



## AYUNTAMIENTO DE COLINDRES

**CVE-2025-152** *Aprobación inicial y exposición pública de la Ordenanza reguladora de Edificaciones y obras en los terrenos calificados como zona industrial en el Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 8 de enero de 2025, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de edificaciones y obras en los terrenos calificados como zona industrial en el PGOU del Ayuntamiento de Colindres.

Lo que se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 49.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local, para que en el plazo de treinta días hábiles desde el día siguiente al de la publicación de este edicto en el BOC, los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas. Asimismo, el texto de la Ordenanza reguladora estará a disposición de los interesados en la sede electrónica del Ayuntamiento de Colindres ([colindres.sedelectronica.es](http://colindres.sedelectronica.es)) y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Colindres (<https://transparenciacolindres.es/>).

En el caso de que no se presentase ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. Para la entrada en vigor deberá publicarse íntegramente el texto definitivamente aprobado en el BOC y transcurrir el plazo señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Colindres, 9 de enero de 2025.

El alcalde,

Javier Incera Goyenechea.

2025/152

# **ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICACIONES Y OBRAS EN LOS TERRENOS CALIFICADOS COMO ZONA INDUSTRIAL EN EL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE COLINDRES**

## **Exposición de motivos.**

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Colindres delimita una zona de terrenos con la calificación de industrial. Se realiza esta ordenanza por la necesidad de adecuar los usos a la nueva normativa autonómica y ordenar aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones, así como las condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de accesibilidad y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales.

En este sentido, el Artículo 83 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, establece que, con independencia de las Ordenanzas contenidas en el Planeamiento General, y al margen de ellas, los Ayuntamientos podrán regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de accesibilidad y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, siempre que su regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que el Planeamiento General contemple. Todo ello, en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar.

En aplicación de dicha normativa, y considerando necesario completar la regulación contenida en el PGOU de este ayuntamiento respecto de los terrenos calificados como zona industrial, se considera necesario proceder a tramitar y aprobar las presentes ordenanzas urbanísticas en el marco de la competencia municipal prevista en los Artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local, y Artículo 83 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

## **CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES Y CONCEPTOS.**

### **Artículo 1.- Objeto.**

El objeto de la presente ordenanza reguladora es la reglamentación de los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de accesibilidad y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, sin que su regulación afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que el Planeamiento General del Ayuntamiento de Colindres, en vigor, contemple respecto de los terrenos calificados como zona industrial.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **Artículo 2.- Condiciones estéticas.**

La regulación de las condiciones estéticas de las edificaciones a ubicar en los terrenos calificados como zona industrial será la siguiente:

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados, estando obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad terminada.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de conservación y mantenimiento.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal.
- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, siempre concretando su uso específico.

## **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

### **Artículo 3.- Emisiones.**

Las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se produzcan de las industrias ubicadas en la zona calificada como industrial se ajustarán a los valores máximo admitidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y su normativa de desarrollo, así como por las medidas correctoras que pueda imponer la autoridad ambiental competente en el marco del procedimiento de tramitación ambiental que corresponda.

Asimismo, las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante instalaciones adecuadas conforme a la reglamentación de seguridad e higiene del trabajo.

### **Artículo 4.- Vertidos a la red de saneamiento.**

4.1.- El vertido a la red de saneamiento se regulará por la ordenanza reguladora del servicio del Ayuntamiento de Colindres, así como por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de saneamiento y

depuración de aguas residuales de Cantabria, y resto de normativa autonómica de aplicación.

4.2.- Para la conexión de un usuario al sistema público de saneamiento en baja es necesario que la red se encuentre en servicio y que el vertido cumpla con las condiciones establecidas en la normativa de aplicación señalada en el apartado 1.

