

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo

CVE-2015-6447 Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnolos, en el término municipal de Torrelavega. Pág. 2547

Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo

CVE-2015-6227 Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en Prado de la Cotera, Cóbreces. Pág. 2629

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2015-6447 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega.*

Resolución por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, del acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2015 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.4 de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por la presente resuelvo la publicación del acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha de 30 de abril de 2015 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega, así como de su contenido, documentos que se publican como anexos a la presente resolución.

Santander, 5 de mayo de 2015.

La secretaria general de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Ana María García-Barredo Pérez.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Año 2015

Día...3.0.ARB.2015.....

Sesión...ORDINARIA...

El CONSEJO DE GOBIERNO, en la reunión reseñada, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Examinado el expediente relativo a la Modificación Puntual N° 1 del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) “Polígono Industrial Tanos-Viérnoles”,

Resultando, que con fecha de 30 de julio de 2014 tuvo entrada en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente relativo a la Modificación Puntual N° 1 del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) “Polígono Industrial Tanos-Viérnoles”, para su tramitación conforme a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Resultando, que el objeto de la modificación puntual es el siguiente:

1. Modificación del régimen de usos, para lo que se requiere la modificación de las Condiciones de Uso en orden a regular los mismos como usos individualizados y usos básicos, definiendo cada uno de ellos y regulando, asimismo, el régimen de compatibilidad de usos en cada una de las Ordenanzas de Zona.
2. Nueva Regulación del régimen de alturas de la edificación. Así como de los distintos elementos cuya colocación se permite por encima de la altura de cornisa de las edificaciones.
3. Introducción de nueva definición de las alineaciones y flexibilización de las alineaciones obligatorias que hasta ahora solo podían modificarse por medio de Estudio de Detalle o Modificación puntual del PSIR.
4. Eliminación de la limitación de agrupación máxima, establecida en 2.000 metros cuadrados en la Parcela edificable Tipo A, y regulada en la Ordenanza N° 1.
5. Modificación de la Ordenanza a los efectos de permitir la ubicación de centros de transformación fuera del área de ocupación.
6. Modificación ocupación máxima en parcela en las parcelas S1 y S2 del PSIR, incrementando la misma al 30%.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Resultando, que mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación ambiental Urbanística de 24 de marzo de 2014 (BOC de 14 de abril de 2014), se concluye que la modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Resultando, que previo petición de los informes sectoriales pertinentes se procedió por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 6 de noviembre de 2014 a la aprobación inicial de la presente modificación puntual, procediéndose al preceptivo trámite de información pública mediante inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria y El Diario Montañés de 25 de noviembre de 2014, sin producirse alegaciones.

Resultando, que en la aprobación provisional del expediente, acordada por la CROTU en su sesión de 30 de enero de 2015, se señala que recogiendo las observaciones indicadas en el informe de la Dirección General de Protección Civil durante el periodo de información al público, se entiende necesario incluir la advertencia señalada en dicho informe *“Las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de Plan de Autoprotección, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas”*.

De la misma manera se debe incluir en la ordenanza de condiciones de uso, uso dotacional de equipamientos y servicios, art.2.4.32, los usos especialmente vulnerables que deben ser limitados en el PSIR y que se indican en el informe de marzo de 2014 (centros educativos, sanitarios y otros centros similares).

Por otro lado, y a la vista de que no se prevé zonificación para uso residencial de realojos, sería conveniente eliminar dicha ordenanza (art.2.5.57 a 2.5.61) de la normativa.

Considerando, que en la tramitación del expediente se ha seguido el trámite establecido en el artículo 29 de la Ley 272001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Vistos los informes obrantes en el expediente, así como el emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico

A propuesta del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

SE ACUERDA.-

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) “Polígono Industrial Tanos-Viérnolos” en el municipio de Torrelavega.”

CÚMPLASE EL ANTERIOR ACUERDO Y NOTIFIQUESE EN FORMA A: SICAN; Ayuntamiento de Torrelavega; Dirección General del Servicio Jurídico; Secretaría General de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo; Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística y Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

30 ABR. 2015

Santander,
EL/LA SECRETARIO/A DEL CONSEJO,



The image shows the official seal of the Cantabrian Government, which is circular and contains the text 'CONSEJO DE GOBIERNO DE CANTABRIA' and 'SECRETARÍA'. To the right of the seal is a handwritten signature in blue ink.

Fdo. Leticia Díaz Rodríguez

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS –
VIERNOLES**

(T.M. DE TORRELAVEGA)

1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 1.3. ALCANCE DEL ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PERSEGUIDOS CON LA MODIFICACIÓN.
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.6. PROCEDIMIENTO.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

1. MEMORIA

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. Comparación entre oferta y demanda. Diagnóstico y deficiencias observadas.
 - 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 DECLARACION DE INTERES REGIONAL

- 1.4.1. Planeamiento básico
- 1.4.2. Area 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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 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. JUSTIFICACION DE LA ARMONIZACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACION URBANISTICA

- 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 URBANISTICAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA 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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 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. REGIMEN URBANISTICO 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. Areas ajardinadas y parques
- 2.2.16. Redes telefónica y de gas

2.3. NORMAS DE EDIFICACION

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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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. Patios 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

Condicionantes de uso. Uso básico productivo de industria-almacenaje-talleres

- 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 productivo oficinas

- 2.4.7. Definición
- 2.4.8. Dimensiones
- 2.4.9. Accesos interiores
- 2.4.10. Escaleras
- 2.4.11. Ascensores
- 2.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas
- 2.4.13. Aseos
- 2.4.14. Altura libre de pisos
- 2.4.15. Dotación de aparcamientos

Condiciones de uso. Uso terciario comercial-almacenes

- 2.4.16. Definición y clases
- 2.4.17. Dimensiones

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 2.4.18. Circulación interior
- 2.4.19. Escaleras
- 2.4.20. Aseos
- 2.4.21. Altura libre de pisos
- 2.4.22. Iluminación y ventilación
- 2.4.23. Dotación de aparcamientos
- 2.4.24. Ordenación de la carga y descarga
- 2.4.25. Paisajes comerciales

Condiciones de uso. Uso terciario de hostelería

- 2.4.26. Definición
- 2.4.27. Condiciones de aplicación

Condiciones de uso. Uso terciario de servicios del automóvil de estacionamiento

- 2.4.28. Definición y clases

Condiciones de uso. Uso terciario de gasolinera, garajes y estaciones de servicio

- 2.4.28. Definición
- 2.4.29. Condiciones de las áreas de servicios del automóvil

Condiciones de uso. Uso dotacional de espacios libres de parques y jardines

- 2.4.30. Definición
- 2.4.31. Condiciones de los espacios libres públicos de parques y jardines

Condiciones de uso. Uso dotacional de equipamientos y servicios colectivos

- 2.4.32. Definición y clases

Condiciones de uso. Uso dotacional de infraestructuras

- 2.4.33. Definición
- 2.4.34. Condiciones de las áreas de infraestructuras

Condiciones de uso. Uso dotacional de viario

- 2.4.35. Definición y clases
- 2.4.36. Condiciones del viario público
- 2.4.37. Condiciones del viario privado
- 2.4.38. Condiciones del aparcamiento en viario

Condiciones de uso. Uso dotacional de estacionamiento

- 2.4.39. Definición y clases

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Ordenanza nº 1: Productivo de edificación en medianería

- 2.5.1. Ambito y tipología
- 2.5.2. Uso característico
- 2.5.3. Usos compatibles
- 2.5.4. Usos prohibidos

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 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 n° 2: Productivo de edificación aislada

- 2.5.12. Ambito 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 n° 3: Productivo de oficinas

- 2.5.22. Ambito 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 n° 4: Terciario de hostelería, gasolineras garajes y servicio del automóvil

- 2.5.32. Ambito 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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Ordenanza n° 5: Dotacional de Estacionamiento

- 2.5.42. Ambito y características
- 2.5.43. Uso característico
- 2.5.44. Usos compatibles
- 2.5.45. Usos prohibidos
- 2.5.46. Condiciones generales

Ordenanza n° 6: Dotacional Espacios libres de parques y jardines

- 2.5.47. Ambito y características
- 2.5.48. Uso característico
- 2.5.49. Usos compatibles
- 2.5.50. Usos prohibidos
- 2.5.51. Condiciones generales

Ordenanza n° 7: Dotacional Equipamientos y servicios de infraestructuras

- 2.5.52. Ambito y características
- 2.5.53. Uso característico
- 2.5.54. Usos compatibles
- 2.5.55. Usos prohibidos
- 2.5.56. Condiciones generales

2.6. ORDENANZAS SECTORIALES

- 2.6.1. Obras en zona de dominio público y policía en cauces
- 2.6.2. Patrimonio Cultural y yacimientos arqueológicos
- 2.6.3. Apantallamiento 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 ECONOMICO Y FINANCIERO

4.1. INTRODUCCION

4.2. PRESUPUESTO DE URBANIZACION

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

4.3. ESTUDIO Y VIALIDAD ECONOMICA 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 Plan Parcial
- 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 Infraestructura de saneamiento
- Plano 5.2 Infraestructura 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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS – VIERNOLES

(T.M. DE TORRELAVEGA)

1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente documento constituye la Modificación Nº 1 y el Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Polígono Industrial Tanos- Viérnoles, el cual se desarrolló al amparo del artículo 26 de la Sección 3ª del Capítulo II de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, previa declaración de Interés Regional emitida por acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2003, aprobándose definitivamente por el Consejo de Gobierno de Cantabria el 10 de marzo de 2005. Fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 108, de 7 de junio de 2005, en la cual se contienen las especificaciones precisas para llevar a término la actuación del Polígono Industrial Tanos Viérnoles.

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto, a su vez, regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en un solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

1.2 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado la presente Modificación Puntual N° 1 del Proyecto Singular de Interés Regional del Polígono Industrial Tanos Viérnoles se ha sometido al Procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas establecido en el Título III Capítulo I de la citada norma. Dicho sometimiento ha dado lugar al Expediente de Evaluación Ambiental de Planes y Programas N° 87.2.0017 tramitado por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo y resuelto por Resolución de esta de fecha 24 de marzo de 2014 en la que se concluye que la Modificación Puntual N° 1 del Proyecto Singular de Interés Regional del Polígono Industrial Tanos Viérnoles no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente. Dicha resolución fue publicada en el BOC n° 72 de fecha 14 de abril de 2.014. Para ello se han efectuado consultas a los siguientes organismos:

Administración del Estado.

- Delegación del Gobierno en Cantabria.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General de Innovación e Industria.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- Servicio de Planificación y Ordenación Territorial.
- Dirección General de Medio Ambiente.
- Dirección General de Cultura.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- Dirección General de Protección Civil.

Administración Local.

- Ayuntamiento de Torrelavega.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Público Interesado.

- Arca.
- Ecologistas en acción.

