

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

- CVE-2017-6427** **Ayuntamiento de Corvera de Toranzo**
Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Corvera de Toranzo que afecta al Área de Remodelación AR de Alceda.

Pág. 1914

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO

CVE-2017-6427 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Corvera de Toranzo que afecta al Área de Remodelación AR de Alceda.*

El Pleno del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2017, aprobó definitivamente el documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Corvera de Toranzo que afecta al Área de Remodelación AR de Alceda, tramitado a iniciativa de don Raúl Ruiz González-Riancho.

Lo que se hace público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y artículo 75.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, procediéndose a la publicación, tanto del acuerdo de aprobación definitiva con los recursos correspondientes, como de la Memoria de la Modificación, del contenido normativo íntegro del mismo y de una relación de todos los documentos de que consta.

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

Corvera de Toranzo, 5 de julio de 2017.

La alcaldesa,
Mónica Quevedo Aguado.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo



MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO

EMPLAZAMIENTO: Alceda. Corvera de Toranzo
ARQUITECTO: Don Fernando Losada Liste

Arquitecto
Don Fernando Losada Liste

Agosto de 2016

CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Indice

1. MEMORIA
 - 1.1. Introducción
 - 1.2. Agentes
 - 1.3. Antecedentes
 - 1.4. Objeto de la modificación
 - 1.5. Conveniencia de la modificación
 - 1.4.1 *Sobre cesiones e influencia de la modificación puntual de 1998*
 - 1.4.2 *Sobre la rectificación del trazado de la calle Dolores Alonso*
 - 1.4.3 *Sobre consolidación y aprovechamiento (techo edificable)*
 - 1.4.4 *Afección sobre el Parque de Alceda*
 - 1.4.5 *Conclusión*
 - 1.6. Encuadre legal
 - 1.7. Situación urbanística actual
 - 1.8. Contenido de la modificación
 - 1.7.1 *Delimitación del nuevo área*
 - 1.7.2 *Ordenanza de aplicación*
 - 1.7.3 *Limitaciones ambientales de actividad*
 - 1.7.4 *Viales*
 - 1.9. Zonificación acústica
 - 1.10. Medidas ambientales preventivas y correctoras
 - 1.11. Incidencias de la ordenación prevista

2. ANEXO I. Informe fotográfico

3. ANEXO II. Afección de ordenanzas

4. ANEXO III. Planos
 - 1 Normativa vigente
 - 2 Ordenanza propuesta
 - 3 Zonificación acústica

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

1. Memoria

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

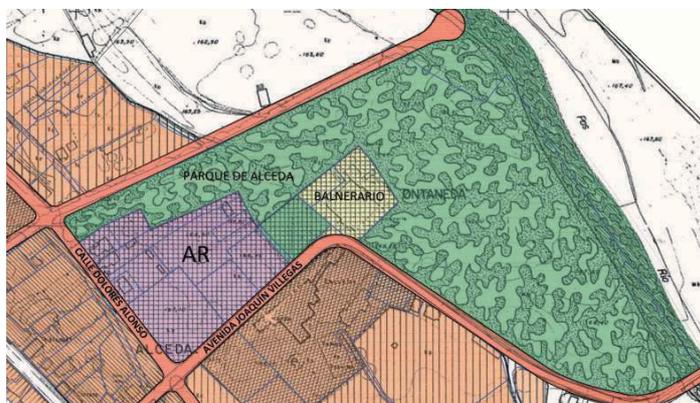
Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo establecen, dentro de sus ordenanzas, las definidas como "AR, Áreas de remodelación". De acuerdo con su definición; "las áreas de remodelación incluidas en las Normas Subsidiarias son zonas adyacentes a dotaciones existentes, en las cuales deberá cederse una parte del suelo al Municipio a fin de incorporarla a la dotación correspondiente. Para ello, será preciso realizar un Estudio de Detalle, cuya finalidad sea de concentrar la edificación, dejando libre el suelo objeto de la cesión".

Una de estas áreas se encuentra en el núcleo de Alceda. En origen era un área limítrofe al parque y estaba integrada por la parcela en donde se ubica el Balneario y varias parcelas adyacentes. Este AR ya fue objeto de una modificación puntual de planeamiento aprobada en el año 1998, por la que se extrajeron de la misma los terrenos propios del Balneario y una parcela anexa a éstos, pasando a conformar una nueva área gestionada con una ordenanza propia.

Las Normas Subsidiarias también rectificaban el trazado de varias calles de los núcleos de Ontaneda-Alceda. Una de las calles afectadas por esta actuación es la calle Dolores Alonso, que discurre desde la Plaza Buenaventura Montilla hasta su cruce con la avenida Joaquín Villegas, estableciendo así el límite del AR por su lado suroeste. Este nuevo trazado se desvincula completamente del original, y como consecuencia provoca una afección importante en algunas de las parcelas sobre las que se estableció la delimitación del Área de Remodelación.

Así, en la actualidad, el AR de Alceda lo conforma un conjunto de doce parcelas, con una superficie total de 17.990 m² y cuyo límite queda establecido por:

- El Parque de Alceda, hacia el noroeste
- Al noreste, por terrenos del Parque y el Balneario de Alceda.
- Al sureste, por la avenida Joaquín Villegas.
- Al suroeste, por la calle Dolores Alonso (con el trazado propuesto por las NNSS).



1.2 Agentes

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Dirección postal: Carretera General S/N . San Vicente de Toranzo 39699 Cantabria

Arquitecto:

Don Fernando Losada Liste

CIF. 32752854 A

Nº colegiado 1271 Colegio Oficial de arquitectos de Galicia

Dirección postal: C/. Rosalía de Castro. Nº20 A. 15479 Montrove. Oleiros. A Coruña.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

1.3. ANTECEDENTES

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corvera de Toranzo fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de 10 de febrero de 1989 y publicadas en B.O.C. de 3 de marzo de 1989.

- Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Toranzo-Ontaneda en la zona de parque (2000-04-10/ 2000-05-19), por la que se desvincula del área de calificación "AR, Areas de remodelación", la parcela en donde se ubica el Balneario de Alceda y la parcela inmediata a ésta, que la separaba del resto del AR, creando una nueva ordenanza específica para las mismas denominada Ordenanza OE, Area de ordenación especial "Balneario de Alceda".

- Con fecha 12 de noviembre de 2015, se recibe en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social, la documentación correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Alceda, Municipio de Corvera de Toranzo, para el área de calificación "AR, Áreas de remodelación", solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística con fecha 2 de diciembre de 2015 requirió al Ayuntamiento de Corvera de Toranzo un nuevo Documento Ambiental Estratégico (DAE) que se adecue a la información exigida por el artículo 29, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con el objeto de proceder a realizar el trámite de consultas, previsto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, se aportaron por el promotor, con fecha 23 de marzo de 2016, los ejemplares necesarios de la documentación legalmente requerida, para dar traslado de los mismos a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Vistas las contestaciones de los órganos correspondientes y a la vista de los antecedentes, con la información de que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento, se concluye que la Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y queda firmado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística el informe correspondiente con fecha de 30 de junio de 2016, con publicación en el B.O.C número 137 del viernes 15 de julio de 2016.

