

## AYUNTAMIENTO DE POLANCO

**CVE-2022-3545** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del ámbito de actuación URB-8 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 5/2021.*

Habiéndose aprobado definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito de actuación URB-8 del PGOU de Polanco, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 78.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Polanco, 6 de mayo de 2022.

La alcaldesa,  
Rosa Díaz Fernández.

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR URB-8 AYUNTAMIENTO DE POLANCO

Febrero 2021



PROMOTOR: **AYUNTAMIENTO DE POLANCO**

REDACTORES **ROBERTO MORADO & MAGDALENA PI (ICCP'S)**

moctezuma 4, 1º oficina 5  
39003 santander  
+34 942 070 071  
mpi@urbem.eu  
rmorado@urbem.eu

**urbem**

Nº Exp 2020-13 URB-8

CVE-2022-3545

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## INDICE DE CONTENIDO:

### DOC I.- MEMORIA

#### I.1. ANTECEDENTES

#### I.2. SITUACION ACTUAL

- I.2.1. Objeto y ámbito de la actuación
- I.2.2. Descripción de los terrenos
- I.2.3. Listado de propietarios afectados
- I.2.4. Marco Urbanístico

#### I.3. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### I.4. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- I.4.1. Análisis de la ordenación detallada contenida en el PGOU
- I.4.2. Concreción y ajustes en definición de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
  - I.4.2.1. Ajustes en la delimitación
  - I.4.2.2. Alineaciones y rasantes
  - I.4.2.3. Ordenación de volúmenes

#### I.5.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA

- I.5.1. Ordenación de parcelas lucrativas (Estudio de Detalle)
- I.5.2. Parámetros globales (Estudio de Detalle)
- I.5.3. Comparativa PGOU-Estudio de Detalle
- I.5.4. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación
- I.5.5. Concreción y ajustes en redes de Infraestructuras

#### I.6. CONCLUSIONES

### DOC VI.- PLANOS

#### Planos de información

Plano I1:	Situación y emplazamiento
Plano I2:	Estado actual. Topográfico
Plano I3:	Información Urbanística
Plano I4:	Estructura de la propiedad
Plano I5:	Servicios existentes y redes propuestas en el PGOU
Plano I6:	Servidumbres y afecciones

#### Planos de ordenación

Plano P1:	Delimitación y Superficies
Plano P2:	Ordenación detallada
Plano P3:	Cesiones
Plano P4.1:	Definición geométrica de viario
Plano P4.2:	Secciones tipo de viario
Plano P4.3:	Rasantes interiores. Accesibilidad
Plano P4.4.1:	Perfiles longitudinales 1
Plano P4.4.2:	Perfiles longitudinales 2
Plano P5:	Red de abastecimiento
Plano P6:	Red de residuales
Plano P7:	Red de pluviales
Plano P8:	Red eléctrica
Plano P9:	Red de gas
Plano P10:	Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)
Plano P11:	Relación con el entorno

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## I. memoria

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

### I.1. ANTECEDENTES

El Promotor de la presente iniciativa es el Ayuntamiento de Polanco, con domicilio social en Barrio La Iglesia, 29, 39313 Polanco.

Dicha entidad tiene intención de promover el desarrollo del sector urbanizable URB-8, conforme a la clasificación de suelo y el contenido de la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco actualmente en vigor, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 18 de diciembre de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 7 de abril de 2016.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## I.2. SITUACION ACTUAL

### I.2.1. Objeto y ámbito de actuación

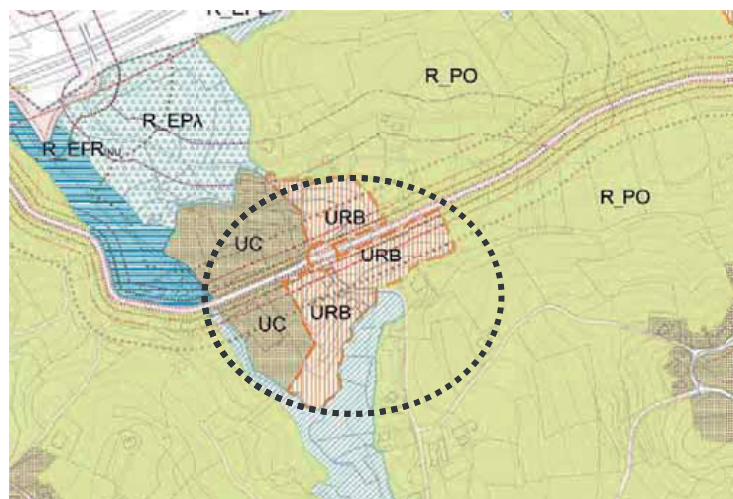
El objeto de este documento es el desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado URB-8 del Ayuntamiento de Polanco, en el marco de las previsiones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor.

El ámbito del Proyecto es el correspondiente a la delimitación del sector contenida en el PGOU.

### I.2.2. Descripción de los terrenos

La superficie original del sector que figura en la ficha correspondiente del PGOU es de 36.645 m<sup>2</sup> de superficie bruta, correspondiente a la comprendida dentro del perímetro definido por su delimitación, de la que deben descontarse los 1.327 m<sup>2</sup> correspondientes a redes públicas existentes, para obtener la superficie neta, que asciende a 34.318 m<sup>2</sup>, todo ello siempre según datos del PGOU. Así mismo, El PGOU vincula a este sector un Sistema General exterior de espacios libres, el ZEL-g-2, de una superficie de 3.050 m<sup>2</sup>.

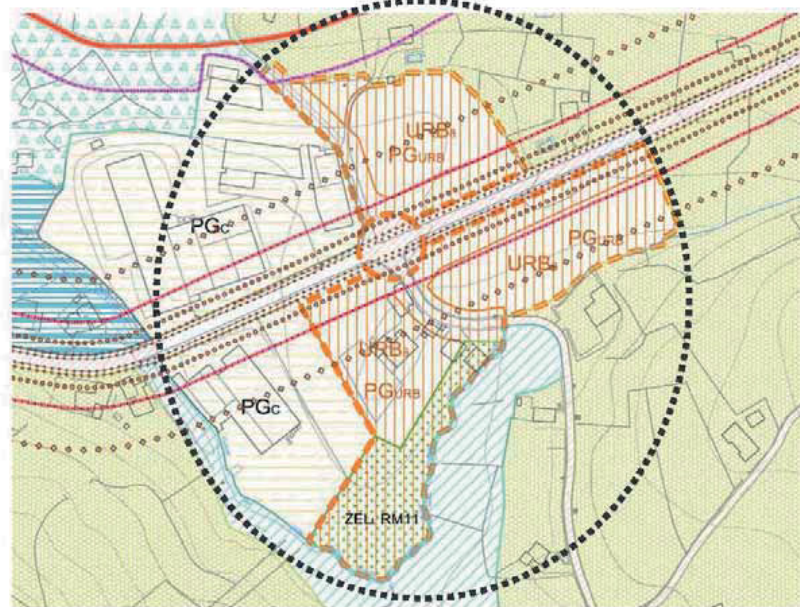
Se trata de un sector discontinuo, compuesto por dos bolsas de suelo separadas por la carretera nacional N-611, además de la bolsa de suelo categorizado por el PGOU como Sistema General de espacio libre vinculado al sector, situado al S-O del mismo, a su vez integrado en el proyecto de parque público que el Ayuntamiento tiene intención de desarrollar en la gran campa situada al sur de la Casa Consistorial y la Iglesia de San Pedro ad Víncula



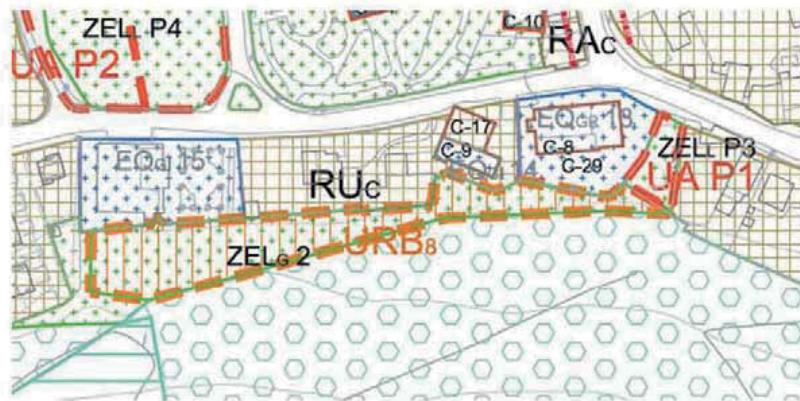
URB-8 Extracto del plano O.11. Categorización y clasificación del PGOU Polanco

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



URB-8 Suelo productivo y E.L. Extracto del plano 0.4.6. Ordenación PGOU Polanco



Sistema General exterior ZEL G 2 vinculado a URB-8. Extracto del plano 0.4.8. Ordenación PGOU Polanco

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

El sector URB-8 de suelo urbanizable, destinado a usos productivos, está situada en la zona norte del municipio, dividido en dos áreas de suelo por la N-611. Es contiguo por el norte y este con suelo rústico de protección ordinaria R\_PO; por el oeste limita con una bolsa de suelo urbano consolidado con calificación productivo genérico, PGc; finalmente, por el sur y sur-este, limita con suelo rústico de especial protección ecológica, SR-EPE, vinculado al arroyo Fuente del Valle. El sistema general vinculado ZEL-G-2 se sitúa en el borde norte del ámbito destinado a futuro parque en la gran campa situada al sur de la Casa Consistorial y la Iglesia de San Pedro ad Víncula.

El sector está destinado a la implantación de usos productivos, con la calificación PG productivo genérico similar a los suelos urbanos consolidados contiguos por el oeste.

El sector cuenta con ordenación detallada en el PGOU.

Las áreas edificables, identificadas como parcelas P1, P2 y P3 en este estudio de Detalle, P1 al norte de la N-611 y P2 y P3 al sur, separadas a su vez por el vial municipal que lleva hasta Rumoroso y sobre el que se sitúa el nuevo viario al sur.

Las áreas productivas ocupan terrenos con pendientes moderadas, con unas diferencias de cota que van de la 17,50 a la 24 en la parcela P1, de la 20 a la 27 en la P2 y de la 16 a la 19, aproximadamente, en la P3, cayendo en el borde S-E, hacia el cauce del arroyo hasta aproximadamente la cota 12 en su punto inferior.

Existen una serie de edificaciones en el interior del sector, en concreto en las parcelas catastrales:

- Parcela 9252303VP1095S0001RJ, con diversas edificaciones con una superficie construida total de 677 m<sup>2</sup>, destinadas a vivienda, almacén y aparcamiento.
- Parcela 9252304VP1095S0001DJ, parcela construida con 270 m<sup>2</sup> edificados destinados a almacén.
- Parcela 9252305VP1095S0001XJ, con dos edificaciones destinadas a vivienda y almacén, con una superficie construida total de 372 m<sup>2</sup>.

### I.2.3. Listado de propietarios afectados

Para determinar la estructura de propiedad en el interior del sector, a partir de la delimitación definida en el PGOU, nos hemos servido en primer lugar de la información catastral, complementada con la elaboración de una topografía específica del sector, en la que se han identificado los elementos físicos de delimitación interior de parcelas, como setos, vallados, etc., concluyéndose finalmente en un plano de estructura de propiedad que se incluye en el documento de planos del Estudio de Detalle como plano I.4, en el que se ha



LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

optado por los límites físicos cuando son identificables en el terreno, utilizando la información catastral como alternativa cuando los límites físicos no son identificables o no existen.

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Se adjunta a continuación la relación de propietarios afectados total o parcialmente por el Estudio de Detalle.