1.3 ALCANCE DEL ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios que se realizan en la presenta Modificación N° 1 del PSIR del Polígono Industrial Tanos-Viérneles con respecto al PSIR aprobado definitivamente el 10 de marzo de 2005 (BOC n° 108, 7 de junio de 2005), se refieren a los siguientes aspectos:

- Art.1.5 Justificación de la Armonización de las Determinaciones del Plan General y Legislación Urbanística. Corrección de las superficies de aparcamientos y espacios libres.
- Art. 2.1 Generalidades y Terminología de Conceptos. Introducción de nueva definición de las alineaciones, concretamente flexibilización de las alineaciones obligatorias que hasta ahora solo podían modificarse por medio de Estudio de Detalle o Modificación Puntual del PSIR. y de las alineaciones máximas para permitir la ubicación de determinadas infraestructuras, tales como Centros de Transformación..
- Art. 2.3 Normas de Edificación.
 - Nueva Regulación de los distintos elementos cuya colocación se permite por encima de la altura de cornisa de las edificaciones.
- Art. 2.4 Condiciones de Uso. Modificación del régimen de usos, para lo que se requiere la modificación de las Condiciones de Uso en orden a regular los mismos como usos individualizados y usos básicos, definiendo cada uno de ellos y regulando, asimismo, el régimen de compatibilidad de usos en cada una de las Ordenanzas de Zona.
- Art. 2.5 Normas Particulares de las Zonas.
 - Adaptación del régimen de compatibilidad de las ordenanzas.
 - Modificación consistente en la eliminación de la limitación de agrupación máxima de 2.000 metros cuadrados en la Parcela edificable Tipo A reguladas en la Ordenanza N° 1.
- Modificación ocupación máxima en parcela en las parcelas S1 y S2 del PSIR, incrementando la misma al 80%.
- Eliminación de la Ordenanza “N° 8 RESIDENCIAL VIVIENDAS” al no preverse zonificación para uso residencial de realojos y de la Condición de Uso. Uso Residencial.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Estos cambios van a conllevar que se lleven a cabo una serie de modificaciones tanto en la Memoria, como en las Normas Urbanísticas del PSIR.

Concretamente se modifican la Justificación de la Armonización de las Determinaciones del Plan General y Legislación Urbanística, Terminología de conceptos, Normas de edificación, Condiciones de Usos y en las Ordenanzas Particulares de Zona, las ordenanzas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Igualmente se actualizan algunos planos del Documento de Planos.

La presente modificación N° 1 va a afectar a los Títulos 1, 2 y 6 del documento del PSIR publicado en el BOC n° 108 del martes 7 de junio de 2005, manteniéndose invariables los Títulos:

- 3.- PLAN DE ETAPAS
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 5.- CONSIDERACIONES FINALES

1.4 CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PERSEGUIDOS CON LA MODIFICACIÓN

La Modificación del PSIR obedece tal y como se ha señalado, a la necesidad de modificar y, especialmente, clarificar algunas de las definiciones, determinaciones y contenidos del PSIR a los efectos de adecuarlos a los requerimientos urbanísticos que vienen siendo exigidos por la diversidad de actividades de las empresas que se implantan en el Polígono. La instalación de diversas empresas ha denotado las dificultades que surgen para las mismas en cuanto a su instalación, publicidad y determinación del régimen de usos de las parcelas. La práctica diaria ha venido a hacer necesaria la presente modificación a los efectos de facilitar el desarrollo de las actividades, mediante la adopción de un régimen de usos más flexible que el actual mediante la asunción de un régimen de compatibilidad de los mismos, que suponga en definitiva, la implantación de nuevas empresas en el polígono con el menor impacto posible.

Se regularizarán las superficies definitivas de espacios tales como aparcamientos y espacios libres.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

La modificación del régimen de alturas que en sí se trata de una nueva regulación, no hace sino señalar en qué casos, bajo qué condiciones y con qué límites puede aumentarse la altura de las edificaciones.

Introducción de nueva definición de las alineaciones, concretamente flexibilización de las alineaciones máximas con la modificación de la Ordenanza a los solos efectos de permitir la ubicación puntual de elementos que alberguen infraestructuras fuera de la alineación máxima.

Adaptación de ordenanzas de zona en cuanto a su ocupación y límites de agrupación.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Nº 1 se efectúa de conformidad con lo establecido en el artículo 83 por remisión del artículo 29.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):

“1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión”

La presente modificación del PSIR obedece a las nuevas políticas en materia de suelo del Gobierno de Cantabria así como a la experiencia adquirida en la aplicación práctica del PSIR vigente.

El conjunto de empresas instaladas en el ámbito y las diferentes necesidades de las mismas han dado lugar a problemas como la imposibilidad de retranquear parcialmente algunas de las alineaciones obligatorias sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle o una Modificación del Plan Parcial; o la imposibilidad de ejecución de infraestructuras fuera de las alineaciones máximas. Estas son exigencias establecidas por la Ordenanza vigente que no hacen sino suponer un retraso en la implantación de nuevas empresas y actividades en el ámbito e incluso que las empresas desechen la opción de instalarse en el mismo.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Asimismo es importante tener en cuenta la gran diversidad de empresas y distintos sectores existentes; con lo que las necesidades para lograr la implantación de las mismas son muy diversas, requiriendo una regulación más flexible de los usos a implantar dentro del ámbito así como del resto de parámetros que se modifican, tales como la posibilidad de modificar la altura de las edificaciones y la ocupación en parcela.

Esto podría impedir el desarrollo empresarial, tanto del polígono como de la región y la generación de empleo por imposibilidad de implantación en una zona de la comunidad que precisamente necesita facilidades y no trabas a la hora de buscar la implantación de empresas que puedan generar empleo, a causa de no haberse adaptado la normativa a las necesidades de estos edificios y actividades singulares. Por tanto, se trata de regular la edificación de forma que, sin aumentar la edificabilidad, se puedan construir edificios singulares que puedan albergar todo tipo de industrias y negocios, sin que parámetros muy rígidos como la ocupación en planta, la obligatoriedad absoluta de las alineaciones y la rigidez del régimen de usos lo impidan.

En cuanto al régimen de usos nos encontramos con que la regulación de la ordenanza del PSIR era demasiado rígida de forma que la compatibilidad de usos en las parcelas era prácticamente inexistente, esto supone que las parcelas carezcan prácticamente de posibilidades comerciales o al menos que estas se restrinjan considerablemente, a su vez esta restricción del régimen de usos significa una disminución de las empresas interesadas en su instalación en el polígono y por ende imposibilita o limita el desarrollo económico de la zona y la generación de nuevos puestos de trabajo.

Asimismo debe señalarse que la presente modificación del PSIR no se realiza en ejecución de una potestad sino como una verdadera obligación dimanante de la realidad y en aras de la satisfacción de los intereses generales en la Ordenación del Territorio. Detectadas las carencias de la normativa vigente para el interés general que se pretende tutelar, facilitando la implantación de diversas actividades y servicios en zonas demandadas para ello, se torna no sólo en una potestad, sino en una obligación remover los obstáculos urbanísticos que lo impidan modificando las determinaciones del PSIR que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Por último y precisamente para garantizar la satisfacción de ese interés general y cumplir con esa obligación a la que se ha hecho referencia anteriormente, se adapta el PSIR a la realidad del

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

mismo eliminando la Ordenanza referente al uso de viviendas (Ordenanza N° 8) ya que estaba prevista para ubicar los realojos, en caso de existir alguno en el procedimiento de aprobación del PSIR y como consecuencia de la Expropiación. Al no haber ningún propietario que haya ejercitado su derecho al realojo se hace innecesario mantener la citada Ordenanza.

Con la presente modificación se subsanan estas deficiencias y se permite facilitar estas actividades, usos y servicios.

1.6 PROCEDIMIENTO

En cuanto al procedimiento para la aprobación de la Modificación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el Art. 83.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece que el proceso para la modificación de un instrumento es el mismo que para su aprobación, por tanto en cumplimiento del Art. 29 de dicha Ley 2/2001:

- El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
- La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.
- Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial. Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.
- Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no será tenida en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el artículo 82.3.
- El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario. Corresponde a la Administración Autónoma la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
- El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.
- Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas. Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.
- En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS – VIERNOLES

(T.M. DE TORRELAVEGA)

1. MEMORIA

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ARMONIZACION 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 nº 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.
- Decreto 17/2007, de 15 de Febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria; siendo de aplicación toda normativa específica en materia de protección, seguridad.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

1.5.2 Sectorización y dotaciones.

El área del P.S.I.R., se entiende como una única Area de 318.403,82 m² de superficie, según descripción que se ha realizado en el apartado 1.1.2 gráficamente en el plano nº 2.

La distribución de superficies que se recoge en el presente P.S.I.R. y que se describe gráficamente en los planos nº 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 m².

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.

En el (S-2), se propone 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 m² tienen la siguiente división:

Equipamientos Singulares	S-1	S-2	Total
Área de edificación	15.132	5.466,28	20.598,28
Servicios complementarios, Red viaria asociada, Aparcamientos asociada, Zonas verdes, Zonas mixtas...	3.783	1.366,57	5.149,57
Total	18.915,00	6.832,85	25.747,85

Dentro de la zona S-1, se define una superficie edificable de 15.132 m² que podrá ubicarse cumpliendo las ordenanzas en cualquier espacio.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Dentro de la zona S-2 se define una superficie de 5.466,28 m² destinada a edificación. Destinándose el resto de la superficie a zona viaria incluida la conexión con el camino de R.E.N.F.E. 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 nº 17:

El viario principal se desarrolla por el centro del Area y articula no solo las distintas zonas del Area, 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 m², 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 m²
- Los viales que delimitan las zonas productivas D de la zona Z.V. 2 1.611,00 m²

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 nº 1	8.193,35 m ²
Aparcamiento nº 2	6.085,30 m ²
Aparcamiento nº 3	5.729,51 m ²

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 ²
Z.V. 2	21.005,40 m ²
Z.V. 3	1.647,15 m ²

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 Area con la zona vecina de R.E.N.F.E.

Tendrá una superficie de 11.475,26 m². De los cuales se asignan 4.016,34 m² a deportes y el resto 7.458,92 m² 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 m².

En el apartado siguiente se especifican las distintas superficies asignadas a la clasificación expuesta, que se resumen en el cuadro nº 1 incluido en el apartado citado.

La definición gráfica se realiza en los planos nº 3 y 4.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 11.475,26 m² de la zona (Z.V./Z.D.) se asignan 4.016,34 m² a zona deportiva y 7.458,92 m² 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 m².

Por lo que la superficie total de zonas deportivas es de 5.298,09 m² que armoniza con R.P.V.

1.5.3.2. Espacios libres locales englobados en zonas singulares equipamientos

Posibilidad dentro de la zona de S-1 y S-2

1.5.3.3. Equipamiento comercial, complementarios, hosteleros.

Se destinan 15.132 m² edificables en la zona de S-1 y 5.466,28 m² en la zona singular S-2.

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 m² en los viarios secundarios además de los previstos en las zonas singulares S-1 y S-2.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

1.5.3.5. Aparcamientos

Se prevén tres áreas específicas de las siguientes superficies.