1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es redefinir el área establecida en las Normas Subsidiarias como "AR, Área de remodelación" de Alceda.

Se propone así una nueva delimitación, que pasa por el restablecimiento del trazado de la calle Dolores Alonso a la posición que ocupa actualmente, y la restitución de las parcelas que en su momento se vieron afectadas por dicho trazado y por la acotación que se hizo del AR.

A su vez de dotará al nuevo área establecida, de una nueva ordenanza urbanística acorde con la situación urbana actual, que permita completar el desarrollo urbano de la misma y con la que se eliminan las cesiones que obliga la actual ordenanza creada para el AR de Alceda.

La superficie del área delimitada objeto de esta modificación puntual de planeamiento es de 20.383 m².

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo



Fig 1. Delimitación del área objeto de la Modificación Puntual.

1.5 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de la modificación viene motivada por la imposibilidad actual de ejecutar la gestión propuesta para el área calificado como AR en Alceda.

1.5.1 Sobre cesiones e influencia de la modificación puntual de 1998.

De acuerdo con la definición hecha en las Normas Subsidiarias, "las áreas de remodelación incluidas en las Normas Subsidiarias son zonas adyacentes a dotaciones existentes, en las cuales deberá cederse una parte del suelo al Municipio a fin de incorporarla a la dotación correspondiente. Para ello, será preciso realizar un Estudio de Detalle, cuya finalidad sea de concentrar la edificación, dejando libre el suelo objeto de la cesión".

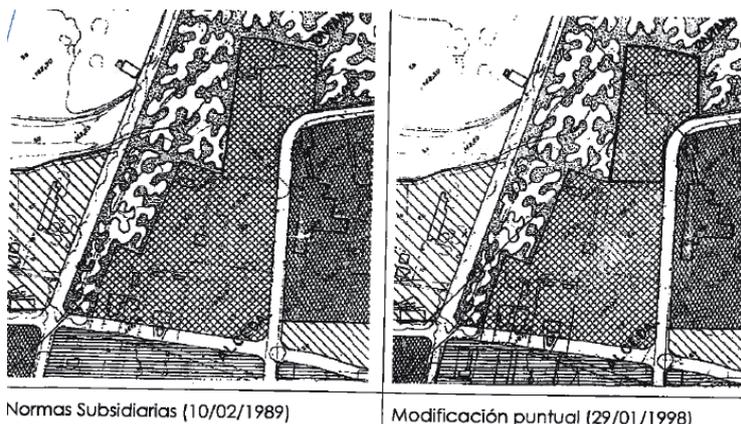
Por tanto, el objetivo para Alceda es, según la definición del planeamiento en su redacción original, establecer mediante un Estudio de Detalle, la reestructuración del área con el fin último de preservar el entorno del Balneario y darle un especial protagonismo. Para ello la ordenanza propuesta establecía la necesidad de realizar una cesión del 30% de la superficie del área, e incorporar la misma al parque, en un punto próximo a la parcela en donde se ubica el balneario. Esto permite a su vez, establecer unas condiciones para la edificación que permiten desarrollar edificios de tres plantas (bajo + 2), que quedarían concentrados en el lado opuesto del AR respecto al Balneario, lo suficientemente alejados de éste para que no interfirieran en el entorno propio de aislamiento que se supone debe tener.

Se deduce entonces que con la cesión exigida, lo que el planeamiento vigente pretende no es incrementar y conservar los valores ambientales del parque en sí mismos, sino concentrar la edificación en el otro extremo del AR y permitir el desarrollo de una tipología edificatoria de mayor densidad, resuelta mediante bloques de vivienda. Esto llevaba aparejado la necesidad de establecer algún sistema de salvaguarda del entorno del Balneario, que se conseguía con las cesiones propuestas y la integración de esta superficie al parque en el entorno inmediato de aquel.

Sin embargo la modificación puntual aprobada el 29 de enero de 1998 ya desvirtuaba en cierto modo el objetivo inicial del Plan. Con esta modificación se separaban de la ordenanza AR; la parcela del balneario, de 5.142 m², y de manera conjunta una parcela anexa, de propiedad vecinal, con una superficie aproximada de 2.135 m² y que a día de hoy está integrada en el parque, separando el Balneario del resto del AR resultante. Así, con la desvinculación de estas parcelas del AR, quedaba eliminada toda obligación de cesión que se dedujera de ésta. La misma modificación establecía una nueva ordenanza denominada OE, Área de ordenación especial "Balneario de Alceda", que permitía el incremento de la edificabilidad, posibilitando la construcción de un edificio de nueva planta adyacente al balneario primitivo.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo



Area de remodelación definida originariamente en las Normas Subsidiarias.

Superficie: 25.667 m²



Area de remodelación resultante de la Modificación Puntual de 1998.

Superficie: 17.990 m²



Fig 2. Delimitación del AR antes y después del Modificación Puntual de Planeamiento (29/01/1998)

Queda de manifiesto que con esa modificación puntual, las parcelas desvinculadas del Area de Remodelación y la del propio balneario como equipamiento, cuya protección era uno de los catalizadores de la gestión inicial propuesta, al disponer ahora de una ordenanza específica, se separan claramente de su programación inicial, y se desarrollan y rigen por si mismas. Por este motivo, la extracción de dicho equipamiento del AR hace que la ordenanza elaborada para ésta deje, en parte, de tener sentido.

1.5.2 Sobre la rectificación del trazado de la calle Dolores Alonso.

Podemos entender el planeamiento urbanístico como un proceso por el cual capacitamos al territorio de cualidades y calidades sobre el que pueda desarrollarse un asentamiento poblacional de manera integrada y satisfactoria. Parámetros como el objetivo de crecimiento, la capacidad de cubrir las necesidades derivadas del mismo, el planteamiento de una imagen urbana y territorial clara y acorde a premisas de sostenibilidad y accesibilidad, y la capacidad de análisis de antecedentes históricos y de los elementos preexistentes, poniéndolos en valor en su justa medida, son claves a la hora de definir, entre otros aspectos, la tipología de nuevas tramas urbanas o de hacer modificaciones sobre las existentes.

En lo que se refiere al trazado de la trama urbana, parece mas que demostrado que su calidad no viene definida de manera exclusiva por la rectitud de sus viales ni por adoptar secciones estandarizadas, sino por la capacidad de crear espacios de calidad, legibles, atractivos y capaces de desarrollar actividad, de

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

escala apropiada, accesibles, útiles y resolutivos para el fin último de conectar de manera eficaz las diferentes partes de una población.