4.3.- Se establece como contenido mínimo de los requisitos y características de las acometidas a la red las siguientes:

a. Documentación:

- a. Planos de red de desagüe del interior del edificio en planta y alzado, a escala adecuada, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación área. Archivo gráfico georreferenciado en coordenadas UTM.
- b. Descripción de las disposiciones y dimensiones adecuadas para un correcto desagüe, especificando el material, diámetro y pendiente longitudinal.

b. Requisitos:

- a. Instalación de un sifón general o sistema similar en cada edificio para evitar el paso de gases. Entre la acometida de la conducción y el sifón general del edificio se dispondrá de una tubería de ventilación, sin sifón ni cerramiento, a la que podrán conducirse las aguas pluviales siempre que, respetando la ventilación, los puntos laterales de recogida estén adecuadamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
- b. Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro, si es posible fuera del recinto fabril, y en todo caso libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de las muestras y medición de caudales.
- c. En dicha arqueta deberá disponerse, cuando el permiso de vertido así lo establezca, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del efluente vertido. Cuando los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua vertida sean aproximadamente los mismos, la medición de la lectura del caudal de agua de abastecimiento podrá utilizarse como aforo del caudal vertido.

4.4.- Los establecimientos no domésticos deberán unificar los vertidos generados en los distintos procesos productivos minimizando en la medida de lo posible, siempre que sea técnica y económicamente viable, el número de puntos de conexión a colectores. En el caso de las aguas de lluvias blancas, deberán independizarse obligatoriamente mediante las oportunas redes separativas, que impidan verter esas aguas pluviales blancas en la red interna de aguas residuales, y viceversa, salvo por imposibilidad técnica o por razones debidamente justificadas en todo caso.

4.5.- Las aguas que se viertan a la red general tendrán limitado el nivel de emisiones y vertidos de acuerdo con lo siguiente:

a. Queda prohibido verter directa o indirectamente al sistema de saneamiento las siguientes sustancias:

- Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solas o por integración con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Aceites y grasas flotantes sólidas o semisólidas.
- Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
- Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:
  - Cualquier tipo de molestia pública
  - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
  - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento del sistema.
- Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
- Residuos de naturaleza radioactiva
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:
  - Dióxido de carbono: 15000 ppm.
  - Dióxido de azufre: 5 ppm.
  - Monóxido de carbono: 25 ppm.
  - Cloro: 1 ppm.
  - Ácido sulfhídrico: 10 ppm.
  - Ácido cianhídrico: 4,5 ppm.
- Residuos sanitarios definidos en la vigente normativa en la materia.
- Residuos sólidos o semisólidos generados por sistemas de saneamiento y depuración
- Residuos de origen pecuario.

b. Queda prohibido verter directa o indirectamente al sistema de saneamiento la dilución para conseguir los niveles de emisión que permitan su vertido al

sistema, excepto en los supuestos de emergencia o de peligro inminente. En esos supuestos se deberá realizar la comunicación inmediata de estas circunstancias a la entidad gestora, la cual deberá adoptar las medidas que en cada caso fuesen pertinentes.

- c. El vertido de aguas blancas al sistema cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red separativa o bien un cauce público. En otro caso, se deberá obtener un permiso específico de la Administración competente para realizar estos vertidos.
- d. Los vertidos no domésticos que contengan sustancias relacionadas en el anexo II del Decreto 18/2009, de 12 de marzo, y que se recogen como anexo a este reglamento, deberán respetar el valor límite recogido en dicho anexo II, con el fin de proteger los sistemas de saneamiento y depuración o el medio al que vierte. No se admitirá la dilución para alcanzar dichos límites y el incumplimiento de esta prohibición se considerará tipificado en la infracción establecida en el Artículo 39.d) de la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

#### **Artículo 5.- Ruidos y vibraciones.**

Respecto de la regulación de los ruidos y vibraciones deberá estarse a la regulación contenida en la legislación de aplicación, así como en la ordenanza municipal reguladora.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen las industrias, deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como a la suavidad de la marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- b. No se permite el anclaje de la maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- c. El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructura no medianera ni directamente conectada con los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- d. Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materias absorbentes de la vibración.

- e. Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a la distancia mínima de 0.70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro de distancia cuando se trata de elementos medianeros.
- f. Los conductos por lo que circulen fluidos líquidos o gaseosos, en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes a la vibración.
- g. En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el “golpe de ariete”, no los ruidos por cavitación o turbulencia, y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

#### **Artículo 6.- Instalaciones de protección contra el fuego.**

Para la prevención y extinción de incendios las construcciones dispondrán de las instalaciones y útiles que determinen la normativa aplicable, en concreto, la regulación contenida en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y/o Reglamento de Seguridad de Incendios en los establecimientos industriales.