Aparcamiento 1	8.193,35 m ²
Aparcamiento 2	6.085,30 m ²
Aparcamiento 3	5.729,51 m ²

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.

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 11.475,26 m².

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 m². En el límite este que linda con el arroyo Sorravides se dispone una zona verde (Z.V. 2) de 21.005,40 m². Junto a la zona singular S-2 se establece una zona verde (Z.V-3) de 1.647,15 m².

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 nº 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 m² 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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:

Superficie total ordenada por el P.S.I.R.	318.403,82 m²
Superficie Sistemas Generales Viarios	35.990,00 m ²
Superficie Sistemas Locales Viarios	18.620,15 m ²
Superficie específica aparcamientos	20.008,16 m ²
Superficie zonas singulares y sistemas locales asociados (incluso parcelas con edificación)	25.747,85 m ²
Superficie parcelas productivas	158.264,20 m ²
Espacios libres generales y locales uso público	59.773,46 m ²
	SUMA 318.403,82 m²
Ocupación máxima edificación	134.604,23 m²
Superficie parcelas edificables	114.005,95 m ²
Superficie ocupación parcelas singulares	20.598,28 m ²
Porcentaje ocupación	42,27 %
Edificabilidad	184.012,05 m²
Manzana 1A	16.930,00 m ²
Manzana 2A	20.752,95 m ²
Manzana B	18.810,70 m ²
Manzana 1C	16.627,80 m ²
Manzana 2C	22.229,10 m ²
Manzana 3C	30.207,05 m ²
Manzana D1	13.559,00 m ²
Manzana D2	19.147,60 m ²
S-1	18.915,00 m ²
S-2	6.832,35 m ²
Coefficiente de edificabilidad	57,916 %

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

DISTRIBUCION DE SUPERFICIES

Descripción	Área (m ²)		Total
Sistemas Generales			
Red Viaria (Calzadas + Aceras aparcamiento eje principal)	35.990,00		
Zonas Verdes 65% de Z.V./Z.D.	7.458,92		
Zonas Deportivas 35% de Z.V./Z.D.	4.016,34		
Zona Verde Glorieta	171,00		
			47.636,26
Sistemas Locales			
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		
			66.747,35
Áreas de aparcamiento			
Aparcamiento nº 1 en eje principal	8.193,35		
Aparcamiento nº 2 en eje secundario	6.085,30		
Aparcamiento nº 3	5.729,51		
			20.008,16
Manzanas Singulares	S- 1	S- 2	
Área de edificación máxima	15.132	5.466,28	
Servicios complementarios, Red viaria asociada, Aparcamientos asociada, Zonas verdes, Zonas mixtas...	3.783	1.366,57	
Total	18.915,00	6.832,85	25.747,85
Manzanas edificables	Parcela	Ocupación	
(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	
Total	158.264,20	114.005,95	158.264,20
ÁREA TOTAL			318.403,82

CUÁDRO Nº 1

2. NORMAS URBANISTICAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

2.1.1. Disposiciones generales

1. De acuerdo con el art. 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.
5. Las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de Plan de Autoprotección, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

4. Las alineaciones tendrán carácter vinculante o indicativo:

a) Las alineaciones de carácter vinculante o **alineaciones obligatorias**, son fijas y coinciden con el retranqueo; salvo en los casos que la ordenanza específica lo permita.

Tales alineaciones requieren que la edificación se sitúe en línea de acuerdo con la definición del art. 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 unas 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.

d) Se permitirá la alteración en las alineaciones para la colocación, por necesidades técnicas, de aquellos elementos que alberguen infraestructuras fuera del ámbito de ocupación de las parcelas.

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION.

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 lindero 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE OCUPACION 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 (m²) de superficie total edificable y los metros cuadrados (m²) de parcela neta.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.3. NORMAS DE EDIFICACION

*NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN
RELACION CON LAS VIAS 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 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.
- h) Los paramentos ciegos que no excedan de 1,20 metros

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.4 CONDICIONES DE USO

Las condiciones generales de los usos regulan la calificación de cada una de las parcelas en que se divide el Proyecto Singular de Interés Regional en función del destino asignado a cada una de ellas, así como la actividad específica a que se pueden destinar un edificio o cada uno de los elementos funcionales en que se divide.

2.4.1.-Tipos de uso

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) Terciario.
- c) Dotacional.
- d) 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-Talleres Oficinas
Terciario	Comercial-Almacenes (exposición y venta) Hostelería Gasolineras-Garajes y servicio del automóvil
Dotacional	Parques y jardines

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

	Equipamiento y Servicios Colectivos Infraestructuras básicas Viario Estacionamiento
Residencial	Vivienda

3. El uso global característico que se considera en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional es el Productivo.
4. Los usos se definen en función del tipo de actividad que se puede desarrollar en una parcela o espacio edificado. Se establecen las siguientes definiciones:

Uso individualizado. Expresa la actividad específica a que se destina o se puede destinar una parcela, un edificio o cada una de las partes de éste susceptibles de ser destinada a una actividad específica.

Uso dominante. Expresa el uso individualizado mayoritario de un edificio o una parcela.

Uso complementario. El uso individualizado que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso

Uso compatible. El uso individualizado que se autoriza alternativamente como mayoritario o en coexistencia con el uso pormenorizado de la parcela o del dominante de la parcela o edificio.

5. **Categorías de usos individualizados.** Para establecer las condiciones generales se definen las siguientes categorías de usos individualizados, las cuales, a efectos de definición en implantación se subdividen en varios tipos en función de la actividad:

- a) Productivo.
- b) Terciario.
- c) Dotacional.
- d) Residencial.

- a) **Uso productivo.** Se denomina uso productivo:

- **Industria-Almacenaje-Talleres:** Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- Oficinas: Locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; tales como banca, bolsa, seguros y despachos profesionales de cualquier clase.
 - Otras actividades análogas relacionada con los apartados anteriores.
- b) **Usos Terciarios.** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, tales como los servicios de hostelería, comercio al por menor en sus distintas formas, información, gestión, servicios bancarios y otras actividades análogas. Se subdivide en los siguientes grupos:
- Comercial y Almacenes (exposición y venta). Son las actividades destinadas al suministro directo de servicios y/o mercancías al público, mediante ventas al por menor.
 - Hostelería. Corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alimento o alojamiento temporal a las personas.
 - Gasolineras, Garajes y Servicios del Automóvil: comprende todos aquellos usos destinados a satisfacer necesidades de los usuarios de vehículos, tales como gasolinera, taller mecánico, estación de servicio, etc.
- c) **Uso Dotacional.** Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población.
- Uso de parques y jardines. Son los terrenos destinados al esparcimiento, del uso, recreo y salubridad de la población y, a proteger y acondicionar el sistema viario y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del ámbito.
 - Uso de equipamiento y servicios colectivos. Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad; a los que se accede por la pertenencia a una asociación,

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

agrupación, sociedad, club u organización similar, por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

- Uso de infraestructuras básicas. Son los espacios de elementos soporte de las infraestructuras, instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito, tales como redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, limpieza, recogida de basuras, residuos, red de alumbrado público, redes de telefonía y comunicaciones y otras análogas; así como elementos para la generación de energías alternativas, paneles solares, aerogeneradores, subestaciones eléctricas e instalaciones de análogas características.
- Uso de la red viaria. Son los espacios y los elementos funcionales de éstos, destinados a la circulación de personas y vehículos.
- Uso de estacionamiento. Espacios destinados al estacionamiento de vehículos, garaje, aparcamiento cubierto, descubierto etc.,

d) **Uso Residencial:** el destinado al alojamiento permanente de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestos de acuerdo de modo análogo con fines de alojamiento.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO PRODUCTIVO DE INDUSTRIA-ALMACENAJE-TALLERES.

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO PRODUCTIVO DE OFICINAS.

2.4.7. 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.

2.4.8. Dimensiones

En ningún caso la superficie útil será menor de quince (15) metros cuadrados y no podrá servir de paso a otros locales.

2.4.9. 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.

2.4.10. 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.

2.4.11. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.4.12. 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.

2.4.13. 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.

2.4.14. 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.

2.4.15. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO TERCIARIO COMERCIAL-ALMACENES

2.4.16. 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:

CATEGORIA 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.

CATEGORIA 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

CATEGORIA 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.

2.4.17. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.4.18. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 2.4.16.2, 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.

2.4.19. 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.

2.4.20. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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.

2.4.21. Altura libre de pisos

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

2.4.22. 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.

2.4.23. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.4.24. 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.

2.4.25. 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 TERCIARIO 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO TERCIARIO DE GASOLINERA, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

2.4.28. 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.

2.4.29. 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.
 - d) 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE PARQUES Y JARDINES.

2.4.30. Definición

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

2.4.31. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

*CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
COLECTIVOS*

2.4.32. Definición y clases

1. Se conceptúa bajo el nombre genérico de usos colectivos el conjunto de usos básicos vinculados a los equipamientos y servicios 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; a los que se accede por la presencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
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 posgrado) 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.
3. Se consideran usos especialmente vulnerables que deben ser limitados en los nuevos crecimientos:
 - Campings.
 - Escuelas, colegios, guarderías y otros centros o espacios destinados específicamente a edades infantiles.
 - Hospitales y otros centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos.
 - Residencias geriátricas y otros centros de alojamientos de colectivos indefensos.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

2.4.33. 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.

2.4.34. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE VIARIO

2.4.35. 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.

2.4.36. 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 arcenes 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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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

2.4.37. 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.

2.4.38. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE ESTACIONAMIENTO.

2.4.39. 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) Ajardinamiento 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ORDENANZA N° 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 art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.2. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de industria-almacenaje-talleres.

2.5.3. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Productivo de Oficinas
- b) Terciario en todas sus categorías
- c) Dotacional en todas sus categorías.

2.5.4. Usos prohibidos

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

2.5.5. Condiciones de las parcelas

1. 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
2. No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.5.6. Cerramientos

1. En el caso que estos se realizaran, sólo se admitirán cerramientos que cumplan con lo establecido en el art.2.3.23.
2. 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; se permitirá transformar la alineación vinculante del vial secundario, **art.1.5.3.4**, en alineación máxima en el caso de agrupación de parcelas con frente a los dos viales.
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 tendrá el carácter de edificación medianera; si bien podrá retranquearse respecto a las parcelas colindantes, de forma excepcional, con justificación técnica, en una distancia mínima **de 5 metros**.

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) m²/m².

Los espacios destinados a oficinas, que se sitúen en planta primera asociados a otras actividades principales no de oficina en los términos del art. 2.4.7, 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 art. 2.3.6. de estas Normas.
4. 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.

2.5.11. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

ORDENANZA N° 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 art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.13. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de industria-almacenaje-talleres.

2.5.14. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Productivo de Oficinas
- b) Terciario en todas sus categorías
- c) Dotacional en todas sus categorías

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 art. 2.1.11. El resto de las

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 coincida 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 cornisa 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.
5. De forma excepcional las instalaciones que alberguen usos de infraestructura podrán situarse fuera de las alineaciones no obligatorias.