Los núcleos de Ontaneda-Alceda apoyan su crecimiento histórico en los márgenes de una vía principal, la carretera N-623. El resto de su desarrollo se realiza en el margen noreste de la misma, entre dicha carretera y el cauce del río Pas, ya que presenta una topografía muy favorable para el mismo. Destaca dentro de esa trama un vial secundario formado por la yuxtaposición de varias calles. Sensiblemente paralelo a la N-623, tiene un apoyo más claro sobre el parcelario existente y da servicios al mismo.

En las ortofotos del vuelo americano del año 1956 se podía observar como la trama urbana de estos núcleos estaba ya prácticamente definida.



Fig. 3. Ortofoto del vuelo americano 1956



Fig. 4. Ortofoto PNOA 2014

Con la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1989, se planteó una modificación de algunos viales interiores. Se observa en ellas, que sus nuevos trazados responden a una idea de "simplificación", entendida ésta como un proceso en el que se intenta rectificar el viario ortogonalizándolo y en consecuencia hacer lo mismo con la trama urbana. Parece lógico pensar que en nuevos programas de urbanización, en áreas en las que no existen preexistencias, esa idea resulta válida aunque no por ello menos discutible. Pero ocurre en este caso, que ese mismo planteamiento se intenta superponer a una trama ya existente, obviándola, y no se tienen en cuenta ni los trazados ni el tejido consolidado.

Lo que resulta más llamativo, es que esa labor se hace sin que aparentemente haya un fin en ello. Por ejemplo, en las Normas, no se desarrolla un razonamiento claro de por qué se decide rectificar el trazado de las calles interiores paralelas a la N-623, ni tampoco de por qué se amplía su sección. Cabe pensar

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

que esta propuesta recae en unas previsiones de crecimiento excesivamente optimistas, algo que el paso de los años ha demostrado que han sido equivocadas. Desde la aprobación del planeamiento vigente no se ha producido el menor atisbo de intención de ejecutar la actuación descrita; primero porque el moderado, o incluso bajo crecimiento del núcleo en estos años, ha demostrado que no resultaba necesaria; segundo porque no existen motivos añadidos para ejecutar una actuación de la complejidad de la propuesta, que la hace prácticamente inviable; y tercero porque complica mucho la gestión del suelo, cuando el fin último de un planeamiento urbanístico es todo lo contrario, facilitar el desarrollo urbano de manera ordenada y eficaz.

Si analizamos la propuesta de rectificación de estas calles un poco más a fondo tenemos que:

- No se ha tenido en cuenta la trama de caminos y parcelario existente, que es uno de los valores clave que define a un núcleo de población, obviando por completo el entendimiento de su evolución histórica.
- Son varias las parcelas que quedan divididas por este nuevo trazado. En algún caso, cada una de las partes en que quedan seccionadas dichas parcelas están dotadas de ordenanzas distintas. A priori, esto no debería tener demasiada importancia, si no fuera porque algunas de las parcelas resultantes se convierten en residuales, de una superficie inferior a lo necesario para que puedan ser capaces de desarrollarse en sí mismas acordes a las ordenanzas que le son de aplicación.
- El nuevo trazado de alineaciones hace que algunas viviendas queden fuera de ordenación. Operaciones de este tipo, en poblaciones pequeñas como Alceda, necesitarían de una razón muy potente, solo entendida si dicha acción supone más beneficios que cargas para el conjunto de la población.
- La sección propuesta para la calle es de tipo B. Las secciones de las calles deben responder a una jerarquía que sea proporcional a su uso, y en este caso parece muy discutible plantear una sección de 12,00 metros para una calle de distribución interior de un núcleo de carácter casi rural. No parece una intervención proporcionada a la categoría que representa el vial dentro del núcleo.



Fig. 4. Ordenanzas actuales

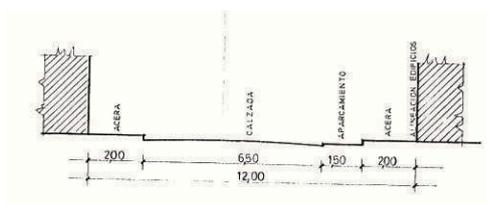


Fig. 5. Sección de calle TIPO B

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Una de las calles que conforma ese conjunto de viales rectificadas, es la calle Dolores Alonso, que discurre desde la Plaza Buenaventura Montilla hasta su cruce con la calle Joaquín Villegas. En su nuevo trazado delimitará, por su lado suroeste, el AR de Alceda, objeto de esta Modificación Puntual de Planeamiento.

Superponiendo el plano catastral actual sobre el plano de ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, vemos claramente que todos los puntos negativos del análisis que se hacía sobre el trazado general de esos viales interiores propuesto por el planeamiento, concurren en este lugar.

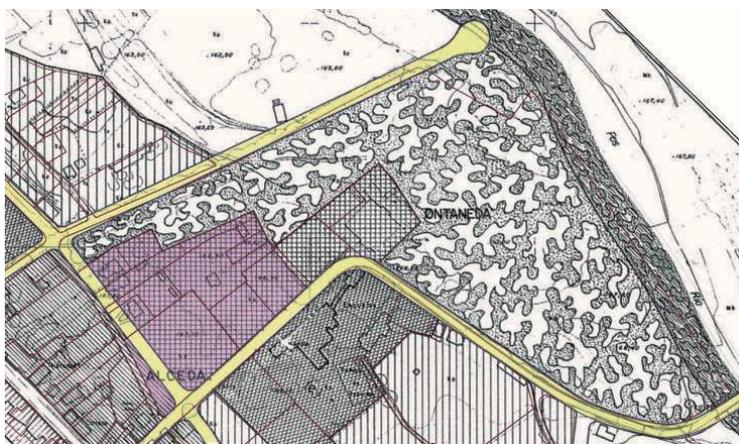


Fig. 6. Trazado de nuevo viario propuesto en las Normas Subsidiarias.

Esto nos lleva a determinar que existe la necesidad de recuperación del trazado original de la calle Dolores Alonso, y dotarla de una sección adecuada. Aprovechando que se está planteando una Modificación Puntual y dada la posición de dicha calle respecto al AR, esta actuación resultaría no sólo factible sino también muy conveniente.

Esto permitiría dar solución a una situación un tanto anómala, como es el hecho de que haya parcelas que quedan divididas por el trazado de la nueva calle. Se trata de que el parcelario existente pueda mantener su configuración actual, que desaparezcan pequeñas parcelas residuales resultantes y sobre todo que una misma parcela esté dotada de una única ordenanza. Por otro lado resultaría igual de conveniente corregir la sección de la calle, y teniendo en cuenta que se trata de una vía de distribución interior, adoptar unas dimensiones acordes a la capacidad que realmente se estime para la misma. Se debe tener en cuenta que hoy en día la tendencia urbanística es, en aquellas áreas urbanas en las que sea posible y sobre todo en las que existen limitaciones derivadas de su configuración, la de priorizar el uso peatonal de las calles. Esto es posible con el establecimiento de ciertas limitaciones para el tráfico rodado y sobre todo adaptando un diseño que las dote de una mayor accesibilidad.