#### **Artículo 7.- Vertido de residuos sólidos.**

En este apartado deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Ordenanza municipal de reguladora de la recogida de residuos en el Ayuntamiento de Colindres, así como en la normativa reguladora contenida en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, y normativa de desarrollo.

### **CAPÍTULO 4.- USOS ADMISIBLES EN LA ZONA INDUSTRIAL SUELO URBANO.**

#### **Artículo 8.- Condiciones Generales**

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso en esta ordenanza deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven del área en que se encuentren del PGOU.

Su contenido tiene carácter subsidiario respecto de la normativa vigente o que pudiera promulgarse en el futuro, tanto de nivel estatal como de nivel autonómico o local.

La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas o a producir contaminación atmosférica debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos sobre la materia.

Los usos descritos en esta ordenanza están desarrollados únicamente para la zona industrial.

Para establecer los usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo urbano zona industrial en el PGOU, se establecen dos subzonas generales:

- La marisma Norte, al Norte de la carretera nacional N-634
- La marisma Sur, al Sur de la carretera nacional N-634

### **Artículo 9.- Usos admisibles**

A efectos de estas ordenanzas, se consideran admisibles exclusivamente en la zona industrial los siguientes usos globales/pormenorizados:

a) Productivo.

a.1. Industria-almacenaje.

a.2. Oficinas.

a.3. Comercial (incluye hostelería restringida a bares y restaurantes).

a.4. Hotelero. Subgrupos 1 y 2.

b) Servicios del automóvil.

b.1. Garaje.

b.2. Mantenimiento y servicio.

b.3. Gasolineras.

b.4. Estaciones de servicio.

c) Dotacional

c.1. Deportivo.

c.2. Educativo.

c.3. Servicios de interés público y social (sanitario, asistencial, cultural, asociativo o social e institucional).

c.4. Religioso.

c.5. Especial.

e) Uso de espacios libres

e.1 Parques y jardines

e.2 Espacio de recreo y expansión

## **SECCIÓN 1ª USO PRODUCTIVO**

### **A.1. INDUSTRIA-ALMACENAJE.**

#### **Artículo 10.- Uso de industria-almacenaje**

1. 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. Estas actividades se estructuran en tres categorías distintas en función de la incidencia que las mismas puedan tener con el uso residencial y en aplicación de lo contenido en la Ley de CANTABRIA 17/06, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Las categorías son las siguientes:

a Categoría 1: Actividades compatibles con la vivienda en ámbitos cuyo uso predominante es el residencial. Incluye los pequeños talleres artesanales y almacenes que, por sus características, no se consideran siquiera como actividad "molesta", esto es, que no requieran la tramitación de un expediente de comprobación ambiental.

b Categoría 2: Actividades "molestas, insalubres y nocivas" no admisibles en zonas de uso predominante residencial pero que sí pueden convivir en la proximidad de usos no residenciales.

c Categoría 3: Actividades "peligrosas" que, con medidas correctoras suficientes, pueden instalarse en ámbitos de uso predominante productivo y siempre aisladas de zonas residenciales.

#### **Artículo 11.- Condiciones de los usos de industria-almacenaje.**

1. Las instalaciones para este uso deberán garantizar, para permitir su implantación, que no causan perjuicios a la circulación ni al aparcamiento en la vía pública.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio, con bandas perimetrales de 1 metro. Se duplicará este espacio por cada 1.000 metros cuadrados.

3. Los aparcamientos se podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

4. La altura de los cierres de parcela deberá adaptarse a la de los colindantes si los hubiera.

#### **Artículo 12.- Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.**

A efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como los vinculados de forma directa a dichas actividades.

1. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad tomando como referencia el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la normativa sectorial aplicable.

2. Los pasillos de evacuación, así como las escaleras o rampas cumplirán con los siguientes anchos mínimos, dando cumplimiento, en todo caso, a la normativa del CTE\_DB.SI, de seguridad en caso de incendio, debiendo dividirse la superficie entre el número de escaleras en el caso de que hubiera más de una:

a 110 centímetros de ancho mínimo.

b 130 centímetros para locales de superficie superior a 1.000 metros cuadrados.

c 150 centímetros para locales de superficie superior a 2.000 metros cuadrados.