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

2.5.19. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) m²/m².

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 art. 2.4.7, 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 art. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

ORDENANZA N° 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 art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.23. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de oficinas.

2.5.24. Usos compatibles

1. Son compatibles los siguientes usos:
 - a) Productivo de Industria-Almacenaje-Talleres.
 - b) Terciario en todas sus categorías.
 - c) Dotacional en todas sus categorías.

2.5.25. Usos prohibidos

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

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: mil ochocientos (1.800) m²

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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 80%.
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) m²/m².

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 art. 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.

2.5.31. Dotación de aparcamiento

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

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

ORDENANZA N° 4: Terciario de Hostelería, Gasolineras, Garajes y Servicios del Automóvil

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 art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.33. Uso Dominante

Los usos característicos son el Hostelero, Gasolineras, Garajes y Servicios del automóvil.

2.5.34. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Terciario Comercial-Almacenes (exposición y venta)
- b) Productivo de Oficinas (o en todas sus categorías que incluye además industria-almacenaje talleres)
- c) Dotacional de Estacionamiento
- d) Dotacional de Infraestructuras básicas
- e) Dotacional de Equipamiento y servicios colectivos.

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: 1.800 m²

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 80%.

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) m²/m²

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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

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 art. 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.

2.5.41. 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

ORDENANZA N° 5: DOTACIONAL DE 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 Dominante.

El uso característico es el dotacional de estacionamiento

2.5.44. Usos compatibles

Es compatible el uso de:

- a) Dotacional de Infraestructuras básicas.

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 art. 2.4.39 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 n° 6 “Productivo de Hostelería y Gasolineras y estaciones de servicio”, se permitirá la conexión de tráfico rodado entre dicha parcela y el estacionamiento adyacente.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

*ORDENANZA N° 6: DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES 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 dominante

El uso característico es el dotacional de Parques y Jardines, no permitiéndose la implantación de edificaciones, aunque sí de elementos de mobiliario urbano.

2.5.49. Usos compatibles

- a) Dotacional de Infraestructuras básicas
- b) Dotacional de Equipamiento y servicios colectivos

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 art. 2.4.31 de esta Normativa urbanística.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

*ORDENANZA N° 7 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS*

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 Dominante

El uso característico es el dotacional de infraestructuras básicas.

2.5.54. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Uso dotacional 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.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

5. CONSIDERACIONES FINALES

El presente documento de "TEXTO REFUNDIDO DEL MODIFICADO PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL (P.S.I.R.) DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE TANOS-VIERNOLES" se entrega para su tramitación; ajustándose al P.G.O.U. y a la reglamentación vigente, según se justifica en su contenido.

En Santander, Febrero de 2015

FIRMADO

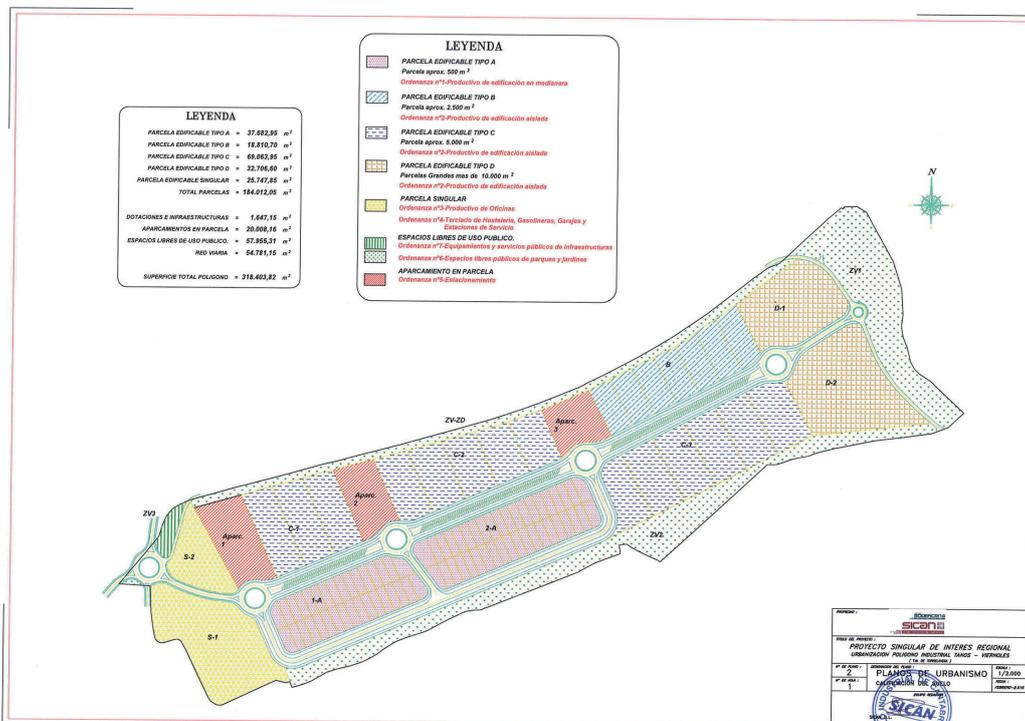
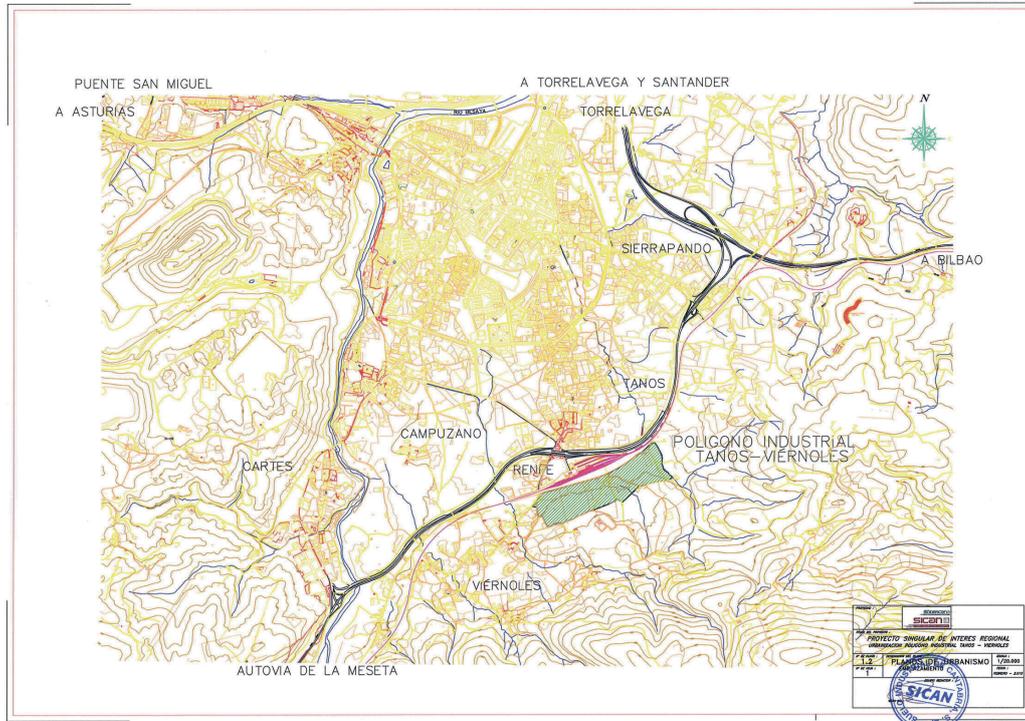


Gabinete Jurídico
José del Río Miera S.L.

INDICE DE PLANOS

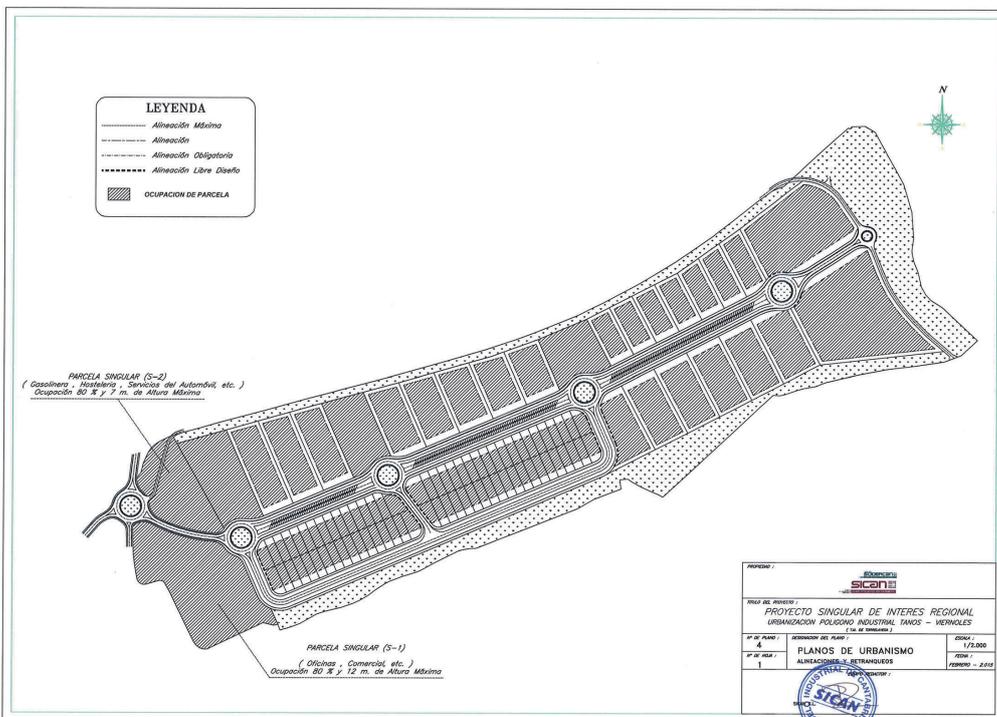
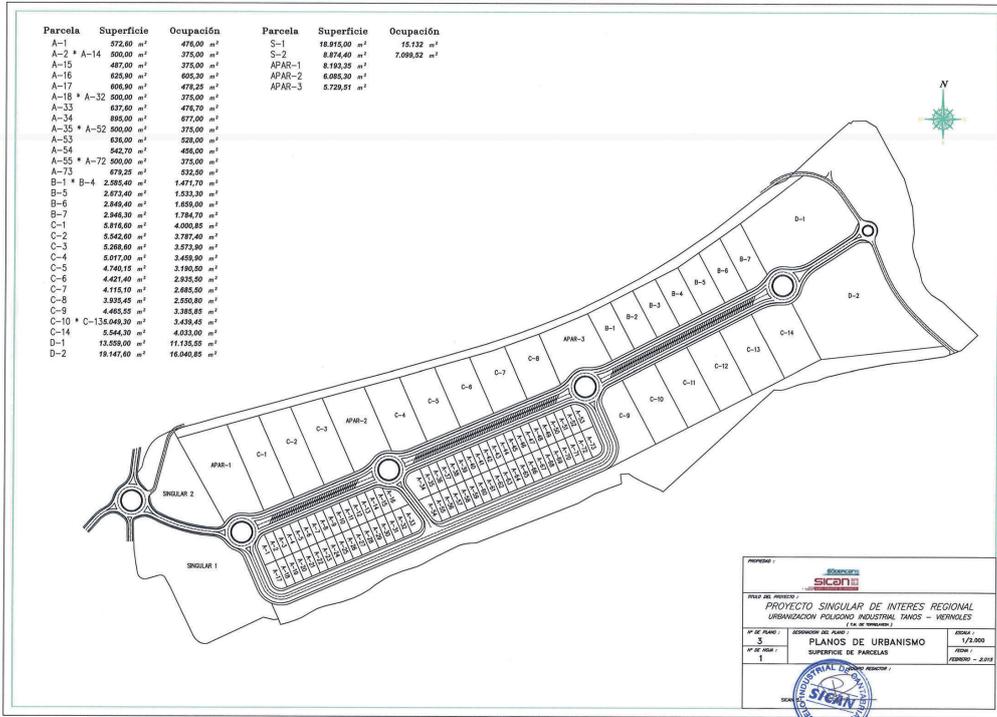
- PLANO N° 1.2 Emplazamiento
- PLANO N° 2 Calificación del Suelo
- PLANO N° 3 Superficie de parcelas
- PLANO N° 4 Alineaciones y retranqueos
- PLANO N° 5 Zonificación Acústica.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