1.5.3. Sobre consolidación y aprovechamiento (techo edificable).

Otro resultado de la aplicación de la Modificación Puntual de 1998 es que produce un efecto adicional que no es otro que el de aumentar en el área restante la proporción de parcelas edificadas y por tanto de superficie de suelo consolidado, dificultando en extremo, si no eliminando, toda posibilidad de desarrollo del área mediante los instrumentos de gestión previstos por el planeamiento. Además, la consolidación de este suelo es el resultado de una ocupación de las parcelas por viviendas unifamiliares, con lo que el planteamiento de la ordenanza para el AR quedó asimismo desvirtuado, al no producirse una concentración de la edificación.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Analizando el área y la posición de la edificación actual, contabilizamos 8 parcelas edificadas de las 12 parcelas afectadas por la calificación AR, lo que supone un grado de consolidación del 66,66%.



Fig. 7. Plano catastral actual

PARCELAS EDIFICADAS	REFERENCIA CATASTRAL	PARCELAS SIN EDIFICAR	REFERENCIA CATASTRAL
02	5434002VN2853S0001HB	03	5434003VN2853S0001WB
04	5434004VN2853S0001AB	07	5434007VN2853S0001GB
05	5434005VN2853S0001BB	12	5434012VN2853S0001PB
06	5434006VN2853S0001YB	13	5434013VN2853S0001LB
08	5434008VN2853S0001QB		
11	5434011VN2853S0001QB		
15	5434015VN2853S0001FB		
17	5434017VN2853S0001OB		

TOTAL PARCELAS	EDIFICADAS	SIN EDIFICAR	GRADO DE CONSOLIDACIÓN
12	8	4	66,66%

El desarrollo del Estudio de Detalle sobre el área resultante tras la Modificación Puntual del 98, exigirá para poder concentrar la edificación, realizar las cesiones del 30% de la superficie total del área, una reparcelación de la superficie restante y si fuera necesario llevar a cabo las oportunas gestiones de equidistribución de beneficios y cargas.

Superficie del área tras la Modificación del 98: 17.990 m²
Superficie cesión: 17.990 x 0,30 = 5.937 m²
Superficie neta: 17.990 - 5.937 = 12.593 m²

En cuanto al aprovechamiento o techo edificable, haremos mención a la definición que recoge el artículo 7.3 de las NNSS:

... Art 7.3. Definición de techo edificable (aprovechamiento). " es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (aprovechamiento neto), o a la de todo un polígono (aprovechamiento bruto).

En el caso que nos ocupa, puesto que la ordenanza de aplicación se define como Área de Reparto, y especifica que será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la misma, se entiende que el aprovechamiento debe ser calculado para todo el polígono de actuación.

Aprovechamiento resultante para el área: 17.990 m² x 0,50 = 8.995 m²

Esto supone que el techo edificable resultante real para el área neta del AR (12.593 m²) es de 0,63 m²/m², entendiéndose que es un valor bastante elevado para un área que se supone debería ser de baja densidad edificatoria.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

La modificación ahora presentada propone una rebaja del aprovechamiento, estableciéndolo en 0,35 m²/m². Teniendo en cuenta que tras la rectificación de la calle Dolores Alonso, la superficie de la nueva área delimitada es de 20.383 m², resulta que el aprovechamiento máximo es:

$$20.383 \times 0.35 = 7.134,05 \text{ m}^2.$$

Con ello se mejora sustancialmente la capacidad del suelo de soportar un desarrollo urbanístico mas sostenible y que permite la adaptación de la realidad urbana existente.

1.5.4. Sobre la afección sobre el Parque de Alceda

Si otro de los parámetros de la ordenanza AR y del Estudio de Detalle que se derivaba de su aplicación, parecía ser la preservación del ambiente del entorno del balneario, éste parece estar garantizado con la capacidad del parque actual de generar un entorno de condiciones óptimas para dotar a aquel de la privacidad y tranquilidad que requiere, tal y como se deducía de la interpretación del planeamiento. En la actualidad, dicho equipamiento ya se encuentra "aislado" del área de estudio por superficies libres de edificación, que hasta en su punto mas desfavorable resulta de proporción óptima para lograr dicho fin.

Analizando los estándares de los espacios libres de Corvera de Toranzo, y si la comparamos con la población actual se obtienen unos ratios mas que satisfactorios. La superficie de los espacios libres se calcula en 143.234,10 m², para una población de 2.121 habitantes según datos censales de 2014. Esto supone un ratio de 67,53 m²/hab, mas de trece veces superior a los 5 m²/hab exigidos.

De modo particular podríamos hacer un cálculo de ratio que resultara de comparar unicamente la superficie del parque de Alceda con el total de la población. Dado que la superficie del parque es de 66.320,60 m² obtendríamos un ratio de 31,26 m²/hab, comprobando que sigue siendo muy superior a los estándares establecidos.

La presente Modificación Puntual, al adoptar un cambio en las ordenanzas de aplicación y suprimir las cesiones de espacios libres, no solo no modifica las condiciones paisajísticas y ambientales del actual parque público municipal, sino que de alguna manera las mejora por el establecimiento de una ordenanza de baja densidad edificatoria con abundancia de espacios libres privados. Se lograría un área de transición entre el Balneario y el resto del suelo urbano consolidado, que además recoje y regulariza la situación urbana actual.

Desde este punto de vista, lo que motiva la modificación es la agilización en la gestión de este área, cuando además ya en su día se operó para el entorno del Balneario de Alceda una modificación que introducía una ordenanza específica que desvinculaba el equipamiento de la gestión del área y de la previa cesión de suelo.

La posible afección hacia los espacios libres próximos, es más de percepción que de alteración de los valores paisajísticos y ambientales, ya que esta modificación, aún suprimiendo la cesión de suelo, no altera el estatus actual de los espacios libres.

1.5.5 Conclusión

La Modificación Puntual de Planeamiento propuesta hoy, tiene por objeto otorgar a la realidad física existente, la concreción normativa y jurídica pertinente para que, con la elaboración de una nueva ordenanza, se logre un desarrollo del área delimitada acorde a los parámetros de sostenibilidad minimamente exigibles a cualquier desarrollo urbano.

Se evitaría de ese modo la disfunción que supone que; un área practicamente consolidada por una tipología edificatoria de baja densidad, de viviendas unifamiliares, vea impedida toda posibilidad de desarrollo y colmatación por la aplicación de una normativa que propone una gestión que ha sido incapaz de desarrollarse transcurridos mas de 25 años y que ya ha sido desvirtuada por modificaciones puntuales anteriores.

