles  
 2.5.25.-Usos prohibidos  
 2.5.26.-Condiciones de las parcelas  
 2.5.27.-Posición de la edificación  
 2.5.28.-Ocupación de la parcela  
 2.5.29.-Edificabilidad  
 2.5.30.-Dimensiones de la edificación  
 2.5.31.-Dotación de aparcamiento  
 Ordenanza número 4: Productivo de hostelería y gaso-  
 lineras y estaciones de servicio  
 2.5.32.-Ámbito y tipología  
 2.5.33.-Uso característico  
 2.5.34.-Usos compatibles  
 2.5.35.-Usos prohibidos  
 2.5.36.-Condiciones de las parcelas  
 2.5.37.-Posición de la edificación  
 2.5.38.-Ocupación de la parcela  
 2.5.39.-Edificabilidad  
 2.5.40.-Dimensiones de la edificación  
 2.5.41.-Dotación de aparcamiento  
 Ordenanza número 5: Estacionamiento  
 2.5.42.-Ámbito y características  
 2.5.43.-Uso característico  
 2.5.44.-Usos compatibles  
 2.5.45.-Usos prohibidos  
 2.5.46.-Condiciones generales  
 Ordenanza número 6: Espacios libres públicos de par-  
 ques y jardines  
 2.5.47.-Ámbito y características  
 2.5.48.-Uso característico  
 2.5.49.-Usos compatibles  
 2.5.50.-Usos prohibidos  
 2.5.51.-Condiciones generales  
 Ordenanza número 7: Equipamientos y servicios públi-  
 cos de infraestructuras  
 2.5.52.-Ámbito y características  
 2.5.53.-Uso característico  
 2.5.54.-Usos compatibles  
 2.5.55.-Usos prohibidos  
 2.5.56.-Condiciones generales  
 Ordenanza número 8: Residencial Viviendas.  
 2.5.57.-Ámbito y Tipología  
 2.5.58.-Uso característico  
 2.5.59.-Usos compatibles  
 2.5.60.-Usos prohibidos  
 2.5.61.-Parámetros Urbanísticos
- 2.6 Ordenanzas Sectoriales.  
 2.6.1 Obras en zona de dominio público y policía de  
 cauces.  
 2.6.2 Patrimonio cultural y yacimientos arqueológicos.  
 2.6.3 Apantallamientos del perímetro del polígono.  
 2.6.4 Ajardinamiento de la zona de viales.  
 2.6.5 Protección del Paisaje.  
 2.6.6 Plan de vigilancia y control ambiental.  
 2.6.7 Gestión de Residuos.  
 2.6.8 Protección contra el Ruido.  
 2.6.9 Protección de la Atmósfera.  
 2.6.10 Protección del Suelo.  
 2.6.11 Consideración final del Plan de Vigilancia y  
 medidas de seguimiento y control.
- 3.-PLAN DE ETAPAS
- 4.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO  
 4.1.-INTRODUCCIÓN  
 4.2.-PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN  
 4.3.-ESTUDIO Y VIALIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO  
 4.3.1.-Estudio de mercado de precio de suelo urbano  
 industrial  
 4.3.2.-Costes de urbanización  
 4.3.3.-Edificabilidad del Psir.

4.3.4.-Coste por metro cuadrado  
4.3.5 Conclusiones

## 5.-CONSIDERACIONES FINALES

### 6.-PLANOS

Plano 1.1 Situación

Plano 1.2 Emplazamiento

Plano 2 Calificación del Suelo

Plano 3 Superficies de parcela

Plano 4 Alineaciones y retranqueos

Plano 5.1 Infraestructuras de saneamiento

Plano 5.2 Infraestructuras de abastecimiento

Plano 5.3 Infraestructura de red eléctrica

Plano 6 Superposición de la ubicación, sobre plano urbanístico del P.G.O.U. vigente. Escala 1 : 5000

Plano 7 (3 hojas).-Superposición de la ubicación, sobre plano urbanístico del P.G.O.U. vigente. Escala 1 : 2000

### DOCUMENTOS NÚMERO 2, 3 y 4: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### Memoria

1.-Antecedentes, situación actual y objeto del proyecto.

2.-Definición de las obras.

3.-Condicionantes de la solución adoptada.

4.-Topografía y replanteo.

5.-Geología y Geotécnia.

6.-Hidrología.

7.-Redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.

8.-Red eléctrica , alumbrado público y telefonía.

9.-Trazado.

10.-Pavimentación.

11.-Plantaciones.

12.-Expropiaciones y servicios afectados.

13.-Documentos que componen el presente proyecto.

14.-Adjudicación y clasificación del contratista.

15.-Revisión de precios, plazo de ejecución y período de garantía.

16.-Plan de obra.

17.-Precios.

18.-Evaluación de Impacto Ambiental.

19.-Prescripciones Técnicas.

20.-Estudio de Seguridad y Salud.

21.-Presupuesto.

22.-Consideración final.

Anejos a la memoria

1.-Antecedentes administrativos.

2.-Marco referencial del área de influencia.

3.-Condicionantes del entorno.

4.-Topografía y replanteo.

5.-Geología y geotécnia.

6.-Movimiento de tierras.

7.-Red de abastecimiento de agua.

8.-Cálculos hidráulicos e hidrológicos.

9.-Red de saneamiento de aguas pluviales.

10.-Red de saneamiento de aguas residuales.

11.-Trazado geométrico.

12.-Firmes y pavimentos.

13.-Señalización.

14.-Red eléctrica.

15.-Red de alumbrado.

16.-Tratamiento de las zonas verdes.

17.-Plan de obra.

18.-Clasificación del contratista.

19.-Expropiaciones.

20.-Servicios afectados.

21.-Justificación de precios.

22.-Revisión de precios.

23.-Seguridad y salud en el trabajo.

24.-Informe de Impacto Ambiental.

25.-Presupuesto para conocimiento de la Propiedad.

26.-Fotográfico.

### Planos

#### PLANO NÚMERO 1.-PLANO DE INFORMACIÓN

Plano número 1.1.-Situación

Plano número 1.2.-Emplazamiento (2 hojas)

Plano número 1.3.-Ordenación propuesta

#### PLANO NÚMERO 2.-CARTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL

#### PLANO NÚMERO 3.-PLANOS DE URBANIZACIÓN

Plano número 3.2.-Movimiento de tierras (13 hojas)

• (1 hoja) Planta General

• (hoja 2 a 13) Perfiles Transversales

Plano número 3.2.-Viales (16 hojas)

• (hoja 1 a 4) Definición Geométrica

• (hoja 5 a 11) Perfiles Longitudinales

• (hoja 12) Secciones Constructivas

• (hoja 13 a 16) Secciones Tipo

Plano número 3.3.-Señalización (4 hojas)

• (hoja 1 a 3) Planta General

• (hoja 4) Carteles Indicativos

Plano número 3.4.-Abastecimiento de agua (7 hojas)

• 3.4.1.-(hoja 1 a 2) Planta General

• 3.4.2.- Arquetas tipo cortes y derivaciones

Obras de fábrica en abastecimiento de agua

• 3.4.3.- Obra de fábrica conexión con tubería

general de abastecimiento de agua

• 3.4.4.- Detalles abastecimiento de agua

• 3.4.5.- Secciones tipo zanjas abastecimiento

de agua

Plano número 3.5.-Saneamiento de

Residuales (12 hojas)

• 3.5.1. (hoja 1 a 2) Planta general red interior.

Saneamiento aguas residuales

• 3.5.2.(hoja 1 a 5) Perfiles longitudinales.

Saneamiento aguas residuales.

• 3.5.3.- Saneamiento aguas residuales.

Pretratamiento y tanque de

tormenta

• 3.5.4 Pretratamiento y tanque de

tormenta. Geometría (Campuzano)

• 3.5.5 Pretratamiento y tanque y tanque

de tormenta. Armados

(Campuzano)

• 3.5.6 Estación de bombeo. Geometría y

armados (Sorravides)

• 3.5.7 Tanque de tormenta. Geometría y

armados (Sorravides)

• 3.5.8 (hoja 1 a 3) Pozos de registro de saneamiento

• 3.5.9. (hoja 1 a 3) Secciones tipo zanjas saneamiento

• 3.5.10.- Planta general red exterior

saneamiento

• 3.5.11.- Perfiles longitudinales red exterior

saneamiento

• 3.5.12.- Estructura soporte de tubería

elevada sobre el terreno

Plano número 3.6.-Saneamiento de Pluviales (9 hojas)

• 3.6.1. (hoja 1 a 2) Planta general saneamiento de aguas pluviales

• 3.6.2. (hoja 1 a 4) Perfiles longitudinales

saneamiento de aguas pluviales

• 3.6.3.- Sección tipo galería canalización

El Churro. Geometría armado y

detalles

• 3.6.4. Obras de fábrica O.F.-1, O.F.-4

conexión canalización El Churro

• 3.6.5.- Obra de fábrica O.F.-2 conexión

cauce El Churro con tubería Ø 1.000

• 3.6.6.- Obras de fábrica O.F.-3.Geometría

y armados

• 3.6.7.- Obras de fábrica O.F.-5 y O.F.-6.

Geometría y armado

- 3.6.8.- Obras de fábrica entrega de aguas pluviales (Campuzano)

Plano número 3.7.-Acometidas eléctricas (4 hojas)

Plano número 3.8.-Alumbrado (6 hojas)

Plano número 3.9.-Telecomunicaciones (10 hojas)

- (hoja 1 a 3) Planta General Telefónica
- (hoja 4 a 6) Planta General ONO
- (hoja 7 a 10) Detalles constructivos

Plano número 3.10.-Gas (4 hojas)

- (hoja 1 a 3) Planta General
- (hoja 4) Zanjas

Plano número 3.11.-Plantaciones (3 hojas)

- (hoja 1 a 3) Planta General

Plano número 3.12.-Urbanización y Jardinería  
Planta General

DOCUMENTO NUMERO 4:  
PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES:

Capítulo 1 Condiciones generales y descripción de las obras.

Capítulo 2: Condiciones que han de satisfacer los materiales y ejecución de las obras.

Capítulo 3. Disposiciones generales.

DOCUMENTO NÚMERO 5 MODIFICACIONES AL PROYECTO CON APROBACIÓN INICIAL

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO
- 3.-ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- 4.-ALEGACIONES PRESENTADAS
- 5.-ANEJO ELÉCTRICO
- 6.-ANEJO EXPROPIACIONES
- 7.-PRESUPUESTOS
- 8.-CONCLUSIONES

- 1.-MEMORIA.
- 1.1.-MEMORIA DESCRIPTIVA
- 1.1.1.-Ubicación

El Área en el que se ubicará el Polígono Industrial de Tanos - Viérnoles se ubica en el Arco Sur de la ciudad de Torrelavega en la transición de las laderas de La Montaña a la Vega en la cual se ubica el área metropolitana.

El Área queda separada de las zonas urbanas de Tanos y Viérnoles por el trazado del ferrocarril de RENFE, en su línea Madrid - Santander, por lo que queda contorneada longitudinalmente por las plataformas de transferencias, almacenamientos y estación de viajeros, cuyo borde se concreta en el vial de servicio que forma parte también de las propiedades de RENFE y que será el futuro linde del Área del Polígono por su lado norte.

Paralelamente al ferrocarril se dispone el trazado de la autovía de la Meseta Tramo: Torrelavega - Aguilar de Campoo a la que se accede por el enlace de Tanos, que conecta y articula las entradas y salidas de la autovía en dirección Palencia, Asturias, Bilbao, Santander así como la propia penetración en el casco urbano de Torrelavega que se conecta con el Área del Polígono mediante el Puente de la Espina.

Destacar también, la rápida conexión con el Puerto de Requejada por la autovía en dirección Santander tomando la salida de Polanco.

El acceso al Puerto de Santander y al aeropuerto de Parayas, se realiza de forma directa por la autovía Santander - Torrelavega que penetra directamente en los puntos citados por lo que la comunicación se asegura en un tiempo inferior a los 30 minutos.

- 1.1.2.-Entorno y caracterización física

El Área por el sur se encuentra ubicada en la parte inferior de la ladera que transita desde los relieves más acu-

sados de La Montaña hasta la llanura que conforma el corredor del ferrocarril.

El terreno transita con pendientes entre el 2 y 4% a pendientes que adquieren cierta relevancia en la zona cercana al depósito de agua de Viérnoles.

Delimitando el Área en su lado este se encuentra el arroyo Sorravides.

En el límite oeste se sitúa el acceso principal al Polígono al que se realiza por la esquina noroeste del mismo a través del Puente de La Espina que cruza el ferrocarril de RENFE. En este límite se encuentra el inicio de las áreas residenciales, docentes e industriales de Viérnoles.

Aproximadamente a doscientos metros al oeste se encuentra el cauce del arroyo Campuzano, también conocido como Viar o El Cristo.

Como hemos citado anteriormente el límite norte queda contorneado por la explanada del ferrocarril, separados por un camino que da acceso en sentido oeste - este, camino propiedad de RENFE sin embargo conservado por el Ayuntamiento de Torrelavega.

En el centro existe una pequeña cuenca cuyo drenaje configura posteriormente el inicio del entubamiento de El Churro que una vez en la zona residencial de Tanos, continúa en galería hasta desaguar en El Sorravides disponiendo de un aliviadero al antiguo cauce de El Churro hoy convertido en colector general que conecta al del Boulevard-Ronda.

El Área, por lo tanto se encaja al pie de la ladera suavizándose su relieve hasta llegar al que se sitúa frente la zona ferroviaria que le contornea por su lado norte. Como hemos indicado lateralmente se disponen los arroyos Sorravides que es límite físico del Polígono y Campuzano que se sitúa a 200 metros de distancia. Arroyos que con el pequeño cauce y canalización de El Churro, permiten la evacuación final de las aguas pluviales y drenantes al río Besaya.

La superficie total del área es de 317.721,20 metros cuadrados, su forma prácticamente rectangular tiene una longitud de 1200 m.l. con anchuras que oscilan entre 240 y 350 m.l.

El Área, en su lado oeste forma parte de la cuenca vertiente natural hacia el arroyo Campuzano, cuya superficie de cuenca es de 298,00 Has, siendo solamente 13,70 Has la superficie correspondiente al Área del Polígono.

Al este, la cuenca natural es la del arroyo Sorravides (límite físico del Polígono) con una cuenca de 238,00 Has, de las que únicamente el Área del Polígono ocupa 5,00 Has.

En el centro se situará la cuenca de El Churro de 42,00 Has, de las cuales el polígono ocupa únicamente 13,00 Has.

A quinientos metros del lateral oeste se sitúa la conexión de evacuación de las aguas residuales prevista para el Área del Polígono Industrial, que se realizará al Interceptor General del Tramo Sorravides - Cartes mediante el Secundario de Viérnoles, correspondiente al Saneamiento del Saja - Besaya.

Aguas residuales que en una pequeña zona del Área, la situada más al este, deberán ser bombeadas hasta alcanzar la cabecera de la red de la cuenca oeste que evacuará por gravedad al secundario de Viérnoles.

El abastecimiento de agua potable se realizará conectando a la tubería de la red general que se inicia en el depósito de Viérnoles, tubería de hormigón con camisa de chapa de diámetro Ø 900.

El trazado al igual que el que une los depósitos de Tanos y Viérnoles, de reciente construcción y 500 mm. de diámetro cruzan transversalmente el Polígono, por lo que en planta el diseño ha tenido en cuenta esta circunstancia, si bien en alzado presenta problemas en un pequeño tramo en la zona situada más hacia el sur.

La energía eléctrica debe ser suministrada desde la subestación de Viérnoles, si bien a esta se la transportará energía desde la de Puente San Miguel.

La planificación se realiza a largo plazo con la instalación de 7 C.T. y 2 líneas de A.T. soterradas.

Las líneas que actualmente cruzan el Polígono se soterrarán

#### 1.1.3.-Estructura de la propiedad del suelo

La propiedad del suelo en la que se ubica el presente P.S.I.R. es en su totalidad de propiedad privada.

En el linde norte existe una pequeña franja previa al camino que delimita el área de actuación que pertenece a RENFE, si bien algunos de sus límites parece han sido englobados por las propiedades vecinas.

Dentro del área del P.S.I.R. existen praderías, dos explotaciones ganaderas y una zona de edificaciones de viviendas y usos agrícolas y ganaderos.

Actualmente el S.I.T.O.R. está gestionando mediante acuerdos la adquisición del suelo, para lo cual ya iniciado las oportunas gestiones y tramitaciones administrativas.

Podemos transcribir los límites concretos de la actuación que se inicia en la confluencia de la carretera a Viérnoles con el camino XXXVII y continua hacia el Suroeste bordeando las parcelas catastrales 1, 72 y 71 del polígono 15, hasta el lindero de esta última con la parcela catastral 70 del mismo polígono, bordeándola por sus linderos Suroeste y Sureste hasta llegar al lindero Sur de la parcela catastral 73, recorriéndolo en dirección Este hasta el camino XXXVII. Cruza este camino hasta el lindero Oeste de la parcela 2 del polígono 15, bordeándola en direcciones Sur y Este hasta llegar al lindero con la parcela 3 del mismo polígono, bordeándola también por el lindero Sur y cruzándola hasta el vértice de linderos de las parcelas 395 y (actualmente en el plano adjunto dividida en 716, 976, 977, 978, 979, 982 ) del polígono 13 para continuar cruzando hacia el este el camino XCI bordear el linde sur de la parcela hasta entrar en la parcela 697 que cruza de oeste a este hasta llegar a la parcela 218 y bordeando el camino LXVI por lado norte del mismo es decir lindando por el sur con la parcela anterior continua de igual forma por la parcela anterior continua de igual forma por la parcela 75 y 203, atravesando una pequeña calleja continuar de igual forma por la parcela 860 hasta el límite sureste, en el que encontramos el arroyo Sorravides previamente pasando el camino de los ires, a partir de la cual se toma la dirección norte por el que continua el linde hasta el puente rojo (pontón del ferrocarril), dejando a su lado oeste las parcelas 860, 245, 202 y 201, entre estas dos últimas atravesando un camino que pasa el Sorravides.

