

2. ORDENANZAS

2.1. GENERALIDADES

2.1.1 Objeto

El Plan Parcial se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral POL; el Reglamento de Planeamiento (RD 2159 / 1978 de 23 de Junio) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288 /1978 de 25 de Agosto).

2.1.2 Vigencia del Plan

El Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación Definitiva, efectuada en el BOC y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

2.1.3 Documentación del Plan

Contenido Documental: La documentación del presente Plan Parcial, cumple las exigencias establecidas en la legislación vigente. Los documentos son los siguientes:

- I Memoria, con información, descripción, justificación de la ordenación y Plan de Etapas
- II Ordenanzas
- III Plan de Etapas
- IV Estudio Económico y Financiero
- V Anejos
- VI Planos de información y de ordenación

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

- 1º Ordenanzas
- 2º Planos de Ordenación
- 3º Memoria

2.1.4 Carácter de las Determinaciones

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados
- El aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación
- La edificabilidad
- La Red viaria Principal de carácter público
- Las Dotaciones de carácter público

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Red de Abastecimiento de Agua y Gas
- Redes de Saneamiento
- Red Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones

2.1.5 Remisión al Planeamiento Superior

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Campoo de Enmedio que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio Título III Condiciones de la Edificación.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbanizable y urbano.

2.2. DESARROLLO y EJECUCION del PLANEAMIENTO

2.2.1 Iniciativa

El Presente Plan Parcial se redacta por iniciativa del Promotor Estación de Servicio, S.L., en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.2 Desarrollo del Plan parcial

El Plan corresponde al tipo de Suelo Urbanizable Delimitado de carácter Industrial. Las ordenanzas que le corresponden son las establecidas en la sección 8ª del Título V del PGOU y que se recogen en el presente Plan Parcial.

2.2.3 División en Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

El Plan parcial define una única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de Compensación (DE Propietario Único) que se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la aprobación del correspondiente proyecto de Compensación y la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.2.4 Proyecto de urbanización

Se realizará un proyecto de urbanización único para todo el plan parcial, redactado de acuerdo con la legislación vigente y las prescripciones técnicas que fije el Ayuntamiento.

2.2.5 Facultades, Obligaciones y Cargas de los Propietarios

1ª Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector SEC SUR 8, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que el Plan General de Ordenación Urbana asigna a este suelo.

2ª Los propietarios tendrán derecho al 85 % del aprovechamiento tipo que el PGOU asigna al Sector, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

3ª Los propietarios de terrenos situados en el Sector están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de parques, jardines públicos y de recreo y expansión y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Igualmente, los viales, accesos y aparcamientos, totalmente
- El 15 % del aprovechamiento del sector.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3. ORDENANZAS de la URBANIZACION

El Plan Parcial asume las Condiciones Generales de urbanización del Título IV de la Normativa del PGOU.

2.3.1 Recepción de las Obras de Urbanización y Conservación

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la inspección para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse en adelante de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos que deberán subsanarse.

2.3.2 Vialidad

La vialidad, respetará las condiciones impuestas por las secciones tipo y el uso de viario establecida en el presente Plan Parcial y concordantes del PGOU.

2.3.3 Abastecimiento de Agua

Todas las actuaciones a ejecutar en el sistema de abastecimiento se deben ajustar al Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el CTE Exigencia Básica HS 4, Suministro de Agua, y de forma complementaria lo dispuesto en la NTE IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

2.3.4 Saneamiento

Para la red de saneamiento se establece un sistema separativo.

El trazado de la red de residuales se proyecta por el viario privado, conectándose al pozo existente al último pozo del alcantarillado existente al noreste del sector.

El trazado de la red de aguas pluviales, se proyecta igualmente, por el vial público y privado. La red dispondrá de los correspondientes sumideros, pozos de registro, etc.

El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el Plan del Sector. Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA.

2.3.5 Energía Eléctrica

En el proyecto de urbanización se incluirá la nueva red de media tensión y la nueva red de baja tensión. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, conexión al centro de transformación existente al norte del sector y líneas enterradas que resulten necesarias.