## **A.2. OFICINAS.**

### **Artículo 13.- Uso de oficinas.**

1. Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, tanto de forma independiente como asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) con espacio propio e independiente.

2. Se excluyen los de naturaleza comercial minorista y los de hostelería u hotelería.

### **Artículo 14.- Condiciones de los usos de oficinas.**

Dispondrán de 1 plaza de aparcamiento para vehículos cada 50 metros cuadrados construidos.

Los aparcamientos se podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

La superficie construida destinada a uso de oficinas estará limitado a un 65% de la superficie construida total admitida en las normas urbanísticas para uso industrial o una superficie del 30% del uso principal existente, en su caso.

Igualmente se limitará la ocupación de la parcela a un 80% de la ocupación total permitida para uso industrial.

### **Artículo 15.- Dimensiones de los locales de uso oficinas.**

1. La superficie útil mínima de una oficina independiente será de 20 metros cuadrados. Dentro de las oficinas no podrán habilitarse espacios para uso de baño ni existir cocinas.

2. Los recorridos y accesos de uso público hasta llegar a las oficinas tendrán una anchura mínima de 130 centímetros, acorde con la superficie total del ámbito al que sirven, con las condiciones de ocupación y de evacuación y, en todo caso, que dé correcto cumplimiento a lo establecido en la norma CTE\_DB.SI de seguridad en caso de incendio.

3. La altura libre mínima será de 3 metros en edificios de uso exclusivo, y de 2,50 en el resto de los casos, salvo restricción mayor impuesta por normativa general del PGOU.

4. La dotación sanitaria deberá estar agrupada sirviendo a plantas enteras destinadas a este uso de oficinas y contar con acceso desde zonas comunes de la edificación. Deberá disponerse con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de oficinas, y uno más por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50, excepto que la Normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos. No podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalar un vestíbulo intermedio.

### **A.3. COMERCIAL.**

#### **Artículo 16.- Uso comercial.**

1. Incluye las actividades destinadas al comercio al por menor, a la hostelería y restauración, restringida a bares y restaurantes, cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.

2. Estas actividades se estructuran en tres categorías distintas en función de la superficie afecta a las mismas:

a Categoría 1: Actividades comerciales de tienda tradicional o comercio de venta, bar, restaurante o cafetería, con superficie útil de exposición y venta (o de acceso directo de público) inferior a 250 metros cuadrados, con una limitación máxima de superficie construida incluyendo los posibles anejos de 300 metros cuadrados.

b Categoría 2: Actividades comerciales y de hostelería cuya superficie útil de exposición y venta varía entre 250 y 750 metros cuadrados, con una limitación máxima para su superficie construida, incluyendo los posibles anejos, de 1.000 metros cuadrados.

c Categoría 3: Actividades comerciales en grandes superficies, de una o de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con superficie útil de exposición y venta superior a 750 metros cuadrados, sin llegar a los 2.000 metros cuadrados, con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías o complejos comerciales. No se contempla la posibilidad de instalación de una superficie comercial superior a 2.000 metros cuadrados.

3. En estas superficies computará tanto la situada sobre rasante como la situada bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

#### **Artículo 17.- Condiciones de los usos comerciales.**

1. En los locales con superficie construida superior a 500 metros cuadrados el Ayuntamiento exigirá un estudio pormenorizado de:

- Los nuevos accesos que hayan de crearse, su independencia y no interferencia con los accesos existentes.
- El impacto previsto sobre la red viaria en cuanto a regulación del tráfico rodado regulando el tráfico generado en horas punta justificando las medidas necesarias para evitar congestiones posibles generadas por el comercio.
- Las condiciones de circulación y de limpieza e higiene de los espacios interiores de la manzana (en el caso de que se vieran afectados por el proyecto).
- Anexo al Proyecto específico con el cumplimiento expreso de la normativa de seguridad en caso de incendios (CTE\_DB.SI).

2. Se limitará la superficie de comercio a un 65% de la superficie construida permitida sobre rasante para uso industrial.