Parcelario	REF CATASTRAL	Propietario	Dirección	CP	Población
CATASTRO DE URBANA	Manzana 91544 parcela 10	MARTINEZ FERNANDEZ ANTONIO [HEREDEROS DE]	P5 FERNANDEZ VALLEJO 43 PI.01 PH1E2	39316	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA DEL PILAR	PZ AUTONOMIAS 13 PI.06 PI.E	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA JESUS	PZ AUTONOMIAS 14 E1.2 PI.07 PI.K	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MONICA	CL LA FUENTE 3 E1.2 PI.03 PI.A	39311	CARTES
		ARROYO MARQUEZ JUAN JOSE	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
	Manzana 91544 parcela 11	ARROYO MARQUEZ ANGELES PILAR	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
		PILA GOMEZ MARIA ANGELES	BO REQUEJADA 1I1	39312	POLANCO
	Manzana 92523 parcela 03	GUTIERREZ POLANCO ANTONIO	BO LA VENTA 3	39312	POLANCO
	Manzana 92523 parcela 04	GUTIERREZ POLANCO ANTONIO	BO LA VENTA 3	39312	POLANCO
	Manzana 92523 parcela 05	ALVAREZ GONZALEZ MARIA EDITA	BO LA VENTA 3	39312	POLANCO
Manzana 92523 parcela 06	PEREDA POLANCO ANA	BO LA VENTA P. 5	39312	POLANCO	
CATASTRO DE URBANA	Manzana 92523 parcela 07	PROMOCIONES SAN CIBRIAN REAL SL 83958218 100.00	BO RUMOROSO	39313	POLANCO
		PROMOCIONES SAN CIBRIAN REAL SL 83958218 100.00	BO RUMOROSO	39313	POLANCO
	Manzana 92545 parcela 01	MARTINEZ FERNANDEZ ANTONIO [HEREDEROS DE]	P5 FERNANDEZ VALLEJO 43 PI.01 PH1E2	39316	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA DEL PILAR	PZ AUTONOMIAS 13 PI.06 PI.E	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA JESUS	PZ AUTONOMIAS 14 E1.2 PI.07 PI.K	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MONICA	CL LA FUENTE 3 E1.2 PI.03 PI.A	39311	CARTES
		ARROYO MARQUEZ JUAN JOSE	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
	Manzana 92545 parcela 02	ARROYO MARQUEZ ANGELES PILAR	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
		MARTINEZ FERNANDEZ ANTONIO [HEREDEROS DE]	P5 FERNANDEZ VALLEJO 43 PI.01 PH1E2	39316	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA DEL PILAR	PZ AUTONOMIAS 13 PI.06 PI.E	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MARIA JESUS	PZ AUTONOMIAS 14 E1.2 PI.07 PI.K	39300	TORRELAVEGA
		ARROYO FERNANDEZ MONICA	CL LA FUENTE 3 E1.2 PI.03 PI.A	39311	CARTES
	Manzana 92545 parcela 03	ARROYO MARQUEZ JUAN JOSE	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
		ARROYO MARQUEZ ANGELES PILAR	BO SAN PEDRO 29IV	39312	RUMOROSO
		GALVAN ALONSO ANGELINA [HEREDEROS DE]	CL VELAZQUEZ 91	28006	MADRID

Nº Exp 2020-13 URB-8

6

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Manzana 92545 parcela 04	PILA GOMEZ MARIA ANGELES	BO REQUEJADA 1	39312	POLANCO	
Manzana 92545 parcela 06	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 07	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 08	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 09	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 10	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 11	SUMINISTROS LUIS PINTO SA	AV CASTROS 95	39005	SANTANDER	
Manzana 92545 parcela 20	MENENDEZ-TOLOSA RAMOGGINO MARIA ELENA	GALLEO 93 6A	28003	MADRID	
Manzana 93548 parcela 01	EDERLIFE SL	REINA VICTORIA 12 BDC	39004	SANTANDER	
Manzana 73416 parcela 41 (*)	REDICO PROYECTOS Y DESARROLLOS SL	ANDRES MELLADO 79 ESC 12 2A	28003	MADRID	
	DE LA RIVA VILLANUEVA BARTOLOME [HEREDEROS DE]	BO LA IGLESIA 30	39313	POLANCO	
CATASTRO DE RÚSTICA	POLÍGONO 14 parcela 260	PILA GOMEZ MARIA ANGELES	BO REQUEJADA 1	39312	POLANCO
		RADZIWIŁL OTHERS OLGIA	AMOS DE ESCALANTE 8 7F	39002	SANTANDER
	POLÍGONO 14 parcela 261	ARROYO FERNANDEZ MARIA DEL PILAR	PZ AUTONOMIAS 13 6E	39300	TORRELAVEGA
	ARROYO FERNANDEZ MARIA JESUS	PZ AUTONOMIAS 14 ESC 2 7K	39300	TORRELAVEGA	

Nº Exp 2020-13 URB-8

7


Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### I.2.4. Marco urbanístico

El Plan General contiene una ordenación Detallada del sector, conforme a las previsiones al efecto establecidas en el apartado 2 del artículo 44 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA). En dicho apartado 2 se indica que **“el Plan general podrá establecer directamente la Ordenación Detallada de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley.”** Los artículos 54 y 55 mencionados se encuentran en la Sección 4ª de la ley, referida a los Planes Parciales, y definen, en el caso del artículo 54 el Objeto del Plan parcial y en el caso del artículo 55 las determinaciones que deben contenerse en dicha figura de planeamiento de desarrollo. Así pues, el desarrollo de este suelo no precisa de la formulación de Plan Parcial, requisito imprescindible si el PGOU no contuviese ordenación detallada; en el caso presente, puesto que nos encontramos ante un sector que cuenta con ordenación detallada contenida en el planeamiento general aprobado, su desarrollo no requiere de dicha formulación, y así queda reflejado en la ficha que se adjunta a continuación:

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



Ayuntamiento de Polanco  
(Cantabria)

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de Pleno

18 DIC 2022

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 16 de mayo de 2022

URB 8

### DESARROLLO URBANIZABLE

<b>Localización:</b>	La Venta	Objetivos:	Ampliación de
<b>Uso predominante:</b>	Producción ganadera	Tipología edifi:	Edificio aislad
<b>Ordenanza de referencia:</b>	PRODUCTIVO GENERAL -PG-		
<b>Superficie estimada:</b>	S. ámbito: 35.645 m <sup>2</sup>	S. redes públicas exist: 1.327 m <sup>2</sup>	S. computable 94.318 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad teórica:</b>	Se valorarán las mediciones que resulten del replanteo, topografía o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los usos delimitados.		
<b>Aprovechamiento:</b>	Aprov. Urbanístico (art.123): 22.071,30 m <sup>2</sup> c. contruibles, ponderados		
	Aprov. medio UA (arts.48c y 125): 0,591 m <sup>2</sup> c ponderados/m <sup>2</sup> s suelo		
	Aprov. medio Sector (art. 123): 0,591 m <sup>2</sup> c ponderados/m <sup>2</sup> s suelo		
	Aprov. máx/min Secto (art. 122.2): m <sup>2</sup> ; ponderados/m <sup>2</sup> s suelo		
<b>Densidad máxima:</b>	No procede por uso. NP estimado de viviendas:		
<b>Cesiones mínimas Sist. Locales:</b>	Cumplimiento de estándares mínimos		
	Propuesta	Estándar	Balance
Espacios Libres (art.401 y 106)*:	6.509	6.509	0
Equipamientos (art.104)*:	0	0	0
Pizcas aparc. totales (art.40.3):	660	660	0
Pizcas aparc. públicas (art.40.3):	330	330	0
Pizcas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010)	9	9	0
Vario (art.100b):	Una 9.679 m <sup>2</sup> aprox. según ordenación		
	a Se propone como cesión el ZEU RM11.		
<b>Coefficiente de ponderación:</b>	Viviendas sin protección, uso hotelero, dotacional, comercial y oficinas (1'00); VVP régimen autonómico (1'80); VPP en régimen general (0'71); VPP en régimen especial y productivo (0'67).		
<b>Instrumento planeamiento:</b>	Estudio de Detalle	Instrumento ejecución:	Proyecto de Urbanización
<b>Instrumento gestión (art.147):</b>	Compensación		
<b>Plazos (art.58bis.1):</b>	Tercer Cuatrienio		
<b>Prioridades:</b>	No se establecen		
<b>Condiciones:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En caso que las infraestructuras existentes, tanto municipales como supramunicipales, de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro y alumbrado eléctrico, abastecimiento de gas y telecomunicaciones, no garanticen las nuevas demandas requeridas, el desarrollo del sector quedará condicionado a la ejecución de las actuaciones de urbanización necesarias.</li> <li>2. Deberá costear la ampliación del depósito de agua del Alto Pedroa, junto al resto de los Suelos Urbanos No Consolidados Productivos y los Suelos Urbanizables, en proporción a su aprovechamiento medio.</li> <li>3. Deberá costear una nueva subestación 33/12kV en el municipio, con capacidad de transformación suficiente para dar servicio a los nuevos desarrollos productivos de UNC y URB. Lo harán de manera proporcional a su Aprovechamiento Medio, junto al resto de los Suelos Productivos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables.</li> <li>4. Costear para Espacios Libres Generales (ZEUg.3) subáreas o ámbitos: Una 3.090 m<sup>2</sup> según ordenación detallada, incluida su urbanización.</li> <li>5. Contará con informe favorable de los suministradores de servicios, de la Dirección General de Cultura per su proximidad al Camino de Santiago y del organismo o entidad titular de la EDAR de Vuelta Ostrera que determinará si debe realizar un sistema de depuración previo.</li> <li>6. Deberá ejecutar y costear una nueva glorieta en la intersección con la N-611 en el cruce de La Venta previo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado. En cumplimiento de su Informe Sectorial de 2/agosto/2009, la glorieta tendrá un diámetro de giro interior mínimo de 30 m, y en ningún caso se permitirá la disposición de isletas interiores.</li> <li>7. En cumplimiento del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Cantábico de 4/noviembre/2009, el Proyecto de Urbanización deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca e irá acompañado de un Estudio de Inundabilidad de Detalle.</li> <li>8. Las pluviales serán conducidas al arroyo previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábico.</li> </ol>		
<b>Conexión con Red existente según ordenación detallada:</b>			
<b>Acceso rodado:</b>	N-611, CM 34/24 y su prolongación al norte.	<b>Saneamiento:</b>	Tuberías de Ø300 y Ø400 a reos en N-611 y al sur.
<b>Abastecimiento:</b>	Tuberías de 125 Fd y 150 Fd en las N-611 y CM 34/24.	<b>Electricidad:</b>	Suministro en media y baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo a Reglamento.
<b>Telecomunicaciones:</b>	Red y acomidas según Reglamento.	<b>Gas:</b>	
	Los artículos citados son de la LOTURSA		

PROES

Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)  
FRENTE DESARROLLO URBANIZABLE (URB)  
TEXTO REVISADO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Ayuntamiento de Polanco (Cantabria)

### DESARROLLO URBANIZABLE

**Localización**



Catastro según ordenación detallada

**Ordenación**



APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo de Pleno 18 DIC 2022

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 16 MAY 2022

BOC N.º 93

de la Comisión Regional de Control de Territorio y Urbanismo

El Secretario



Parcialmente Parcelas 10 y 11 de la MANZANA 91544; Parcelas 3 a 7 de la MANZANA 92523; Parcelas 1a, 4, 6 a 11 y 20 de la MANZANA 9254; Parcela 1 de la MANZANA 93548, todas del CATASTRO URBANO; y la parte afectada por la calle de las Parcelas 260 y 261 del POLIGONO 14 del CATASTRO RÚSTICO.  
El 260 y 261 afectado está formado por la parte de la ladera anexa al núcleo de la Parcela 41 de la MANZANA 7341C.

**PROES** Redacción de Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)  
FICHAS DE DESARROLLO URBANIZABLE (URB)  
TEXTO REVISADO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

En efecto, como no podía ser de otra manera, la ficha no establece el requisito de formulación del correspondiente Plan Parcial, puesto que el PGOU incluye ya una ordenación detallada del sector, y precisa que el instrumento de planeamiento requerido es el de **Estudio de Detalle**.

Los Estudios de Detalle están regulados en el artículo 61 de la LOTRUSCA, dentro de la Sección 6ª "OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO".