Desde el puente rojo el polígono discurre en alineación este-oeste junto a la arista superior del camino de RENFE y en el que esta Cía. mantiene una pequeña franja en la práctica totalidad del frente, en gran parte cogida por las fincas vecinas en el que hay que excluir la casa de La Casilla y pozo del agua en su día que fue vendida por RENFE a un particular.

Se cierra pues el perímetro por la finca 2 descrita al inicio que se sitúa en la esquina noroeste.

Señalar que la evacuación de las aguas del Polígono afecta a ocho propietarios a los que se constituirá servidumbre de acueducto.

## 1.2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.-Sobre la necesidad y/o existencia de suelos de uso industrial

### 1.2.1.1.-Suelo Urbano

Los suelos urbanos de uso industrial previstos en el Plan General de Torrelavega, de acuerdo con el plano número 1 «Clasificación del Suelo, Ordenación del Suelo Rural y Usos Globales», tienen una superficie catastral de 1.171.762,42 metros cuadrados La superficie total señalada se agrupa en los siguientes ámbitos y con las siguientes superficies parciales:

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Ganzo - Dualez | 551.695,97 metros cuadrados. |
| Barreda        | 333.705,04 metros cuadrados. |
| El Mortuorio   | 79.706,52 metros cuadrados.  |
| Paseo del Niño | 14.921,89 metros cuadrados.  |

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Julio Hauzeur   | 26.144,87 metros cuadrados. |
| Tanos - 1       | 17.141,96 metros cuadrados. |
| Tanos - 2       | 8.086,07 metros cuadrados.  |
| Viérnoles Norte | 90.372,46 metros cuadrados. |
| Hoz             | 29.314,08 metros cuadrados. |
| Santiago        | 20.673,57 metros cuadrados. |

Los ámbitos señalados se encuentran ocupados por implantaciones de las actividades productivas de acuerdo con los porcentajes siguientes:

-Ganzo - Dualez: Toda la superficie de suelo industrial de este ámbito se encuentra ocupada por la empresa SNIACE que se encuentra, tras un corto período de inactividad, en servicio

-Barreda: Toda la superficie de suelo industrial de este ámbito se encuentra ocupada por la empresa SOLVAY que se encuentra en servicio.

-El Mortuorio: Toda la superficie de suelo industrial de este ámbito se encuentra ocupada por el Grupo de Empresas Armando Álvarez (Aspla, Armando Álvarez, Álvarez Forestal ) que se encuentran en servicio y expansión.

-Paseo del Niño: Toda la superficie de suelo industrial de este ámbito corresponde a los antiguos Talleres Obregón y, tras la desaparición de éstos como empresa, sus instalaciones se han fraccionado ocupándose en la actualidad por diferentes actividades de otras empresas.

-Julio Hauzeur: Toda la superficie de suelo industrial de este ámbito corresponde a las antiguas instalaciones de la empresa FIRESTONE y, tras la desaparición de esta, fueron adquiridas por la promotora MALL que implantó, en toda la superficie, un complejo terciario denominado «Boulevard Altamira» que se encuentra en servicio.

-Tanos 1: Todas las parcelas catastrales de este ámbito se encuentran ocupadas por las instalaciones de Saltos del Nansa, viviendas anejas a dichas instalaciones y un pequeño complejo de naves nido.

-Tanos 2: Las dos parcelas catastrales que integran este ámbito se encuentran ocupadas, y en servicio, por instalaciones del SEMPA y Electra de Viesgo.

-Viérnoles Norte: De las 31 parcelas catastrales que comprende este ámbito, se encuentran ocupadas 12 que representan el 38,71% del total y el 61,11% de la superficie.

-Hoz: De las 15 parcelas catastrales que comprende este ámbito se encuentran ocupadas 10, lo que representa el 66,67% del total y el 73,40% de la superficie.

-Santiago: La totalidad de las parcelas se encuentran ocupadas por actividades productivas.

Como resumen de lo expuesto de las 74 parcelas catastrales que el Plan General destina a usos industriales, en suelo urbano, según el Plano número 1, Clasificación del Suelo, Ordenación del Suelo Rural y Usos Globales, 50 de ellas se encuentran ocupadas, lo que representa el 67,57% del total, y de una superficie total de 1.171.762 metros cuadrados, se encuentra ocupada una superficie de 1.128.816 metros cuadrados, lo que representa el 96,33% de dicha superficie.

### 1.2.1.2.-Suelo urbanizable programado

El Plan General define un sector de suelo urbanizable programado para uso industrial; Sector 1- Campuzano, y dos sectores de uso mixto, Sector 7-A Los Ochos y Sector 7-B Los Ochos.

El Sector 1 - Campuzano, dispone de plan parcial aprobado y comprende una superficie total de 217.736 metros cuadrados de los que 20.961 metros cuadrados corresponden a terrenos públicos.

Prácticamente todas las parcelas están ocupadas o en vías de ello.

-De la superficie total de las parcelas afectadas, 194.875 metros cuadrados, se encuentran ocupadas por algún tipo de actividad el 85% de dicha superficie.

El Sector 7-A. Los Ochos tiene una superficie bruta total de 92.073 metros cuadrados y su uso es mixto, por lo que no es un suelo industrial en sentido estricto. Dispone de

plan parcial aprobado y ha sido gestionado y urbanizado en su totalidad. Prácticamente todas las parcelas resultantes se encuentran edificadas o en edificación.

El Sector 7-B. Los Ochos tiene una superficie bruta total de 77.847 metros cuadrados y, al igual que el anterior, es de uso mixto (residencial o industrial) por lo que tampoco se puede considerar que se trata de un suelo industrial en sentido estricto. No dispone de plan parcial aprobado.

Las posibilidades de actuación que afecten los tres sectores aludidos resultan muy limitadas. El sector 1: Campuzano, único totalmente industrial, tiene un polígono (unidad de ejecución) en gestión, como ya se ha indicado, y los otros dos con una alta ocupación de suelo que reclama una actuación, en cuanto a ordenación y urbanización, pero que hace inviable la gestión para creación de suelo libre para futuras implantaciones productivas.

Respecto a los otros dos sectores, 7-A y 7-B, el primero se encuentra totalmente agotado, y el segundo no ofrece una superficie suficiente para una actuación satisfactoria, con el agravante de su uso mixto que limita drásticamente sus posibilidades.

#### 1.2.2.-Justificación de la actuación en curso.

En virtud de lo descrito en el apartado anterior y al objeto de prever y planificar el desarrollo industrial y comercial que a buen seguro desarrollará las fuertes inversiones, tanto en infraestructura viaria, infraestructura urbana y ambiental, y que entre otra se han concretado en los últimos años en:

-Autovía de La Meseta Tramo: Aguilar de Campoo - Torrelavega.

-Proyectos de saneamiento englobados en el Saneamiento Integral Saja Besaya.

-Proyectos de infraestructura vial y de comunicaciones dentro del área urbana concretados en Boulevard Ronda y glorietas de articulación y acceso, etc.

-Proyectos de infraestructura del ARCO NORTE.

-Rondas interiores que estructuran el tráfico interior de Torrelavega con el Área exterior y la Autovía.

-Proyectos municipales comprendidos en las actuaciones POMAL 1997, 1998 y POMAL 1999.

-Renovación de la red de agua, tanto en las mejoras de la captación (presa de las Caldas), como la interconexión de los depósitos de Tanos y Viérnoles, como la interconexión de los depósitos de Tanos y Viérnoles, como la renovación de casi 20 Km. de la red de distribución en la ciudad (zona de Viérnoles incluida).

Este esfuerzo inversor desarrollado en los últimos siete años permite, conjuntamente con las ampliaciones energéticas a realizar en la subestación de Viérnoles, con suministro proveniente de subestación de Puente San Miguel posibilita la implantación del suelo industrial y comercial en unas condiciones suficientes de dotaciones sin menoscabar al resto de la actividad y comunidad del área metropolitana de Torrelavega, se generará tanto por lo anteriormente expuesto como por la situación económica general que acontece en el final del presente siglo y que continuará en la primera década del nuevo siglo.

Por todo ello, se entiende preciso la puesta en marcha del proceso que posibilite en Torrelavega una área de suelo industrial y comercial que disponga de articulaciones e infraestructuras óptimas que atraigan la inversión privada y pública y que conjuntamente con otras estrategias industriales. Polígono de Sniace, etc. dinamizan la actividad económica y el grado de bienestar tanto solo en la ciudad de Torrelavega como en el área de influencia principalmente los municipios vecinos.

Todo lo cual se reúne en el presente P.S.I.R.

#### 1.3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se ha analizado estudios complementarios destinados a la obtención de los parámetros básicos y justificaciones técnicas relativas a:

-Evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Suministro de abastecimiento de agua.

-Suministro eléctrico.

-Accesos.

-Estudio de tráfico.

-Aparcamiento.

-Justificaciones hidrológicas e hidráulicas.

-Medio ambientales.

#### 1.3.1.-Evacuación de aguas pluviales y residuales

Se diseña una red separativa atendiendo la evacuación de aguas pluviales a las cuencas vertientes naturales corregidas ligeramente por condicionantes topográficos, las residuales en función de la topografía y de la ubicación de la red de saneamiento general que sitúa en el Secundario de Viérnoles que forma parte del Saneamiento Integral de la cuenca Saja - Besaya.

Se ha realizado el estudio de avenidas y cálculo hidráulicos de las aguas pluviales. Así como de las dotaciones de caudales de aguas residuales que son necesarios evacuar.

La concentración de las aguas pluviales para cada una de las tres zonas en que se divide a estos efectos el Área, se realizan tres puntos diferenciados y que dan salida final a los arroyos Campuzano (Viar o El Cristo), Sorravides y el peculiar El Churro.

La evacuación de un primer caudal de pluviales se incorpora a la red de evacuación de residuales.

En aguaceros fuertes las primeras lluvias se retienen en tanques de tormenta previos a la evacuación a los arroyos Campuzano y Sorravides.

La evacuación final de las áreas del Campuzano y Sorravides (este procedente de la estación de bombeo) se realiza por el mismo colector que las aguas residuales, hasta el Interceptor de Viérnoles, ello hasta el caudal que agota la capacidad máxima del colector una vez sumados los caudales de aguas residuales y pluviales momento a partir del cual las evacuaciones se producen a los citados arroyos previo el paso por los depósitos de retención (tanque de tormenta).

La zona de El Churro no recogerá aguas residuales, únicamente canalizando aguas pluviales que continuarán por el entubamiento existentes bajo la plataforma de RENFE, la Autovía y zona de Tanos hasta su incorporación al arroyo Sorravides. En la zona interior del Polígono el actual cauce abierto se soterrará, desviando ligeramente la traza actual.

A los efectos de aguas residuales, el caudal de agua residual que se calcula es de:

$$Q_{\text{punta}} = 143,7 \text{ l/seg. } A_{\text{pdia}} = 1.620,00 \text{ m}^3$$

Si bien la capacidad de las conducciones se diseña para el caudal de  $Q_{\text{punta}} = 210 \text{ l/seg.}$  que permite dar entrada a los primeros caudales de lluvia.

La evacuación de las aguas residuales se conectará al secundario de Viérnoles que conecta con el saneamiento general que llega hasta la depuradora prevista en el Saneamiento Integral de la Cuenca Saja - Besaya. Ello previo paso por una estación de pretratamiento.

La parte del Área situada más al este cercana al Sorravides y que se concreta en las dos últimas manzanas, se conecta al resto de la red mediante bombeo desde el punto de concentración situado en la esquina noreste del Área.

A la estación de bombeo llegan las aguas residuales y un pequeño caudal de las pluviales.

#### 1.3.2.-Suministro de abastecimiento de agua.

Los caudales de abastecimiento de agua desde la red municipal son:

$$Q = 2.000 \text{ m}^3/\text{día}$$

$$Q_{\text{media}} = 50 \text{ l./seg.}$$

$$Q_{\text{punta}} = 120 \text{ l./seg.}$$

Se han utilizado las siguientes dotaciones:

El caso de abastecimiento a industrias se puede correlacionar con un consumo equivalente de 100 viv./Ha. Como la dotación correspondiente a una vivienda es de 630 l/viv./día, la dotación del área industrial se establece en 63 m<sup>3</sup>/día/Ha.



La conexión se realiza dentro de los propios terrenos del área del P.S.I.R al discurrir por ellos el ramal principal (Ø 900) de abastecimiento de agua a Torrelavega que se inicia en el depósito de Viérnoles que se ubica precisamente al lado, se encuentra también en el Área como el interconector entre los depósitos de Tanos y Viérnoles que parcialmente deberá ser remodelado (Ø 500) en su zona inicial por motivos de rasantes.

La conexión a la red tendrá salida específica para el Polígono por lo que podrá medirse su consumo global.

1.3.3.-Suministro eléctrico

La potencia ha suministrar, necesario para abastecer de energía eléctrica al Polígono, se establece entre 26,50 Mw. Ello aplicando las dotaciones del artículo del PEB-ITC-10, aplicándose a la superficie productiva la dotación de 125 N/m<sup>2</sup>, si bien se entienden que las precisas de diseño pueden adecuarse a los siguientes parámetros.

Parcelas industriales: 250 Kvas./Ha.

Alumbrado público: 15 Kvas./Ha.

Otros: 10 Kwas./Ha.

Lo que obliga al refuerzo de la línea de transporte de energía desde la subestación de Puente San Miguel a la subestación de Viérnoles que necesita ampliación.

1.3.4.-Accesos

Los accesos al lugar vienen determinados por el Puente La Espina, sobre el ferrocarril de RENFE que conecta el lugar con el enlace de Tanos.

Este puente ha sido ensanchado recientemente por el Ministerio de Fomento.

El acceso del puente se complementa con una glorieta de distribución desde la que parte el vial central a lo largo del Polígono y que tienen la consideración de sistema general y además articula Viérnoles - Tanos con la zona este.

El citado vial en el final del Área, en su lado este, se articula al sistema general viario recogido en el P.G.O.U., lo cual físicamente en las condiciones actuales se concreta en un pontón bajo el trazado del ferrocarril de tres treinta metros de anchura y 3 de gálibo, lo que a lo largo plazo puede suponer la necesidad del estudio de la mejora de accesos.

1.3.5.-Aparcamiento

El número de aparcamientos necesarios en este PSIR Tanos-Viérnoles, se ha calculado de acuerdo con las demandas de aparcamientos que se producen en este tipo de instalaciones industriales, nos aproximaremos a su cumplimiento, con el fin de satisfacer la demanda y no crear problemas de servicio y comodidad para los usuarios.

Del total de plazas de aparcamiento, de acuerdo con lo legislado, se dedicarán el 2 %, a los vehículos utilizados por personas con minusvalías.

El diseño de los viales del PSIR se ha realizado considerando que su utilización tanto como viario como de aparcamiento no interfiera ni en el tráfico ni en los aparcamientos, diseñando en batería los aparcamientos situados en los viales, en el vial principal en el centro del mismo a ambos lados con dos carriles en cada sentido de forma que no se entorpezcan las maniobras de descarga y entrada en las parcelas con una sección de 31 metros de ancha, y en el vial secundario con aparcamiento en batería frente a las entradas principales de las naves, con amplios arcones para evitar el entorpecimiento del tráfico.

El diseño urbanístico de este PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL TANOS-Viérnoles, tiene una estructura compartimentada, situando las zonas específicas de aparcamientos en los entornos de las parcelas donde se producirá una mayor demanda del mismo, es decir, en las parcelas singulares donde se construirá un centro de empresas, el área de servicio con posibilidad de un pequeño hotel, y en las parcelas destinadas a «naves nido».

En las parcelas singulares, se les obliga a tener 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados, es decir, el número establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 den-

tro de sus parcelas sin consumir plazas exteriores al mismo.

Las manzanas de «naves nido» un total de 37.682,95 metros cuadrados, que de acuerdo con la Ley 2/2001 necesitaría un total de 37.682,95 metros cuadrados/1 plaza/ 50metros cuadrados un total de 754 plazas de aparcamiento.

Estas naves nido tienen establecido en su normativa urbanística 1 plaza por cada 170 metros cuadrados, es decir, 222 plazas internas, más las correspondientes en el exterior en batería que son un total de 581 plazas, es decir, un total de 803 plazas, que es un número superior al exigido por la normativa de Cantabria (754 plazas).

El resto de las parcelas son del tipo de edificación aislada y por tanto de acuerdo con los cánones establecidos de número de empleados por metro cuadrado; 1 empleado por cada 100 metros cuadrados y considerando este mismo número de aparcamientos, el número total en estas zonas será un total de 120.581,25 metros cuadrados/100 metros cuadrados/plaza, son 1206 plazas de aparcamiento.

La normativa urbanística establece 1 plaza de aparcamiento interna a las parcelas por cada 250 metros cuadrados, es decir, 120.581,25 metros cuadrados/250 metros cuadrados/plaza, 483 plazas.

En el exterior y en batería existen un total de 122 plazas, y en los 3 aparcamientos existentes un total de 804 plazas.