3. Los bares y restaurantes estarán asociados a un uso principal.

3. La dotación de plazas de estacionamiento deberá verificarse en la propia parcela, excepto en casos de fuerza mayor por razones constructivas o de otra índole

debidamente justificadas ante el Ayuntamiento, y será a razón de 1 por cada 25 metros cuadrados de superficie construida comercial en la categoría 2 y por cada 20 en la categoría 3. En el caso de no poder verificarse la totalidad o como mucho un 30/70% de dotación obligatoria en la propia parcela, deberá liquidarse ante el Ayuntamiento la tasa sustitutiva regulada por la Ordenanza al efecto de compensar la carencia creada por ese defecto de plazas.

Los aparcamientos se podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

4. En los comercios de categoría 3 se dispondrá dentro del local o de la parcela, una dársena con una altura libre mínima de 340 centímetros que se aumentará en una unidad por cada 1000 metros cuadrados o fracción superior a 500. Las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de 7 metros de longitud y 4 metros de ancho, dispuestas de forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 18.- Dimensiones de los locales de uso comercial.**

2. En los locales comerciales de las categorías 1 y 2 de las definidas en el Artículo anterior, la dimensión de los recorridos públicos no será inferior en anchura a 1 metro, mientras que en los locales de la categoría 3, la anchura mínima será de CIENTO 140 centímetros, debiéndose cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa CTE\_DB.SI y en la normativa sectorial aplicable, en cuanto a dimensionado de todo tipo de pasillos, recorridos, escaleras y vías de evacuación.

3. La dotación sanitaria en las categorías 1 y 2 deberá contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros 100 metros cuadrados de superficie, y uno más por cada 250 metros cuadrados o fracción superior a 200 metros cuadrados, excepto que la normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos. En la categoría 3 será de aplicación el criterio de contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros 1.000 metros cuadrados de superficie de exposición y venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro por sexo en una más por cada 1.000 metros cuadrados más o fracción superior a 500 metros cuadrados, todo ello con una dotación mínima de dos aseos con lavabo e inodoro por sexo.

4. La altura libre mínima será de 3 metros en edificios de uso exclusivo, y de 2,50 en el resto de los casos, salvo restricción mayor impuesta por normativa general del PGOU.

#### **A.4. HOTELERO.**

##### **Artículo 19.- Uso de establecimiento hotelero.**

1. Incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan al alojamiento eventual o temporal para transeúntes, tales como hoteles, apartahoteles, pensiones y aquellas otras reguladas por la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.

2. No se permiten establecimientos de alojamiento turístico incluidos actualmente en el Decreto de CANTABRIA 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los

establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, a saber, categorías como los apartamentos turísticos, estudios, bungalows y chalets.

3. Se considera este uso admisible únicamente en la zona definida como Marisma Norte.

### **Artículo 20.- Condiciones de los usos hoteleros.**

1. Los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al 45% del número total de unidades de alojamiento declaradas, mientras que los de tres estrellas lo harán en un 35%. Los aparcamientos se podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

2. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas bajo rasante, planta baja o en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento hotelero o en otro distinto situado a una distancia máxima de 100 metros.

3. Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos hoteleros cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.

5. En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.

### **Artículo 21.- Situaciones de los usos productivos.**

Estas actividades se estructuran en dos situaciones distintas en función de su ubicación en el entorno, y son las siguientes:

- Situación Primera: En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y adosados a otros del mismo uso. En esta situación se permite el pacto de adosamiento entre colindantes, con el compromiso de la ejecución simultánea de todos los edificios.

- Situación Segunda: En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y aislados de otras edificaciones.

## **SECCIÓN 2ª SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

### **B.1. GARAJE.**

#### **Artículo 22.- Uso de garaje.**

1. Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno. Para aparcamientos de vehículos

especiales, autocaravanas, autobuses, camiones, maquinaria, se aplicarán las dimensiones adecuadas a estas necesidades, según su reglamentación específica.

2. Las plazas de estacionamiento tendrán las siguientes limitaciones dimensionales y de dotación:

a Plaza normal: la dimensión mínima de cada plaza será de 225x450 centímetros libres.