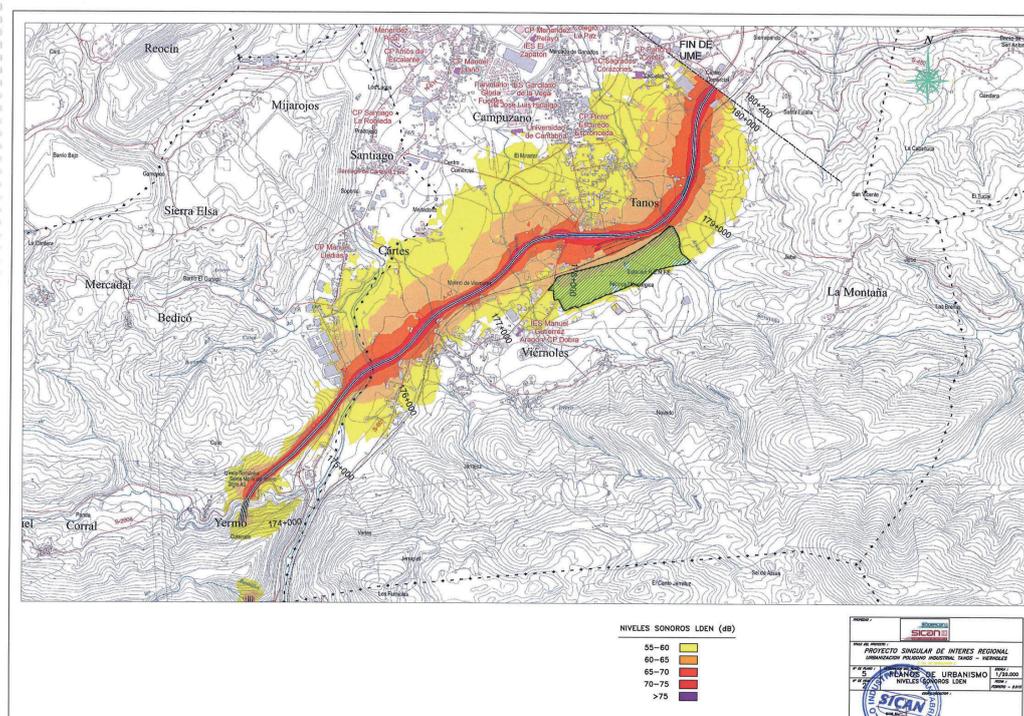
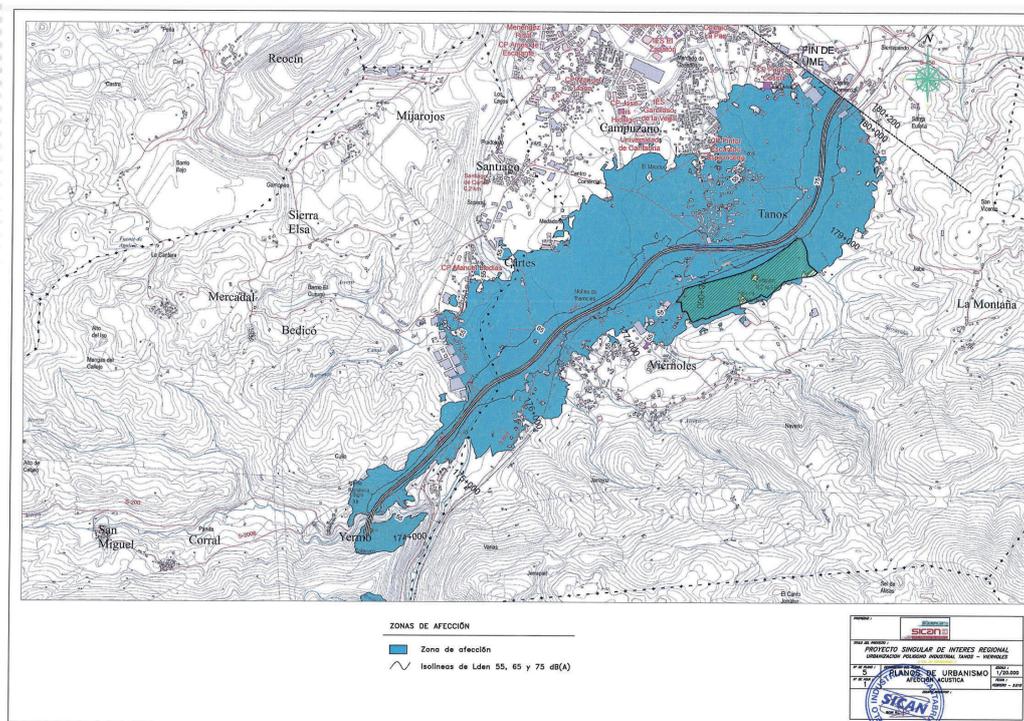
CVE-2015-6447

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



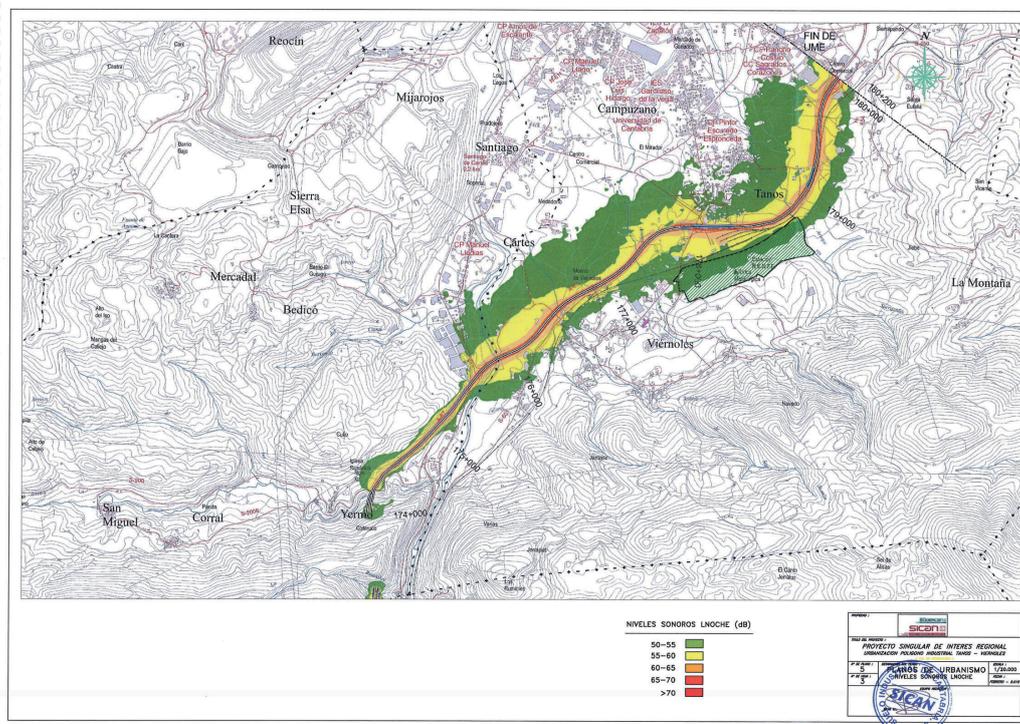
CVE-2015-6447

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



CVE-2015-6447

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



2015/6447

CVE-2015-6447

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO

CVE-2015-6227 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en Prado de la Cotera, Cóbreces.*

Por "Aran 4 Promotora S. L." se presenta, Estudio de Detalle relativo a parcelas con referencia catastral 16-46-0-21 y 16-46-0-22, situadas en el sitio conocido como Prado de la Cotera, en Cóbreces, y que fue aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía 58/2015, de 19 de marzo de 2015.

Sometido a información pública por plazo de veinte días hábiles, a efectos de examen, alegaciones y reclamaciones, mediante anuncio en el BOC n.º 61, de 30 de marzo de 2015, no se presenta alegación alguna.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a continuación se publica la parte dispositiva del acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle promovido por "Aran 4 Promotora S. L." que ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión extraordinaria celebrada el 30 de abril de 2015.

"Primero.- Aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle presentado por "Aran 4 Promotora S. L." relativo a parcelas con referencia catastral 16-46-0-21 y 16-46-0-22, situadas en el sitio conocido como Prado de la Cotera, en Cóbreces, y que fue aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía 58/2015, de 19 de marzo de 2015.

Segundo.- El acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como a los posibles propietarios e interesados directamente afectados comprendidos en su ámbito territorial

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra el mismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria o Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en función de quien tenga atribuida la competencia.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, seguidamente se publica la relación pormenorizada de los documentos de que consta el Estudio de Detalle y la Memoria íntegra:

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

MEMORIA

ÍNDICE

Memoria.

1. Autor del encargo.
2. Autor del proyecto.
3. Definición y finalidad del trabajo.
 - 3.1. Objeto
 - 3.2. Documentación
4. Datos y características del solar
 - 4.1. Antecedentes
 - 4.2. Características del solar.
 - 4.3. Titulares.
 - 4.4. Edificaciones existentes y servidumbres.
 - 4.5. Redes de servicios existentes.
5. Determinaciones urbanísticas. Previsiones de planeamiento
 - 5.1. Normativa urbanística de aplicación.
 - 5.2. Clasificación del Suelo.
 - 5.3. Aprobación.
 - 5.4. Parámetros urbanísticos.
 - 5.5. Normas Urbanísticas Regionales.
 - 5.6. Condiciones de accesibilidad de Cantabria.
6. Justificación de la solución adoptada.
 - 6.1. Cesiones
 - 6.2. Espacios libres y equipamientos.
 - 6.3. Ordenación de volúmenes.
 - 6.4. Vialidad interior privado.
 - 6.5. Rasantes
 - 6.6. Parcelación.
 - 6.7. Trazado de viales.
 - 6.8. Carretera CA-131.
7. Previsiones de redes de servicios.
8. Conclusión.