En las parcelas de edificación aislada hay un total de 483+122+804 = 1.409 plazas, mayor número que el necesario.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Para la obtención de estas plazas se parte de dos posibilidades, las públicas y las privadas

PLAZAS EN VIARIO PUBLICO

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| En línea                  | 0.00 plazas  |
| En batería                | 703 plazas   |
| En aparcamientos públicos | 804 plazas   |
| Total plazas públicas     | 1.507 plazas |

Aparcamientos dentro de parcelas

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| S-1                                      | 18915 m <sup>2</sup> /50 m <sup>2</sup> /plaza     | 378 plazas   |
| S-2                                      | 6832 m <sup>2</sup> /50 m <sup>2</sup> /plaza      | 137 plazas   |
| Parcela tipo A                           | 37682.95 m <sup>2</sup> /170 m <sup>2</sup> /plaza | 222 plazas   |
| Parcela tipo B                           | 18810,70 m <sup>2</sup> /250 m <sup>2</sup> /plaza | 76 plazas    |
| Parcelas tipo C                          | 69063.95 m <sup>2</sup> /250 m <sup>2</sup> /plaza | 277 plazas   |
| Parcelas tipo D                          | 32706.60 m <sup>2</sup> /250 m <sup>2</sup> /plaza | 131 plazas   |
| Total plazas de aparcamiento en parcelas |  | 1.221 plazas |
| TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO          |  | 2.728 plazas |

Plazas necesarias:

|   |              |
|---|--------------|
| Parcelas singulares   | 515 plazas   |
| Naves nido 37682,95m <sup>2</sup> /50 m <sup>2</sup> /plaza   | 754 plazas   |
| Parcelas 120.012,25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> /plaza | 1.201 plazas |
| TOTAL NECESARIAS  | 2.470 plazas |

APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS

|           |           |
|-----------|-----------|
| 2% s/2728 | 55 plazas |
|-----------|-----------|

1.3.6.-Estudio de tráfico

La zona objeto del presente documento en Tanos-Viérnoles está situada al sur de la ciudad de Torrelavega, en la transición de las laderas de La Montaña a la Vega y en la cual se ubica el núcleo urbano de Torrelavega.

Se encuentra fuera de la zona de crecimiento de la ciudad, pero a su vez se sitúa en un entorno favorecido por la existencia de una importante y completa red de comunicaciones (autovías, carreteras, ferrocarriles, puertos y aeropuerto).

El ámbito de la actuación, está separado por las vías del ferrocarril de RENFE, en la línea Madrid - Santander, de las zonas urbanas de Tanos, Viérnoles y Torrelavega, en cuyas inmediaciones se encuentra ubicada la estación de la citada línea y la carretera a Viérnoles.

La autovía de la Meseta paralela en esta zona al ámbito y a las vías del ferrocarril se dispone longitudinalmente al área que conforma nuestro ámbito de Viérnoles - Tanos.

En las inmediaciones se encuentra el enlace de Tanos que conecta y distribuye las entradas y salidas de la autovía en las direcciones de Santander, Bilbao, Palencia, Asturias, así como la entrada al casco urbano de Torrelavega y que se conecta con el ámbito a través del puente de la Espina sobre el ferrocarril.

Así mismo y a escasa distancia se encuentra el enlace de la autovía de la Meseta de Sierrapando, que conecta la autovía de la Meseta, con la del Cantábrico y con el área de la bahía de Santander y por tanto su puerto y aeropuerto a menos de treinta minutos.

Los terrenos sobre los que se desarrollará el polígono industrial Tanos-Viérnoles cuentan con una accesibilidad adecuada al estar muy próximos a los grandes distribuidores de transporte tanto viario como ferroviario, así como a las terminales y centros asociados al transporte en sus distintos modos:

- Puerto (transporte marítimo)
- Aeropuerto (transporte aéreo)
- Estaciones de RENFE y FEVE (transporte ferroviario)
- Terminal de autobuses (transporte por carretera en modo autobús)

#### 1.3.6.1.-Descripción de la oferta de transporte

##### RED BÁSICA O DE LARGO RECORRIDO

###### Características de la Red

La competencia sobre la red de carreteras de largo recorrido o red básica es competencia de la demarcación de carreteras del Estado en Cantabria, del Ministerio de Fomento, dicha red, en el entorno del área de actuación, está formada por las siguientes vías: Autopista del Cantábrico y la Autopista de la Meseta.

Cada una de las dos calzadas que componen las autopistas constan de dos o tres carriles de circulación por sentido, según tramo y normalmente en las zonas de pendiente pronunciada.

##### RED DE CARRETERAS REGIONALES

###### Características de la red

La red de carreteras comarcales es competencia del Gobierno de Cantabria a través de la Consejería de Obras Públicas y su Servicio de Carreteras Regionales, está formada por una serie de carreteras, que constan de una única calzada con un carril en cada sentido de circulación con arcenes a ambos lados.

El acceso a las carreteras autonómicas desde el polígono industrial Tanos-Viérnoles se realiza a través de las autopistas o a través de las carreteras del ayuntamiento de Torrelavega.

#### 1.3.6.2.-Edificabilidad

A partir de la caracterización de la oferta de transporte por carretera, representada por la capacidad de los viales (que a su vez depende de parámetros como el número de carriles, anchura de los mismos, anchura del arcén,...) y de la demanda asociada, se han obtenido las siguientes conclusiones sobre el estado de las carreteras en el entorno del ámbito de actuación:

El Manual de Capacidad americano establece una expresión para determinar la capacidad de una carretera de calzada única de un carril por sentido de circulación

$$CAP=2.800 \times f_e \times f_w \times f_{nv}$$

La fórmula indica que la capacidad ideal por sentido de circulación es de 1400 vehículos/hora, existiendo tres factores que disminuyen dicho valor: la distribución del tráfico por sentido de circulación, la anchura de carril y arcén y el porcentaje de vehículos pesados.

Para las condiciones de circulación que se consideran en esta vía, el valor de estos factores es:

| FACTOR           | VALOR | FACTOR f |
|------------------|-------|----------|
| DISTRIB. TRAFICO | 50%   | 1.00     |
| ANCHURA ARCÉN    | 0,6 m | 0.75     |
| % PESADOS        | 14%   | 0.60     |

La intensidad de tráfico con un nivel de servicio B significa 289 veh./h., el C significa 489 veh./h., el D 725 y el E 1402 veh./h. Teniendo en cuenta que el tráfico en hora punta es aproximadamente alrededor de 1/12 del tráfico total diario, el flujo medio diario de 2.580 vehículos corresponde a un tráfico en hora punta de  $2.580/12 = 215$  veh/hora, que significa un nivel de servicio B.

Luego la calzada actual de acceso al polígono industrial Tanos-Viérnoles presenta unas condiciones razonablemente buenas dentro del régimen de circulación, corresponde a unas condiciones de circulación estables.

#### 1.3.6.3.-Impacto viario polígono industrial Tanos-Viérnoles

##### GENERACIÓN DE VIAJES SEGÚN ACTIVIDADES

###### Viajes al Trabajo

Se denominan viajes al trabajo a aquellos desplazamientos que tienen como origen los hogares o lugares de residencia y destino el puesto de trabajo. Incluyen asimismo los desplazamientos de vuelta hacia el lugar de residencia desde el de trabajo.

###### Actividades Industriales, Empresariales y Comerciales.

La metodología para la estimación de los viajes al trabajo es la siguiente:

##### SUPERFICIE

Edif

##### SUP.

Sup. por

##### EMPLEOS

Viaje

##### VIAJES

Distrib.

##### COCHES

Los parámetros empleados en la generación de viajes y distribución modal son los que aparecen junto a las flechas y varían según el tipo de actividad considerada (terciario, logística,...). Son los multiplicadores de los valores contenidos en los cuadros de texto. Partiendo del dato de la distribución de superficies de parcela destinadas a los diferentes usos es posible estimar el tráfico generado por los desplazamientos al trabajo para cada actividad.

Debe notarse que a partir de los viajes diarios y la distribución modal se estiman únicamente los coches diarios para los desplazamientos al trabajo. Otro tipo de desplazamientos (transporte público, viajes andando,...) no se consideran tan significativos como lo del coche, teniendo por tanto menor influencia en la red viaria.

##### Necesidades empresariales

Las actividades a desarrollar en el Polígono Industrial de Tanos- Viérnoles no se definirán hasta que se construya y por tanto se conocerán con fecha posterior a la redacción de este estudio. Sin embargo y basándose en las necesidades y experiencias en otros polígonos con propuestas para actuaciones similares a la que es objeto de este estudio podemos señalar la siguiente tabla:

| Actividad        | EDIF ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
|------------------|---|
| Logística        | 0.4                                     |
| Terciario        | 0.5                                     |
| PYME             | 0.4                                     |
| Gran Industria   | 0.3                                     |
| Ind. + Servicios | 0.3                                     |

La construcción necesaria disminuye conforme el tamaño de la actividad económica en ella realizada es mayor, puesto que se considera que la gran industria precisa de mayor espacio de parcela para aparcamiento, carga y descarga, maniobra,...

Sup. por empleo

La superficie requerida por cada tipo de actividad es difícil de estimar dependiendo altamente de los usos por menorizados que se consideren y del grado de automatización de los procesos productivos.

De acuerdo con datos disponibles de superficie y empleo para áreas industriales y empresariales similares a la que es objeto de estudio, se adoptaron los valores que se reflejan en la siguiente tabla:

| ACTIVIDAD        | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> /EMPLEO) |
|------------------|-------------------------------------|
| Terciario        | 40                                  |
| PYME             | 75                                  |
| Ind. + Servicios | 100                                 |
| Logística        | 150                                 |
| Gran Industria   | 150                                 |

La densidad de empleos es inferior en las actividades de tipo terciario y empresarial que en la gran industria, puesto que en ésta última la superficie esta ocupada por maquinaria y otros medios que contribuyen a la automatización de la producción.

Viaje por empleo

El número de desplazamientos diarios por motivos de trabajo se sitúa en torno a 3 (ida y vuelta).

Distrib. Modal

El empleo del coche en los desplazamientos al trabajo depende de factores culturales y poblacionales que obligan a analizar la distribución modal en un ámbito regional. Además una serie de circunstancias locales determinan un mayor o menor uso del coche. Estas son, fundamentalmente:

- Esquema y nivel de servicio de la red de transporte público; proximidad a los centros de residencia y trabajo.
- Distancia entre el lugar de residencia y el de trabajo.
- Existencia de áreas residenciales asociadas a determinadas empresas o centros empresariales, que favorecen una mayor ocupación de los vehículos en los viajes al trabajo.

A partir de datos de movilidad en regiones del norte de España, se consideró que aproximadamente un 60% de los viajes al trabajo emplearían como medio de transporte el coche.

La tasa de ocupación de los vehículos, obtenida asimismo a partir de datos de ocupación de áreas en el norte de España, es de 1.2 ocupantes por cada vehículo.

Viajes Totales de Trabajo.

|                | SUP. (Ha) | EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | SUP. CONSTRUIDA | m <sup>2</sup> EMPLEO | VIAJES DIARIOS | COCHES       |
|----------------|-----------|--|-----------------|-----------------------|----------------|--------------|
| Logística      | 6,9       | 0.4                                    | 2,8             | 150                   | 561            | 281          |
| Terciario      | 3,8       | 0.5                                    | 1,9             | 40                    | 1.425          | 713          |
| PYME           | 1,9       | 0.4                                    | 0,8             | 75                    | 321            | 161          |
| Gran Industria | 3,3       | 0.3                                    | 1,0             | 150                   | 201            | 101          |
| Ind.+Servicios | 2,6       | 0.3                                    | 0,8             | 100                   | 240            | 120          |
| <b>TOTAL</b>   |           |  |                 |                       | <b>2.748</b>   | <b>1.376</b> |

Viajes de Ocio

Estos viajes serán generados por las actividades que se hayan de implantar en el área destinada al sector terciario. La generación de tráfico por dicha actividad se realiza a partir de la superficie comercial prevista. De las más

de 3,8 Ha de parcela destinadas a comercio, se estima que con una edificabilidad de 0.5 metros cuadrados/metros cuadrados unas 19.000 totalizarían la superficie comercial.

La generación de viajes de un posible centro comercial en esta área se ha realizado a partir de la metodología de Trip Generation del Institute of Transportation Engineers. Este método proporciona un modelo de generación de viajes, en función de la superficie del centro y del tipo de día, expresado por:

$$V=6,371+27.07 \cdot S$$

Asumiendo que un 40% de la superficie comercial pueda ser ocupada por el centro comercial (unos 7.600 metros cuadrados) se obtendría un valor de 3.441 vehículos diarios.

Transporte de Mercancías

La generación de viajes de mercancías a través de camión se ha realizado a partir de los empleos previstos en las diferentes áreas para las que se contempla un uso industrial o industrial-logístico. Aunque son muchos los factores que determinan los movimientos de mercancías a través del camión una correlación entre viajes de mercancías y empleos parece, en una primera aproximación, adecuada.

A partir de los datos de empleo industrial del País Vasco (EUSTAT) y viajes en camión para esta misma región, se estableció una relación de 10 viajes diarios en camión por cada empleo ocupado en industria.

|                  | EMPLEOS    | CAMIONES   |
|------------------|------------|------------|
| Logística        | 187        | 219        |
| PYME             | 107        | 11         |
| Gran Industria   | 67         | 7          |
| Ind. + Servicios | 80         | 8          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>441</b> | <b>245</b> |

- Para el área logística existe una previsión de 200 viajes en camión adicionales a los calculados a partir del empleo. Estos viajes serían los correspondientes a un futuro centro de transporte.

1.3.6.4.-Distribución zonal y rural de los viajes

Una vez generada la totalidad de los viajes correspondientes al futuro polígono industrial Tanos-Viérnolos es preciso conocer los orígenes y destinos de dichos viajes. Se asume que todo viaje generado (o atraído) por el ámbito de actuación hacia una zona cualquiera lleva asociado un viaje de vuelta desde esa zona hacia el ámbito (o viceversa). Se asume además que las rutas de los viajes de ida y de vuelta son las mismas, salvo en casos excepcionales en que se explicaría justificadamente la disparidad de rutas.

Las zonas origen o destino de los viajes que cabe considerar son las siguientes:

- Zona Norte: Incluye todos los núcleos de población que se sirven a través de la autovía del Cantábrico
- Zona Sur: Incluye todos los núcleos de población que se sirven a través de la autovía de la Meseta.

Se estima la proporción de los vehículos generados o atraídos por cada una de las actividades del polígono que utilizan cada uno de los accesos. Los resultados se indican en la siguiente tabla:

| Actividad        | Norte | Sur |
|------------------|-------|-----|
| Logística        | 0.6   | 0.4 |
| Terciario        | 0.5   | 0.5 |
| PYME             | 0.5   | 0.5 |
| Gran Industria   | 0.4   | 0.6 |
| Ind. + Servicios | 0.2   | 0.8 |

La proporción de viajes que se dirigen a uno u otro destino (zona Norte o zona Sur) a partir de cada acceso se indica en la tabla siguiente:

| Zona  | Ac.Norte | Ac. Sur |
|-------|----------|---------|
| Norte | 0.44     | 0.57    |
| Sur   | 0.56     | 0.43    |

Con estas proporciones se obtiene que el total de tráficos generados (en vehículos diarios totales) para cada una de las combinaciones zona - acceso es:

| Zona  | Ac.Norte | Ac. Sur |
|-------|----------|---------|
| Norte | 2.170    | 2.811   |
| Sur   | 2.762    | 2.121   |

El nivel de servicio de una carretera viene determinado por la relación entre la intensidad media en la misma y su capacidad. Para determinar los niveles de servicio de esta vía se empleó como referencia algunos estudios realizados por comunidades autónomas de características similares como Asturias y su «Dictamen sobre las Infraestructuras Viarias Necesarias en el Área Central de Asturias».

Según este estudio con una sección de calzada 7/9, un 14 % de vehículos pesados y una velocidad de diseño de 60 km/h hacen que su capacidad disminuya hasta un valor de 920 vehículos por hora.

Con un aforo de 2.580 vehículos diarios en esta carretera y un factor de hora punta de 1/12 como el que maneja el estudio, le confiere una intensidad en hora punta de 215 vehículos.

La relación intensidad - capacidad sería entonces igual a  $215/920 = 0,23$ .

La relación entre los niveles de servicio en esta carretera y el cociente intensidad/capacidad se recoge en la siguiente tabla:

| NS       | INT./CAP.          |
|----------|--------------------|
| A        | 0.00 - 0.07        |
| B        | 0.07 - 0.19        |
| C        | 0.19 - 0.35        |
| D        | 0.35 - 0.52        |
| <b>E</b> | <b>0.52 - 0.92</b> |
| F        | > 0.92             |

Considerando los cálculos realizados nos encontramos ante un nivel de servicio C.

Es decir que al aumentar el tráfico de la carretera con la construcción del polígono industrial el nivel de servicio de la vía va a pasar de un nivel B al C, el cual se encuentra lejano del nivel de saturación de la carretera.

1.3.6.5.-Análisis de los tráficos totales. Deficiencias encontradas

A la vista de los tráficos existentes en las carreteras analizadas es posible realizar un análisis tanto de la situación actual como de la situación futura una vez puesto en servicio el polígono industrial Tanos-Viernoles.

Para efectuar dicho análisis se emplea el criterio del nivel de servicio. Dicho nivel se clasifica por letras, desde la A hasta la F. La primera representa unas condiciones de flujo prácticamente libre, reflejando la letra F el límite de capacidad de la vía y en consecuencia una situación de congestión. Para el dimensionamiento de nuevas vías se suele aceptar un nivel de servicio C en tramos fuera de poblado y D en las inmediaciones de las áreas urbanas.

El nivel de servicio se obtiene en función de la relación intensidad - capacidad. Para los viales objeto de análisis y en función de la geometría de la sección de los diferentes tramos se determinaron valores de la capacidad horaria correspondiente.

Para carreteras de una calzada, los rangos de la relación intensidad - capacidad que corresponden a los diferentes niveles de servicio se corresponden con los que aparecen en la tabla anterior.

La relación entre la IMD actual y el tráfico en hora punta que sirve de comparación con la capacidad se realizó empleando un factor de hora punta de 1/12 que se corresponde con el que aparece en el estudio anteriormente mencionado.

1.3.6.6.-Situación con el polígono industrial de Tanos-Viernoles

Una vez producida la entrada en funcionamiento de las diversas actividades del polígono industrial, los tráficos totales en los tramos objetos de estudio serán los del apartado anterior más aquellos generados por la actuación.

1.3.7.-Estudios hidráulicos e hidrológicos

En el Anejo número 8 «Cálculos hidráulicos e hidrológicos» del documento de urbanización del presente P.S.I.R. se recogen los estudios y diseños relacionados con los arroyos Sorravides, Campuzano y El Churro de cuyas cuencas forman parte del Área del Polígono.

1.3.8.-Estudios medio ambientales

En el Anejo número 24 «Informe de Impacto Ambiental» del documento de urbanización del presente P.S.I.R., se recogen los estudios y evaluaciones medio ambientales.