Las actuaciones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias será compatible con las zonas verdes marginales de la vialidad y con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpen el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

2.3.6 Alumbrado Público

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación adecuado en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de bajo consumo energético, cumpliendo con los requisitos establecidos en los programas de prevención de contaminación lumínica. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes. Serán de aplicación las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio.

2.3.7 Telecomunicaciones

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Para la red de telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 32/2003 sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y el uso compartido de la propiedad pública, además de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre Instalaciones radioeléctricas.

Además, serán de aplicación las normas Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio.

2.3.8 Jardinería

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con especies autóctonas propias de la comarca, evitando la introducción de especies vegetales invasoras.

2.3.9 Licencias de Construcción

Se estará a lo dispuesto en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativo a los actos de edificación y uso del suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la

Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial o Plan General que desarrolla. La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

2.3.10 Condiciones para la Ejecución de las Obras

- Cuando se realicen movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- El suelo de buena calidad procedente de la parcela se aprovechará en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- Para evitar la contaminación de la atmósfera, no se eliminarán residuos mediante quema, siendo retirados a vertederos controlados.
- El material de acopio o tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- No se verterán tierras procedentes de trabajos de excavaciones y materiales
- Si en el curso de la ejecución de los proyectos de desarrollo de este Plan Parcial apareciesen restos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura y deporte, de acuerdo con lo establecido en la ley 11/98, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

2.3.11 Exigencias en la Iluminación Exterior Establecidas en el RD 1890/2008

El Proyecto de Urbanización que desarrolle esta ordenación atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2.3.12 Exigencia en Materia de Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos Urbanizados

El proyecto de urbanización justificará y dará cumplimiento a la legislación vigente en materia de accesibilidad y no discriminación de los espacios libres. Orden VIVI/561/2010, de 1 de febrero.

2.4. ORDENANZAS DE ZONA y EDIFICACION

2.4.1 Condiciones Generales

Las condiciones generales de la ejecución de la urbanización y de la edificación, condiciones higiénicas, ambientales, de composición, estéticas, en relación con los espacios públicos, de seguridad, relativas a los usos prescritos en el PGOU son de plena aplicación, además de la normativa sectorial que le afecte.

2.4.2 Condiciones Particulares de Ordenación Y Zonificación

La zonificación establecida en el Plan Parcial, se ajusta a la relación siguiente:

- Red Viaria
- Espacios Libres públicos y privados
- Industrial y/o usos compatibles

Cada una de ellas tendrá las correspondientes condiciones, limitaciones y parámetros que le asigna el PGOU y el presente planeamiento.

RED VIARIA:

En la mayor parte del sector la red viaria es privada con excepción de la zona de cesión situada junto a la carretera de La Vega, denominada "Viario y Aparcamientos Públicos", cuya calzada, aceras y aparcamientos tienen el carácter de Viario Público y pertenecen a la vialidad municipal.

Se definen como vialidad privada de acceso al área lucrativa, la denominada "viario y aparcamientos privados".

ESPACIOS LIBRES:

Se componen de espacios libres públicos y privados.

En general se estará a lo dispuesto en el art. 56 Condiciones Generales de los Espacios Públicos del Título IV del PGOU.

EL/J Público

- Superficie 1.022,00 m²
- Clase Jardines

EL/ J Privado

- Superficie 212,00 m²
- Clase Jardines

INDUSTRIAL

Corresponde esta calificación a los suelos destinados a Uso Industrial. En función de su posición en suelo urbano y su grado de compatibilidad con el uso mayoritario residencial del entorno, se han diferenciado dos grados dentro de esta ordenanza: IN a y IN b, para el control de usos.

Se incluye a continuación las condiciones, limitaciones y asignaciones de la parcela lucrativa que se contempla en la ordenación:

Parcela

- Superficie de Parcela 6.528,00 m² > mínima (1.000 m²)
- Uso característico..... Industrial
- Tipología..... Nave aislada
- Techo edificable 4.495,00 m²
- Ocupación 80% s/ Parcela..... 5.222,40 m²
- Número de Plantas B+1 con posibilidad de entreplanta
- Altura máxima de la edificación 10,00 m.
- Retranqueos a linderos laterales y traseros..... 3,00 m.
- Distancia a Viales..... Área de movimiento
- Cubierta Se permite cubierta plana e inclinada
- Plazas de aparcamiento dentro de la parcela..... Min 45 Plazas (Aprox. 101)

La dotación de aparcamientos privados exigible, deberá ubicarse en la parcela lucrativa sobre o bajo rasante. En el plano de propuesta de ordenación se plantea su ubicación sobre rasante. Su ubicación concreta se detallará en los correspondientes proyectos de edificación.