Ordenanzas.

Planos.

- 01.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO, TOPOGRAFICO Y CESIONES
- 02.- PERFIL LONGITUDINAL, VOLUMETRÍA, CARRETERA CA-131
- 03.- ORDENACIÓN, RETRANQUEOS, RASANTES, VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CTE-DB-SUA-9.
- 04.- SECCIONES DEL TERRITORIO.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

1. AUTOR DEL ENCARGO.

La empresa mercantil ARAN - 4 PROMOTORA S.L., con CIF B-09354424, domiciliada en Aranda de Duero (Burgos) Avda. Portugal n 121 (Pol. Industrial), constituida en fecha 15 de abril de 1999, en documento público, ante el Notario de Aranda de Duero, Sr. D. Francisco Mata Botella, siendo su representante legal Don Antonio Riesgo Serrano.

2. AUTOR DEL PROYECTO.

El Doctor Arquitecto Don Jesús Tomás Serna Iglesias, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE) con el número 177 y habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con el número 244 y colegiado nacional con el número 9177-4, con ejercicio en la demarcación de 09004 Burgos, calle Vitoria 17, despacho 901, teléfono 947-204408.

3. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

Estudio de Detalle correspondiente a la ordenación de volúmenes, señalando rasantes en un solar situado en el núcleo urbano de Cóbreces en el municipio de Alfoz de Lloredo (Cantabria).

3.1. OBJETO.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la **ordenación de los volúmenes, estableciendo las rasantes** correspondientes a los bloques de viviendas a situar en el interior de la parcela situada en el municipio de Alfoz de Lloredo, Cantabria, en base a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias y bajo los parámetros fijados por Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Los espacios de cesión municipal vienen definidos en base a retranqueos en relación con el viario existente y también el nuevo definido en las Normas Subsidiarias. Para acceso a los bloques de viviendas se crea un **vial interior privado**.

3.2. DOCUMENTACIÓN. (Sección Sexta, Artículo 61. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria)

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*

2. *El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:*

a) *Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.*

b) **Ordenar los volúmenes de acuerdo** con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las **vías interiores** que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

3. *Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.*

4. *Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle **no podrán alterar la ordenación** efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.*

4. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

4.1. ANTECEDENTES.

Habiendo presentado PROYECTO BÁSICO de 13 bloques para 113 viviendas colectivas en la finca denominada Prado de la Cotera, el Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo nos indica la necesidad de tramitar este documento a fin de definir las rasantes correspondientes a dichos bloques.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

4.2. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

Situada en Prado de la Cotera, del Barrio de los Corrales o Romano de 39320 Cóbrecos en el término municipal de Alfoz de Lloredo, Cantabria, con accesos desde los caminos de la Huerta y de Los Romanos, al norte; de la Cotera, al sur; y de Rivero al Oeste.

Se trata de un terreno de forma irregular incluido dentro del suelo urbano consolidado del municipio, con una orografía irregular, con una pendiente marcada en dirección norte sur de aproximadamente el 14 % (línea recta de 225 metros entre Camino de la Huerta, cota 58,91, y de la Cotera, cota 90,71).

El solar sobre el que se ha solicitado licencia, es coincidente con el ámbito del presente Estudio de Detalle, y tiene una superficie bruta de 18.556 m². Su ordenación volumétrica se desarrolla a la vez por aplicación de las Ordenanzas UR-2 y UR-7, siendo residencial el uso característico.

Las Normas Subsidiarias definen dos zonas, una sometida a la Ordenanza UR-2, con una superficie de 17.221 m² y el, con 1.335 m², sometida a la Ordenanza UR-7.

El ámbito correspondiente al presente Estudio de Detalle es el calificado con la Ordenanza UR-2, correspondiendo una volumetría de 19.804,15 m³.

Las cesiones para viales son de 1.835 m², restando una superficie neta de 16.034 m² (Ordenanza UR-2).

4.3. TITULARES.

Es el resultado de la agregación de dos parcelas, de referencias catastrales la 1646022VP0014N0001RJ y la 1646021VP0014N0001KJ, siendo propiedad de la empresa mercantil ARAN – 4 PROMOTORA S.L..

4.4. EDIFICACIONES EXISTENTES.

El ámbito está expedito de edificación alguna, con la excepción de un centro de transformación de energía eléctrica cuya demolición se ha previsto. El nuevo transformador será subterráneo.

No constan servidumbres, pero dos tendidos eléctricos atraviesan la parcela, elementos que se va a soterrar.

4.5. REDES DE SERVICIO EXISTENTES:

La parcela cuenta con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, sin embargo estos servicios deberán ser llevados hasta los bloques interiores de la parcela por la nueva malla urbana interior a definir en el Proyecto de Urbanización correspondiente, que se incluirá como anejo al Proyecto de Ejecución.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO.

5.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio de 2008, Texto Refundido Ley del Suelo.
- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria. (BOE 206/2001 de 28-08-2001, pág. 32456), (BOCA 128/2001 de 04-07-2001), en adelante LOTRUSCA.
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real decreto 2.159/1978 de 23 de junio, en adelante RP.
- Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 8 de abril de 1983. Conservan su vigencia hasta su revisión o adaptación, en adelante NNSS.

5.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito correspondiente al presente Estudio de Detalle está clasificado en las NNSS como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 95 de la Ley del Suelo.

Las NNSS asignan usos pormenorizados, volumen, condiciones higiénico-sanitarias de terrenos y construcciones y características estéticas de la ordenación, la edificación y de su entorno. (Artº 4 NNSS).

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

5.3. APROBACIÓN.

Es pertinente aprobar un estudio de detalle aún no existiendo Plan General, ya que Alfoz de Lloredo cuenta con Normas Subsidiarias no adaptadas a la LOTRUSCA. Es precisamente en base a al régimen transitorio, en cuanto remite el régimen de suelo urbano a normativa estatal donde se regulan los estudios de detalle y su posibilidad de aplicación a los municipios que no cuente con Plan general y sí con Normas Subsidiarias.

Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los arts. 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley.
2. Los Planes o **Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia** hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes Disposiciones Transitorias.

El trámite de aprobación de los Estudios de Detalle viene regulado en la Sección Quinta, Artículo 78. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.
2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.
3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.
4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes
5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del art. 74 de esta Ley.

5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La parcela resultante, cuya ordenación de volúmenes es el objetivo del presente Estudio de Detalle, afectadas por los siguientes parámetros urbanísticos:

En consideración al Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, adoptado el día 9 de Octubre de 2009, relativo a la aplicación de las NNSS en cuanto a viales grafiados en planos, cuya existencia se asume como realidad normativa a acatar.

Concretamente en nuestro caso se trata de **vías terciarias o caminos** (Artº 89) para las que establece un ancho mínimo de calzada de ocho metros y de cinco coma cincuenta metros de distancia para el cerramiento, a medir desde el eje.

En cuanto a la **línea de edificación** adjunto página aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria donde se especifica modifica el contenido de los artículos 104 al 112 con la siguiente redacción:

ARTICULOS 104 al 112.- Las líneas de edificación tendrán las distancias mínimas siguientes:

VÍAS PRINCIPALES: 12 metros al borde de la calzada.

VÍAS SECUNDARIAS: 8 metros al borde de la calzada.

VÍAS TERCIARIAS O CAMINOS: 5 metros al borde de la calzada, en cualquier caso, mínimo 8 metros del eje de calzada.

En el presente Estudio de Detalle, y de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales hemos considerado 5,50 metros en relación al eje y otros 5,00 metros adicionales a partir de la teórica línea de cerramiento.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Parámetros	NN.SS. UR-2
Superficie mínima de parcela	1.000 m ²
Número de viviendas	No definida
Volumen máximo permitido	1,15 m ³ / m ²
Vivienda plurifamiliar	
Altura Máxima	B + 1
Ocupación Máxima	25%
Retranqueo a borde de vial	
Principales	12 m
Secundarios	8 m (1)
Retranqueo a colindante	5 m
Dimensiones máximas de edificación	lado máximo 18 m
Retranqueo a colindante	5 m

VOLUMEN EDIFICABLE

Para la confección de este cuadro partimos de la superficie topográfica de parcela, considerando a partir del eje del nuevo vial, correspondiendo un volumen edificable total de veintiséis mil novecientos ochenta y siete metros cúbicos con cincuenta y cinco centímetros cúbicos (26.987,55 m³).

ORDENANZA	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	COEFICIENTE VOLUMEN EDIFICABLE	VOLUMEN EDIFICABLE
UR-2	17.221 m ²	1,15	19.804,15 m ³

5.5. NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

Considerado de carácter complementario en relación con el planeamiento vigente, se han considerado sus criterios en los siguientes aspectos, relativos al viario interior y también al movimiento de tierras.

Red viaria. (Artº 28)

Los viales de nueva ejecución tendrán una sección adecuada a la edificación a la que den servicio, con un mínimo de 3.50 metros, solucionando la continuidad con los existentes y evitando los cambios bruscos de sección.

Pavimentación. (Artº 40)

Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3.50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.

Movimiento de tierras. (Artº 36)

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre ellos será como mínimo de 2 metros.*
- En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con banquetes cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios banquetes sucesivos, con un máximo de 3 m en la misma parcela.*
- Toda nueva edificación deberá superar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.*
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.*
- Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramiento de aguas subterráneas.*

El cumplimiento de estos preceptos queda justificado en las secciones aportadas.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Otras determinaciones sustantivas

3. Todo plan de ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas, de manera que las personas impedidas vean facilitado al máximo el acceso directo a los locales públicos y edificios privados.

Este aspecto lo comentamos en el apartado siguiente:

5.6. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN CANTABRIA.

Ley 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

OBJETO Y APLICACIÓN:

Las referidas normativas tienen como finalidad garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todas las personas, y en particular las que tengan algún tipo de discapacidad, ya sea física, psíquica o sensorial, de carácter permanente o temporal, evitando la aparición de barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración en la sociedad.

CRITERIOS BÁSICOS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA.

La urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada, deberá realizarse de forma que resulten accesibles a todas las personas, especialmente para los discapacitados físicos, psíquicos y la infancia.

ITINERARIOS PEATONALES

Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinado al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles a nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota + 0.00.

La calle privada proyectada en el interior de la parcela no supera el 6 por 100 de pendiente.

PAVIMENTOS

Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos.

6. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Este Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de lo dispuesto tanto en las Normas Subsidiarias de Alfoz de Lloredo como en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, definiendo geoméricamente los bloques de viviendas a situar en las parcelas según las condiciones particulares que marca la ordenanza en cada zona. Los sólidos capaces así definidos servirán de límite espacial de las futuras edificaciones, indicando alineaciones, rasantes alturas y edificabilidad.