1.4.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL

Los terrenos donde se ubicara el Área del Polígono están incluidos dentro de la superficie denominada en el planeamiento municipal Unidad Integrada en Viernoles (D), que es ligeramente más extensa que la superficie total ocupada por el Polígono. Es definida y descrita en el último texto urbanístico que la afecta por el documento «Modificado número 17 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega», redactado por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada definitivamente con publicación en B.O.C. con fecha 21 de Octubre de 1999.

Este documento, únicamente modificaba la definición y descripción urbanística que de la citada Unidad Integrada de Viernoles (D), se recogía en el texto del documento urbanístico básico «Modificaciones en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Torrelavega», redactado por DIRSUR S.L. en Junio de 1996, en lo relativo a la disposición de los viales de estructuración local y general del territorio que discurre precisamente por los terrenos del Área Industrial.

Aunque no fuera estrictamente preciso una armonización con el planeamiento municipal, se ha entendido conveniente su consecución, lo que creemos se ha logrado en el P.S.I.R.

El Área obtuvo del Gobierno de Cantabria la Declaración de Proyecto de Interés Regional con fecha 28 de noviembre de 2.003.

1.4.1.-Planeamiento básico

El planeamiento encuentra su normativa básica en los siguientes textos:

-Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 de Julio de 2001).

-Modificaciones en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Torrelavega, redactado por DIRSUR S.L. en Junio de 1996.

-Modificado número 17 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

-Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

Las definiciones gráficas contenidas en el planeamiento municipal, los documentos anteriores se recogen en el presente documento en los planos informativos que tienen los números:

Nº 6.-PLANO INFORMATIVO. SUPERPOSICIÓN DE LA UBICACIÓN, SOBRE PLANO URBANÍSTICO DEL P.G.O.U. VIGENTE.

Nº 7.-PLANO INFORMATIVO. SUPERPOSICIÓN DE LA UBICACIÓN, SOBRE PLANO URBANÍSTICO DEL P.G.O.U. VIGENTE. (3 HOJAS).

En el apartado siguiente se transcribe la ficha obrante en el planeamiento municipal anteriormente citado.

1.4.2.-Área de la Unidad Integrada (D) del Polígono de Viérnoles (así llamada en el planeamiento municipal)

1.4.2.1.-Usos

Uso propuesto: Industrial.

Uso incompatible: Vivienda

1.4.2.2.-Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de 0,65 metros cuadrados/metros cuadrados

1.4.2.3.-Condiciones de Programación

Cuando este agotado el 50% del Suelo Industrial Programado.

Cuando sea necesario la ubicación de industria autónoma

1.4.2.4.-División en sectores

El programa de actuación urbanística podrá ajustar la delimitación de los sectores que figuran en los planos.

1.4.2.5.-Sistemas Generales

El P.A.U.-definirá la porción o porciones de sistemas generales a adscribir al mismo.

1.4.2.6.-Red Viaria

El vial dibujado como estructurante de la zona tiene un trazado indicativo que se precisara mediante los correspondientes P.A.U y P. Parciales.

Lindando con los terrenos de F.E.V.E. discurre un área peatonal que se dotara de pista de bicicletas de doble sentido. La alineación de la edificación deberá situarse al menos a 14 metros del borde dibujado.

Para el resto del viario se tendrá en cuenta lo dispuesto con carácter general, para el Suelo Urbanizable (artículo 5.4.27)

1.4.2.7.-Infraestructuras

Las aguas pluviales deberán verterse al río Besaya.

Realizará la conexión (400 mm. de diámetro) entre la red de abastecimiento de agua que proviene del nuevo depósito de Viérnoles (500 mm. de diámetro) y la que proviene del depósito de Tanos (500 mm. de diámetro).

Estas condiciones se han armonizado con el diseño del P.S.I.R. aunque en la normativa vinculante del P.S.I.R. se realicen los cambios que permitan diseños y flexibilidades de implantación de las industrias según su naturaleza y tamaño.

1.4.3.-Servicios e infraestructuras a desarrollar

1.4.3.1.-Accesibilidad

El acceso al polígono se realizará a través del Puente Espina, cuya reforma y ampliación ha sido realizada recientemente en las obras contenidas en el proyecto de construcción denominado autovía Cantabria La Meseta, Tramo: Torrelavega - Los Corrales de Buelna, y que cruza el trazado ferroviario de RENFE en la proximidades de la estación de Torrelavega.

La entrada propiamente dicha al área se realizará a través de una glorieta en la que comenzará el vial principal que cruza longitudinalmente todo el Área del Polígono y que se asimila en parte a los Sistemas Generales de comunicación del P.G.O.U. de Torrelavega.

La conexión y articulación con la citada autovía con los tramos de autovía que conduce en dirección a la Meseta, Asturias, Bilbao y Santander se realiza en el enlace de Tanos que se ubica al lado del Área.

Por el lado este del Área existe la salida por debajo del pontón del ferrocarril y del marco del paso de la Autovía, aunque el segundo es amplio la estrechez del paso ferroviario solo permite el paso de coches, no de camiones, además de no ser posible el cruzamiento bajo el mismo.

1.4.3.2.-Evacuación de aguas residuales y pluviales

Los actuales proyectos ya en ejecución, correspondientes al saneamiento integral y que se ubican en Cartes, Viérnoles, Tanos y Torrelavega permiten la evacuación de las aguas residuales del área del P.S.I.R. a la red de colectores ejecutados en años anteriores y cuyo destino final, previo paso por la depuradora general, será el vertido al río Besaya.

Las aguas de escorrentía se evacuarán finalmente al río Besaya, parte por la red de colectores anteriormente citada, y la parte procedente del alivio de avenidas por su entrega a los arroyos Campuzanos (Viar o El Cristo) y Sorravides así como por canalización de El Churro, ello en función de sus cuencas naturales ligeramente corregidas.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se tratarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado previo al vertido a la red de saneamiento municipal, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

-Rejillas finas de eliminación de la materia en suspensión gruesa.

-Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.

-Tanque igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En cualquier caso se podrá proceder, de acuerdo con los informes pertinentes a la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la fábrica o taller hasta que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

Por su parte, la evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

Las aguas pluviales se incorporarán al saneamiento general externa al polígono, hasta agotar sumado la aportación de aguas residuales la capacidad máxima de transporte de los colectores.

Tanto las aguas residuales y pluviales pasarán por una cámara de separación y pretratamiento.

Al objeto de desaguar las avenidas en condiciones medio ambientales adecuadas, se dispondrá un tanque de tormenta, tanto las que viertan al Campuzano como las que viertan al Sorravides.

Las aguas residuales y pluviales serán conducidas hasta el Secundario de Viérnoles, que conecta al Saneamiento del Saja - Besaya y que finaliza en la depuradora.

Las aguas de avenida se aliviarán a los arroyos Campuzano y Sorravides previo paso por los depósitos de retenida (tanques de tormenta), así como por la canalización en galería del arroyo El Churro.

En los planos del apartado 1.3.1 esquema adjunto se localizan los puntos de concentración de las distintas cuencas.

1.4.3.3.-Abastecimiento de agua

Los terrenos del Área objeto del presente P.S.I.R. se disponen en su linde sur justamente en el pie de la ladera donde se ubica del depósito regulador de Viérnoles del que parte la tubería principal ( $\varnothing$  900) de abastecimiento a Torrelavega que cruza lo cruza transversalmente. Existe una tubería ( $\varnothing$  500) de reciente implantación que también cruza transversalmente y que une los depósitos de Tanos y Viérnoles. La primera tubería es de hormigón con camisa de chapa, la segunda de fundición dúctil.

La conexión y toma para el suministro del Polígono se realizar en la tubería ( $\varnothing$  900)

1.4.3.4.-Suministros eléctricos

Por el interior de los terrenos y en sus proximidades existe una amplia distribución y tendido de la red de energía de alta y media tensión, como consecuencia de ubicarse la subestación de Viérnoles a menos de 200 metros. Todas las líneas interiores al Área del Polígono será soterradas y por tanto sustituidas.

Se ampliará la potencia de la subestación de Viérnoles y los dispositivos de la de Puente San Miguel, desde mediante la energía llegan al Polígono mediante hincas subterráneas por debajo del ferrocarril, suministrándose energía en alta al Polígono, de la que con 11 transforma-

dores se suministrará en baja a los usuarios, si bien en transformadores se dejarán en varios de ellos celdas libres que posibiliten en A.T. a aquellas grandes empresas que lo soliciten, en sus escritos y potencia que según la normativa, por otra parte señalada por Electra de Viesgo que asciende a 26,50 Mw, precisa además de la indicada adecuación de las sub-estaciones de Puente San Miguel y Viérnoles, del transporte de energía desde la sub-estación de Puente San Miguel a la de Viérnoles, con las consiguientes obras en ambas sub-estaciones y en la red de transporte.

#### 1.4.3.5.-Suministros de telefonía

La red de telefonía de telemática necesaria, no precisa de la realización de obra de conexión especial en el exterior del Área, ya que la red actualmente existente de la compañía Telefónica permiten su conexión en zona cercana, no olvidando que los citados servicios han sido desarrollados hasta el lugar como consecuencia de la ubicación de la estación de RENFE.

Por las inmediaciones pasa la línea Telefónica Viérnoles - Rodiles.

### 1.5.-JUSTIFICACIÓN DE LA ARMONIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.5.1.-Normativa básica

Para la determinación de los cálculos, sectorizaciones y dotaciones que se recogen en el apartado siguiente se ha armonizado el P.S.I.R. con lo recogido en los siguientes documentos:

-Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 Julio de 2001) y posterior Ley de acompañamiento 10/2.004.

-Modificaciones en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Torrelavega, redactado por DIRSUR S.L. en Junio de 1996.

-Modificado número 17 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

-Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

#### 1.5.2.-Sectorización y dotaciones.

El área del P.S.I.R., se entiende como una única Área de 317.721,20 metros cuadrados de superficie, según descripción que se ha realizado en el apartado 1.1.2 gráficamente en el plano número 2.

La distribución de superficies que se recoge en el presente P.S.I.R. y que se describe gráficamente en los planos número 2 y 3, es la siguiente:

- Parcelas productivas industriales:

Según la distribución que se presenta en el presente P.S.I.R., se ubicarán en las manzanas: (1A), (2A) (B), (1C), (2C), (1D), (2D), ocupando una superficie total de 158.264,20 metros cuadrados

En la Tabla 1. se relacionan las superficies totales y de ocupación de las parcelas.

-Zonas singulares y equipamientos comerciales, servicios e infraestructuras:

Se definen dos zonas denominadas: Singulares (S-1) y (S-2), en los que se ubicarán además de oficinas, centros comerciales, dotaciones de espacios libres y zonas verdes con aparcamientos, locales y otras actividades complementarias como puede ser una gasolinera.

El (S-1) en el que se propone la edificación de un edificio comercial - social y que posibilite la centralización de la gestión tecnológica de la parcelas industriales y otras actividades complementarias, incluso aparcamientos subterráneos. Así mismo se posibilitará la edificación de cuatro viviendas al único objetivo de realojos.

En el (S-2), se dispondrá una edificación comercial-social, así como la posibilidad de la instalación de una gasolinera - taller, edificio de hostelería o cualquier otro uso complementario.

Las zonas singulares con una superficie de 25.747,85 metros cuadrados tienen la siguiente división:

| Equipamientos Singulares       | S-1              | S-2             | Total            |
|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Área de edificación            | 5.674,50         | 2.049,85        | 7.724,35         |
| Área de servicios (Gasolinera) | 0,00             | 3.000,00        | 3.000,00         |
| Red viaria asociada            | 4.259,00         | 783,00          | 5.042,00         |
| Aparcamientos asociados        | 4.220,00         | 1.000,00        | 5.220,00         |
| Zonas verdes                   | 3.479,75         | 0,00            | 3.479,75         |
| Zonas mixta deportivas-verde   | 1.281,75         | 0,00            | 1.281,75         |
| <b>Total</b>                   | <b>18.915,00</b> | <b>6.832,85</b> | <b>25.747,85</b> |

Dentro de la zona S-1, se define una superficie edificable de 5.674,50 m<sup>2</sup> que podrá ubicarse cumpliendo las ordenanzas en cualquier espacio.

Dentro de la zona S-2 se define una superficie de 2.049,85 m<sup>2</sup> destinada a edificación. Destinándose el resto de la superficie a zona viaria incluida la conexión con el camino de RENFE a aparcamiento y a la posible ubicación de una gasolinera u otros servicios complementarios del automóvil.

- Los viarios y espacios libres de Sistemas Generales se armonizan de acuerdo con la previsión del P.G.O.U., modificado número 17:

El viario principal se desarrolla por el centro del Área y articula no solo las distintas zonas del Área, sino distintas zonas de entorno de Viérnoles y sus conexiones hacia Tanos, Torrelavega, La Montaña, etc.

En el vial central tiene una superficie de 35.990,00 m<sup>2</sup>, se establecen 316 plazas de aparcamiento.

- Red viaria local:

Además de lo relativo al vial principal, en el polígono se establece una red que permite los accesos directos a las parcelas productivas y resto de elementos que damos la consideración de sistemas locales y que podemos dividir en:

Los viales que dan acceso a las parcelas productivas A y C 17.009,15 m<sup>2</sup>

Los viales que delimitan las zonas productivas D de la zona Z.V. 2 1.611,00 m<sup>2</sup>

La red se articula entre sí y con el sistema general mediante las glorietas de distribución.

- Zonas de aparcamiento:

Además de las 316 plazas que se establecen en el vial principal y las del vial secundario se establecen tres zonas específicas de aparcamiento, tanto de vehículos pequeños como de camiones, autobuses y otras maquinarias.

La denominación y superficies es la siguiente:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Aparcamiento número 1 | 8.193,35 m <sup>2</sup> |
| Aparcamiento número 2 | 6.085,30 m <sup>2</sup> |
| Aparcamiento número 3 | 5.384,30 m <sup>2</sup> |

El resto de las plazas de aparcamiento se describe en el apartado 3.1.5.

- Zonas verdes:

Se establecen además de las propias de las zonas singulares y una pequeña de ajuste junto a la glorieta del entrada al Polígono, tres zonas de espacios libres de zonas verdes denominadas y con las superficies siguientes:

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| Z.V. 1 | 25.474,65 m <sup>2</sup> |
| Z.V. 2 | 21.005,40 m <sup>2</sup> |
| Z.V. 3 | 1.647,15 m <sup>2</sup>  |

En la zona Z.V. 2 se dispondrá un pequeño tanque de tormenta de evacuación de las aguas pluviales y una estación de bombeo de aguas residuales.

En la zona Z.V. 3 se dispondrá la estación de pretratamiento de aguas residuales y un tanque de tormenta.

- Otras zonas:

Se define un espacio libre Z.V./Z.D. destinado a zona mixta verdes - deportivas que sirven para la separación del Área con la zona vecina de RENFE.

Tendrá una superficie de 11.137,85 m<sup>2</sup>. De los cuales se asignan 3.898,25 m<sup>2</sup> a deportes y el resto 7.239,60 m<sup>2</sup> a

zona verde. Existe una pequeña zona verde junto a la Glorieta de acceso al Polígono, citada en el apartado anterior con una superficie de 171,00 m<sup>2</sup>.

En el apartado siguiente se especifican las distintas superficies asignadas a la clasificación expuesta, que se resumen en el cuadro número 1 incluido en el apartado citado.

La definición gráfica se realiza en los planos número 3 y 4.

1.5.3.-Espacios agrupados para la armonización del cumplimiento del Anexo del R.P.U.

1.5.3.1.-Espacios libres deportivos

De acuerdo con las previsiones del P.G.O.U., se ha situado una franja longitudinal (Z.V./Z.D.) en el contorno norte junto a la plataforma del ferrocarril en la que se dispondrá un circuito de footing y ejercicios, dentro de una zona verde que precisamente remate el Polígono con la plataforma ferroviaria estableciendo una clara definición entre ambas zonas.

De los 11.137,87 m<sup>2</sup> de la zona (Z.V./Z.D.) se asignan 3.898,25 m<sup>2</sup> a zona deportiva y 7.239,60 m<sup>2</sup> a zona verde.

Puede en su día sustituirse el circuito de footing por un carril bici o pista de patinaje.

Así mismo y al objeto de la armonización con el Anexo del Reglamento de Gestión Urbanística, se habilitan dentro de las zonas Singulares, S-1 un área deportivo de 1.281,75 m<sup>2</sup>.

Por lo que la superficie total de zonas deportivas es de 5.180,32 metros cuadrados que armoniza con R.P.V.

1.5.3.2.-Espacios libres locales englobados en zonas singulares equipamientos

Se destinan dentro de la zona de S-1, 3.479,75 metros cuadrados de zona verde.

1.5.3.3.-Equipamiento comercial, complementarios, hosteleros.

Se destinan 5.674,50 m<sup>2</sup> edificables en la zona de S-1 y 2.049,85 m<sup>2</sup> en la zona singular S-2.

En esta última podrán habilitarse entre otras, actividades complementarias de gasolinera, taller.... Destinándose una zona mínima de 3.000 metros cuadrados

1.5.3.4.-Sistemas interiores de viario

El trazado se articulará mediante glorietas con el viario de Sistema General y con las salidas hacia el puente La Espina y hacia lindero Este del Área del Polígono.

Se disponen 18.620,15 metros cuadrados en los viarios secundarios además de los previstos en las zonas singulares S-1 y S-2, respectivamente 4.259,00 y 783,00 m<sup>2</sup>.

1.5.3.5.-Aparcamientos

Se prevén tres áreas específicas de las siguientes superficies.

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Aparcamiento 1 | 8.193,35 m <sup>2</sup> |
| Aparcamiento 2 | 6.085,30 m <sup>2</sup> |
| Aparcamiento 3 | 5.384,30 m <sup>2</sup> |

En la red viaria principal de Sistemas Generales (1.5.3.7.) y en los sistemas interiores de viario (1.5.3.4.) se disponen 900 aparcamientos permanentes destinados tanto a camiones como a turismos.