2.4.3 Condiciones Generales de Seguridad

De acuerdo con el artículo 10.24.5.46 del PGOU, todo edificio de nueva construcción y todo aquel en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

2.4.4 Uso Eficiente del Agua

Como ya se ha comentado en párrafos anteriores, se ha tenido presente en este Plan Parcial la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales así como el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, para lo que se ha tenido en cuenta que:

- El riego de las zonas verdes se solucionará con el uso de aguas recicladas o de reutilización de aguas pluviales procedentes de las cubiertas de la edificación y de los propios espacios libres. Se fomentará el riego por goteo frente a los aspersores.
- Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas de saneamiento e incorporarán mecanismos de ahorro de agua en la grifería.

2.4.5 Condiciones Ambientales y de Integración Paisajística de la Edificación

El estudio ambiental del Ámbito del sector SEC SUR 8 ha revelado que partimos de un área antropizada que se encuentra entre una autovía y un polígono industrial con grandes empresas, relativamente alejado del núcleo residencial de Matamorosa, con un uso agropecuario residual y ligado a que se mantenga el mismo en las parcelas anexas al norte, con una única vegetación de pradería, sin una fauna determinante, ni ningún cauce superficial dentro del propio sector que presenta una topografía plana. Esta situación inicial hace que a la hora de establecer los determinantes ambientales del proyecto debamos indicar solamente el cambio paisajístico que supone el nuevo uso industrial y, sobre todo, sus posibles efectos sobre la disminución de la permeabilidad del terreno y cualquier afección sobre el río Izarilla que al desembocar en el río Ebro unos cientos de metros más adelante, llevaría el impacto hasta zonas de gran valor ambiental como es el río Ebro y el pantano del mismo que pertenecen a espacios de la Red Natura 2000: la ZEC río Ebro y ZEPA Pantano del Ebro.

La nueva edificación cumplirá las condiciones de forma y volumen señalados en el Plan Parcial, atendiendo a la integración en el entorno natural de la edificación y entendiendo el conjunto de la actuación como una parte del desarrollo urbano del municipio, sin que ello suponga la aceptación de modelos de edificación que entren en contradicción con la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

Esta nueva edificación se defenderá expresamente del ruido producido por los viales circundantes de la parcela, adoptarán las mejores condiciones de asoleo en la parcela y dispondrán de toda la infraestructura necesaria para garantizar su acceso a las redes de suministro de agua, saneamiento y electricidad, con el objetivo de dotar al conjunto de la actuación de condiciones sanitarias mínimas. Éstas podrán ser corregidas y mejoradas con criterios de sostenibilidad mediante propuestas razonadas y justificadas adecuadamente.

2.4.6 Protección de la Calidad Atmosférica

- Se cumplirá con lo establecido en el ANEXO al Reglamento de la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de Junio, de PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, teniendo en cuenta los límites de emisión de Lux para Zona E3.
- Se tomarán medidas correctoras para que el aumento por el ruido por la realización de las obras no afecte al horario nocturno de los clientes del Hotel ubicado en la Estación de Servicio situada al sur de la parcela.
- El aumento de polvo durante las obras será mitigado para no crear problemas en la autovía A-67 que discurre cercana al límite este del sector. El aumento de gases contaminantes en esta fase será de escasa entidad dado el tamaño de las obras.

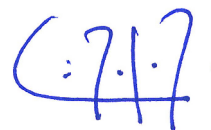
Durante la fase de explotación, las empresas que se instalen deberán contar con los sistemas necesarios para el control del ruido y las emisiones de gases y partículas dentro de los límites legales.

Santander, Febrero de 2021

Por ESTACIÓN DE SERVICIO, S.L.

Por GRGS arquitectos

Fdo.



Fdo. Mª José Gómez Rodríguez



Fdo. Lorenzo Gutiérrez Serna