El ancho libre se incrementará hasta 260 centímetros si la plaza se encuentra adosada lateralmente a un muro o elementos análogo.

b Plaza especial: está destinada a la dotación para personas con minusvalías, en un porcentaje del 4 por ciento sobre las plazas normales en edificios de uso exclusivo de garaje y de 1 por vivienda en edificios en los que hubiera previsión de viviendas para minusválidos. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 350x500 centímetros libres. Se señalarán adecuadamente mediante el pintado del logotipo de identificación correspondiente.

c Plaza de moto: la dimensión mínima de cada plaza será de 225x125 centímetros libres. No se considera a los efectos del cumplimiento de los estándares de plazas de estacionamiento.

3. Las calles de distribución deberán cumplir en su diseño las siguientes condiciones:

a Anchura mínima: será de 4 metros en calles unidireccionales y rampas y de 5 metros en calles de doble sentido.

b Pendiente máxima en rampas: en tramos rectos será del 18 por ciento y, en tramos curvos, del 12 por ciento con un radio de giro mínimo al eje de la calle de circulación de 6 metros. Las rampas de comunicación entre plantas sólo podrán ser de doble sentido si su directriz es recta, debiendo separarse los sentidos en el caso de rampas de directriz curva con elementos continuos de fábrica de altura mínima 75 centímetros.

4. El acceso desde el exterior a los espacios de garaje deberán producirse, dentro del edificio o parcela en que se sitúe, en una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de 5.00 metros de fondo por 3.00 metros de ancho, con pendiente máxima del 2 por ciento, que no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.

5. El acceso deberá situarse de forma que se den las condiciones correctas de visibilidad hacia y desde la vía pública en que se produzcan, no pudiendo situarse a menos de 5 metros de la esquina de una intersección de calles.

6. Los garajes contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones establecidas en la normativa CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio en los edificios. Así mismo, y a los efectos de esta misma normativa, será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios en todos los garajes colectivos que cuenten con ventilación forzada o cuya superficie construida sea superior a 500 metros cuadrados. En todo caso, será preceptiva para la Licencia de Apertura la justificación expresa y detallada (Memoria y planos) del cumplimiento de las condiciones de ventilación y protección contra incendios de acuerdo con la normativa vigente de aplicación en esa materia. Será obligatoria la tramitación del preceptivo expediente de actividad de acuerdo con lo contenido en la LCAI.17/06 para todos aquellos locales destinados al estacionamiento de más de 4 coches.

7. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamiento condicionándola a la redacción de un informe de impacto ambiental y el estudio de las condiciones circulatorias afectadas.

8. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización se condicionará al mantenimiento sin alteración de las condiciones del uso sobre rasante previsto en este Plan General y a la ejecución simultánea de los dos usos, sobre y bajo rasante.

## **B.2. MANTENIMIENTO Y SERVICIO.**

### **Artículo 23.- Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.**

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.

2. Dispondrán de 1 plaza de aparcamiento para vehículos cada 50 metros cuadrados construidos

## **B.3. GASOLINERAS.**

### **Artículo 24.- Uso de gasolinera.**

1. Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor. Pudiendo contar con edificaciones destinadas al servicio del personal y de las personas usuarias, así como al uso comercial complementario, de una dimensión máxima de 50 metros cuadrados.

2. Las gasolineras podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 10 metros cuadrados de superficie construida en una sola planta y con una altura máxima de 3 metros, destinada a protección, aseo u oficina (taquilla) para el personal de la misma.

3. Los depósitos, surtidores y, en general, elementos de almacenamiento de combustible deberán separarse una distancia mínima de 15 metros tanto del lindero frontal como de los colindantes.

4. Se considera este uso admisible únicamente en la zona definida como Marisma Sur.

5. Las restantes limitaciones serán las propias de la ordenanza de aplicación de la parcela sobre la que se sitúen, así como las exigibles por la normativa sectorial aplicable.

## **B.4. ESTACIONES DE SERVICIO.**

### **Artículo 25.- Uso de estación de servicio.**

1. Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de venta de carburante, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil, con una dimensión máxima de 150 metros cuadrados.

2. Las limitaciones a las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible serán las mismas que para las gasolineras, si bien las construcciones permitidas se ajustarán a las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación.
3. Se considera este uso admisible únicamente en la zona definida como Marisma Sur.
4. Deberán contar siempre con dos aseos de uso público diferenciados por sexos.