En las zonas Singulares S-1 y S-2 se disponen superficies destinadas a aparcamiento de 4.220,00 y 2.470,20 m<sup>2</sup> respectivamente.

1.5.3.6.-Espacios libres. Zonas verdes generales o locales

Se establecen Sistemas Libres Generales destinados a uso mixto zonas verdes y deportivas u otros usos compatibles que se ubican en la zona longitudinal en la que se dispone un área de footing que finaliza en la zona de S-2 y que contornea el Polígono por su lado norte.

Esta superficie (Z.V./Z.D.) tiene una superficie de 11.137,85 m<sup>2</sup>.

Así mismo se dispone una franja verde (Z.V. 1 ) que delimita el Polígono por el contorno sur, con una superficie de 25.474,65 m<sup>2</sup>. En el límite este que linda con el arroyo Sorravides se dispone una zona verde (Z.V. 2) de

21.005,40 m<sup>2</sup>. Junto a la zona singular S-2 se establece una zona verde (Z.V-3) de 1.647,15 m<sup>2</sup>.

Estas tres últimas pueden asignarse como sistemas locales.

1.5.3.7.-Sistemas generales de viario

De acuerdo con las previsiones del P.G.O.U., modificado número 17, se ha situado el vial general previsto como Sistema General, con una variación de la sección adecuándola a las necesidades del diseño.

Se disponen 35.990,00 metros cuadrados de sistema viario. La sección se detalla en la hoja adjunta.

El sistema general dispone de 316 plazas de aparcamiento que se sitúan en la mediana de la sección.

1.5.3.8.-Resumen

La distribución de las distintas superficies diferenciadas, que integran la totalidad de la superficie incluida en el P.S.I.R. de Tanos - Viérnoles, desarrollada es la siguiente:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Superficie total ordenada por el P.S.I.R.</b>  | <b>317.721,20 m<sup>2</sup></b> |
| Superficie Sistemas Generales Viarios   | 35.990,00 m <sup>2</sup>        |
| Superficie Sistemas Locales Viarios   | 18.620,15 m <sup>2</sup>        |
| Superficie específica aparcamientos   | 19.662,95 m <sup>2</sup>        |
| Superficie zonas singulares y sistemas locales asociados (incluso parcelas con edificación) | 25.747,85 m <sup>2</sup>        |
| Superficie parcelas productivas   | 158.264,20 m <sup>2</sup>       |
| Espacios libres generales y locales uso público   | 59.436,05 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMA</b>   | <b>317.721,20 m<sup>2</sup></b> |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>Ocupación máxima edificación</b>      | <b>121.730,30 m<sup>2</sup></b> |
| Superficie parcelas edificables          | 114.005,95 m <sup>2</sup>       |
| Superficie ocupación parcelas singulares | 7.724,35 m <sup>2</sup>         |
| <b>Porcentaje ocupación</b>              | <b>38,31 %</b>                  |

|                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Edificabilidad</b>                 | <b>184.012,05 m<sup>2</sup></b> |
| Manzana 1 <sup>a</sup>                | 16.930,00 m <sup>2</sup>        |
| Manzana 2 <sup>a</sup>                | 20.752,95 m <sup>2</sup>        |
| Manzana B                             | 18.810,70 m <sup>2</sup>        |
| Manzana 1C                            | 16.627,80 m <sup>2</sup>        |
| Manzana 2C                            | 22.229,10 m <sup>2</sup>        |
| Manzana 3C                            | 30.207,05 m <sup>2</sup>        |
| Manzana D1                            | 13.559,00 m <sup>2</sup>        |
| Manzana D2                            | 19.147,60 m <sup>2</sup>        |
| S-1                                   | 18.915,00 m <sup>2</sup>        |
| S-2                                   | 6.832,35 m <sup>2</sup>         |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b> | <b>57,916 %</b>                 |

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

| Descripción   | Área ( m <sup>2</sup> ) | Total            |
|---|-------------------------|------------------|
| <b>Sistemas Generales</b>                                 |                         |                  |
| Red Viaria (Calzadas + Aceras aparcamiento eje principal) | 35.990,00               |                  |
| Zonas Verdes 65% de Z.V./Z.D.-                            | 7.239,60                |                  |
| Zonas Deportivas 35% de Z.V./Z.D.-                        | 3.898,25                |                  |
| Zona Verde Glorieta                                       | 171,00                  |                  |
|   |                         | <b>47.298,85</b> |

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| <b>Sistemas Locales</b>                      |           |                  |
| Red Viaria (Calzadas + Aceras restos viales) | 18.620,15 |                  |
| Zona Verde Z.V. 1                            | 25.474,65 |                  |
| Zona Verde Z.V. 2                            | 21.005,40 |                  |
| Zona Verde Z.V. 3                            | 1.647,15  |                  |
|  |           | <b>66.747,35</b> |

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
| <b>Áreas de aparcamiento</b>            |          |                  |
| Aparcamiento número 1 en eje principal  | 8.193,35 |                  |
| Aparcamiento número 2 en eje secundario | 6.085,30 |                  |
| Aparcamiento número 3                   | 5.384,30 |                  |
|   |          | <b>19.662,95</b> |

| <b>Manzanas Singulares</b>  | <b>S- 1</b>      | <b>S- 2</b>     |                  |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| Área de edificación   | 5.674,50         | 2.049,85        |                  |
| Área de servicios complementarios<br>(Gasolinera y E. Pretratamiento, etc.) | 0,00             | 3.000,00        |                  |
| Red viaria asociada   | 4.259,00         | 783,00          |                  |
| Aparcamientos asociados   | 4.220,00         | 1.000,00        |                  |
| Zonas verdes  | 3.479,75         | 0,00            |                  |
| Zonas mixta deportivas-verde  | 1.281,75         | 0,00            |                  |
| <b>Total</b>  | <b>18.915,00</b> | <b>6.832,85</b> | <b>25.747,85</b> |

| <b>Manzanas edificables</b> | <b>Parcela</b>    | <b>Ocupación</b>  |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| (1A)                        | 16.930,00         | 12.911,25         |                   |
| (2A)                        | 20.752,95         | 15.693,50         |                   |
| (B)                         | 18.810,70         | 10.863,80         |                   |
| (1C)                        | 16.627,80         | 11.362,15         |                   |
| (2C)                        | 22.229,10         | 14.822,20         |                   |
| (3C)                        | 30.207,05         | 21.176,65         |                   |
| (D1)                        | 13.559,00         | 11.135,55         |                   |
| (D2)                        | 19.147,60         | 16.040,85         |                   |
| <b>Total</b>                | <b>158.264,20</b> | <b>114.005,95</b> | <b>158.264,20</b> |
| <b>ÁREA TOTAL</b>           |                   |                   | <b>317.721,20</b> |

### CUADRO NÚMERO 1

#### 2.-NORMAS URBANÍSTICAS

##### 2.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

###### 2.1.1.-Disposiciones generales

1.-De acuerdo con el artículo 27 «Contenido de los Proyectos» de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, las Normas Urbanísticas del presente Proyecto Singular de Interés Regional tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada con un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales. A estos efectos se atenderán, como principal referente, las indicaciones contenidas en la Sección 4ª del Capítulo III del Título I de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, así como las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.-En los planos de ordenación se delimitan las zonas en que se divide el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional. Las condiciones particulares de las distintas zonas se incluyen en el apartado 2.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.-La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en el planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega.

4.-En los siguientes artículos se definen los conceptos que son de aplicación en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional. En aquellos extremos no especificados en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas del planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega.

#### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE DEFINICIONES DE PARCELAS.

##### 2.1.2. Parcela

Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra así físicamente deslindada. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados, definidos por el planeamiento, y del aprovechamiento urbanístico.

##### 2.1.3. Linderos

1.-Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.-Tendrá la consideración de lindero frontal, aquél o aquéllos que delimitan la parcela respecto al viario. A estos efectos no tendrá la consideración de lindero frontal la línea que delimita la parcela respecto las colindantes destinadas a aparcamientos.

##### 2.1.4. Alineaciones

1.-Son las líneas que se fijan como tales en el plano de alineaciones y que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas estableciendo la forma de desarrollo urbano.

2.-Referidas a los límites de parcela se distinguen las siguientes alineaciones:

a) Alineación de cierre exterior. Es aquélla que define el límite del suelo de titularidad privada con el de titularidad pública.

b) Alineación de cierre interior. Es aquélla que define el límite del suelo entre titularidades privadas diferentes.

3.-Referidas a la configuración de la edificación se distinguen las siguientes alineaciones:

a) Alineación de fachada exterior. Es aquélla que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél da frente a espacio público.

b) Alineación de fachada interior. Es aquélla que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél no da frente a espacio público.

4.-Las alineaciones tendrán carácter vinculante o indicativo:

a) Las alineaciones de carácter vinculante o alineaciones obligatorias, son fijadas coinciden con el retranqueo, no pudiendo ser alteradas salvo que medie Estudio de Detalle, que deberá estar referido a manzanas completas, o trámite de modificación del Proyecto Singular de Interés Regional. Tales alineaciones requieren que la edificación se sitúe en línea de acuerdo con la definición del artículo 2.1.11.

b) Las alineaciones de carácter indicativo o alineaciones máximas son una pauta con carácter general de máximos, pero no una determinación vinculante. Dentro del Polígono Industrial, existen una fachadas exteriores que por su situación y características se permite al proyectista definir las para definir la estética del conjunto.

c) Tienen también carácter indicativo las alineaciones de libre diseño, dentro del Polígono Industrial, existen una fachadas exteriores que por su situación y características se permite al proyectista definir las para definir la estética del conjunto.

##### 5 2.1.5. Rasantes

1.-Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno o de la edificación respecto de un plano de referencia. En el caso de los viales, plazas o calles son las líneas que marcan sus perfiles longitudinales.

2.-Tendrán el carácter de rasantes oficiales las definidas en los planos de ordenación correspondientes.

##### 2.1.6. Solar

Son aquellas superficies de suelo definidas como edificables en el presente Proyecto Singular de Interés Regional y que, además, cumplen las condiciones señaladas en el artículo 101 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

##### 2.1.7. Parcela mínima

1.-Es la establecida en este Proyecto Singular de Interés Regional en relación con las características de ordenación y tipología edificatorias previstas por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2.-Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación o parcelación, considerándose la misma indivisible.

##### 2.1.8. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### 2.1.9. Fachada

Se define como fachada el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la línea de edificación.



#### 2.1.10. Medianería

Se entiende por medianería el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta.

#### 2.1.11. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. Se entiende por edificación en línea cuando la alineación de fachada y la línea de edificación son coincidentes. Se entiende por edificación remetida el caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación de fachada, a una distancia superior al retranqueo obligatorio.

#### 2.1.12. Retranqueo

1.-Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a las alineaciones de cierre.

2.-El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al linderos de referencia en todos los puntos del mismo.

#### 2.1.13. Tipologías edificatorias

En el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional la tipología edificatoria responde a edificación aislada, entendiéndose como tal la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y a edificación medianera, definiéndose la misma como la que sitúa las líneas de edificación coincidentemente con los linderos con las parcelas colindantes.

### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

#### 2.1.14. Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación de acuerdo con las limitaciones establecidas en los planos de ordenación y en las ordenanzas de edificación que se determina por las alineaciones, retranqueos a linderos y, en determinados casos, por la asignación de un coeficiente de ocupación.

#### 2.1.15. Superficie ocupada

1.-Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados.

2.-Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.

3.-La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas.

### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

#### 2.1.16. Superficie edificada por planta

1.-Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.-En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, además de los que específicamente se señalen en las ordenanzas correspondientes, los siguientes elementos:

- a) Soportales.
- b) Azoteas.
- c) Balcones.
- d) Elementos ornamentales en cubierta.
- e) Las plantas de sótano y semisótano destinadas a albergar aparcamientos e instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga.

#### 2.1.17. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

#### 2.1.18. Índice de edificabilidad

El índice de edificabilidad es la relación entre los metros cuadrados (metros cuadrados) de superficie total edificable y los metros cuadrados (metros cuadrados) de parcela neta.

### 2.2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.2.1. Determinaciones generales

1.-El presente Proyecto Singular de Interés Regional se redacta de conformidad con la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Asimismo es conforme con la legislación emanada de la Comunidad Autónoma de Cantabria y con la legislación sectorial de aplicación.

2.-El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Proyecto Singular de Interés Regional está clasificado como suelo urbanizable no programado, bajo la denominación de Unidad urbanística integrada de Viérnoles (D), por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

3.-De acuerdo con el artículo 29.6 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, el presente Proyecto Singular de Interés Regional vincula y prevalece sobre el planeamiento urbanístico del municipio de Torrelavega, debiendo éste recogerlo en su primera modificación o revisión.

4.-El uso global característico fijado para este Proyecto Singular de Interés Regional es el Productivo. Los usos globales compatibles son los correspondientes a Equipamiento y Servicios Públicos, Espacios libres públicos, Viario y Servicios del automóvil.

5.-En cada Ordenanza de este Proyecto Singular de Interés Regional se especifican los usos compatibles y prohibidos en el ámbito de cada zona.

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

#### 2.2.2. Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle en aquellas parcelas que así lo requieran, ajustándose a las necesidades y requerimientos que dimanen de las actividades que se asienten, debiendo redactarse de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 61 de la Ley 2/2001 del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento. En el caso de que se pretendieran modificar alineaciones de carácter vinculante, bien se redactará Estudio de Detalle que deberá estar referido a manzanas completas o bien se tramitará modificación del Proyecto Singular de Interés Regional.

#### 2.2.3. Sistema de Actuación

La ejecución del Proyecto Singular de Interés Regional se llevará a efecto por el sistema de expropiación.

#### 2.2.4. Parcelaciones

1.-Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

2.-La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística y demás disposiciones aplicables.

#### 2.2.5. Proyectos de Urbanización

1.-De acuerdo con el artículo 27 «Contenido de los Proyectos» de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, el presente Proyecto Singular de Interés Regional deberá contener un grado de detalle equivalente al de los Proyectos de Urbanización, por lo que resulta innecesario la posterior redacción de un documento de este tipo que defina las obras de urbanización.

2.-Por tanto, la resolución del enlace de los servicios urbanísticos del ámbito delimitado con los generales de la ciudad, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, se realiza desde el presente Proyecto Singular de Interés Regional. A estos efectos se atienden las indicaciones contenidas en el artículo 63 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, así como las especificaciones contenidas en el artículo 67 y siguientes del

## Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

## 2.2.6. Proyectos de Edificación

Los proyectos de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas con arreglo a lo dispuesto en el presente Proyecto Singular de Interés Regional, el planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega y en las reglamentaciones técnicas aplicables.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

## 2.2.7. Pavimentación

1.-Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada.

2.-Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén.

3.-Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

## 2.2.8. Señales verticales

1.-Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera.

2.-En toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

## 2.2.9. Mobiliario urbano

1.-Los elementos de mobiliario urbano que se dispongan en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a cien (100) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2.-Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que requieran la menor conservación posible.

## 2.2.10. Abastecimiento de agua potable

1.-La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una (1) atmósfera.

2.-Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad serán entonces de un (1) metro.

3.-Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja.

4.-Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Normal.

5.-Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

## 2.2.11. Red de riego e hidrantes contra incendios

1.-Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, calles, etc.,. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes

independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

2.-Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de incendios en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE CPI.

## 2.2.12. Red de saneamiento

1.-El saneamiento se realizará por el sistema separativo con solución diferenciada para la recogida de pluviales y de aguas negras.

2.-Las velocidades máximas a sección llena serán de cuatro metros (4) por segundo.

3.-Las pendientes mínimas serán de tres (3) milésimas y las velocidades mínimas de las aguas negras no descenderán de cero con cinco (0,5) metros por segundo.

4.-Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento.

5.-No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

6.-Las obras o instalaciones de nueva implantación que se desarrollen en la zona de dominio público y policía del cauce del arroyo Sorravides, de la cuenca del río Saja, deberán atender y tener en cuenta que:

.-Todas las obras o instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso deberá respetar la zona de servidumbre

.-La calidad de las aguas superficiales de la zona, en la propuesta del Plan Hidrológico Norte II, A2 en su aptitud para el consumo humano y apta para salmonidos en cuanto a la vida piscícola.

.-La calidad de aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce público necesitara autorización del Organismo de la Cuenca.

.-El abastecimiento de agua las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitara la correspondiente concesión administrativa.

.-En todo caso se respetara el contenido de: Ley 10/2.001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, Real Decreto Legislativo 2.001, de 20 de Julio, de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo; Real Decreto 1.664/1.998, de 24 de julio, de aprobación del Plan Hidrológico Norte; Orden de 13 de agosto de 1.999, de publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.

## 2.2.13. red de distribución eléctrica

1.-Las redes serán subterráneas.

2.-La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

3.-Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a que suministran siempre que sean accesibles desde espacios públicos y satisfagan sus condiciones técnicas.

## 2.2.14. Alumbrado

1.-El accionamiento será por célula fotoeléctrica o a través de interruptores para su accionamiento manual.

2.-La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por luminarias irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

3.-Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

### 2.2.15. Áreas ajardinadas y parques

1.-El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.

2.-Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

### 2.2.16. Redes telefónica y de gas

1.-Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de las Compañías suministradoras, según las características del área ordenada.

2.-Las conducciones deberán ser subterráneas y discorrirán por espacios públicos preferentemente.

## 2.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

### NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

#### 2.3.1. Construcciones en parcelas

1.-Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

2.-El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

#### 2.3.2. Aparcamientos en las vías públicas

El estacionamiento se realizará exclusivamente en las zonas clasificadas para estos fines, bien en superficie, bien bajo rasante.

### NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 2.3.3. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la rasante o superficie que sirva de referencia. Para su medición se utilizarán dos tipos de unidades: unidades métricas y número de plantas, debiendo respetarse ambos tipos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

#### 2.3.4. Medición de la altura en unidades métricas

1.-La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante señalada para la acera o punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de cada una de las fachadas, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de naves que no dispongan de forjado bajo cubierta, la altura se medirá hasta el tirante de la cubierta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2.-Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.