Cabe pensar entonces que una de las causas por las que se imposibilita el desarrollo completo del área es que no existe una ordenanza alternativa que permitiera actuar en el caso de que no fuera posible desarrollar la ordenanza inicialmente prevista.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Teniendo entonces presente la Modificación Puntual de 1998, de la que resultaba una desvinculación de la parcela del Balneario y adyacentes, así como una nueva ordenanza que las regulaba de forma autónoma; valorada la práctica incapacidad actual de consolidación para el aprovechamiento definido para el AR; la sobrada capacidad actual del parque de Alceda de crear un ambiente de tranquilidad entorno al balneario sin necesidad de mas aportación de suelo; la inexistencia de ordenanzas alternativas que permitan asumir la situación urbana generada hasta hoy; y sobre todo, por la motivación de permitir una agilización de desarrollo del área, justifican la conveniencia de la modificación puntual que se propone a fecha de hoy.

1.6 ENCUADRE LEGAL

Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria Publicado en BOC núm. 128 de 04 de Julio de 2001 y BOE núm. 206 de 28 de Agosto de 2001

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, publicada en BOE de 11 de diciembre de 2013.

Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, publicada en BOC núm. 243 de 21 de Diciembre de 2006 y BOE núm. 15 de 17 de Enero de 2007.

1.7 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Art. 8.2.2 Tipo de ordenación

La ordenación en suelo urbano se ajustará a los siguientes tipos concretos

SU1-A Casco urbano consolidado en zona rural
SU1-B Zona periurbana
SU2-A Colectivo densidad media -1
SU2-B Colectivo densidad media - 2
EV Espacios libres y zonas verdes
EC Equipamiento comunitario
ZI Zona industrial

AR Areas de remodelación. Son zonas adyacentes a dotaciones existentes en las cuales deberá cederse una parte del suelo al municipio a fin de incorporarle a la dotación correspondiente. Para ello será necesario realizar un Estudio de Detalle, cuya finalidad sea la de concentrar la edificación dejando libre el suelo objeto de cesión. Se ubican en Alceda-Ontaneda y San Vicente.

e) ORDENANZA AR

1. Ambito de aplicación

El señalado como tal en los planos de ordenación

2. Usos

Los señalados para SU2-A

3. Caracterización

Será necesario realizar un estudio de ordenación de volúmenes en las mismas, previamente a la edificación, cuyo objeto sea concertar este de modo que puedan incorporarse a los espacios de equipamiento adyacentes un mínimo de un 30% de la superficie que comprende cada zona.

El estudio de detalle de Alceda tiene por objeto incorporar al parque los terrenos de cesión, conservando el ambiente del balneario.

Caso de que fuese preciso, se desarrollarán los proyectos de compensación correspondientes.

4. Tipología

A definir por el Estudio de Detalle

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

5. Aprovechamiento

- Superficie mínima de cesión: 30%
- Techo edificable: 0,5 m²/m²
- Numero máximo de plantas: 3 (baja mas dos)
- Altura máxima: 10,50 m
- Ocupación máxima: 20%

6. Distancias

Las señaladas para SU2-A

7. Gestión

Estudio de detalle y reparcelación en el caso de mas de un propietario

1.8 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1.8.1 Delimitación del nuevo área.

Con la rectificación del trazado de la calle Dolores Alonso, el área sobre la que se realiza esta Modificación Puntual será que se representa en los planos de ordenación.

Se restituyen las parcelas que estaban afectadas por la delimitación que en las NNSS se hacía para el AR y por el trazado que las mismas normas hacían para la calle Dolores Alonso. Se reincorpora al área objeto de esta modificación la superficie catastral de las parcelas 02, 04, 11, 12, y 15.



PARCELAS RESTITUIDAS	REFERENCIA CATASTRAL
02	5434002VN2853S0001HB
04	5434004VN2853S0001AB
11	5434011VN2853S0001QB
12	5434012VN2853S0001PB
15	5434015VN2853S0001FB

Por tanto, aquellas partes de las parcelas que quedaban seccionadas por el trazado de la calle y se encontraban bajo la afección de la ordenanza SU2 A, pasan a formar parte de la nueva delimitación y afectadas por la misma ordenanza.

1.8.2 Ordenanza de aplicación.

Se propone mantener la clasificación del suelo como Suelo Urbano, estableciendo una nueva ordenanza de aplicación. Denominada SU1-C " Vivienda unifamiliar en núcleo urbano", tiene como objetivo establecer los parámetros reguladores de ordenación en un área en la que se considera conveniente establecer un aprovechamiento tipo mas bajo que el existente y una tipología edificatoria en consonancia con la imagen actual y la deseada para dicho área.

El desarrollo de esta ordenanza permitirá consolidar el área de estudio, concretando un espacio de baja densidad edificatoria acorde con las condiciones paisajísticas del entorno y que resuelva la transición entre las áreas dotacionales, de equipamientos y el resto del núcleo de Alceda.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

ORDENANZA PROPUESTA

SU1-C. Vivienda unifamiliar en núcleo urbano.

1. Ambito de aplicación

Será de aplicación en el suelo urbano denominado como tal en los planos.

2. Sistema de ordenación.

Por área de movimiento, definido por el coeficiente de edificabilidad, el coeficiente de ocupación, distancia a lindes y altura reguladora.

3. Tipología

El tipo de edificación será aislado. En cualquier caso, se admite la edificación pareada con proyecto común, o siempre que ya exista una medianería preexistente constituida en alguno de los linderos de la parcela o edificio de la misma parcela.

4. Usos pormenorizados.

3.1 Dominante

Residencial en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

4.2 Compatible

Residencial

Residencias comunitarias o usos hoteleros en cualquier posición, en edificio y parcela exclusiva.

Terciario

Comercial en posición de planta baja y en parcela exclusiva.

Oficinas en cualquier posición dentro del edificio.

Recreativo limitado a bares y restaurantes, en posición de planta baja y en parcela exclusiva.

Productivo

Talleres domésticos en posición de planta baja

Almacenes y agencias de transporte, en posición de planta baja y en parcela exclusiva.

4.3 Incompatible

Las no consideradas en los puntos anteriores.

5. Parcela edificable

- Parcela mínima edificable: 600 m²
- Frente mínimo de parcela a calle: 6,00 m
- Círculo inscrito en la parcela: 10,00 m

6. Posición de la edificación en la parcela

La alineación del vial es la que define el dominio público deducido de las secciones del viario, en función del tipo de vía.