La **ordenación volumétrica** propuesta es el resultado de la aplicación de la ordenanza que posibilita la creación de una rica variedad de espacios interiores privados y accesibles que permiten dotar de condiciones de habitabilidad a todas las viviendas que en un futuro se proyecten.

El espacio interior común a las viviendas, de usos privado, es diferente del viario exterior y sirve de acceso a las viviendas. Con esta propuesta queda ordenado, como un sistema de espacios libres, bien comunes, o bien vinculados a las plantas bajas.

Se ha optado por una disposición lo más integrada en la topografía del terreno, evitando innecesarios movimientos de tierra.

Este planeamiento no supone perjuicio ni alteraciones para los predios colindantes, cuya ordenanza de edificación queda ya fijada por las NNSS. Tampoco se altera el aprovechamiento, señalado en volumen (metro cúbico de edificabilidad por metro cuadrado de parcela bruta), $1,15 \text{ m}^3/\text{m}^2$ para la Ordenanza UR-2.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

El vial de nueva creación previsto en las Normas Subsidiarias que divide a la parcela original en dos conecta con el Camino de la Cotera, situado en la zona sur de la parcela.

6.1. CESIONES

Corresponden exclusivamente al viario señalado en las NNSS, quedan reflejadas en el siguiente cuadro y resultan de la aplicación de los anchos de vial exigidos en las NNSS. Se ceden 1.835 m².

Después de las cesiones municipales y dejando aparte el ámbito de la Ordenanza UR-7 se obtiene una **parcela neta de 16.034 m²** de superficie.

6.2. ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS.

Aunque no es necesario establecer reserva de Espacios Libres, ni tampoco de Equipamientos, la ordenación proyectada ha previsto, siempre con carácter indicativo, varias zonas de uso y dominio privado, dejando libertad para que en la fase de proyecto puedan definirse de una manera más detallada, procurando dotar al mayor número posible de las viviendas un jardín anejo a la propia vivienda.

Se ha previsto un número importante de plazas de garaje, superior al exigido en las NNSS. Esta cantidad podrá reducirse en función del número de plazas a situar en plantas de sótano. Las situadas en el viario serán de uso y dominio público, mientras que también se han previsto de uso público en suelo privado y privadas en suelo privado.

6.3. ORDENACION DE VOLUMENES

Se proyectan trece (13) bloques, proyectados de modo que no superan el lado máximo de dieciocho (18) metros, cumpliendo lo especificado en la Ordenanza UR-2.

Para proceder a la ordenación volumétrica se ha tenido en cuenta tanto de los retranqueos a alineaciones como a linderos.

La ocupación en planta de las edificaciones ordenadas, o huella, es de 3.621,15 m² y supone superficie inferior al veinticinco por cien (25%) de la superficie del sector, que son 4.305,25 m², según marca la ordenanza de aplicación:

13 bloques de 278,55 m².

6.4. VIARIO INTERIOR PRIVADO

Se ha previsto un vial privado interior que dará acceso a los distintos bloques y que adaptándose a la topografía del terreno tendrá acceso desde el camino de Romanos comunicándole con el de La Cotera.

La pendiente de dicho vial no superará el seis por ciento (6,00 %) de acuerdo con las exigencias de la Ley de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria., así como en lo dispuesto en el Código Técnico, habiendo sido informado favorablemente el Proyecto Básico por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de Cantabria.

5.1. CTE. DB_ SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Sección SUA 9 Accesibilidad.

1 Condiciones de accesibilidad

1 Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación.

2 Dentro de los límites de las viviendas y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

En planimetría señalamos las zonas exteriores privativas. Todos los bloques tienen acceso al interior del mismo por uno de los niveles de manera accesible a través de la calle que cumple las condiciones de accesibilidad, a través del acceso accesible y desde el interior del bloque al resto de niveles a través de ascensor accesible.

El nivel accesible de cada bloque es;

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

- **Bloque 01** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **86.50**, salvando un desnivel de 0.30 m con una pendiente inferior al 4%.
- **Bloque 02** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **87.80**, entra a partir de la cota 87.0, salvando un desnivel de 0.80 m en tres tramos:
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 87,40,
 - Pendiente inferior al 10% hasta la cota 87,70
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 88,00
- **Bloque 03** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **87.80**, entra a partir de la cota 87.0, salvando un desnivel de 0.80 m en tres tramos:
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 87,40, común con el bloque 02
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 87,70
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 87,80
- **Bloque 05** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **80.0**, entra a partir de la cota 79.80, salvando un desnivel de 0.20 m con una pendiente inferior al 4%.
- **Bloque 06** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **78.20**, entra a partir de la cota 78,20, sin salvar desnivel.
- **Bloque 07** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **77.00**, entra a partir de la cota 76.50, salvando un desnivel de 0.50 m en un tramo:
 - Pendiente inferior al 6% hasta la cota 77,00
- **Bloque 08** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **75.40**, entra a partir de la cota 74.60, salvando un desnivel de 0,80 m en dos tramos:
 - Pendiente inferior al 6% hasta la cota 75,20
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 75,40
- **Bloque 09** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **73.00**, entra a partir de la cota 72.60, salvando un desnivel de 0.40 m en tres tramos:
 - Pendiente inferior al 10 % hasta la cota 72,90,
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 73.00
- **Bloque 10** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **74.70**, entra a partir de la cota 72.70, salvando un desnivel de 0.10 m con una pendiente inferior al 4%.
- **Bloque 11** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **71.00**, entra a partir de la cota 69.80, salvando un desnivel de 1.20 m en tres tramos:
 - Pendiente inferior al 8% hasta la cota 70,20,
 - Pendiente inferior al 8% hasta la cota 70.60
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 71.00
- **Bloque 12** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **69.00**, entra a partir de la cota 69.30, salvando un desnivel de 0.30 m con una pendiente inferior al 4%.
- **Bloque 13** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **66.80**, entra sin salvar desnivel.
- **Bloque 14** tiene su acceso desde itinerario accesible en la cota **68,80**, entra a partir de la cota 68.2, salvando un desnivel de 0.60 m en tres tramos:
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 68,30,
 - Pendiente inferior al 6% hasta la cota 68,60
 - Pendiente inferior al 4% hasta la cota 68,80

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

1 La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

En planimetría señalamos el itinerario accesible que comunica las cuatro entradas a la urbanización con las entradas a los trece edificios de vivienda colectiva,

En la urbanización hemos proyectado zonas comunes y garajes.

En el interior de la urbanización para comunicar los dos puntos de acceso, norte y sur, y dar acceso a todas los bloques se proyecta una calle de coexistencia para vehículos y peatones, para que sea accesible a estos últimos se hace un itinerario con una pendiente media del 5.71 %, esto es en tramos de longitudes de 9 m al 6.0 % y mesetas horizontales del 4% entre tramos de longitud 1.50.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

En los **planos 5.1 y 5.2** del Proyecto Básico tramitado se integran en el plano 02 en un apartado titulado *Verificación del cumplimiento del CTE-DB-SUA-9* se ha acotado dimensiones y señalado las pendientes.

Desde esta vía se accederá a las distintas rampas de garaje, disponiendo en su recorrido plazas de aparcamiento destinadas fundamentalmente a carga y descarga. Los futuros usuarios dispondrán de plaza de garaje cerrada en sótano o semisótano, mientras que los posibles visitantes disponen de plazas suficientes en el exterior.

Los distintos bloques podrán quedar rodeados de jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja. Además es posible la creación de una o varias zonas comunes de esparcimiento.

El nuevo vial que atraviesa la parcela conecta el viario situado en la parte inferior, camino de Romanos, con el situado en la parte posterior, Camino de la Cotera a través de una vía interior privada que garantiza su funcionalidad proporcionando acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el presente Estudio de Detalle.

6.5. RASANTES

Debido a las características topográficas del terreno para cada uno de los trece bloques hemos señalado dos rasantes, una para la parte baja, nivel 1, otra para la parte alta, nivel 2 que quedan distribuidas del siguiente modo:

BLOQUE	NIVEL 1	NIVEL 2	BLOQUE	NIVEL 1	NIVEL 2
01	84.0	86.8	09	73.0	75.8
02	85.0	87.8	10	72.0	74.8
03	85.00	87.8	11	71.0	73.8
05	80.0	82.8	12	69.0	71.8
06	78.2	81.0	13	64.0	66.8
07	77.0	79.8	14	66.0	68.8
08	75.4	78.2			

6.6. PARCELACION

Los 16.034 m² de superficie neta, tras la cesión de viales, se distribuyen en una única parcela propiedad de la empresa mercantil ARAN-4 PROMOTORA S.L.

6.7. TRAZADO DE VIALES

Este Estudio de Detalle no altera el viario público, ya se trate de caminos existentes como del vial proyectado en las Normas Subsidiarias.

Red viaria. (Artº 89).

La red viaria coincidirá en todo su trazado con el actual, ajustándose a las siguientes Normas.

Vías Terciarias, o caminos, con un mínimo de calzada de ocho metros.

Los **estacionamientos** se localizarán contiguos a las edificaciones o al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas; con cualquier edificación se exigirá la situación de aparcamientos por cada cien metros (cuadrados) de edificación.

La edificabilidad asignada por las NNSS es de 9.306,05 m², lo que supone la necesidad de 93 plazas, hemos previsto 175, casi el doble.

Cerramiento de fincas. (Artº 90)

No se podrá cerrar una finca en la zona que linda con los viales propuestos o existentes a una distancia menor de:

a) en zonas urbanas:

2. en vías secundarias de circulación y caminos: cinco coma cincuenta metros a medir desde el eje.

Estas dimensiones, que se respetan, son de aplicación tanto para los caminos existentes como para el vial de nueva apertura previsto en las Normas Subsidiarias.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

6.8. CARRETERA CA-131.

La carretera CA-131 de Barreda a San Vicente de la Barquera está clasificada como Regional o Primaria en el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.

El ámbito del presente Estudio de Detalle no queda afectado por la misma.

La zona de influencia de las carreteras de la Red Regional Viaria de la Comunidad Autónoma de Cantabria vendrá determinada por las siguientes: zona de dominio público y zona de protección.

La zona de dominio público está formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para las carreteras primarias. Esta zona de protección queda grafiada en la planimetría del presente Estudio de Detalle.

Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.

Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras regionales que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico vigente.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud, y un entramado de calles, al menos en uno de sus márgenes.

En la zona de protección de las travesías de carreteras autonómicas corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en ella, que habrán de respetar en todo caso las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras.

El presente Estudio de Detalle no altera los accesos existentes, limitándose al ensanche del viario, Caminos de la Huerta y de Romanos conforme a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, El ensanche previsto en las NNSS supone la creación tanto de una nueva acera como de una banda de aparcamientos.

7. PREVISIONES DE REDES DE SERVICIOS.

Las determinaciones sobre urbanización vendrán definidas por el proyecto específico redactado a tal fin, según los criterios municipales a convenir.

8.- CONCLUSIÓN.