3.-Si la rasante o superficie de referencia correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos a efectos de medición independiente de cada uno.

#### 2.3.5. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante, incluida la planta baja. La planta semisótano no se contabilizará a estos efectos.

#### 2.3.6. Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Cubiertas

b) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.

c) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.

d) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.

e) Instalaciones de energía solar.

f) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.

g) Los balaustres, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

#### 2.3.7. Altura de plantas.

1.-Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o bien entre el nivel de piso y el tirante de cubierta en el caso de naves.

2.-Altura útil es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3.-Altura libre de pisos es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, acabados e instalaciones inferiores a la misma, tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

#### 2.3.8. Regulación de las plantas de una edificación

1.-Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.-La regulación de las plantas de la edificación se realizará de acuerdo con la siguiente identificación:

-Planta Baja: planta más próxima a la rasante de la acera o terreno siempre que, estando por encima, la distancia de su suelo terminado a la rasante o terreno sea inferior a un (1) metro medido en cualquier punto del perímetro de la edificación.

-Planta Semisótano: planta que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno y ninguno de los elementos de la cara superior del forjado de techo sobrepasa un (1) metro sobre dicha rasante.

-Planta Sótano: planta bajo rasante situada bajo la planta baja o planta semisótano si la hubiere.

-Planta Piso: Cualquiera de las restantes de la edificación.

3.-La altura libre de las plantas sótano y semisótano no será en ningún caso inferior a 2,15 m.

4.-En el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional no se considera la posibilidad de utilización del espacio comprendido entre la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta de piso y la cara inferior del forjado que configure la cubierta.

#### 2.3.9. Salientes permitidos respecto de la línea de edificación

1.-Podrán construirse balcones, miradores y cuerpos de fábrica cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro. Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical definido por la fachada.

2.-Todo cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas con una distancia mínima igual al saliente.

3.-El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1,20 metros.

### NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN EN LOS EDIFICIOS.

#### 2.3.10. Condiciones de calidad

1.-Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.-Cumplirán las condiciones en cuanto a aislamiento térmico y acústico establecidas en la NBE CT y la NBE CA. Asimismo, todos los elementos constructivos de los edificios que puedan ser causa de filtraciones de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

#### 2.3.11. Condiciones higiénicas de los locales

1.-En planta sótano y semisótano no podrán instalarse piezas destinadas a la estancia de personas o trabajadores, debiendo destinarse de forma preferente a albergar aparcamientos e instalaciones técnicas al servicio de la edificación.

2.-Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.

3.-Se autorizarán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, trasteros y garajes.

#### 2.3.12. Patios de luces

1.-Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2.-Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3.-Las dimensiones y características mínimas de los referidos patios serán los señalados en el planeamiento urbanístico del municipio de Torrelavega.

#### 2.3.13. Dotación de agua

1.-En cada acometida de agua a los edificios deberá preverse un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

2.-En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

#### 2.3.14. Red de saneamiento

1.-El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red general de pluviales.

2.-La evacuación de las aguas residuales se atenderá a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico del municipio de Torrelavega.

3.-Las instalaciones de saneamiento en los edificios se encontrarán con la red de saneamiento del ámbito, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 %.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

#### 2.3.15. Dotación de energía eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

### NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### 2.3.16. Cimentaciones

Serán objeto de estudio detallado, de acuerdo con la normativa vigente, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios.

El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asientos no excederán de cinco (5) centímetros en ningún caso y cuando se prevea que el asiento local se alcance en un período más largo que el de la construcción, se dispondrán las medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios.

La edificación entre medianeras requerirá un análisis y proyecto conjunto de las cimentaciones de los edificios.

#### 2.3.17. Protección contra incendios

Las condiciones para la prevención y protección contra

incendios que deben cumplir los edificios son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE CPI).

#### 2.3.18. Protección contra caídas

1.-Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio estos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

2.-La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

#### 2.3.19. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

### NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 2.3.20. Fachadas

1.-La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo y en las ordenanzas específicas correspondientes.

2.-Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición a la fachada principal que den un carácter unitario a la composición del conjunto edificado.

3.-En el caso de las edificaciones medianeras, las fachadas de las edificaciones de nueva planta tratarán de continuar las líneas de composición básicas tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

4.-Las instalaciones de los edificios y los rótulos o carteles publicitarios deberán igualmente ser resueltos unitariamente con el conjunto de la edificación.

#### 2.3.21. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. Si la medianería tiene carácter provisional, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### 2.3.22. Tratamiento de los espacios libres

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas las zonas de tal manera que las que no quedan pavimentadas se completen con elementos de jardinería.

#### 2.3.23. Cerramientos

1.-A salvo de los aspectos específicamente regulados en las ordenanzas correspondientes, los cerramientos se ajustarán al contenido del presente artículo.

2.-Los cerramientos serán permanentes, situados en la alineación de cierre y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Su diseño será similar al de los colindantes. En todos los casos la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,50 metros, pudiendo elevarse un (1) metro más con cierre no ciego (tela metálica, barrotes de madera, metálicos,...)

3.-Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio. En este sentido será necesario presentar justificación y obtener informe favorable al cierre propuesto de los Servicios Técnicos municipales.

### 2.4.-CONDICIONES DE USO

#### 2.4.1.-Usos globales y usos básicos

1.-Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Proyecto Singular de Interés Regional asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en su ámbito de delimitación. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Productivo.
- b) Servicios del automóvil.
- c) Espacios libres públicos.
- d) Equipamiento y servicios públicos.
- e) Viario.
- f) Residencial

2.-Se entiende por uso básico el destino concreto que el Proyecto Singular de Interés Regional asigna a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos básicos asociados a cada uso global:

| USO GLOBAL                        | USOS BÁSICOS   |
|-----------------------------------|--|
| Productivo                        | Industria-almacenaje<br>Comercial<br>Oficina<br>Hostelería |
| Servicios del automóvil           | Estacionamiento<br>Gasolineras y estaciones de servicio    |
| Espacios libres públicos          | Parque y jardines  |
| Equipamiento y Servicios Públicos | Colectivos   |
| Infraestructuras                  |  |
| Viario                            | Viario   |
| Residencial                       | Vivienda   |

3.-El uso global característico que se considera en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional es el Productivo.

4.-Serán compatibles de acuerdo con la zonificación correspondiente los usos globales de Equipamiento y Servicios Públicos, Espacios libres públicos, Viario y Servicios del automóvil.

#### CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO PRODUCTIVO DE INDUSTRIA-ALMACENAJE

##### 2.4.2. Definición y clases

El uso pormenorizado de industria-almacenaje es aquel que incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

##### 2.4.3. Circulación interior y escaleras

1.-Tanto los pasillos de circulación interior como las escaleras tendrán una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros. Para las edificaciones de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados está anchura mínima ascenderá a ciento treinta (130) centímetros, y para aquellos de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.-Los pasillos, puertas y demás componentes del movimiento horizontal no constituirán ninguna barrera para las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones de diseño señaladas en la Ley de Cantabria 3/96 de 24 de septiembre.

3.-Igualmente, las rampas, escaleras y al menos uno de los ascensores de cada cuerpo independiente del edificio deberán cumplir las condiciones señaladas en la mencionada Ley de Cantabria 3/96 de 24 de septiembre y PGOU.

##### 2.4.4. Aseos

La dotación sanitaria deberá contar al menos con un aseo con lavabo e inodoro, desdoblado por sexos, por cada grupo de veinte (20) trabajadores o fracción.

##### 2.4.5. Altura libre de pisos

La altura libre mínima en planta baja y en planta piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

##### 2.4.6. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos será la que resulte de aplicar la ordenanza correspondiente.

#### CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO PRODUCTIVO COMERCIAL

##### 2.4.7. Definición y clases

1.-Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. El desarrollo de dichas actividades supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.

2.-A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORÍA I: Comprende usos comerciales, bares, restaurantes y cafeterías con superficie de venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una superficie máxima incluyendo posibles anexos de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

CATEGORÍA II: Comprende usos comerciales, bares, restaurantes y cafeterías con superficie de venta comprendida entre doscientos cincuenta (250) y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, con una superficie máxima incluyendo posibles anexos de mil (1.000) metros cuadrados

CATEGORÍA III: Comprende las agrupaciones comerciales en una superficie superior a setecientos cincuenta (750), sin limitación de superficie, de una o varias firmas comerciales en un mismo espacio, con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías y complejos comerciales.

##### 2.4.8. Dimensiones

1.-A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, locales técnicos, líneas de cajas, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2.-En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) metros cuadrados y no podrá servir de paso a otros locales.

##### 2.4.9. Circulación interior

1.-En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 2.4.7.2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2.-En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3.-Los pasillos, puertas y demás componentes del movimiento horizontal no constituirán ninguna barrera para las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones de diseño señaladas en la Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

##### 2.4.10. Escaleras

1.-El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2.-Las rampas, escaleras y al menos uno de los ascensores de cada cuerpo independiente del edificio deberán cumplir las condiciones señaladas en la mencionada Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

##### 2.4.11. Aseos

1.-La dotación sanitaria en la categoría I deberá contar al menos de un aseo con lavabo e inodoro para los primeros ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie y uno más, diferenciando por sexos, para superficies

superiores, excepto que la normativa sectorial aplicase unos estándares más restrictivos. En todo caso, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo separados, cualquiera que sea su superficie, para cada sexo.

2.-En la categoría II se contará con al menos un aseo con lavabo e inodoro por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción. Se instalarán aseos separados para cada sexo.

3.-En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4.-En la categoría III será de aplicación el mismo criterio hasta los primeros mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro en una más por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

5.-En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6.-En las baterías de aseos, uno por sexo estará acondicionado para personas con movilidad reducida en silla de ruedas.

#### 2.4.12. Altura libre de pisos

La altura libre mínima en planta baja y planta piso será de trescientos (300) centímetros.

#### 2.4.13. Iluminación y ventilación

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

#### 2.4.14. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados o fracción de superficie comercial y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario al por menor.

#### 2.4.15. Ordenación de la carga y descarga

1.-Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá de al menos una dársena, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros.

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

#### 2.4.16. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, de acceso para el público con una anchura superior a cuatro (4) metros.

### CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO PRODUCTIVO DE OFICINAS

#### 2.4.17. Definición

Se considera uso de oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria-almacenaje, comercio o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### 2.4.18. Dimensiones

En ningún caso la superficie útil será menor de quince

(15) metros cuadrados y no podrá servir de paso a otros locales.

#### 2.4.19. Accesos interiores

1.-Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros.

2.-La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### 2.4.20. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### 2.4.21. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

#### 2.4.22. Supresión de barreras arquitectónicas

No obstante lo anterior, en los casos que proceda, los componentes de los movimientos horizontales y verticales deberán adaptar sus características a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

#### 2.4.23. Aseos

1.-La dotación sanitaria en los locales de oficinas de hasta cien (100) metros cuadrados deberá contar al menos de un aseo con lavabo e inodoro. Por cada cien (100) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un lavabo e inodoro.

2.- A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán aseos separados para cada sexo.

#### 2.4.24. Altura libre de pisos

La altura libre será de trescientos (300) centímetros en edificios de uso exclusivo y de doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto de los casos.

#### 2.4.25. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en caso contrario se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

### CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO PRODUCTIVO DE HOSTELERÍA

#### 2.4.26. Definición

Se considera uso de hostelería el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal de personas (hoteles, pensiones,...) en los términos recogidos por la normativa sectorial de turismo vigente.

#### 2.4.27. Condiciones de aplicación

1.-El uso hostelero en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional sólo se podrá llevar a cabo en edificios exclusivamente dedicados a tal fin, sujetándose a las condiciones que se establecen en la Ordenanza correspondiente y en la legislación sectorial de aplicación. A estos efectos se entienden incluidas en el uso hostelero las actividades complementarias de restaurante y cafetería.

2.-La dotación mínima de aparcamiento para vehículos automóviles será de una plaza de aparcamiento por cada dos (2) habitaciones.

### CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL DE ESTACIONAMIENTO

#### 2.4.28. Definición y clases

1.-El uso básico de estacionamiento es el que tiene por finalidad el aparcamiento de vehículos en áreas específicamente señaladas para tal fin situadas fuera de la red viaria.

2.-En el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional se contemplan dos situaciones:

a) Aparcamientos en superficie, al aire libre, desprovistos de marquesinas u otros elementos destinados a proteger el vehículo de inclemencias meteorológicas.

b) Aparcamientos bajo rasante, en planta sótano o semisótano.

3.-Los aparcamientos bajo rasante deberán cumplir las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega sin entrar en contradicción con las presentes Normas Urbanísticas.

4.-Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:

a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.

b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.

c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.

d) Pendiente máxima 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.

f) La anchura mínima de las calles de circulación será:

- 4 m en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
- 5 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
- 6 m en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.

g) Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.

h) A Jardinamiento de al menos 1,25 metros cuadrados por plaza.

i) Separación perimetral ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera.

CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

#### 2.4.29. Definición

Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones que se destinan al mantenimiento y servicio general del automóvil como de gasolineras y estaciones de servicio.

2.4.30. Condiciones de las áreas de servicios del automóvil

1.-A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio, limpieza del automóvil o taller.

2.-Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.

b) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de diez (10) metros cuadrados de superficie, una planta y 3 m. de altura, destinada exclusivamente a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.

c) Se deberá estudiar especialmente el diseño de las conexiones de la gasolinera con la red viaria pública descartando cualquier posibilidad de interferencia negativa en el tráfico de área

e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

- Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
- Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados

3.-Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

a) Se ajustarán a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.

b) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.

c) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público con lavabo e inodoro diferenciados por sexo.

CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE PARQUES Y JARDINES

#### 2.4.31. Definición

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería que permitan dar cumplimiento al artículo 35 «Pantallas vegetales» de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria limitando los impactos visuales del Proyecto.

2.4.32. Condiciones de los espacios libres públicos de parques y jardines

1.-Se dedicará la mayor superficie posible a zonas forestales con el objetivo señalado en el artículo anterior.

2.-Se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería que requieran elevados costos de mantenimiento y conservación.

CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS COLECTIVOS

#### 2.4.33. Definición y clases

1.-Se conceptúa bajo el nombre genérico de usos colectivos el conjunto de usos básicos vinculados a los equipamientos y servicios públicos que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su bienestar y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

2.-Bajo este epígrafe se consideran las siguientes actividades:

- Educativas: a los efectos de este Proyecto Singular de Interés Regional se consideran aquellas actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente (preescolar, primaria, instituto, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de posgraduado) y actividades de investigación académica que estuvieren en relación con las actividades productivas.

- Asociativas: comprende las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales y sindicatos.

- Administración y servicios: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local, así como servicios de extinción de incendios, protección civil y análogos.

- Deportivos: comprende los espacios, instalaciones y/o edificaciones destinados a la práctica del deporte.

CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 2.4.34. Definición

En el ámbito concreto del presente Proyecto Singular de Interés Regional, comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones.

#### 2.4.35. Condiciones de las áreas de infraestructuras

1.-Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras conforme a las disposiciones aplicables.

2.-Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en estas Normas.

3.-La implantación de las infraestructuras básicas, así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará siempre que sea posible por instalaciones subterráneas.

## CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO DE VIARIO

## 2.4.36. Definición y clases

1.-Se entiende por viario en el presente Proyecto Singular de Interés Regional aquellos espacios del ámbito delimitado que sin estar destinados específica y diferenciadamente a estacionamiento de vehículos son susceptibles de recibir tráfico rodado tanto para circular por espacios públicos como para asegurar condiciones de acceso a edificios en el interior de parcelas privadas.

2.-Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos

-Viario público.

-Viario privado.

-Aparcamiento en superficie.

## 2.4.37. Condiciones del viario público

1.-Las bandas de aparcamiento se interrumpirán al menos a 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arce-nes y separado de la circulación rodada.

2.-En él se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, contenedores, etc.).

3.-Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.

4.-Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.

5.-Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera

6.-El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos conforme con la Normativa sectorial aplicable.

## 2.4.38. Condiciones del viario privado

1.-Su anchura mínima será de 4 metros y pendiente máxima del 14%

2.-No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

## 2.4.39. Condiciones del aparcamiento en viario

1.-Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.

2.-Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:

a) 2,25 x 5,00 metros, si son en línea.

b) 2,25 x 4,50 metros, si son en peine o batería.

## CONDICIONES DE USO. USO BÁSICO RESIDENCIAL VIVIENDA

## 2.4.40. Definición

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, entendiéndose por vivienda al conjunto de cuartos y espacios destinados a tales efectos. Su objetivo es exclusivamente la creación las viviendas necesarias para el realojo de los propietarios de viviendas ubicadas en el ámbito de actuación y solo si en último termino esto fuera necesario.

## 2.4.41. Dimensiones

En cuanto a las superficie útiles y a las condiciones dimensionales mínimas de los distintos cuartos de las viviendas, se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica de aplicación.

## 2.4.42. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por vivienda.

## 2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS ORDENANZA NÚMERO 1: PRODUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN MEDIANERÍA

## 2.5.1. Ámbito y tipología

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.-La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo en todo caso las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el artículo 2.3.20 de estas Normas.

## 2.5.2. Uso característico

El uso característico es el de industria-almacenaje.

## 2.5.3. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

a) Comercial en categorías I y II, excluyendo el comercio alimentario al por menor, bares, restaurantes y cafeterías.

b) Oficinas asociadas a otras actividades principales no de oficina en los términos recogidos en el artículo 2.4.17.

## 2.5.4. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

## 2.5.5. Condiciones de las parcelas

1.-A efectos de agrupación la parcela máxima será de dos mil (2.000) metros cuadrados.

2.-A efectos de segregación o parcelación la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros

b) Superficie mínima de parcela: cuatrocientos (400) metros cuadrados

3.-No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

## 2.5.6. Cerramientos

1.-Con el fin de no perjudicar la estética del conjunto de las edificaciones, así como para evitar una excesiva compartimentación del espacio y la limitación del campo visual, se recomienda la no realización de cerramientos en los linderos de las parcelas.