- Retranqueo de fachada: será como mínimo de 5,00 metros a alineación.
 - Distancia a colindantes en caso de edificación aislada: 0,5 veces la altura reguladora de la edificación y como mínimo 3,00 metros.
 - Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras.
7. Intensidad de la edificación.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

- Ocupación máxima: 30% sobre parcela bruta.
 - Techo edificable: 0,35 m²/m² sobre parcela neta.
 - Densidad: el número máximo de viviendas de nueva planta, que supere la unidad, es el que se deduce de dividir la parcela bruta entre la parcela mínima.
 - En el caso de sustitución se podrá materializar la edificabilidad y la ocupación preexistente.
8. Volumen y forma de la edificación.
- Número de plantas máximo: 2 (baja mas una).
 - Altura reguladora máxima: 7,00 m.
 - Altura total máxima: la derivada de la aplicación de las normas generales de la edificación.
 - Aprovechamiento bajo cubierta: la que posibilitan las normas generales de la edificación.
9. Edificaciones auxiliares.
- Se permite la construcción de edificaciones auxiliares, sin cómputo de edificabilidad, de superficie hasta un máximo del 20% de la construida sin sobrepasar en todo caso los 45 m².
 - Computará a efectos de ocupación de la parcela.
 - Deberán esblecerse en un solo volumen de altura reguladora máxima de 3,50 m.
 - Podrán adosarse a linderos laterales siempre que se disponga de acuerdo explícito del colindante.
 - Deberán mantener las condiciones estéticas exigidas a la edificación principal.
10. Singularidades.
- En cualquier caso, será posible la edificación en parcelas inferiores a la definida como mínima siempre que se den cumplimiento a los restantes parámetros y sean anteriores a la aprobación de la presente modificación puntual.

La propuesta se acompaña de planos en los que se define con precisión la ordenación del área.

1.8.3 Limitaciones ambientales de actividad.

Para que una actividad pueda ser compatible con el uso dominante residencial deberá.

- No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas por la normativa que le sea de aplicación.
- No utilizar en su proceso sustancias peligrosas
- Eliminar gases y vapores que se pudieran producir con chimeneas de características adecuadas
- Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en la normativa que le sea de aplicación
- No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por la normativa que le sea de aplicación.
- Cumplir con las condiciones de seguridad frente al ruido.

Para los usos terciarios en los que sea previsible la reunión de un número considerable de usuarios que pudieran ocasionar molestias al vecindario, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones específicas para evaluar dichas molestias y la correcta función y seguridad de los usos públicos que pudieran verse afectados por la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos.

El ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a dichos usos terciarios en parcelas en las que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuera posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso planteen.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

1.8.4 Viales

La reordenación del trazado de la calle Dolores Alonso, municipal, conlleva una definición de su sección transversal. Se adoptará de partida la definida en las NNSS como calle TIPO A (8,00 metros). No obstante, siempre debidamente justificado y siempre que esto suponga una mejora en la accesibilidad de los usuarios, en especial del peatón, el proyecto que la desarrolle podrá modificar el reparto modal, manteniendo o aumentando siempre que ello sea posible, la proporción espacial dedicada a los modos blandos: peatón o bicicleta, considerando que podrá disponerse como plataforma única de uso mixto.

Condiciones de protección de la carretera autonómica local CA-602 (Iruz-Alceda).

Las zonas de dominio y servidumbres de edificación se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.

1.9 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 3 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido establece que "Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación". Así mismo todas las modificaciones del planeamiento conllevarán una revisión de la zonificación acústica.

Puesto que en el planeamiento vigente, no existe una zonificación acústica del área afectada, de conformidad con la definición de áreas acústicas establecida en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, se deberá definir y quedar reflejada así mismo en una cartografía específica de zonificación acústica a escala 1/5000 (Art. 5.4). Esta zonificación, se basará en los usos actuales y futuros del suelo y condicionará los niveles acústicos permitidos en cada área del municipio.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas.

Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V. Atendiendo a ésto, el área afectada por la Modificación Puntual determinaremos que se calificará como:

Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

1.8.1 Protección frente a ruidos y vibraciones

Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá según la Norma UNE 21/314/75 en decibelios de la escala A(dB) y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino mas afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites de la tabla expresada a continuación.
2. En todo caso, durante la noche (entre las 22,00 y las 8,00 horas), el nivel sonoro admisible en el domicilio vecino mas afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.
3. Los límites de emisión exigibles a las nuevas actividades se establecen en la siguiente tabla, mientras que los límites de recepción sonora en el interior de los locales cumplirán las normas higiénico-sanitarias de aplicación.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN		
Actividad colindante transmisión máxima	Día	Noche
Actividades industriales	70	55
Infraestructura y servicios	65	55
Actividades hoteleras y viviendas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Los límites de recepción sonora en el interior de los locales colindantes, medidos en dbA son los siguientes:

LÍMITES DE PERCEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES COLINDANTES		
Actividad colindante transmisión máxima dbA	Día	Noche
Equipamiento sanitario	30	25
Equipamiento educativo	40	30
Actividades hoteleras	40	30
Productivas terciario	45	--
Comercial	55	55
Estancias	45	40
Dormitorios	40	30
Resto piezas	50	40

Si las medidas se realizan con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dbA.

1.8.2 Vibraciones.

Deberá acreditarse el cumplimiento de los límites establecidos en los anexos del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2013 de 17 de noviembre.

Los objetivos de calidad para las vibraciones percibidas en el interior habitable de las edificaciones son:

Uso del local colindante	Índice de vibración LAW
Residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

1.10 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.

De conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual

Se procurará favorecer en todo momento la cohesión del ámbito proyectado con su entorno, buscando la mejor integración posible en el territorio, tanto respecto al medio físico como al antrópico.

Puesto que la Modificación Puntual solo se traduce en un cambio de ordenanza sin que haya cambio de usos, y no se prevé que existan obras de urbanización a mayores de las ya existentes, las únicas medidas preventivas que cabrían son las propias que resultarían de las obras de construcción de las viviendas que se proyectaran en parcelas vacantes, posibles obras de reforma de las construcciones existentes u obras de urbanización interior de las parcelas.

Así pues, estos efectos se podrán reducir con la adopción de las siguientes medidas preventivas y protectoras:

- Consideración de proyectos de construcción adecuados para concluir en una eficiencia energética que minimice las emisiones de gases invernadero y un adecuado control de los mismos.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

- Las construcciones proyectadas, tratarán de fomentar y valorar la imagen del municipio, ajustándose a los criterios perceptivos establecidos. Las nuevas construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.
- Control de la implantación de nuevas actividades permitidas distintas de la residencial bajo las condiciones impuestas según la ordenanza de aplicación, valorando su adecuación en función del tipo y características de las mismas, prestando especial atención en el cumplimiento de toda normativa vigente en materia de protección acústica, contaminación lumínica y/o atmosférica.
- Aplicación de las medidas y normativas existentes durante las tareas constructivas.
- Protección y acopio de la tierra vegetal origen de excavaciones y vaciados para su posterior reutilización en las labores de ajardinamiento. Estas labores se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas.
- En caso de detectar cualquier ejemplar de las especies vegetal protegida, se evitará su eliminación, o trasplantará el ejemplar/es a otra zona. En su caso, se identificarán y marcarán los ejemplares de especies autóctonas que reúnan valor suficiente para ser transplantados. Los trasplantes se realizarán durante el período de reposo vegetativo.
- Adecuado aislamiento de las estructuras para evitar infiltración al terreno y afección a aguas subterráneas.
- Propiciar los drenajes naturales del suelo mediante el control y la proporcionalidad de áreas pavimentadas en relación a la superficie total.
- Establecer un adecuado sistema de saneamiento, y una correcta conexión a la red municipal, para evitar filtraciones a acuíferos.
- Adecuado sistema de gestión de residuos, durante las obras de construcción, diferenciando tipos (RTP, asimilables a urbanos, etc.). Se habilitará una zona para el almacenamiento de los residuos hasta su retirada, con contenedores específicos para cada tipo.
- Facilitar, con la ubicación de diferentes contenedores, la selección de residuos urbanos para su tratamiento específico según su tipología.