En el punto 2 de dicho artículo se establecen con claridad y precisión los contenidos del Estudio de Detalle, que se circunscribirán a:

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

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

*c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso."*

Estas precisiones se completan con lo establecido en el punto 4:

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

Así pues, el presente Estudio de Detalle se formula en el marco urbanístico expuesto en cuanto a su alcance y objetivos, a partir de las determinaciones contenidas en el PGOU expresadas en la ficha y en los planos de ordenación detallada contenidos en las hojas O7.4.a a O7.4.f

Los parámetros de ordenación contenidos en la ficha son los siguientes:

- **En cuanto a la delimitación y superficie del ámbito:**

El resumen final de superficies que resulta es el siguiente:

Superficie bruta del ámbito: 35.645 m<sup>2</sup>

Superficie redes públicas existentes: 1.327 m<sup>2</sup>

Superficie computable: 34.318 m<sup>2</sup>

S.G. ext.: 3.050 m<sup>2</sup>

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Superficie a efectos de aprovechamiento (S computable + S.G. exterior): 37.368 m<sup>2</sup>

- **En cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación:**

Edificabilidad lucrativa (superficie construible total máxima) = 32.942,24 m<sup>2</sup> construibles según ordenación.

Uso predominante: productivo genérico. Ordenanza **PG**.

Coficiente de ponderación uso productivo 0,67

Aprovechamiento urbanístico total (uas) = 22.071 uas (m<sup>2</sup> construibles ponderados).

Aprovechamiento medio de la UA (uas/m<sup>2</sup>) = aprov total / S comp. a efectos de aprov. = 22.071 uas / 37.368 m<sup>2</sup> = 0,591 uas/m<sup>2</sup>.

- **En cuanto a cesiones de Sistemas Locales y cumplimiento de estándares de la Ley 2/2001:**

Espacios libres EL (m<sup>2</sup>): min 6.589 m<sup>2</sup> (min s/ estándar 20 m<sup>2</sup> c/ 100 m<sup>2</sup> construidos)

Plazas de aparcamiento: públicas 330 min.; totales (públicas + privadas) 660 min.

- **En cuanto a la futura Gestión y división en Unidades de Ejecución**

Instrumento de gestión: Compensación.

Programación: tercer cuatrienio.

- **Otras condiciones particulares de desarrollo del Sector**

Las establecidas en la ficha del sector, que entendemos no es necesario reproducir aquí; únicamente subrayamos, en la medida que afecta a la ordenación detallada del sector y por tanto a la formulación del Estudio de Detalle, la vinculación del sistema general exterior ZELg 2 de 3.050 m<sup>2</sup>, así como la ejecución, a costa del sector, de una glorieta en la intersección con La N-611 en el cruce de la venta, previo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, que deberá ajustarse a lo establecido en el sectorial de 24 de agosto de 2009, que determina que la rotonda tendrá un diámetro de giro interior mínimo de 30 m y en ningún caso se permitirá la disposición de isletas interiores.

- **Conexión con Red existente según ordenación detallada**

Igualmente, nos remitimos en este punto a las determinaciones contenidas en la ficha y en los planos de ordenación detallada en cuanto a acceso rodado al sector y condiciones de conexión a

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

redes generales de saneamiento, abastecimiento, electricidad,  
telecomunicaciones y gas.


Asimismo, se adjunta a continuación la reproducción de las condiciones  
específicas de la Ordenanza de aplicación, Productivo genérico **PG**.




LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



Ayuntamiento de Polanco  
(Cantabria)



**CAPÍTULO 9. ORDENANZA PRODUCTIVA GENERAL**

**Art. 10.9.1. Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de edificación productiva genérica los terrenos destinados por el PGOU a acoger edificación de tipología industrial.
2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

**Art. 10.9.2. Parcela**

Regirán los parámetros siguientes referidos a parcela neta:

- Parcela mínima: 2 carros (358 m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo: 10 m. Se incrementará en 1 m por cada 500 m o fracción que exceda la superficie neta de parcela de la superficie mínima de parcela establecida.

**Art. 10.9.3. Posición de los edificios**

1. Retranqueo obligatorio mínimo a frente de parcela neta: 5 m.
2. Retranqueo a colindantes:
  - Se podrá adosar la edificación a la parcela colindante siempre que ésta se encuentre comprendida en la misma calificación.
  - Si la edificación no se adosa a la parcela colindante se guardará al mismo una distancia mínima de 5 metros.
3. La ocupación por construcciones no podrá superar los dos tercios (66'67%) de la superficie.

**Art. 10.9.4. Forma de los edificios**

1. La altura máxima de cornisa será de 9'5 m.
2. La altura máxima de coronación será de 13'5 m.
3. El número máximo de plantas será de 3 sobre rasante y 1 bajo rasante.

**Art. 10.9.5. Superficie de los edificios**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 1'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

---

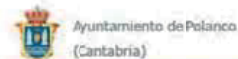
**PROES** Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Polanco, Cantabria.  
POSITIVA  
TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 217 de 248

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



#### Art. 10.9.6. Condiciones específicas

1. En el interior de la parcela se plantarán árboles en una proporción no inferior a uno por cada 50 m<sup>2</sup> de solar. Pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del espacio y la buena imagen visual del conjunto.
2. Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el art.34.1 de la LOTRUSCa, las construcciones destinadas a actividades productivas deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras soluciones alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas en aquellas zonas en que no sea incompatible con la colocación de los captadores solares y sus pasos de mantenimiento, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire. Como criterios para la selección de especies vegetales será necesario valorar la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de soleamiento, su riesgo alérgico y el valor estético.

#### Art. 10.9.7. Usos

1. Los usos dominantes serán los de actividades productivas, infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en cualquiera de sus grupos.
2. Son compatibles el uso comercial y aquellos usos autorizados por la normativa sectorial vigentes.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

**PROES**

Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Polanco, Cantabria.  
NORMATIVA

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 218 de 248

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

De manera sintética, incluimos a continuación un cuadro-resumen con los parámetros y determinaciones establecidos en la ficha del sector, Ordenación detallada de la misma contenida en el PGOU y determinaciones de la Ordenanza PG de aplicación.

PARÁMETROS FICHA Y ORDENACIÓN DETALLADA PGOU Y ORDENANZA PRODUCTIVO			
S bruta int	S redes pub int	S neta int	SS.GG ext ZELg2
35.645,00	1.327,00	34.318,00	3.050,00
Total Sup. con aprovechamiento (Sup. neta interior + SS.GG. Ext.)			37.368,00
S viario s/ ordenación detallada (m2)			9.679,00
S neta lucrativa (m2)			19.377,61
c.e. sobre neta (m2/m2)			1,70
Techo edificable (m2)			32.942,24
c.h. uso productivo (uas/m2)			0,67
aprov total /uas)			22.071,30
aprov medio (uas/m2)			0,591
Sistema Local Espacios Libres (min)			6.589,00
Nº aparcamientos públicos (min)			330
Ocupación max. (2/3 S neta)			12.918,41
capacidad máxima = ocup max. x 3			38.755,23
Coef esponjamiento (edif max / capacidad max)			0,85

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

### I.3. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con el presente Estudio de Detalle se da inicio al desarrollo del sector URB-8 con el doble objetivo de ampliación de la trama urbana, en este caso a través del desarrollo de un sector de suelo productivo complementario del suelo urbano productivo contiguo, y la obtención de las redes públicas, según consta en la ficha urbanística del planeamiento.

Además de los objetivos generales expresados en la ficha, existe una razón de oportunidad que motiva la iniciativa adoptada en este momento por el Ayuntamiento de Polanco, promotor del presente Estudio de Detalle.

En efecto, el Ayuntamiento de Polanco promueve este Estudio de Detalle en el momento actual por el interés municipal en desarrollar un parque público en la gran campa situada al sur de la Casa Consistorial y la Iglesia de San Pedro ad Víncula, proyecto para el que se requiere la obtención de determinados suelos adyacentes al parque, entre los que se encuentra el ZELg 2, vinculado como sistema general exterior al desarrollo del URB-8.

Los antecedentes de este proyecto son los siguientes:

En 2017 se redactó el Proyecto Básico de este parque, cuyo ámbito afectaba inicialmente a cuatro parcelas, que posteriormente se convirtieron en seis, pues dos de las parcelas catastrales originales se subdividieron atendiendo a la distinta clasificación de suelo que albergaban (urbano y rústico). Estas últimas cuatro parcelas catastrales constituyen una sola finca registral.

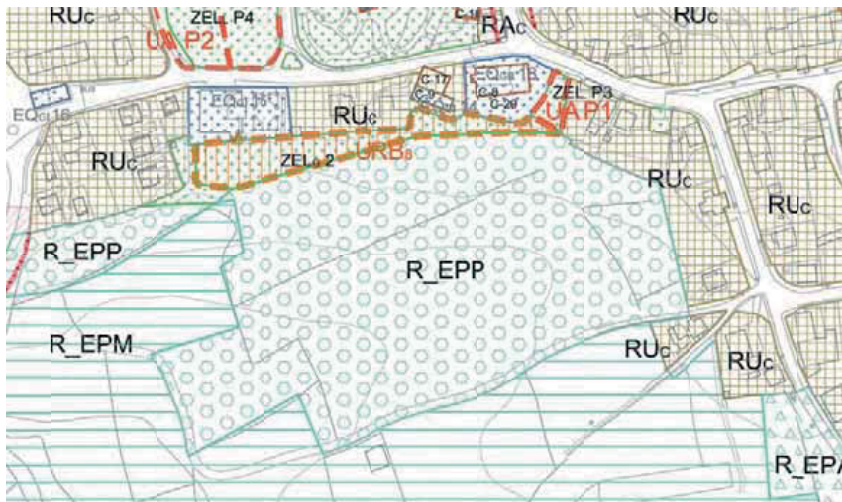
La actuación del parque se desarrolla sobre tres tipos de suelo:

- Suelo rústico, con la calificación de especial protección paisajística.
- Suelo urbanizable, con la calificación de zona de Espacios Libres de Sistema General (ZELg), adscrito al sector urbanizable URB-8.
- Suelo urbano no consolidado, con calificación como zona de Espacios Libres locales (ZELl), incluido en la UA-P1.

Se adjunta un extracto del plano O4.8. Ordenación del PGOU, en donde aparecen los tres tipos de suelo mencionados.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



Área afectada por el parque público. Extracto del plano O.4.8.Ordenación PGOU Polanco

Sobre el suelo rústico de protección paisajística, en el proceso de tramitación conforme al art. 116 de la ley del Suelo a los efectos de poder determinar la compatibilidad del uso proyectado sobre el suelo rústico afectado, la CROTU indicó en 2018 que debía tramitarse una Modificación Puntual para legitimar la expropiación de los terrenos afectados. Dicha modificación, denominada Modificación Puntual nº 2 del PGOU, se aprobó provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 10 de agosto de 2020, recibió informe favorable de la CROTU con fecha 30 de septiembre de 2020 y fue aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 15 de octubre de 2020 y publicada en el BOC extraordinario de 27 de octubre de 2020. El objetivo de dicha Modificación Puntual es la integración en el sistema general de espacios libres del municipio, de nuevos terrenos que albergarán el proyecto de parque equipado, planteando un nuevo sistema general de espacio libres denominado ZELG 12, cuya localización está directamente relacionada (según indica textualmente la memoria de la modificación puntual) con dos sistemas de espacios libres, uno general, ZELG 2, vinculado al suelo urbanizable URB-8; y otro local, ZELL P3, vinculado a la unidad de actuación su suelo urbano UA-P1.