2.-En el caso que estos se realizaran, sólo se admitirán cerramientos constituidos por elementos de fácil desmontaje o traslado tales como jardineras, bolardos,...cuya altura no podrá superar los cincuenta (50) centímetros. Quedan prohibidos los cerramientos de fábrica.

3.-El diseño del cerramiento deberá ser similar al de los colindantes.

## 2.5.7. Posición de la edificación

1.-Las alineaciones de fachada exterior señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones vinculantes debiendo situarse la edificación en línea con las mismas.

2.-De forma excepcional a lo señalado en el punto anterior, las parcelas en los extremos de las manzanas tendrán una mayor libertad compositiva, teniendo las alineaciones de fachada exterior de las mismas carácter vinculante o indicativo de acuerdo con lo señalado en los planos de ordenación.

3.-La edificación no se retranqueará respecto a las parcelas colindantes, por lo que tendrá carácter de edificación medianera.

## 2.5.8. Ocupación de la parcela

La superficie ocupable de la parcela viene definida por la resultante de deducir a la superficie de la misma los retranqueos determinados en el artículo anterior.

## 2.5.9. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) metros cuadrados/metros cuadrados.

Los espacios destinados a oficinas, que se sitúen en planta primera asociados a otras actividades principales no de oficina en los términos del artículo 2.4.17, no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando su superficie no exceda el 20% de la superficie del uso al que se encuentran adscritas.

## 2.5.10. Dimensiones de la edificación

1.-La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (B + 1).

2.-La altura máxima y mínima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en ocho (8) metros.



3.-La altura de coronación se establece en diez (10) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el artículo 2.3.6. de estas Normas.

#### 2.5.11. Dotación de aparcamiento

Cualquiera que sea el uso al que se destine la parcela se construirá un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento setenta (170) metros cuadrados o fracción de parcela.

### ORDENANZA NÚMERO 2: PRODUCTIVO DE EDIFICACIÓN AISLADA

#### 2.5.12. Ámbito y tipología

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.-La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo en todo caso las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el artículo 2.3.20 de estas Normas.

#### 2.5.13. Uso característico

El uso característico es el de industria-almacenaje.

#### 2.5.14. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

a) Comercial en categorías I, II y III, excluyendo el comercio alimentario al por menor, bares, restaurantes y cafeterías.

b) Colectivos en edificio de uso exclusivo

c) Oficinas

d) Estacionamiento

e) Infraestructuras

#### 2.5.15. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

#### 2.5.16. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación o parcelación la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Longitud mínima del lindero frontal: veinticinco (25) metros

b) Superficie mínima de parcela: mil ochocientos (1.800) metros cuadrados

No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

#### 2.5.17. Posición de la edificación

1.-En los planos de ordenación se señalan cuales de las alineaciones de fachada exterior que marcan el retranqueo al lindero frontal tienen carácter de alineación vinculante. En estos casos la edificación tendrá el carácter de «en línea» de acuerdo con el artículo 2.1.11. El resto de las alineaciones de fachada exterior, tal y como se indica en los planos de ordenación, tienen carácter de alineación indicativa sometiéndose a las limitaciones del siguiente apartado.

2.-Las alineaciones de carácter indicativo son las indicadas como tales en los planos de ordenación. El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será la mitad de la altura a cornisa de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros. Este retranqueo no se aplicará ni en los casos de edificación medianera a los que se refiere el apartado siguiente ni en las parcelas en los que la alineación indicativa grafiada en los planos de ordenación coincide con la alineación de cierre exterior (en general parcelas con varios linderos frontales en los que se permite una mayor libertad compositiva).

3.-La edificación podrá situarse en posición medianera a un lindero colindante siempre que:

a) Lo sea como resultado de proyecto unitario o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante, desarrollando ambas parcelas edificaciones medianeras.

b) La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones

En este caso las edificaciones medianeras deberán retranquearse del lindero de la parcela opuesto al que soporta la medianería una distancia igual a la altura a cor-

nisa de la edificación con un mínimo de diez (10) metros.

4.-La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

#### 2.5.18. Ocupación de la parcela

La superficie máxima ocupable de cada parcela es el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafiadas en los planos de ordenación, con las salvedades señaladas en el artículo anterior en relación con las edificaciones medianeras y las consecuentes alteraciones permitidas de las alineaciones.

#### 2.5.19. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) metros cuadrados/metros cuadrados.

Los espacios destinados a oficinas, que se sitúen en planta primera del edificio asociados a otras actividades principales no de oficina en los términos del artículo 2.4.17, no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando su superficie no exceda el 20% de la superficie del uso al que se encuentran adscritas.

#### 2.5.20. Dimensiones de la edificación

1.-La edificación podrá organizarse en un cuerpo único no estando sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.

2.-La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (B + 2).

3.-La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez (10) metros.

4.-La altura de coronación se establece en trece (13) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el artículo 2.3.6. de estas Normas.

5.-Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

#### 2.5.21. Dotación de aparcamiento

Sin menoscabo de las condiciones específicas señaladas para cada uno de los usos, se construirá un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción de parcela.

### ORDENANZA NÚMERO 3: PRODUCTIVO DE OFICINAS

#### 2.5.22. Ámbito y tipología

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.-La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el artículo 2.3.20 de estas Normas.

#### 2.5.23. Uso característico

El uso característico es el productivo de oficinas.

#### 2.5.24. Usos compatibles

1.-Son compatibles los siguientes usos:

a) Colectivos en edificio de uso exclusivo

b) Estacionamiento

c) Infraestructuras

2.-Tan solo a los efectos de los posibles realojos que se deben llevar a cabo en el ámbito del Proyecto, se considera compatible el uso básico residencial de vivienda. En tal sentido se podrán realizar un máximo de cuatro edificaciones unifamiliares, en cualquiera de sus tipologías constructivas, que en conjunto, consumirán un máximo de 600 metros cuadrados de superficie edificada. Para el uso residencial se consideran los siguiente parámetros urbanísticos:

-La parcela mínima será de trescientos (300) metros cuadrados, con una longitud mínima de lindero frontal de diez (10) metros.

-El retranqueo mínimo de la edificación a cualquiera de los linderos será de cinco (5) metros, señalándose una separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela de (10) metros.

- La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 30%

-La altura máxima de edificación se establece en dos plantas (B+1), con una altura de cornisa de siete (7) metros y una altura de coronación máxima de nueve (9) metros.

#### 2.5.25. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles, y en particular el comercio alimentario.

#### 2.5.26. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Longitud mínima de lindero frontal: cincuenta (50) metros

b) Superficie mínima de parcela: quince mil (15.000) metros cuadrados

#### 2.5.27. Posición de la edificación

1.-Las alineaciones de fachada señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones indicativas máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación.

2.-Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

a) A lindero frontal: cinco (5) metros

b) A los restantes linderos, la mitad de la altura a cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros

3.-La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

#### 2.5.28. Ocupación de la parcela

1.-La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 30%.

2.-La superficie máxima ocupable bajo rasante de la parcela será el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafiadas en los planos de ordenación.

#### 2.5.29. Edificabilidad

Se establece en un índice de edificabilidad de un (1) metros cuadrados/metros cuadrados.

#### 2.5.30. Dimensiones de la edificación

1.-La edificación podrá organizarse en un cuerpo único no estando sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.

2.-La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (B + 3).

3.-La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en trece (13) metros.

4.-La altura de coronación se establece en dieciséis (16) metros Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el artículo 2.3.6. de estas Normas.

#### 2.5.31. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.

### ORDENANZA NÚMERO 4: PRODUCTIVO DE HOSTELERÍA Y GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

#### 2.5.32. Ámbito y tipología

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.-La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el artículo 2.3.20 de estas Normas.

#### 2.5.33. Uso característico

Los usos característicos son el hostelero en edificio de uso exclusivo y de gasolineras y estaciones de servicio.

#### 2.5.34. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

a) Comercial en todas las categorías

b) Colectivos en edificio exclusivo

c) Oficinas

d) Estacionamiento

e) Infraestructuras

#### 2.5.35. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

#### 2.5.36. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Longitud mínima de lindero frontal: 15 metros

b) Superficie mínima de parcela: 3.000 metros cuadrados

#### 2.5.37. Posición de la edificación

1.-Las alineaciones de fachada señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones indicativas máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación.

2.-Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

a) A lindero frontal: cinco (5) metros

b) A los restantes linderos, la mitad de la altura a cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros

3.-La edificación podrá situarse en posición medianera a un lindero colindante siempre que:

a) Lo sea como resultado de proyecto unitario o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante, desarrollando ambas parcelas edificaciones medianeras.

b) La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones

4.-La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

#### 2.5.38. Ocupación de la parcela

1.-La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 30%.

2.-La superficie máxima ocupable bajo rasante de la parcela será el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafiadas en los planos de ordenación.

#### 2.5.39. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) metros cuadrados/metros cuadrados

#### 2.5.40. Dimensiones de la edificación

1.-La edificación tiene sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.

2.-La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (B + 2).

3.-La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en nueve (9) metros.

4.-La altura de coronación se establece en once (11) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el artículo 2.3.6. de estas Normas.

#### 2.5.41. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida. Para el uso de hostelería, la dotación mínima de aparcamiento será de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.

### ORDENANZA NÚMERO 5: ESTACIONAMIENTO

#### 2.5.42. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

#### 2.5.43. Uso característico

El uso característico es el de estacionamiento

#### 2.5.44. Usos compatibles

Es compatible el uso de infraestructuras.

#### 2.5.45. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

#### 2.5.46. Condiciones generales

1.-Las condiciones de los estacionamientos serán las señaladas en el artículo 2.4.28 de estas Normas urbanísticas.

2.-Con carácter general, el único acceso rodado a las parcelas destinadas a estacionamiento será desde el viario público. Sin embargo, excepcionalmente y habida

cuenta de las características de los usos permitidos en la parcela regulada por la ordenanza número 6 «Productivo de Hostelería y Gasolineras y estaciones de servicio», se permitirá la conexión de tráfico rodado entre dicha parcela y el estacionamiento adyacente.

#### ORDENANZA NÚMERO 6: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE PARQUES Y JARDINES

##### 2.5.47. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

##### 2.5.48. Uso característico

El uso característico es el de parques y jardines, no permitiéndose la implantación de edificaciones, aunque sí de elementos de mobiliario urbano.

##### 2.5.49. Usos compatibles

Son compatibles el uso de infraestructuras y el deportivo al aire libre.

##### 2.5.50. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

##### 2.5.51. Condiciones generales

Las condiciones de los espacios libres serán las señaladas en el artículo 2.4.32 de esta Normativa urbanística.

#### ORDENANZA NÚMERO 7 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURAS

##### 2.5.52. Ámbito y características

1.-Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.-Se incluyen los terrenos destinados con carácter específico por el Proyecto Singular de Interés Regional a albergar instalaciones o edificaciones funcionalmente relacionadas con los usos de infraestructuras en su categoría básica (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y comunicación).

##### 2.5.53. Uso característico

El uso característico es el de infraestructuras.

##### 2.5.54. Usos compatibles

Es compatible el de parques y jardines.

##### 2.5.55. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

##### 2.5.56. Condiciones generales

La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo en desarrollo de Plan Singular o mediante proyecto específico de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y los requerimientos técnicos exigibles a la infraestructura que se diseñe. En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.

#### ORDENANZA NÚMERO 8 RESIDENCIAL VIVIENDAS.

##### 2.5.57. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2. Tan solo a los efectos de los posibles realojos que se deben llevar a cabo en el ámbito del Proyecto, se considera el uso básico residencial de vivienda. En tal sentido se podrán realizar un máximo de cuatro edificaciones unifamiliares, en cualquiera de sus tipologías constructivas, aislada, adosada, en hilera, pareadas y colectivas, que en su conjunto, consumirán un máximo de 600 metros cuadrados de superficie edificada. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza y aquellas de aplicación que figuran en el artículo 2.3.20 de estas Normas.

##### 2.5.58. Uso característico.

El uso característico es de viviendas, siendo su objetivo exclusivamente la creación de las viviendas necesarias para el realojo de los propietarios de viviendas ubicadas en el ámbito de la actuación y solo si en último termino esto fuera necesario.

##### 2.5.59 Usos compatibles.

- 1.-Son compatibles los siguientes usos.
  - a) Colectivos en edificio de uso exclusivo.
  - b) Estacionamiento.
  - c) Infraestructuras.
  - d) Productivo de oficinas.

##### 2.5.60 Usos prohibidos.

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles y en particular el comercio alimentario.

##### 2.5.61 Parámetros urbanísticos.

Se cumplirán los siguientes parámetros urbanísticos:

.-La parcela mínima será de trescientos (300) metros cuadrados, con una longitud mínima de lindero frontal de diez (10) metros.

.-El retranqueo mínimo de la edificación a cualquiera de los linderos será de cinco (5) metros, señalándose una separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela de (10) metros.

.-La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 30%.

.-La altura máxima de edificación se establece en dos plantas (B+1), con una altura de cornisa de siete (7) metros y una altura de coronación máxima de nueve (9) metros.

#### 2.6. ORDENANZAS SECTORIALES

##### 2.6.1. Obras en zona de dominio público y policía de cauces

Deberán tener en cuenta:

.-Todas las obras o instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso deberá respetar la zona de servidumbre.

.-La calidad de las aguas superficiales de la zona, en la propuesta del Plan Hidrológico Norte II, A2 en su aptitud para el consumo humano y apta para salmonidos en cuanto a la vida piscícola.

.-La calidad de aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce publico necesitara autorización del Organismo de la Cuenca.

.-El abastecimiento de agua las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitara la correspondiente concesión administrativa.

.-Se garantizara que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente del desarrollo del polígono industrial tanto en la fase de instalación como en la de funcionamiento del mismo.

Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenara en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.

La sección de entubamiento en galería del cauce abierto de El Churro deberá asegurar en todo momento el desagüe de las posibles avenidas que se puedan producir.

La red de saneamiento de las aguas será separativa configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Estas últimas serán conducidas hasta el Colector Secundario de Viérnoles, ramal del Interceptor General, tramos: Sorravides-Cartes del Saneamiento General de la Cuenca del Sistema Fluvial Saja-Besaya.

Tal y como se propone en el Informe de Impacto Ambiental realizado y aportado, se procederá a una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en el polígono industrial, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar; al objeto de poder determinar su (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través

de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario)

Se garantizara el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un futuro en el polígono, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso que debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.

Se considera conveniente que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce publico debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.

La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Reglamento de Vertidos del Saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya, o el Organismo de cuenca correspondiente, en caso de vertido directo y/o indirecto de las aguas residuales sobre el dominio publico hidráulico.

Con el fin de hacer un seguimiento de la calidad de las aguas de vertido se instalara con anterioridad a su entrada en el pretratamiento previsto y a la salida de éste y antes de su evacuación a colector, sendas arquetas de registro para la toma de muestras de las aguas residuales. Así mismo Las distintas empresas que se ubiquen en el polígono, deberán instalar antes de su conexión a las redes interiores del polígono, dichas arquetas de registro.

Los lodos y residuos procedentes tanto del pretratamiento previsto como de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

.-En todo caso se respetara el contenido de: Ley 10/2.001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, Real Decreto Legislativo 2.001, de 20 de Julio, de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo; Real Decreto 1.664/1.998, de 24 de julio, de aprobación del Plan Hidrológico Norte; Orden de 13 de agosto de 1.999, de publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.

#### 2.6.2. Patrimonio Cultural y yacimientos arqueológicos

Para garantizar la salvaguarda de cualquier hallazgo o yacimiento que pudiera aparecer durante las obras del proyecto, es necesario la realización de un seguimiento arqueológico integral e intenso durante la ejecución de todas las obras de desbroce, remoción y excavación de tierras de la superficie de polígono. En caso de que aflorase algún nuevo yacimiento, se procederá a su valoración para poder arbitrar medidas concretas de actuación (protección, documentación o excavación si fuera necesario), las medidas que se realizaran al efecto de hacer compatible el desarrollo del proyecto con la necesaria gestión del Patrimonio Histórico - Cultural y su conservación, son:

1 Un estudio previo que recoja y determine la manera específica de preservar el Patrimonio Arqueológico:

2 La realización de un seguimiento arqueológico integral e intenso de la totalidad de las obras que impliquen desbroce, excavación y remoción de tierras.

Estos trabajos, se realizaran por técnico superior arqueólogo debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en artículo 83 de la Ley 11/1998 de 13 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3. Realización de sondeos arqueológicos par determinar las características y extensión de los potenciales yacimientos en aquellas zonas - dentro del área de afección del polígono - en las que se han verificado la existencia de indicios arqueológicos.

4. En su caso y siempre que no sea posible su conservación o coexistencia con las futuras actividades del polígono, se procederá a la realización de excavaciones arqueológicas de urgencia con el objeto de documentar y rescatar la mayor cantidad de información posible sobre dichos yacimientos.

5. En aquellos casos en los que los vestigios pudieran ser integrados paisajísticamente al diseño del polígono, se procederá al establecimiento de un entorno de protección de los elementos patrimoniales afectados. Mediante el establecimiento de medidas de protección, consolidación y señalización, para que pueda conservarse como valor cultural añadido al proyecto económico - industrial.

6. Se cumplirán la serie de medidas preventivas y correctoras tendentes a minimizar o evitar afecciones indeseadas sobre el patrimonio arqueológico que figuran en el Informe de Impacto Patrimonial elaborado por la empresa Tanea, Documentación y Conservación, firmado con fecha 25 de febrero de 2.004 por D. Angel Astorqui Hernández, Arqueólogo colegiado número 1.542.

7. Si en el curso de la ejecución del proyecto aparecieran resto u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizaran inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicara el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/1998, de 23 de octubre. de Patrimonio Cultural de Cantabria.

#### 2.6.3. Apantallamientos del perímetro del polígono

Para mitigar el impacto visual y acústico se propone realizar un apantallamiento vegetal en el perímetro del polígono. Para la instalación de esta pantalla vegetal, deberán considerarse los siguientes aspectos:

- Para la selección de especies, se tendrá en cuenta su funcionalidad, su capacidad de adaptación al medio, su carácter autóctono y su facilidad de mantenimiento.