**Artículo 26.- Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.**

1. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de uso industrial, en espacios libres anexos a viario si sus dimensiones así lo permitieran, y siempre previa la concesión de la preceptiva licencia administrativa de acuerdo con la normativa sectorial aplicable. En todo caso, no podrán implantarse en el interior de un edificio que contenga otro tipo de uso.
2. La solicitud de licencia municipal para la implantación de una gasolinera o de una estación de servicio deberá ir acompañada de un estudio de impacto de la misma sobre la vialidad, el tráfico y la seguridad de las personas y de los bienes ante una actividad incluida en la relación de actividades sujetas a la LCAI.17/06, debiendo ser el informe técnico favorable en todos estos aspectos para la concesión de la licencia. Deberá darse cumplimiento adecuado a la normativa sectorial de aplicación.
3. Será preceptiva la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de comprobación ambiental sometido a lo contenido en la LCAI.17/06.

**SECCIÓN 3ª DOTACIONAL**

**Artículo 27.- Definición.**

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Se consideran estos usos admisibles únicamente en la zona definida como Marisma Norte.

**Artículo 28.- Condiciones de los usos dotacionales.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de 500 metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
3. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de 1 autobús por cada 250 personas de capacidad o fracción superior a 125.



4. Los Equipamientos y Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

### **C.1. DEPORTIVO.**

#### **Artículo 29.- Uso deportivo.**

1. Incluye todos los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, del deporte bien al aire libre bien en edificaciones dedicadas a tal fin.

### **C.2. EDUCATIVO.**

#### **Artículo 30.- Uso educativo.**

1. Incluye las actividades docentes correspondientes a los distintos niveles y ciclos que se establecen en la legislación vigente: educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, estudios universitarios, estudios de graduación, academias.

2. Incluye las actividades destinadas al cuidado y guarda de niños de edad inferior a los incluidos en la educación infantil o primaria, del tipo guarderías o jardines de infancia.

### **C.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SANITARIO, ASISTENCIAL, CULTURAL, ASOCIATIVO O SOCIAL E INSTITUCIONAL).**

#### **Artículo 31.- Uso sanitario.**

1. Incluye las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de éstas, quedando excluidos de este uso los comercios destinados a la expedición y venta de productos farmacéuticos y los despachos particulares de profesionales de la salud.

#### **Artículo 32.- Uso asistencial.**

1. Incluye las actividades destinadas a fines benéficos y/o asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad, incluyendo centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para mayores, centros de rehabilitación de drogodependientes y similares.

#### **Artículo 33.- Uso cultural.**

1. Incluye las actividades de tipo cultural destinados a la conservación, transmisión de los conocimientos como espacios de exposición, biblioteca, lectura, archivos, conferencias y afines, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

#### **Artículo 34.- Uso asociativo o social.**

1. Incluye las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicales, de partidos políticos, clubes y locales de uso similar.

#### **Artículo 35.- Uso de servicios.**

1. Incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal.

#### **Artículo 36.- Uso de la Administración.**

1. Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autónoma o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

### **C.4. RELIGIOSO.**

#### **Artículo 37.- Uso religioso.**

1. Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo, centros parroquiales y otros de similares características.

### **C.5. ESPECIAL.**

#### **Artículo 38.- Usos especiales.**

1. Incluye cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

## **SECCIÓN 4ª USO DE ESPACIOS LIBRES**

### **E.1 PARQUES Y JARDINES**

#### **Artículo 39.- Uso de parques, plazas y jardines.**

1. Incluye las zonas verdes públicas más o menos arboladas, plazas y jardines destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades de deporte y equipamiento cultural o de ocio, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares.

### **E.2 ESPACIO DE RECREO Y EXPANSIÓN**

#### **Artículo 40.- Uso de espacio de recreo y expansión.**

1. Incluye los espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, tales como fiestas populares, verbenas y manifestaciones folclóricas, o bien de carácter individualizado.

**Disposición final.**

La ordenanza no será de aplicación a los usos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas o usos preexistentes.

La ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.

---

BORRADOR