La Memoria de la Modificación Puntual explica también que la colindancia del sistema general planteado sobre el suelo rústico con los dos espacios libres comentados anteriormente (ZELG 2 y ZELL P3) es un aspecto fundamental para la selección de la alternativa considerada como óptima, lo que lleva a plantear la obtención de los suelos sobre los que se plantean las dos zonas de espacios libres. Así, la propia Modificación Puntual indica:

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

*"En el momento en el que el Ayuntamiento pretendiese acometer la ejecución de actuaciones, en el nuevo sistema general, sería aconsejable que pusiera en marcha los mecanismos oportunos para la ocupación de estos dos elementos adyacentes (en el caso de aún no dispusiera de ellos de forma efectiva), para asegurar la integración y coherencia de la actuación".*

Así pues, la iniciativa emprendida por el Ayuntamiento para la construcción del parque motiva la necesidad de obtención de los suelos sobre los que se definen los dos espacios libres que dotan de coherencia al diseño del parque.

#### **Obtención del sistema general ZELG 2 en suelo urbanizable URB-8**

Según el artículo 6.1.3. de la Normativa del PGOU, que remite al art 142 de la Ley del suelo de Cantabria, los Sistemas Generales en suelo Urbanizable se obtendrán:

- Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación cuando sea posible.

- Mediante ocupación directa.

Mediante expropiación forzosa.

- Por convenio urbanístico.

El sistema ZELG 2 está adscrito al Sector de uso productivo URB-8, que la ficha urbanística del PGOU prevé obtener mediante cesión. Así mismo se indica la compensación como sistema de gestión, y su plazo será el tercer cuatrienio. Por último, se indica su desarrollo a través de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

#### **Obtención del sistema local ZELI P3 en suelo no consolidado UA-P1**

Según el artículo 143.2 de la Ley del suelo de Cantabria, los Sistemas Locales se obtendrán:

- Mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte".

El sistema ZELI P3, de 410 m<sup>2</sup>, está adscrito a la Unidad de Actuación en suelo no consolidado UA-P1, que la ficha urbanística del PGOU prevé obtener mediante cesión. Así mismo se indica la compensación como sistema de gestión, y su plazo será el segundo cuatrienio. Por último, se indica su desarrollo a través de Estudio de Detalle.

**Este documento** da respuesta precisamente al contenido de la ficha urbanística del URB-8, pues constituye el Estudio de Detalle que posibilita el desarrollo del suelo en cumplimiento del contenido del PGOU y **permitirá la obtención del Sistema General de Espacio Libre ZELG 2 vinculado al sector URB-8.**

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### I.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan General de Polanco clasifica este suelo como un suelo urbanizable, destinado a usos productivos. Las condiciones de la edificación vienen dadas por la ordenanza PG, productivo genérico.

El desarrollo de este Estudio de Detalle permite cumplir, además de los objetivos que recoge la ficha urbanística en cuanto a ampliación de la trama urbana y obtención de redes públicas, obtener el sistema general de espacio libre denominado **ZELg 2** necesario para garantizar la coherencia y funcionalidad el parque que el Ayuntamiento de Polanco tiene previsto ejecutar en el área situada al sur de la Casa consistorial.

##### I.4.1. Análisis de la ordenación detallada contenida en el PGOU

La ordenación detallada del sector se recoge en los planos O.7.4.a al O.7.4.f del PGOU de Polanco.

El acceso a las dos bolsas de suelo edificable que se generarán al norte y al sur de la N-611 se lleva a cabo a través de la rotonda a ejecutar sobre la N-611 en su intersección con el camino local en el cruce de la venta. Desde esa nueva rotonda se conecta con dicho vial municipal en su desarrollo hacia el norte y el sur, dando a su vez acceso al viario interior del sector, que se desarrolla en paralelo a la N-611 en las franjas de terreno comprendidas entre la delimitación del sector (líneas de dominio público de la carretera) y la línea de edificación proveniente de la misma, con el objetivo de optimizar la obtención de suelos lucrativos edificables.

Esta configuración viaria genera tres grandes bolsas de suelo lucrativo destinado a los futuros usos productivos:

- Una bolsa al norte de la N-611, con accesos por el oeste desde la prolongación del vial municipal existente y por el sur desde el viario interior del sector que se desarrolla en paralelo a la nacional.
- Dos bolsas al sur de la N-611, separadas por el viario planteado siguiendo la traza del existente, que da acceso a las mismas por el oeste y el este respectivamente, completándose el sistema con los viales interiores al sector de nueva creación que se desarrollan en paralelo a la N-611 y dan acceso desde el norte a dichas bolsas de suelo.

Con criterio general, la sección tipo de viario consta de una calzada de 6 m, franjas de aparcamiento en batería de 4,5 m o en cordón de 2,20 m y aceras de 2 m.

La ordenación planteada en el PGOU se completa con un sistema local de espacios libres, al S-O del sector, siguiendo el desarrollo del cauce que lo limita por el sur.

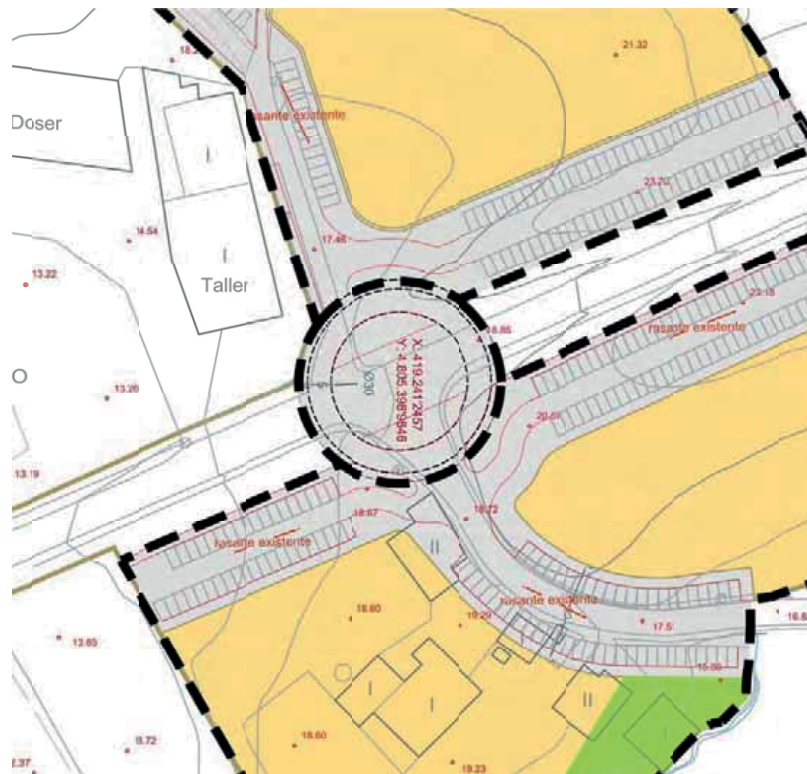
Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Así pues, la ordenación del sector viene fuertemente determinada por las condiciones de diseño de la rotonda de acceso y el criterio de optimización de futuros suelos lucrativos con la creación de un viario interior paralelo a la N-611 sobre las franjas no edificables.

Sin embargo, este criterio, en principio razonable y asumible, de optimización del futuro suelo lucrativo, debe compatibilizarse con un diseño de rotonda sobre la carretera nacional que cumpla los estándares técnicos y funcionales de diseño y trazado habituales en este tipo de infraestructura, que garantice unas condiciones de servicio adecuadas en la carretera y una funcionalidad razonable en los tráficos locales en el interior del sector.

Así, desde la propia ficha del sector se indica ya una doble condición que ha de cumplirse en la futura rotonda, que ha de disponer de un radio de giro interior mínimo de 15 m (30 m. de diámetro) y en ningún caso se permitirá la disposición de isletas interiores. Esta exigencia es contradictoria con la definición gráfica de la rotonda en el plano O7.4.b, en el que, si bien internamente tiene un radio de giro central mínimo de 15 m, se define la rotonda como rotonda partida con dos isletas centrales, tal como se refleja en el croquis que incluimos a continuación para una mejor lectura de este documento:





Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

Igualmente, aunque en dicho plano no figuran acotados, los radios de giro de los acuerdos de entrada y salida a la rotonda son claramente escasos y, finalmente, la proximidad de las conexiones al viario interior y los radios de giro planteados en dichas conexiones son manifiestamente insuficientes incluso para un tráfico ligero y mucho más en el ámbito de un sector productivo, que sin duda inducirían sobre la rotonda una grave deficiencia de funcionamiento. También, puede observarse cómo la corona de circulación interior tiene una anchura de 5 m, lo que significa un único carril interior.

Las condiciones señaladas se traducen, en su conjunto, en unas condiciones de servicio inasumibles en la carretera nacional, por lo que, desde este Estudio de Detalle, entendemos que debe abordarse una redefinición de las alineaciones exteriores en lo que se refiere a la intersección en la N-611 y las conexiones con el viario interior, **dando prioridad a la funcionalidad e idoneidad técnica de las mismas**, aunque ello traiga consigo un menor aprovechamiento del sector.

Las nuevas condiciones de diseño, con las que se ha trabajado en el Estudio de Detalle, son las siguientes:

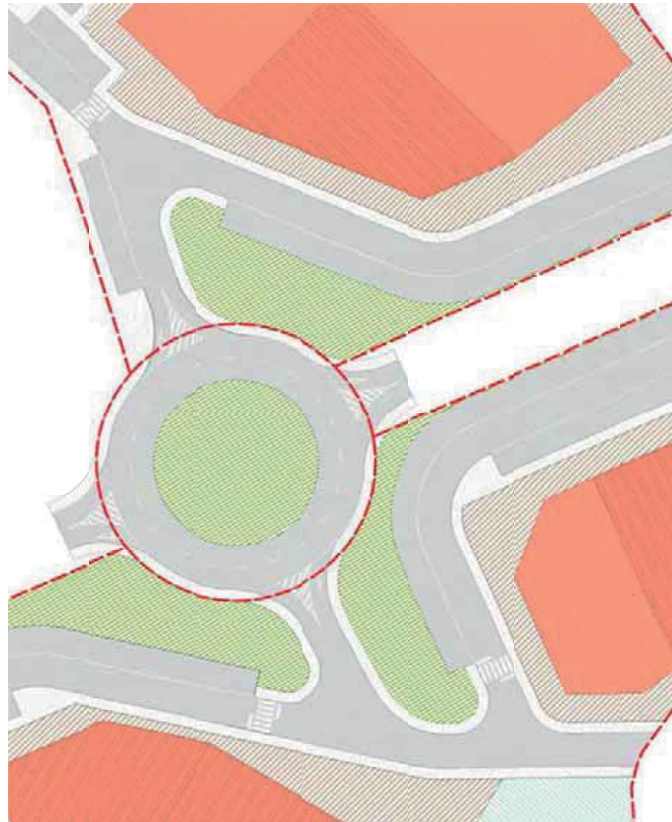
- Radio de giro interior de 15 m.
- Ausencia de isletas interiores
- Radios de giro mínimos de 15 m. en las tangencias de accesos y salidas a la rotonda.
- Corona interior de circulación en la rotonda de 8,00 m de anchura, con dos carriles de 4,00 m.
- Alejamiento de las conexiones con el viario interior del sector
- Radios mínimos de 6,00 m en bordillos en viario interior del sector.