Con lo que se especifica en la presente memoria y los demás documentos de información, y planos de proyecto que se acompañan, queda a juicio del técnico que suscribe, suficientemente detallado el presente Estudio de Detalle.

Por lo que, previo a su reglamentario visado colegial, someto el presente Proyecto a la aprobación de los Organismos Competentes.

Burgos, 17 de marzo de 2015.

Fdo. La Propiedad:

Fdo. El Doctor Arquitecto



Fdo:
ARAN-4 PROMOTORA S.L

Fdo:
Don Jesús-Tomás Serna Iglesias

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito territorial de aplicación.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tendrán carácter normativo en su ámbito de aplicación que es el solar con una su superficie neta después de cesiones de 16.034 m².

Contenido.

Estas Ordenanzas regulan el régimen correspondiente a las Ordenanzas de aplicación, denominadas Ordenanza Específica en Manzana U.R 2.

Obligatoriedad.

Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación obligatoria a todas y cada una de las actuaciones que se realicen en su ámbito de aplicación.

Vigencia.

La vigencia de las presentes Ordenanzas comenzará el día de su Aprobación Definitiva y será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro Estudio de Detalle nuevo en el mismo ámbito.

Documentación y alcance normativo.

Los planos y documentos que componen el presente Estudio de Detalle forman parte de las presentes Ordenanzas, y definen todo cuanto afecta a los terrenos del ámbito en orden a su uso, edificabilidad, destino, condiciones estéticas, alineaciones, tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la ordenación, siendo vinculantes con el mismo valor y eficacia jurídica, excepto cuando se establezca lo contrario.

Las ordenanzas de carácter general y todos los aspectos no definidos en las presentes Ordenanzas, se han de regir por la Normativa Urbanística vigente.

En el supuesto de existir contradicciones entre los distintos documentos, éstas serán resueltas motivadamente por la administración actuante en base a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con sus criterios, objetivos y finalidad.

Todas las Normas, Leyes, Reglamentos, Decretos y demás documentos en vigor referentes a materia de Urbanismo, Construcción y Actividades, así como los que aparezcan en el futuro son de obligado cumplimiento.

Instrumentos de ejecución.

Los instrumentos de ejecución del presente Estudio de Detalle serán los proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones, con su anejo de urbanización.

Gestión de la actuación.

La totalidad de la actuación se desarrollará en base a Licencia de Obras: Proyecto de 113 viviendas, garajes y trasteros.

2. CONDICIONES PARTICULARES.

Ordenanza de aplicación.

Será de aplicación para la totalidad del Sector la Ordenanza UR-2.

Condiciones específicas de los usos.

El uso característico es el residencial.

Vivienda plurifamiliar incompatible con estabulaciones abiertas e instalaciones fabriles.

Con uso no residencial se prohíben en estas manzanas la construcción de edificios accesorios de ningún género, excepto los propios de la urbanización y de instalaciones y servicios urbanos.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Condiciones de edificación

Edificaciones abiertas, aisladas y separación a borde de parcela de cinco metros (5,00 m.)

Edificabilidad.

El volumen máximo permitido es el calificado con la Ordenanza UR-2, correspondiendo una volumetría de 19.804,15 m³, en base al cual se realiza esta ordenación volumétrica.

Computará la superficie en planta cuya altura libre interior de suelo a techo terminado sea superior a 2,50 m e inferior a 3,00 m. (artículo 103 bis de la normativa de aplicación.)

Volumen edificable.

A tal efecto en este Estudio de Detalle se señalan las alineaciones en planta baja dentro de las cuales se dispondrá la edificación, admitiendo libre disposición en altura de planta piso, pero sin sobrepasar los límites del sólido capaz a tal efecto definido, excepto con los cuerpos salientes permitidos por la ordenanza.

Este Estudio de Detalle ordena volumétricamente la futura edificación que se ajustará a las limitaciones de fondo y altura señaladas en este documento.

Superficie mínima de parcela.

De mil metros cuadrados (1.000 m²).

Separación a borde de parcela

Retranqueo de cinco metros al borde de parcela a medir desde el punto más saliente de la fachada.

Separación a borde de viales

Retranqueo de cinco metros al borde de parcela a medir desde el punto más saliente de la fachada.

Condiciones estéticas.

No existen limitaciones en cuanto a los materiales de fachadas y de cubierta, salvo las limitaciones impuestas en el artículo 61 según las Normas Subsidiarias.

Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de las edificaciones, deberán cumplir los siguientes requisitos:

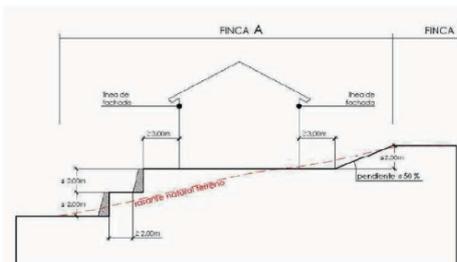
Los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a dos metros (2,00 m.).

Se admite soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros (2,00 m.), la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros (2,00 m.) y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

La edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros (3,00 m.), pudiendo reducirse esta distancia en los frentes al vial interior de uso particular.

Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.



VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Altura máxima permitida.

Planta baja más una.

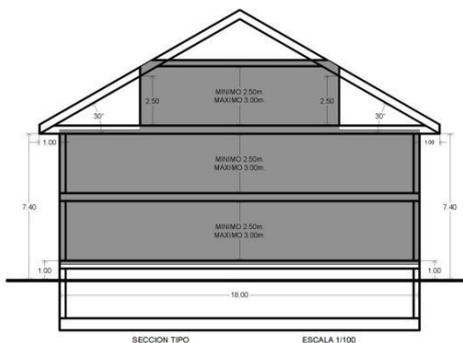
No se permitirán bajo cubierta en ningún caso viviendas independientes, que no estén vinculadas a la planta inmediatamente inferior.

Altura libre de plantas.

La altura mínima libre de suelo a techo terminado será de dos coma cincuenta metros (2,50 m.).

La altura máxima libre de suelo a techo terminado será de tres metros (3,00 m.)

El piso de planta baja se podrá situar como máximo a un metro de altura (1,00 m.) de cualquier punto del terreno.



Longitud máxima de las edificaciones.

Longitud máxima de la edificación de dieciocho metros (18,00 m.), admitiéndose vuelos sin rebasar esta dimensión.

Materiales de fachada.

Se admiten los materiales tradicionales de la zona.

Carpintería

Se admite cualquier tipo de carpintería y para todos los huecos se autorizan las persianas enrollables con guías.

Huecos de fachada.

La composición, tamaño y forma de los huecos de fachada será libre, ajustando la imagen a la composición de huecos tradicional de la zona.

Burgos, 17 de marzo de 2015.

Fdo. La Propiedad:

Fdo. El Doctor Arquitecto

Fdo:

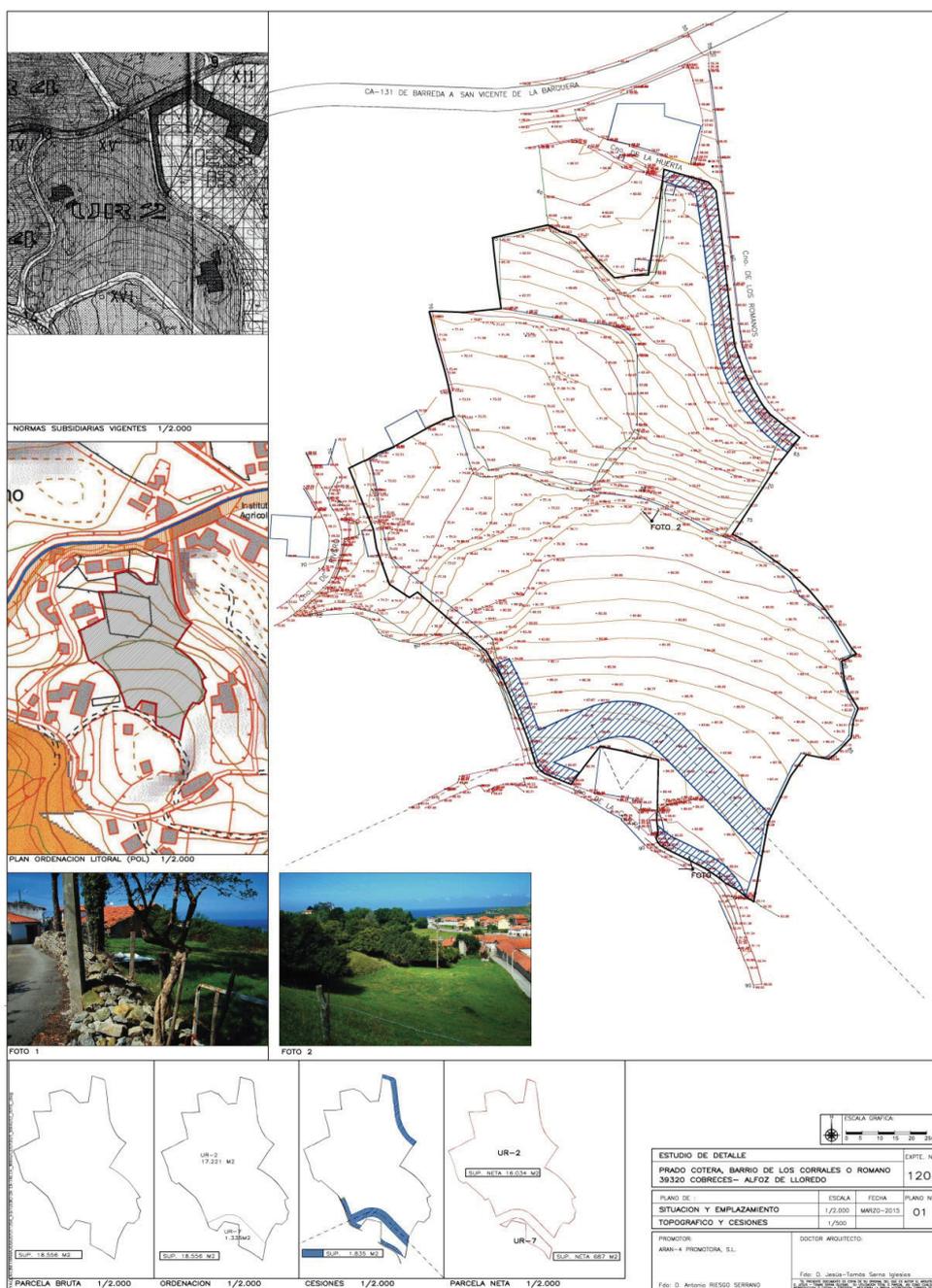
Fdo:

ARAN-4 PROMOTORA S.L



Don Jesús-Tomás Serna Iglesias

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



CVE-2015-6227

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34



CVE-2015-6227

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Lo que se hace público.

Alfoz de Lloredo, 30 de abril de 2015.

El alcalde,
Enrique Bretones Palencia.

[2015/6227](#)

CVE-2015-6227