En consonancia con la ausencia de impactos negativos significativos derivados de la Modificación Puntual que se propone, no se considera necesaria la adopción de otras medidas de protección específicas en este sentido.

Se considera asimismo suficiente la aplicación de las prescripciones recogidas en las diferentes normativas de aplicación de ámbito estatal, autonómico y las Normas Subsidiarias y el cumplimiento del resto de las ordenanzas municipales de aplicación según el tipo de actuación solicitada en cada caso.

Se considera a continuación la adopción de medidas correctoras, aunque como ya se ha expuesto en puntos anteriores, la Modificación Puntual propuesta se circunscriba a un ámbito de dimensión reducida, y no se produzca incremento de la capacidad edificatoria residencial.

Medidas sobre la edafología

- Las obras, así como las operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán dentro de los límites del proyecto.
- Se intentará reducir y evitar la compactación de suelos.

Medidas sobre el ahorro energético.

Tras la entrada en vigor del nuevo Código Técnico de la Edificación, los edificios de nueva construcción cumplirán una serie de requisitos básicos, dirigidas al ahorro de energía. Dicho CTE en el artículo 15 de su Parte I, establece una serie de exigencias básicas, cuya materialización satisfará los objetivos de ahorro de energía.

- Se velará para que se cumplan dichas prescripciones.

Arquitecto
Don Fernando Losada Liste

Agosto de 2016

CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Medidas sobre el control de ruidos y vibraciones.

- Durante la fase de obras y explotación de las actuaciones existirán previsiblemente aumentos puntuales de los niveles de ruido debido al tráfico de vehículos y al uso de maquinaria. Aunque estos ruidos se produzcan de forma temporal se tratará de aplicar sencillas normas para tratar de minimizarlos.
- Utilizar la maquinaria y equipos de construcción homologados por la U.E. con el fin de que garanticen los valores límite de emisión sonora permitida por la normativa correspondiente. Minimizar además al máximo el tiempo de funcionamiento de dicha maquinaria.
- Se deberán tener en cuenta todas y cada una de las disposiciones expuestas en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y del reglamento que la desarrolla, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que establece los objetivos de calidad acústica para cada área y regula los emisores acústicos fijando valores límite de emisión e inmisión.
- A este respecto las nuevas construcciones cumplirán con los requisitos recogidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido⁷ del Código Técnico de la Edificación aprobado por el RD 1371/2007 de 19 de Octubre al objeto de cumplir con los objetivos de calidad acústica exigidos, tanto para ruido exterior como para el espacio interior de los edificios, establecidos en el desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido (RD 1367/2007), que limiten el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido puede producir a los usuarios.
- Los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal forma que sus elementos constructivos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido de las instalaciones y para limitar el tiempo de reverberación.
- Se adoptarán las medidas viales necesarias que garanticen el cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en los diferentes viales existentes en la zona, al objeto de no aumentar la potencia emisora del foco de mayor conflicto existente.

Medidas para prevenir impactos visuales

- En la medida de lo posible, durante el período de obras generadas para el desarrollo de las actuaciones se minimizará el impacto visual ocasionado por los movimientos de tierras, almacenamiento de materiales, presencia de vehículos, máquinas y edificios provisionales, etc. mediante el establecimiento de barreras visuales (vallado opaco) entre el medio y las obras.
- Deberá cuidarse el aspecto estético mediante la creación de un diseño adecuado de las edificaciones, desde el punto de vista estructural y formal de acuerdo con el entorno
- Evitar almacenamientos temporales en zonas no previstas para ello.
- Limpieza de viales y acceso a las parcelas en donde se desarrollen obras.
- Las líneas eléctricas que hubiera que ampliar o construir, deberá procurarse sean soterradas, para de esa forma, minimizar su impacto respecto a la protección de la avifauna.
- El movimiento de tierras a realizar se adecuará a la orografía del terreno, evitando contrastes bruscos y tratando de integrar al máximo los edificios en el entorno.

Medidas sobre los servicios afectados

- Si durante la realización de cualquier tipo de obra, algún servicio urbanístico quedara afectado por malas prácticas, la reparación del mismo deberá realizarse en el menor tiempo posible al objeto de producir las mínimas molestias a los usuarios afectados.

Medidas para reducir el consumo de recursos

- Campañas de sensibilización y concienciación de la población para el uso racional del agua.

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

- En el consumo de materiales de construcción se deben introducir criterios de sostenibilidad. Fomento de la arquitectura bioclimática, siguiendo criterios como la orientación de los edificios, relación espacio libre y altura del edificio, el aislamiento térmico o las condiciones de aireación de las edificaciones. Estas buenas prácticas tienen como objetivo la calidad del ambiente interior y la reducción de los efectos negativos sobre el entorno. Para ello integran aspectos energéticos (vinculados a los consumos de materias primas y a la contaminación atmosférica), calidad del ambiente interior y a aspectos puramente ambientales (vinculados a las sustancias desprendidas, el impacto del asentamiento y el desarrollo sostenible).

Medidas sobre gestión de residuos

Los residuos generados durante la fase de obras se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos y normativas específicas que les sean de aplicación, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado. En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, todo residuo deberá ser destinado a valorización mediante su entrega a valorizador autorizado.

- Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable. Todos los residuos generados tanto en la fase de obra como en la de uso, deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

1.11 INCIDENCIAS DE LA ORDENACIÓN PREVISTA

La modificación planteada no tiene incidencia sobre la ordenación general prevista en la Normas Subsidiarias puesto que no implica un cambio sustancial en las previsiones de desarrollo de las mismas ni afecta a los sistemas generales planteados.

Puede considerarse por ello, que no debe entenderse sino como una modificación individualizada de las Normas Subsidiarias.