- Se emplearán especies perennifolias para que la protección sea eficaz en todo momento. Se utilizarán especies de crecimiento rápido. Por otra parte, es también recomendable una cierta variedad de especies, formas, volúmenes, colores y texturas, para evitar la monotonía de la pantalla, por lo que se alternarán especies caducifolias.

- Se tendrá especial cuidado en no afectar al entorno del arroyo Sorravides durante estas tareas.

El modelo de revegetación que se propone para la pantalla vegetal es:

- Seto de aligustre: se plantarán pies de aligustre para la formación de un seto bordeando el perímetro.

- Pantalla con varias especies arbóreas, intercalados con especies arbustivas, en las zonas donde el espacio sea suficiente

- Entre las especies arbóreas que podrían plantarse estaría el laurel (*Laurus nobilis*), chopo (*Populus spp.*), fresno (*Fraxinus excelsior*), arce (*Hacer spp.*). Dentro de las especies arbustivas podrían incluirse sauces (*Salix spp.*), taray (*Tamarix gallica*), madroño (*Arbustus unedo*), majuelo (*Crataegus monogyna*), endrino (*Prunus spinosa*), cornejo (*Cornus sarguinea*), aladierno (*Rhamnus alaternus*), saúco (*Sambucus nigra*), rosas silvestre (*Rosa canina*) o mostajo (*Sobus torminalis*).

Los pies de plantación se dispondrán al tresbolillo, en doble fila, con una distancia de 5 metros entre pies de la misma fila y separación de 2 metros entre filas.

#### 2.6.4. A Jardinamiento de la zona de viales

En el interior del polígono, se procederá a la delimitación de los viales mediante aceras y zonas ajardinadas de tipo vegetal arbustivo y arbóreo. Para se confección, recomiendan seguir criterios ya señalados (uso de especies autóctonas, etc.)

En el Anejo IV, del informe de Impacto Ambiental aportado, se describen las condiciones técnicas de ejecución de las obras de plantaciones. En el mismo, tras realizar una serie de consideraciones generales sobre los suelos, se recomienda llevar a cabo un análisis del suelo antes de proceder a la revegetación, ya que según los resultados obtenidos, se podrá plantear un plan de mejora del suelo, ajustando el pH dentro del rango deseado, aportando materia orgánica, etc. A continuación pasa a describir los materiales y técnicas que proporcionarán un medio más adecuado para el desarrollo de la vegetación. En cuanto a los materiales a utilizar en la plantación, se dan las siguientes indicaciones.

- El lugar de procedencia de los vegetales a plantar será, como norma general, un vivero oficial o comercial acreditado.

- Las plantas pertenecerán a las especies o variedades señaladas y reunirán las condiciones de edad, tamaño, desarrollo, forma de cultivo y de transplante que se indiquen.

- Las plantas suministradas, poseerán un sistema radical en el que se hayan desarrollado las raíces suficientes para establecer prontamente para establecer prontamente un equilibrio con la parte aérea.

- Serán rechazadas las plantas que:

- En cualquiera de sus órganos o en su madera sufran, o puedan ser portadoras, de plagas o enfermedades.
- Hayan sido cultivadas sin espacio suficiente.
- Hayan tenido crecimientos desproporcionados por haber sido sometidas a tratamientos especiales o por otras causas.

- Lleven en el cepellón plántulas de malas hierbas.
- Durante el arranque o el transporte hayan sufrido daños que afecten a estas especificaciones.

- No vengán protegidas por el oportuno embalaje.

#### 2.6.5. Protección del paisaje

a) Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

b) Así mismo, de acuerdo con el artículo 35 de la citada Ley del Suelo, al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil del polígono industrial.

c) Se llevará a cabo la revegetación y regeneración de las zonas verdes, siguiendo el esquema, la zonificación y los criterios de selección de especies indicados en el Informe de Impacto Ambiental.

d) Tras las obras que puedan afectar a las márgenes y cauces existentes en la zona, se procederá a la restitución de la vegetación de ribera, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación riparia del entorno.

e) Los desmontes y terraplenes resultantes, del desarrollo del proyecto, habrán de ser revegetados. Así mismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y formas irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

#### 2.6.6. Plan de vigilancia y control ambiental

El establecimiento de este plan tiene como objetivo por una parte, garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas de mejora ambiental propuestas y por otra parte, detectar posibles afecciones no previstas inicialmente. Dentro del mismo, deberán contemplarse los siguientes aspectos:

#### VIGILANCIA EN RELACIÓN CON LAS MEDIDAS PREVENTIVAS

##### FASE DE CONSTRUCCIÓN

- Se vigilará el cumplimiento de la normativa vigente en

relación con los inconvenientes que puedan producirse a la población, la seguridad y salud laboral, la emisión de ruido y la gestión de residuos.

- Previamente al comienzo de los trabajos, se balizará convenientemente la zona de obras y se realizará un seguimiento del encintado de área de ocupación, con el fin de garantizar que el tráfico de maquinaria y las instalaciones auxiliares se realizan dentro de la misma.

- Se vigilará que las zonas de acopio sean las apropiadas (zonas de mínima pendiente, protegidas de riesgos de deslizamiento, de inundación y de arrastre por efecto de la lluvia, protegidas de zonas de paso de maquinaria).

- Se controlarán los niveles de partículas en suspensión y los niveles sonoros en el entorno de las obras, especialmente en los momentos de máxima actividad. Asimismo, consideran aconsejable medir los niveles de referencias antes del comienzo de las obras.

#### FASE DE EXPLOTACIÓN

- Deberá desarrollarse un programa de vigilancia sobre la calidad del aire y los niveles sonoros en el entorno del futuro polígono industrial, con el objeto de garantizar que no se producen valores de emisión e inmisión por encima de los niveles aceptables. Para ello, proponen la utilización de la Red de Control de la Calidad de Aire del Gobierno de Cantabria.

- Se efectuará un control de la calidad de los vertidos en las arquetas o pozos de registro previos a la incorporación de las aguas residuales de las distintas instalaciones a la red general de colectores. Dicho control, se deberá ajustar a los condicionados de las autorizaciones de vertido de cada instalación.

- Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores de aguas pluviales y residuales del polígono industrial, minimizando el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

Vigilancia en relación con las medidas correctoras.

Vigilancia del acondicionamiento paisajístico.

Una vez efectuada la revegetación (pantalla vegetal, restauración) deberá efectuarse un seguimiento de la misma, con el objeto de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Dentro de las tareas contempladas en dicho seguimiento, se controlarán los siguientes aspectos:

- La preparación de los terrenos.

- La preparación de la superficie para siembra y plantaciones.

- Aporte de fertilizantes y enmiendas, composición, estado, mezcla y densidades de las especies a emplear en la siembra y estado de las mismas.

- Tipo de especies arbóreas, condiciones y estado de los árboles y marcos de plantación.

- Controles sobre la cobertura (siembras), de arraigo de las plantaciones y de los posibles procesos erosivos.

- Condiciones de la reposición de marras y resiembras

#### 2.6.7. Gestión de residuos

a) La gestión de residuos, se regulará según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valoración y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y además legislación sectorial aplicable en la materia.

b) Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se pueden generar, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que

puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

c) Los residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado.

d) Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

#### 2.6.8. Protección contra el ruido

Se tendrá en cuenta a los efectos de protección de ruido:

a) A efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, durante la ejecución de las obras, se deberán de mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.

b) El nivel de ruido no sobrepasará, en ningún caso, los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

#### 2.6.9. Protección de la atmósfera

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislación aplicable en la materia.

#### 2.6.10. Protección del suelo

a) La cobertura de suelo vegetal que se retire en la fase de construcción, se almacenara adecuadamente, y será utilizada en los trabajos posteriores de restauración paisajística.

b) Los acopios de tierra vegetal serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado para tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.

c) Los taludes, en la medida que las condiciones lo permitan deberán ser tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

d) Se deberá respetar la red viaria existente, garantizando en todo momento el servicio a las edificaciones y viviendas existentes en los alrededores del ámbito de actuación y su reposición a su estado inicial en caso de interrupción o deterioro; asimismo, aquellos viales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabado de los del resto de nuevo trazado.

#### 2.6.11. Consideración final del Plan de Vigilancia y medidas de seguimiento y control

El promotor del proyecto asume, en todos sus términos el Plan de Vigilancia y Control Ambiental propuesto, por el mismo, en el Informe de Impacto Ambiental aportado en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En el citado Plan se desarrollaran y valoraran ambientalmente las medidas preventivas y correctoras propuestas en el informe de Impacto Ambiental

Se deberán diseñar y dimensionar la red de infraestructuras que de servicio al polígono proyectado (saneamiento, abastecimiento de agua, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) de modo que no se afecte de forma negativa a las redes municipales

En el futuro, se tendrá que sustanciar, las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el polígono industrial tendrán que sustanciar el correspondiente expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia

Cualquier modificación o ampliación de las características fundamentales del proyecto sometido a evaluación ambiental, así como si se detectase algún impacto

ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, serán comunicados a la Consejería de Medio Ambiente, que arbitrara si procede, las oportunas medidas de protección medioambientales complementarias.

Se comunicara a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

Se cumplirá íntegramente el condicionado de la estimación de impacto ambiental, así como la asunción de las medidas correctoras planteadas desde el informe de impacto ambiental presentado por el promotor .

### 3.-PLAN DE ETAPAS

De acuerdo la Ley de Cantabria 2/2001, que en su artículo número 27.-Contenido de los proyectos PSIR, punto 1.-apartado f) Plazo de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.

Para el desarrollo del PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL TANOS-Viernoles es necesario la realización del proyecto que incluye un documento urbanístico equivalente al Plan Parcial y uno de urbanización, que necesitan su aprobación por los organismos competentes en su tramitación.

A partir de la fecha de aprobación de dichos, se ejecutará el Plan Parcial, en FASE ÚNICA y cuya duración será de 12 meses.

### 4.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 4.1.-INTRODUCCIÓN

La Ley de Cantabria 2/2001, en su artículo 27.-Contenido de los proyectos PSIR, en punto 1.-g).-Estudio económico financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del proyecto.

Así mismo, en el artículo 13.-g) del texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por R.D. 1/92 de 26 de junio y en el Reglamento de planeamiento aprobado por R.D.2159/78, de 23 de junio en sus artículos 55 y 64, se definen las condiciones de los costes de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

La financiación de las obras definidas en el presente Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viernoles y que se definen completamente en el proyecto de urbanización, se realizará con los recursos propios de los propietarios de «Suelo Industrial de Torrelavega S. L.» (SITOR), no obstante podrán recurrir a la obtención de créditos y otros instrumentos bancarios para la obtención de una financiación al plazo necesario para que el desarrollo de las obras no se vean influenciadas en sus aspectos económicos.

Los recursos económicos obtenidos por la venta de las parcelas supondrán, de acuerdo con lo previsto en el plan comercial y estudios realizados por la propiedad, podrán autofinanciar las obras de urbanización de este plan parcial.

La cantidad a financiar en la etapa única definida, antes del inicio de las obras podrá resolverse tanto con los recursos propios como acudiendo a entidades de crédito.

El coste de urbanización por metros cuadrados de parcela está dentro de la media de los costes de urbanización en polígonos industriales de similares circunstancias.

#### 4.2.-PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el documento correspondiente de obras de urbanización;

##### Obras de Urbanización

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Movimiento de tierras         | 5.409.262,58 |
| Red de abastecimiento de agua | 951.041,31   |
| Red de Pluviales              | 1.195.467,77 |
| Red de Saneamiento            | 1.026.238,50 |
| Firmes y Pavimentos           | 3.496.504,65 |
| Señalización                  | 120.282,34   |

**Obras de Urbanización**

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Red eléctrica                       | 1.400.825,93         |
| Red de Alumbrado                    | 304.537,98           |
| Red de telecomunicaciones           | 210.796,25           |
| Red de Gas                          | 163.917,46           |
| Plantaciones y Urbanización         | 924.873,65           |
| Servicios afectados                 | 3.930.669,87         |
| Seguridad y Salud                   | 197.844,77           |
| <b>Presupuesto Urbanización</b>     | <b>19.332.263,06</b> |
| <b>Proyecto y Dirección de Obra</b> | <b>300.000,00</b>    |

El presupuesto IVA incluido asciende a la cantidad de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SEIS CÉNTIMOS. (19.632.263,06 euros).

**4.3.-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO****4.3.1.-Estudio de mercado de precio de suelo urbano industrial**

En la zona de influencia de la comarca de Torrelavega, existen algunos polígonos industriales con terrenos a la venta y que se encuentran en condiciones de urbanización similares a las que se proyectan realizar en el presente proyecto.

**Polígono Industrial de Guarnizo**

Este polígono es colindante con el que se define en este plan parcial y su situación es similar, así como su urbanización y características de las parcelas.

El precio de las últimas parcelas entre particulares para superficies entre 7.000 y 15.000 metros cuadrados, ascendió a la cantidad de 100 euros/metros cuadrados.

**Polígono Heras Industrial**

Este polígono industrial se encuentra en el término municipal de Medio Cudeyo, y está cerca del de Morero, tiene acceso desde la autovía, pero con una calle estrecha.

En parcelas de hasta 2.000 metros cuadrados, el precio que piden los promotores, es de 130 euros/metros cuadrados, en parcelas superiores el precio baja a 100 euros/metros cuadrados

**Polígono Industrial de Trascueto**

Está situado en el término municipal de Camargo, colindante con el de Astillero, fue una promoción municipal, y está agotado.

Es de parcela menores de 2.000 metros cuadrados y el precio actual se sitúa en las 120 euros/metros cuadrados.

**Polígono Industrial de Raos**

Situado en el término municipal de Camargo, está dentro del área de influencia de la Autoridad Portuaria de Santander, y son terrenos concesionales a una empresa denominada «ACTIMAR S. A.», que vendió los derechos concesionales a los particulares.

Las parcelas varían de tamaño, y su precio está entre 110 y 130 euros/metros cuadrados

**Parque Empresarial Cantabria**

Situado en el término municipal de Astillero, su promotor es «Parque Empresarial de Cantabria S. L.», empresa participada por el Gobierno de Cantabria e INFOINVEST S.A. (Sociedad Estatal de Participaciones Industriales)

Considerando que los terrenos sobre los que están contruidos estos terrenos son blandos y la cimentación necesaria de las edificaciones, es entre 30 y 50 euros/metros cuadrados, mas cara que la que corresponde a los terrenos de Tanos-Viérnoles, el precio de venta debiera estar comprendido entre 90 euros y 150 euros/metros cuadrados.

No superando el precio de venta de 150euros/metros cuadrados, la demanda puede considerarse cubierta

**4.3.2.-Costes de urbanización**

El presupuesto IVA INCLUIDO asciende a la cantidad de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DOSCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SEIS CÉNTIMOS. (19.632.263,06 euros)

**4.3.3.-Edificabilidad del P.S.I.R**

El ámbito del Plan Parcial es de 317.721,20 metros cuadrados.

La edificabilidad del P.S .I.R es de 184.012,05 metros cuadrados

**4.3.4.-Coste por metro cuadrado**

El coste del terreno de acuerdo con su valoración a efectos de expropiaciones considerando los precios de mercado, significa una repercusión de:

**Expropiaciones de los terrenos**

|   |                     |
|---|---------------------|
| 18 euros/metros cuadrados x 324.156,00 interior P.S.I.R | 5.833.835,53        |
| 18 euros/metros cuadrados x 1.200 exterior P.S.I.R      | 21.596,40           |
| <b>Expropiación edificios y rentas agrícolas</b>        | <b>1.400.000,00</b> |

7.255.431,93/184.012.05 metros cuadrados 39,43 euros/metros cuadrados.

El coste de la urbanización por metro cuadrado EDIFICADO, será:

19.632.263,06 euros/184.012,05 m<sup>2</sup>. 106,69 euros/ m<sup>2</sup> IVA incluido

91,97 euros/ m<sup>2</sup> antes de IVA.

Repercusión por m<sup>2</sup>: 39,43 euros/ m<sup>2</sup> + 106,69 euros/ m<sup>2</sup> = 146,12 euros/ m<sup>2</sup>.

En la cantidad anterior esta incluido el IVA.

**4.3.5.-Conclusiones**

De acuerdo con lo establecido en los puntos anteriores, se comprueba la viabilidad económica de las obras de urbanización del PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL DE TANOS VIÉRNOLES (T.M. de Torrelavega).

05/7175

**AYUNTAMIENTO DE SANTANDER****Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo**

*Información pública de la aprobación inicial de la propuesta de modificación de las condiciones del equipamiento número 4.325, Nueva Iglesia Nuestra Señora del Carmen.*

Por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander, con fecha 16 de mayo de 2005 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 121.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 11.7.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se ha adoptado acuerdo aprobando inicialmente y sometiendo a información al público por espacio de veinte días, para que cualquier interesado pueda presentar la alegaciones que estime oportunas, la propuesta de modificación de la concreción de las condiciones del equipamiento número 4.325 «Nueva Iglesia de Nuestra Señora del Carmen». El expediente se encuentra a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la planta 4ª del número 3 de la calle Los Escalantes, Servicio de Urbanismo.

Santander, 19 de mayo de 2005.—El alcalde, Gonzalo Piñero García-Lago.

05/7166

**7.2 MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA****CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE**

*Publicación de resultado en procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental tramitados conforme al Decreto 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria.*

Habiéndose apreciado como insuficiente la corrección publicada en el BOC número 92, de 16 de mayo de 2005, se procede a la publicación íntegra del anuncio origen de tal corrección, anulándose, por tanto, los anteriores, que son los siguientes:

—En el BOC número 92, de 16 de mayo de 2005, página 534 y con número de enlace 05/5369: «Resolución por la que se formulan Estimaciones de Impacto Ambiental sobre diversos proyectos».

—En el BOC número 95, de 19 de mayo de 2005, página 5501 y con número de enlace 05/6437: «Corrección de errores al anuncio publicado en el BOC número 92, de 16 de mayo de 2005, de publicación de resultado en procedi-