Con estas condiciones se redefine la rotonda y las conexiones con el viario interior, manteniendo en lo posible el criterio de diseño de viales interiores paralelos a la N-611 sobre las franjas de suelo inedificables, lo que se traduce en una solución de intersección en rotonda y conexiones con el viario interior que se define con precisión en el plano nº P4.1 de "definición geométrica y urbanización exterior", y que se muestra en el siguiente croquis que se adjunta a esta Memoria:

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco



Esta disposición entendemos que da satisfacción a unas condiciones de idoneidad técnica y funcional mínimas. Como contrapartida, produce una reducción de las superficies de parcela lucrativa, que, en su conjunto, pasan de 19.378 m<sup>2</sup> en la ordenación detallada del PGOU a 16.361 m<sup>2</sup> en la ordenación del Estudio de Detalle, lo que se traduce en una disminución proporcional de la edificabilidad máxima materializable resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la ordenanza a las nuevas superficies netas de parcela lucrativa resultantes.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

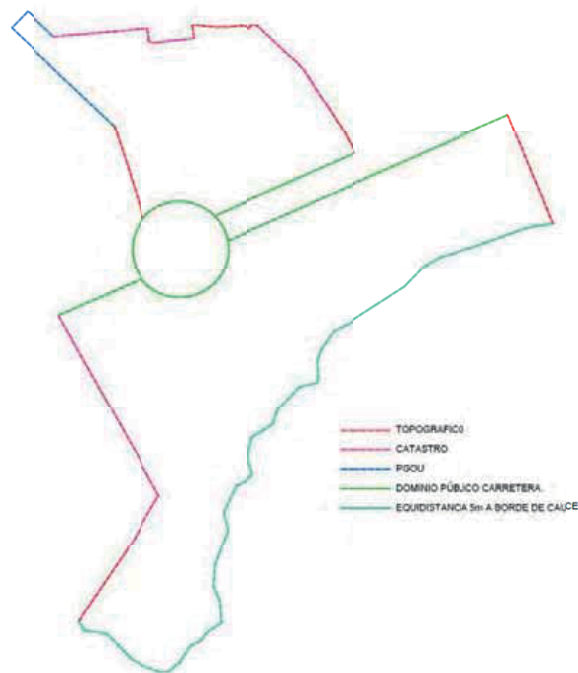
## I.4.2. Concreción y ajustes en definición de delimitación, alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes

### I.4.2.1. Ajustes en la delimitación.

Para la redacción del Estudio de detalle se ha procedido al levantamiento topográfico del ámbito del sector, lo que permite un análisis con el grado de detalle propio de este instrumento complementario de planeamiento.

El levantamiento realizado ha permitido identificar con precisión los límites perimetrales, ateniéndonos a la realidad física de dichos límites cuando son identificables en el terreno y quedan por tanto identificados en el levantamiento, y alternativamente, cuando no existen tales elementos, ajustándonos a los límites catastrales conforme a la información catastral vectorizada disponible. Finalmente, cuando no existen límites físicos y la delimitación no se produce por límites de fincas, nos atenemos a la delimitación planteada en el PGOU. En el borde sur del sector, en la zona de contacto con el cauce existente, se ha establecido una línea de delimitación que preserva una franja de 5 m de servidumbre respecto del borde del cauce topografiado.

El procedimiento seguido se muestra en el croquis que se adjunta a continuación:



Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### I.4.2.2. Alineaciones y rasantes.

Tal como se ha expuesto en apartados anteriores, la imprescindible priorización de la idoneidad técnica y funcional de la rotonda y sus conexiones, ha obligado a una redefinición de alineaciones que ya ha sido desarrollada en el apartado I.4.1 de esta memoria en lo que se refiere a su geometría en planta. Esta redefinición conlleva lógicamente una redefinición de las rasantes de viario.

El Estudio de Detalle define los longitudinales de la totalidad del viario interior al sector. La totalidad de los viales interiores presenta pendientes inferiores al 6%, excepto el ramal norte del camino municipal que intersecta con la carretera nacional en la rotonda proyectada, que excede ligeramente el 6% de pendiente presentando una pendiente longitudinal máxima de 6,86%; dicho vial, denominado eje 1 en el Estudio de Detalle, tiene su rasante condicionada por la cota de la nacional y la de su extremo norte, cota actual en ese punto del viario local de continuación.

La ordenación detallada del PGOU planteaba, desde en anteriormente mencionado eje 1, la restitución de un acceso a propiedades exteriores al sector, colindantes por el norte. El Estudio de Detalle mantiene la restitución de dicho acceso aprovechando la implantación de un área de aparcamiento público en el extremo norte del sector; el vial de acceso desde el eje 1 a esta área de aparcamiento público conecta en su extremo norte con el citado camino, garantizando su conexión con el viario del Estudio de Detalle.



Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### I.4.2.3. Ordenación de volúmenes.

La implantación de viario propuesta en el Estudio de Detalle distribuye el suelo lucrativo en tres áreas diferenciadas, que denominaremos Parcelas P1, P2 y P3.

Sobredichas parcelas lucrativas operan los parámetros de edificabilidad y ocupación de la ordenanza de aplicación, así como otras determinaciones en cuanto a posición y altura de los edificios. La edificabilidad materializable es la resultante de aplicar el coeficiente de 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta lucrativa de cada parcela. Igualmente, sobre dichas parcelas la ocupación de la edificación no podrá exceder de 2/3 de la superficie neta de las parcelas, y dicha ocupación deberá respetar unos retranqueos mínimos de 5,00 m a alineaciones exteriores y colindantes salvo que éstos tengan la misma calificación. Finalmente, la altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de 9,5 m a cornisa (13,5 m a coronación) correspondientes a 3 plantas sobre rasante, más la posibilidad de 1 planta bajo rasante.

Con estas condiciones, se ha establecido un área de movimiento en cada una de las parcelas, que cumple la condición de ocupación máxima y de retranqueos obligatorios. Aplicada la condición de altura máxima (tres plantas) a esas áreas de movimiento, la "capacidad" volumétrica proporciona una cierta holgura con respecto a la edificabilidad máxima materializable conforme a la ordenanza. Esta holgura, cuantificada mediante un coeficiente de esponjamiento obtenido como cociente entre la edificabilidad máxima materializable y la capacidad máxima se sitúa en todos los casos prácticamente en 0,85, valor teórico para una superficie S, con una edificabilidad de 1,7 S, una ocupación de 2/3 de S y tres plantas sobre rasante ( $1,7 S / 3 \times 0,6667 S = 0,85$ ).

El Estudio de Detalle contiene una definición rigurosa de las áreas de movimiento planteadas, identificando las coordenadas de cada uno de sus vértices, de manera que tales áreas son directamente replanteables sobre el terreno, en las mismas condiciones que las alineaciones de viario proyectadas.

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## I.5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

### I.5.1. Ordenación parcelas lucrativas (Estudio de Detalle)

ORDENACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS (Estudio de Detalle)						
	S parcela	Edificab max (1,70 x S)	Ocup max (2/3 de S)	Area mov propuesta (S1)	Capacidad max (S1 x 3)	c. esponjamiento (edif max/Capacid max)
P1	5.366,60	9.123,22	3.577,73	3.571,55	10.714,65	0,851
P2	6.266,43	10.652,93	4.177,62	4.176,35	12.529,05	0,850
P3	4.728,43	8.038,33	3.152,29	3.152,29	9.456,87	0,850
<b>Total</b>	<b>16.361,46</b>	<b>27.814,48</b>	<b>10.907,64</b>	<b>10.900,16</b>		

### I.5.2. Parámetros globales (Estudio de Detalle)

PARÁMETROS GLOBALES (Estudio de Detalle)		
S. bruta int		33.823,61
S redes públicas int		1.327,00
S neta interior		32.496,61
SS.GG ext ZELg2		3.050,00
Total S con aprov		35.546,61
<b>Total Suelo Neto Lucrativo</b>		<b>16.361,46</b>
<b>Edif max</b>		<b>27.814,48</b>
Ocupación max		10.900,16
Aparcamiento publico	318,00	(min s/ estándar: 295)
Sistema local Espacios Libres	5.963,00	(min s/ estándar: 5.563)
Viaro int + aparca	9.361,91	
Restos (Espacios libres residuales, no computables)	2.137,24	
<b>Viaro exterior (rotonda sobre N-611)</b>		

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

### I.5.3. Comparativa PGOU-Estudio de detalle

COMPARATIVO PGOU - Estudio de Detalle		
	Ordenación PGOU	Estudio Detalle
S. bruta int	35.645,00	34.135,02
S redes públicas int	1.327,00	1.327,00
S neta interior	34.318,00	32.808,02
<b>SS.GG ext ZEIg2</b>	<b>3.050,00</b>	<b>3.050,00</b>
Total S con aprov	37.368,00	35.858,02
Total Suelo Neto Lucrativo	<b>19.377,61</b>	<b>16.361,46</b>
<b>Edif max</b>	<b>32.941,94</b>	<b>27.814,48</b>
Ocupación max	12.918,41	10.900,16
Viario int + aparca	9.679,00	9.361,91
Aparcamiento publico	329	318
Sistema local Espacios Libres	6.588,39	5.963,00

La diferencia fundamental, en cuanto a magnitudes globales, es la disminución de superficie neta lucrativa, por las razones ya expuestas en apartados anteriores, con la consiguiente disminución de la edificabilidad global, que pasa de 32.942 m2 en la ficha del sector a 27.814 m2 en el Estudio de Detalle.

### I.5.4. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación

Se hace constar la obligación del cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En desarrollo de este Estudio de Detalle se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que dé cumplimiento a esta ley.

En este sentido, tal como se desprende de la documentación gráfica del Estudio de Detalle, la totalidad del viario propuesto así como los sistemas locales de espacios libres permiten recorrer totalmente el sector, pues tienen, en todo su trazado, pendientes inferiores al 6 %, exceptuando el tramo ya mencionado, correspondiente al eje 1 en el que la pendiente, condicionada por las rasantes obligadas de la rotonda sobre la nacional y la cota final del eje por el norte, que debe corresponderse con la cota actual del camino existente, excede ligeramente del 6%. El futuro Proyecto de urbanización

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

deberá analizar, con el grado de definición propio de un proyecto constructivo, la configuración definitiva de rotonda y rasante del eje 1, pudiendo contemplarse, en caso necesario, recorridos peatonales alternativos en el suelo de espacio libre no computable que rodea la rotonda, todo ello con el fin de ajustar al 6% los recorridos peatonales desde el área de la rotonda hasta el aparcamiento público.

En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se atiende al estándar legal que recoge la ficha urbanística disponiendo mueve plazas en esas condiciones, del total de 318 públicas previstas. Se hace constar que este extremo se verificará en el preceptivo proyecto de urbanización.

#### **I.5.5. Concreción y ajustes en redes de Infraestructuras**

La ordenación detallada del Sector URB-8 del PGOU incluye, como es preceptivo, esquemas de trazado de los siguientes servicios (planos O.7.4c a O.7.4f): Abastecimiento, saneamiento, pluviales y electricidad. El Estudio de Detalle ajusta y concreta estos esquemas de servicios con arreglo a los ajustes realizados en cuanto a alineaciones, rasantes y ordenación. Las redes propuestas se definen en los planos P5 a P8

Los parámetros de diseño de estos servicios, conforme a las estipulaciones en cuanto a dotaciones mínimas y características generales establecidas por el PGOU, que recoge los parámetros del Plan Hidrológico Norte II, son las siguientes:

##### **- Abastecimiento de agua**

Se obtiene una dotación conforme al *Anexo II del Plan Hidrológico de la DH del CANTÁBRICO OCCIDENTAL (2015-2021), apéndice 11. Dotaciones de agua según uso*. A falta de una concreción sobre el tipo de actividad que se instale en este suelo productivo consideraremos una dotación media de entre los posibles sectores que contempla la tabla del *apéndice 11.6 Dotaciones de agua para la industria*.

Estimamos una población de 1 empleado/100 m<sup>2</sup> de suelo edificable, lo que significa  $1 \text{ emp}/100 \text{ m}^2 \times 27.815 \text{ m}^2 = 280$  empleados. Tomaremos 8 m<sup>3</sup>/día por empleado, cuantía media-alta dentro del abanico de actividades por sectores que incluye la tabla 11.6, que se reproduce a continuación.



Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

**Apéndice 11.6. Dotaciones de agua para la industria**

SECTOR	DOTACIÓN (m <sup>3</sup> /día por empleado)	DOTACIÓN (m <sup>3</sup> por tonelada producida)
Lácteas	10-18	3-17
Alimentación	2-12	6-30
Bebidas alcohólicas (vino / sidra)	0,3-0,8	2-3
Bebidas no alcohólicas	5	6
Papelesas	32-86	16-34
Transformados de caucho	0,6	2,32
Matadero	3-6	5-7
Industria química	8-20	2-12
Textil	8	115
Materiales de Construcción	0,5	0,15
Cementeras	4,4	0,15
Siderurgia	8-12	3-8
Transformados metálicos	3-8	1-3

Así, la dotación diaria requerida será de 280 emp x 8 m<sup>3</sup>/día por empleado = 2.240 m<sup>3</sup>/día, es decir, 25,92 l/seg. Se entiende que este parámetro incluye factores punta, al haber adoptado una dotación media-alta para todo el suelo productivo.