En Corvera de Toranzo, agosto de 2016

CONFORME EL ENCARGANTE

EL ARQUITECTO

La Alcaldesa: Doña Mónica Quevedo Aguado
Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Don Fernando Losada Liste

Arquitecto
Don Fernando Losada Liste

Agosto de 2016

CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

2. Anexo I. Informe fotográfico

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

Las fotografías corresponden a las edificaciones existentes en el área de la propuesta,



PARCELAS P17, P08, P05, P06



PARCELA P17

Arquitecto Don Fernando Losada Lliste

Agosto de 2016

CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo



PARCELA P02



PARCELA P04

Arquitecto
Don Fernando Losada Liste

Agosto de 2016

CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo



PARCELA P11

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

3. Anexo II . Afección de ordenanzas

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

DATOS CATASTRO			ORDENANZA VIGENTE AR						ORDENANZA PROPUESTA SU1 C				
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PARCELA NETA 30% CESION	OCUPACIÓN MÁXIMA 20%	OCUPACIÓN ACTUAL	TECHO EDIFICABLE 0,5 m2/m2	TECHO EDIFICABLE ACTUAL	OCUPACIÓN MÁXIMA 30%	OCUPACIÓN ACTUAL	TECHO EDIFICABLE 0,35 m2/m2	TECHO EDIFICABLE ACTUAL		
2	5434002VN2853S0001HB	997	Sentierro	240	697,9	139,88	240	498,5	240	299,1	240	348,95	240
4	5434004VN2853S0001AB	1390	Baja 147 Primera 68 Anexo 58	273	973	194,6	273	695	205	417	273	486,5	273
5	5434005VN2853S0001BB	984	Baja 70 Primera 45	115	688,8	137,76	115	492	70	295,2	115	344,4	115
6	5434006VN2853S0001YB	339	Baja 65 Primera 41	106	237,3	47,46	106	169,5	65	101,7	106	118,65	106
8	5434008VN2853S0001QOB	3284	Baja 81 Primera 86	167	2298,8	459,76	167	164,2	86	985,2	167	1149,4	167
11	5434011VN2853S0001QOB	967	Baja 112	112	676,9	135,38	112	483,5	112	290,1	112	338,45	112
15	5434015VN2853S0001FB	1165	Baja 183 Primera 109	292	815,5	163,1	292	582,5	183	349,5	292	407,75	292
17	5434017VN2853S0001OB	1919	Solano 106 Baja 179 Primera 155	440	1343,3	268,66	440	959,5	179	575,7	440	671,65	440
3	5434003VN2853S0001WB	1128			789,6	157,92		564		398,4		394,8	
7	5434007VN2853S0001GB	499			349,3	69,86		249,5		149,7		174,65	
12	5434012VN2853S0001PB	5935			4154,5	830,9		2987,5		1780,5		2077,25	
13	5434013VN2853S0001LB	1776			1243,2	248,64		888		532,8		621,6	
PARCELAS EDIFICADAS													
SIN EDIFICAR													

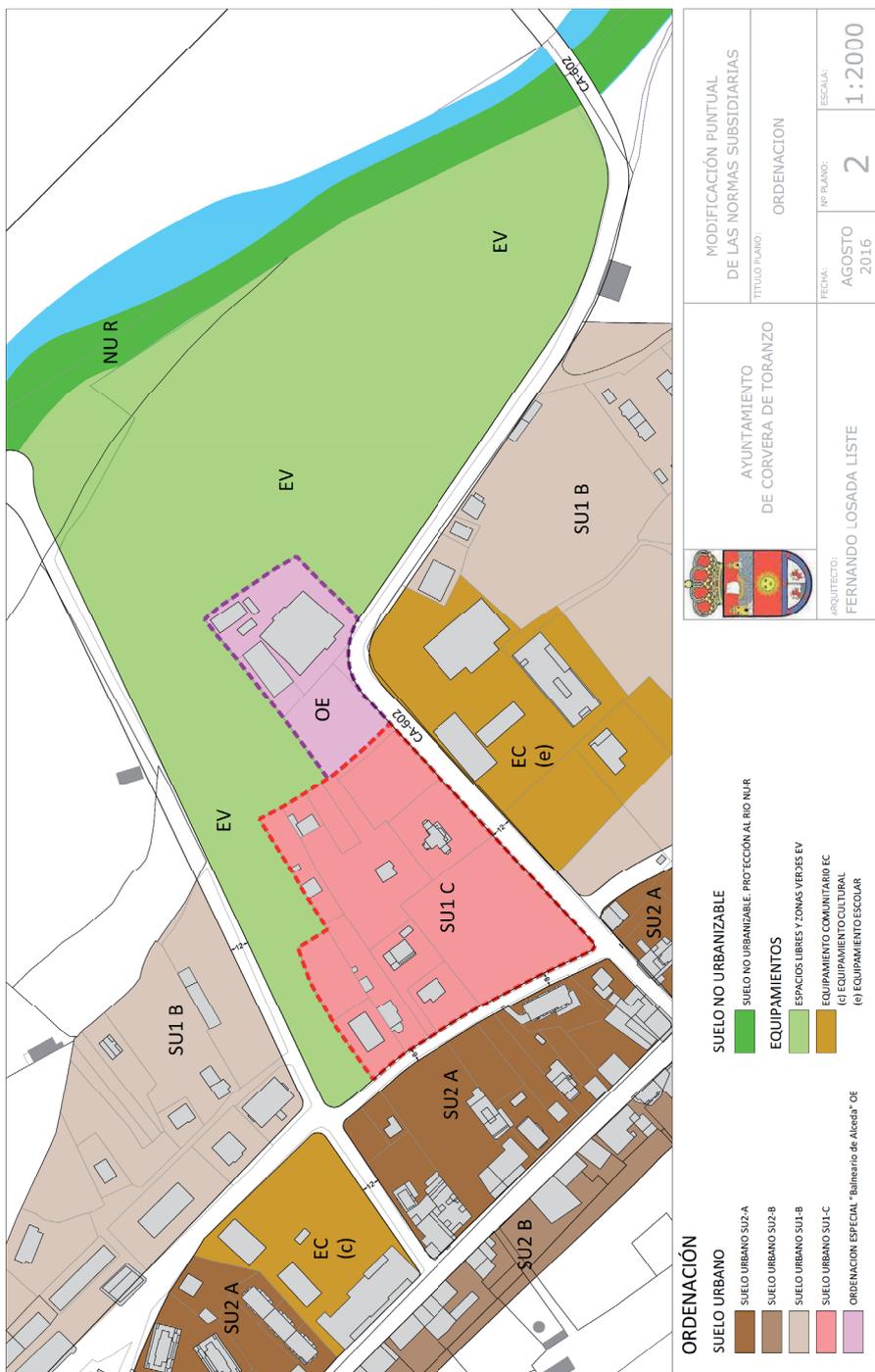
CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

4. Anexo III. Planos

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22



CVE-2017-6427

MIÉRCOLES, 19 DE JULIO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 22



Área acústica de TIPO A
Sectores de territorio de uso residencial

 AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS TÍTULO PLANO: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	FECHA: AGOSTO 2016	ESCALA: 1:5000
	ARQUITECTO: FERNANDO LOSADA LISTE	Nº PLANO: 3	

2017/6427

CVE-2017-6427