No se planteará red de riego en las distintas superficies de espacios libres, pero sí se dispondrán bocas de riego en viario público para limpieza de zonas concretas como el entorno de contenedores de basuras.

La implantación de hidrantes se realizará siguiendo las determinaciones del CTE en cuanto a protección de incendios, y de aquellas directrices que se deriven de Ordenanzas municipales al respecto, siempre en una interpretación realizada en el sentido más favorable al mejor servicio del sector. En este caso se ha optado por tres hidrantes de incendios asociados a cada una de las parcelas productivas conforme al esquema que refleja la ordenación detallada del PGOU.

El sector se conectará a una tubería existente de diámetro 125 F.D. paralela por el norte a la carretera nacional N-611, estableciendo un cruce bajo esta vía en dirección norte-sur junto a la nueva rotonda sobre la carretera nacional.

Existe un segundo ramal de 150 F.D. que discurre por el borde oeste del URB-8 que generará una servidumbre adosada al linde en la parcela lucrativa prevista en esa zona. Dado que parte de su trazado es incompatible con la ordenación propuesta, deberá reponerse esta tubería con el mismo diámetro y material (150 mm F.D.) bordeando el gálibo de los futuros edificios.

Se plantean canalizaciones de diámetro 90 en polietileno que recorren los frentes de nave en las tres parcelas lucrativas y a su vez cierran anillos que completan la infraestructura actual de agua potable.

El esquema de conexión y red de abastecimiento se muestra en el plano P5 del Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### - Saneamiento

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo, es decir, la canalización de aguas pluviales es independiente de la de aguas residuales.

Para el dimensionamiento de las redes de alcantarillado, se ha partido de los siguientes caudales:

- *Residuales*: el caudal correspondiente a la dotación de abastecimiento, es decir, 25,92 l/seg.

- *Pluviales*: los caudales obtenidos, para cada tramo de colector, resultado de la aplicación del método racional.

Para la obtención de los caudales de escorrentía se considerará la precipitación correspondiente a un período de 10 años,  $P_d = 107,24$  mm y un tiempo de concentración de 10 min, ( $I_t = 100$  mm/h), aplicando coeficientes de escorrentía de 0,5 para zonas verdes y terreno natural y 0,95 para superficies impermeables, salvo mejor motivación en el preceptivo Proyecto de Urbanización. El diseño de la urbanización dará preferencia a la utilización de pavimentos permeables, como la utilización de losa-césped en las áreas de aparcamiento, lo que aumentará la infiltración al terreno, reduciendo los caudales soportados por la red de drenajes. También se planteará la reutilización de las aguas de escorrentía excedentarias para baldeo de los viales públicos.

#### *Residuales*

La conexión a la red existente se realizará a sendos colectores existentes:

El área norte verterá a un colector de 300 mm de diámetro existente que procede del norte y discurre bajo un camino municipal sobre el que se ejecutará un nuevo vial conectado a la rotonda. Se ejecutará un nuevo colector del mismo diámetro frente a las futuras naves en dirección descendente este a oeste en paralelo a la N-611 por el norte que verterá a uno de los pozos de registro del colector actual.

El área sur verterá a un colector de reciente ejecución que recoge los aportes del núcleo de Mijares y cruza bajo el arroyo existente al sur del ámbito, prolongando su trazado hacia el oeste. En el lado suroeste del URB-8 será necesario ejecutar un pequeño bombeo de aguas residuales con una impulsión en dirección al cruce de viario interior en donde se reúnen los dos colectores de aguas residuales que dan frente a las naves de cada parcela sur. Desde ahí partirá un ramal de 300 mm que verterá a un pozo de registro de la conducción existente al otro lado del arroyo.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

### *Pluviales*

Las dos áreas productivas tendrán un esquema de pluviales semejante, con colectores paralelos a las fachadas de las naves bajo los viales interiores del sector.

El área norte reunirá sus aportes de escorrentía con colectores que funcionarán en gravedad bajo los viales interiores hasta reunirse al este de la futura rotonda, desde donde cruzará una nueva tubería hacia el sur bajo la carretera nacional. Ahí se unirá con el colector previsto frente a las naves de la mitad sureste, que funcionará igualmente por gravedad.

Este colector paralelo a la nacional por su lado sur que sirve a la parcela industrial sureste, interceptará el que procede del área norte y una vez reunidos sus aportes en una única canalización, girará hacia el sur llegando al espacio libre junto al arroyo, al que verterá previo paso por un elemento de control de sólidos y grasas.

Por su parte, la parcela industrial suroeste, tendrá un segundo colector paralelo al borde oeste junto al que discurre una tubería de abastecimiento, generando ambas una servidumbre conjunta. Esa nueva tubería de pluviales cruzará el espacio libre sur y verterá al arroyo en las mismas condiciones que la parcela industrial sureste.

Los esquemas de red, así como las soluciones de conexión a la red existente, se muestran en los planos P6 y P7 del estudio de Detalle.

### - Electricidad y alumbrado público

Para el cálculo de las solicitudes de energía eléctrica se partirá de las recomendaciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión de 2 de Agosto de 2002 e instrucciones complementarias. De acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión (ITC-BT-10) se estimará una previsión de potencia de 125 w/m<sup>2</sup>.

Así, para la edificabilidad de 27.815 m<sup>2</sup> resulta una potencia aproximada de 3.500 Kw, es decir, unas 4.350 kva, que se plantea atender desde siete nuevos centros de transformación situados a lo largo de los viales interiores y próximos a los frentes de nave previstos en la ordenación.

Se establecerán nuevas canalizaciones de BT desde estos centros bajo los viales que atenderán los armarios AV-08 previstos frente a las naves.

La línea desde la que se tomaría el suministro eléctrico discurre al sur del sector, a unos 70-80 m al sur de la esquina suroeste del URB-8. No obstante, los planos de servicios existentes del PGOU reflejan tres líneas de nuevo trazado paralelas a la N-611, que podrían modificar el esquema de conexión al sector. En todo caso, será preceptivo solicitar informe a Viesgo sobre este desarrollo urbanístico para confirmar la estimación de potencia y la capacidad de la red actual para atender esta demanda.

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### I.6. CONCLUSIONES

Entendemos que el presente Documento constituye un documento completo y suficiente, tanto en su contenido como en su motivación, da cumplimiento a los objetivos perseguidos y reúne los requisitos técnicos exigibles como Estudio de Detalle del sector URB-8 de suelo urbanizable productivo del PGOU de Polanco.

Por ello, lo sometemos a la consideración del Ayuntamiento para que, en caso de considerarlo oportuno tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales, proceda a la Aprobación Inicial de este Documento.

Santander, febrero de 2021

Fdo. Roberto Morado García & Magdalena Pi Martínez  
Ingenieros de Caminos, C. y P.  
colegiados nº 7.196 y 14.030

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.  
Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

## IV. Planos

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

Estudio de Detalle Sector URB-8. Ayto. de Polanco

#### Planos de información

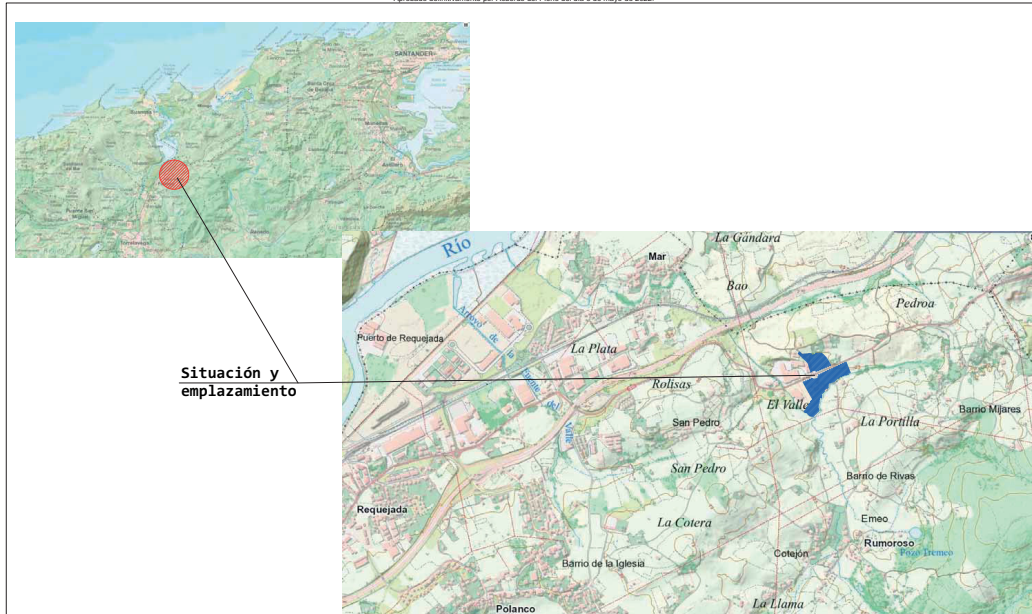
Plano I1:	Situación y emplazamiento
Plano I2:	Estado actual. Topográfico
Plano I3:	Información Urbanística
Plano I4:	Estructura de la propiedad
Plano I5:	Servicios existentes y redes propuestas en el PGOU
Plano I6:	Servidumbres y afecciones

#### Planos de ordenación

Plano P1:	Delimitación y Superficies
Plano P2:	Ordenación detallada
Plano P3:	Cesiones
Plano P4.1:	Definición geométrica de viario
Plano P4.2:	Secciones tipo de viario
Plano P4.3:	Rasantes interiores. Accesibilidad
Plano P4.4.1:	Perfiles longitudinales 1
Plano P4.4.2:	Perfiles longitudinales 2
Plano P5:	Red de abastecimiento
Plano P6:	Red de residuales
Plano P7:	Red de pluviales
Plano P8:	Red eléctrica
Plano P9:	Red de gas
Plano P10:	Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)
Plano P11:	Relación con el entorno

LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.



Situación y emplazamiento

escala	s/e DIN A-3	código	EXPTB. 2020/13			proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha	febrero 2021
escala gráfica						autores: magdalena pi martínez, Ing. caminos roberto morado garcía, Ing. caminos	plano	situación y emplazamiento	I1

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.



escala	1/2000 DIN A-3	código	EXPTB. 2020/13			proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha	febrero 2021
escala gráfica						autores: magdalena pi martínez, Ing. caminos roberto morado garcía, Ing. caminos	plano	estado actual, topográfico	I2

CVE-2022-3545

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

**DESARROLLO URBANIZABLE**

**Características:**

Uso predominantemente:	Reservación urbanística:	Reservación urbanística:	Reservación urbanística:
Reservación urbanística:	Reservación urbanística:	Reservación urbanística:	Reservación urbanística:

**Características técnicas:**

**Características técnicas:**

**Características técnicas:**

**DESARROLLO URBANIZABLE**

**Localización:**

**Orientación:**

**Cobertura según ordenación actual:**

**PROES**

escala s/e	DIN A-3	código EXPRTE. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala grafica					autores: magdalena pi martinez, roberto morado garcia, ing.caminos	plan: información urbanística

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

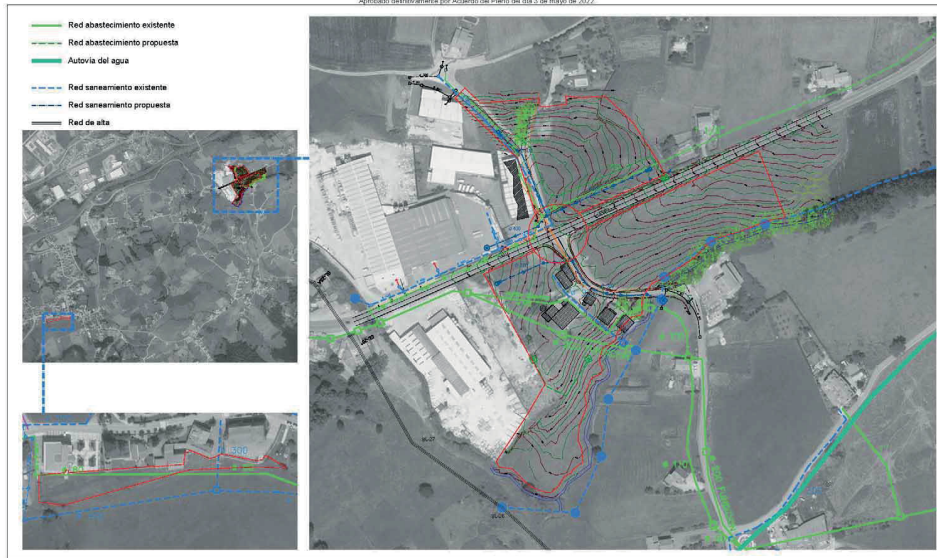
escala s/e	DIN A-3	código EXPRTE. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala grafica					autores: magdalena pi martinez, roberto morado garcia, ing.caminos	plan: estructura de la propiedad

CVE-2022-3545



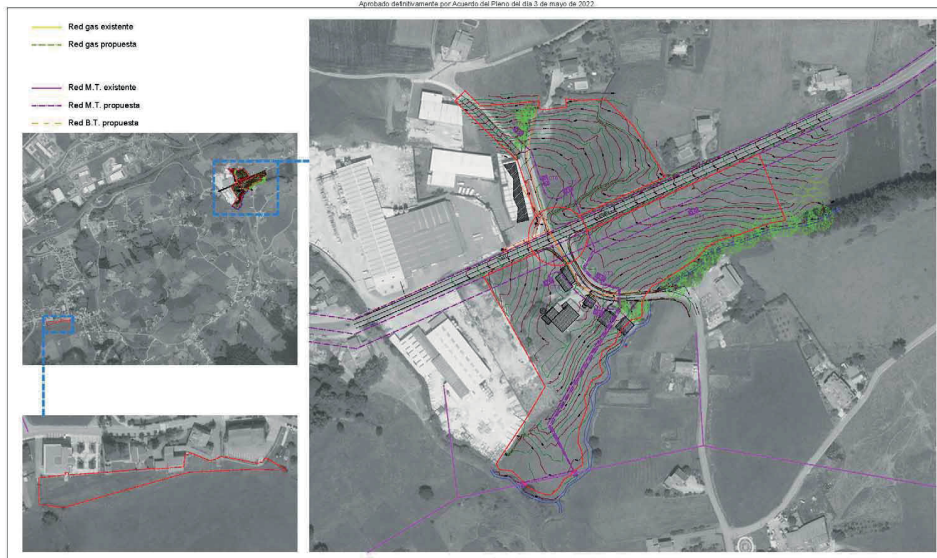
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/2000 escala gráfica	DIN A-3	catálogo EXPTB. 2020/13	 	 ayuntamiento de POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
					urberm ingeniería de urbanismo S.L. C/ LA ALFONSO 11010 POLANCO, 9115 49001 cantabria	autores magdalena pi marlín, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022

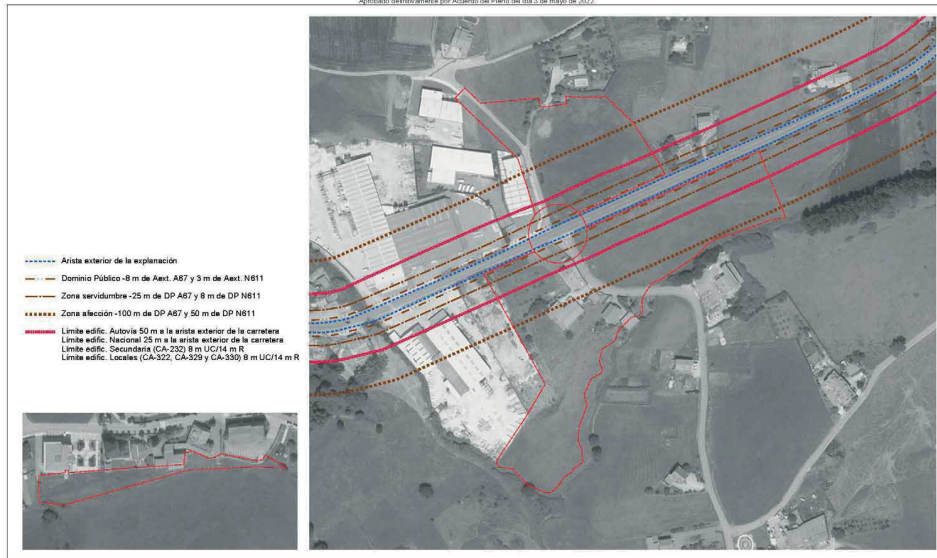


escala 1/2000 escala gráfica	DIN A-3	catálogo EXPTB. 2020/13	 	 ayuntamiento de POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
					urberm ingeniería de urbanismo S.L. C/ LA ALFONSO 11010 POLANCO, 9115 49001 cantabria	autores magdalena pi marlín, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos

CVE-2022-3545

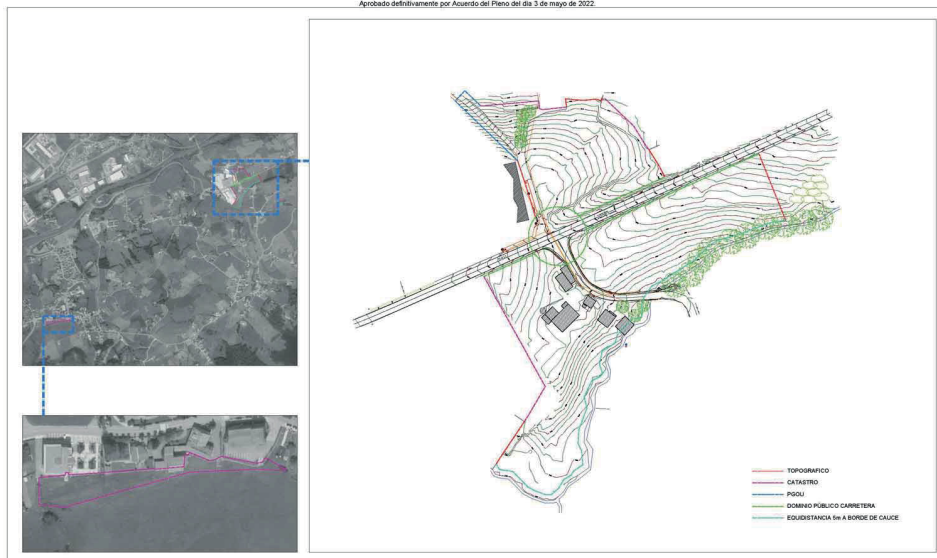
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/2000	DIN A-3	edicto EXPTB. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autor magdalena pi martínez, Ing. Caminos roberto morado garcía, Ing. Caminos	plano servidumbres y afecciones

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/2000	DIN A-3	edicto EXPTB. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autor magdalena pi martínez, Ing. Caminos roberto morado garcía, Ing. Caminos	plano delimitación

CVE-2022-3545

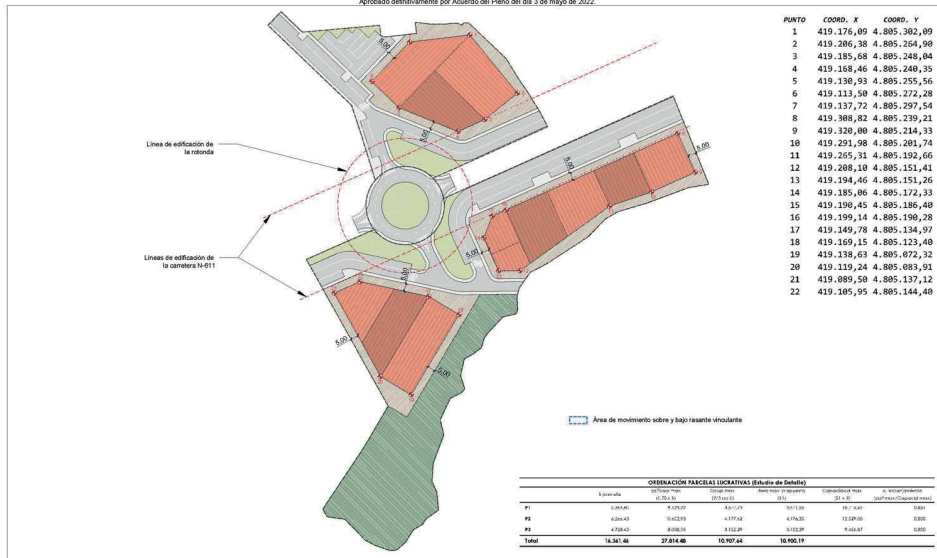
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala: 1/2000	DIN A-3	codigo: EXPTB. 2020/13	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha: febrero 2021
escala grafica			autor: <b>urbem</b> (Sociedad de Responsabilidad Limitada, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, nº 10.000.1/2005)	plano: Superficies
			autor: <b>magdalena pi martinez, Ing. Caminos</b> <b>roberto morado garcia, Ing. Caminos</b>	P1.2

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022

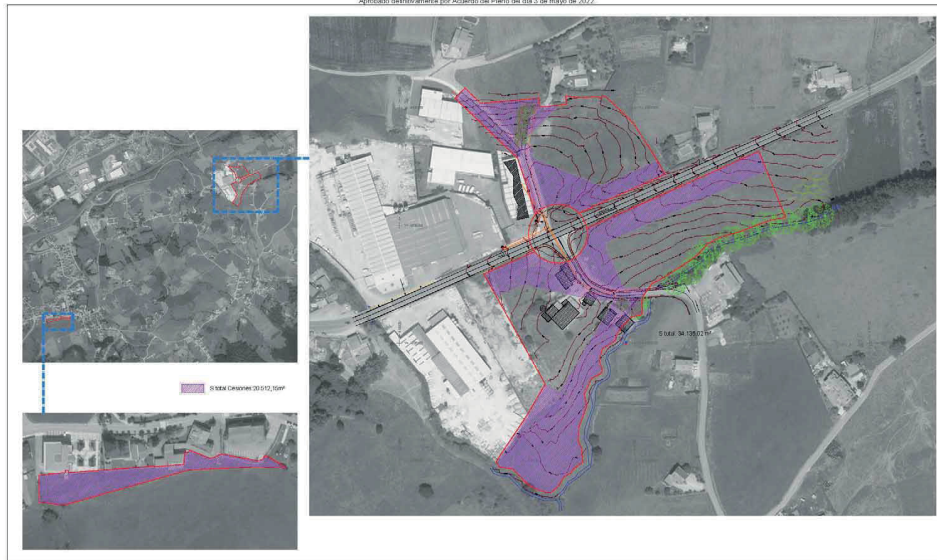


escala: 1/1500	DIN A-3	codigo: EXPTB. 2020/13	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha: febrero 2021
escala grafica			autor: <b>urbem</b> (Sociedad de Responsabilidad Limitada, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, nº 10.000.1/2005)	plano: ordenación detallada
			autor: <b>magdalena pi martinez, Ing. Caminos</b> <b>roberto morado garcia, Ing. Caminos</b>	P2

CVE-2022-3545

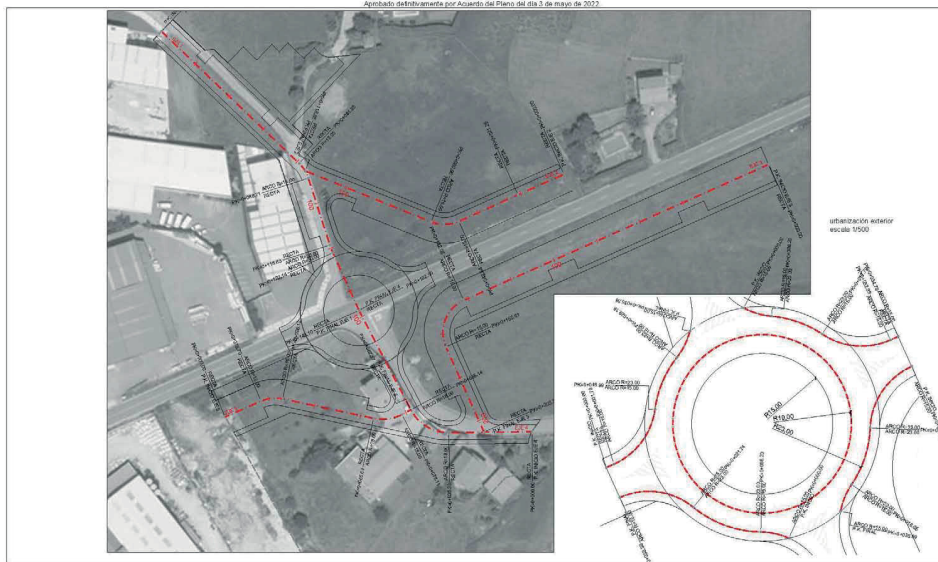
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/2000 escala gráfica	DIN A-3	codigo EXPTB. 2020/13	 	 ayuntamiento de <b>POLANCO</b> concejalía de urbanismo urben	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
				autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	planes cesiones y urbanización exterior	P3

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022

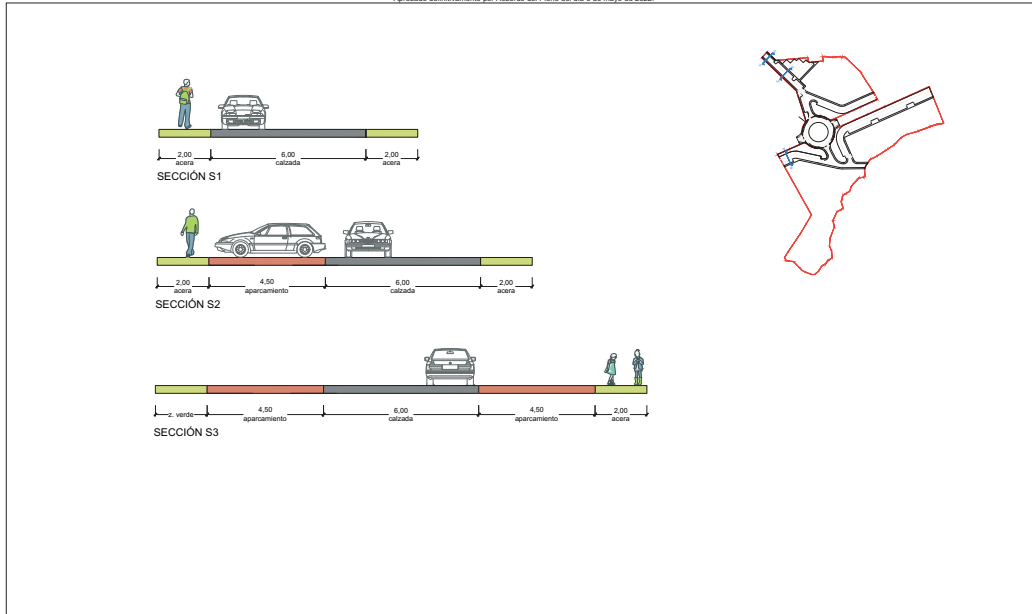


escala 1/1000 escala gráfica	DIN A-3	codigo EXPTB. 2020/13	 	 ayuntamiento de <b>POLANCO</b> concejalía de urbanismo urben	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
				autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	planes definición geométrica de viario y urbanización exterior	P4.1

CVE-2022-3545

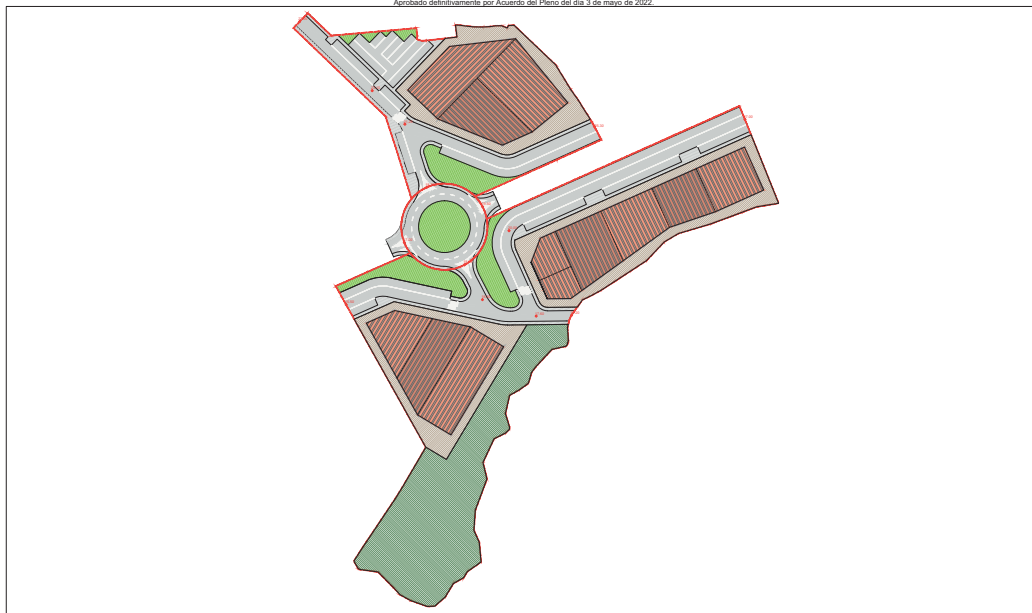
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.



escala	1/100	DIN A-3	código	EXPTB. 2020/13			proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB. S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha	febrero 2021
escala gráfica							autores	magdalena pi martinez, ing. caminos roberto morado garcia, ing. caminos	plano	secciones tipo de viario

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

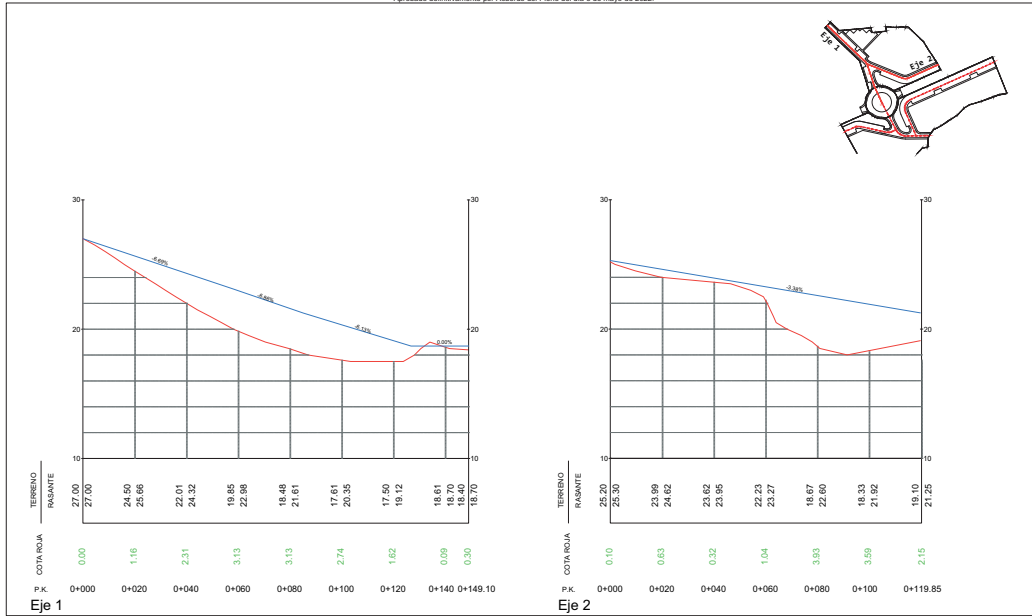


escala	1/1500	DIN A-3	código	EXPTB. 2020/13			proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB. S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha	febrero 2021
escala gráfica							autores	magdalena pi martinez, ing. caminos roberto morado garcia, ing. caminos	plano	rasantes interiores. accesibilidad

CVE-2022-3545

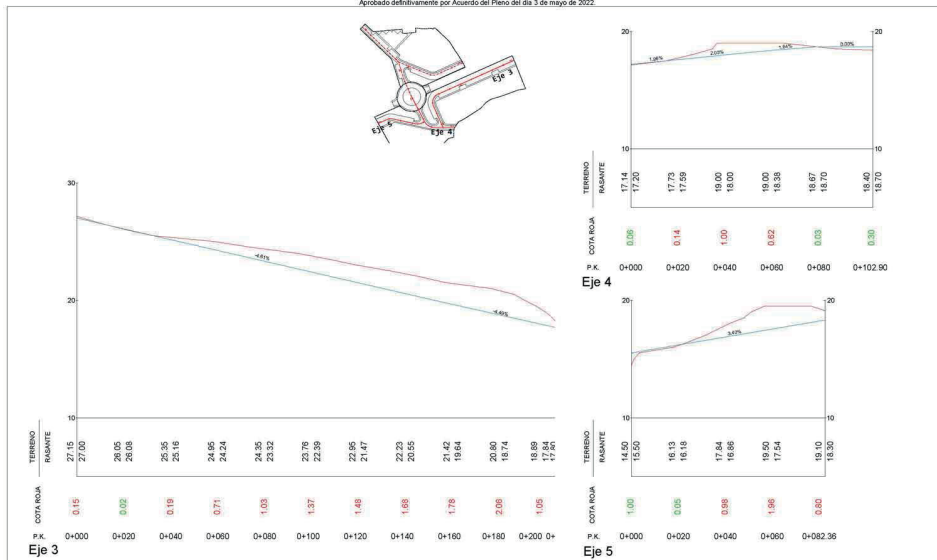
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.



escala h:1/1000 v:1/2000	DIN A-3	EXPE. 2020/13			promotor ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB. S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				urbem	autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano perfiles longitudinales 1

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022.

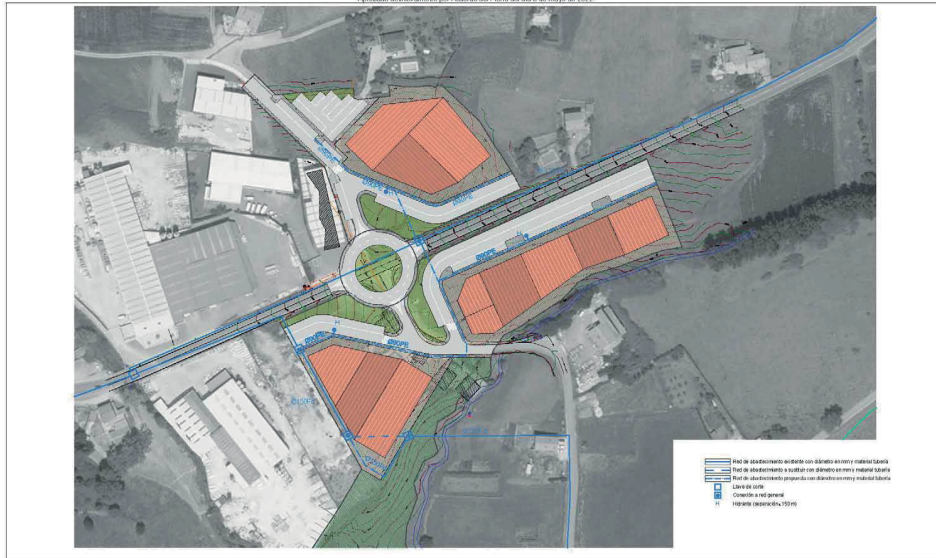


escala h:1/1000 v:1/2000	DIN A-3	EXPE. 2020/13			promotor ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB. S. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica				urbem	autores magdalena pi martínez, ing. caminos roberto morado garcía, ing. caminos	plano perfiles longitudinales 2

CVE-2022-3545

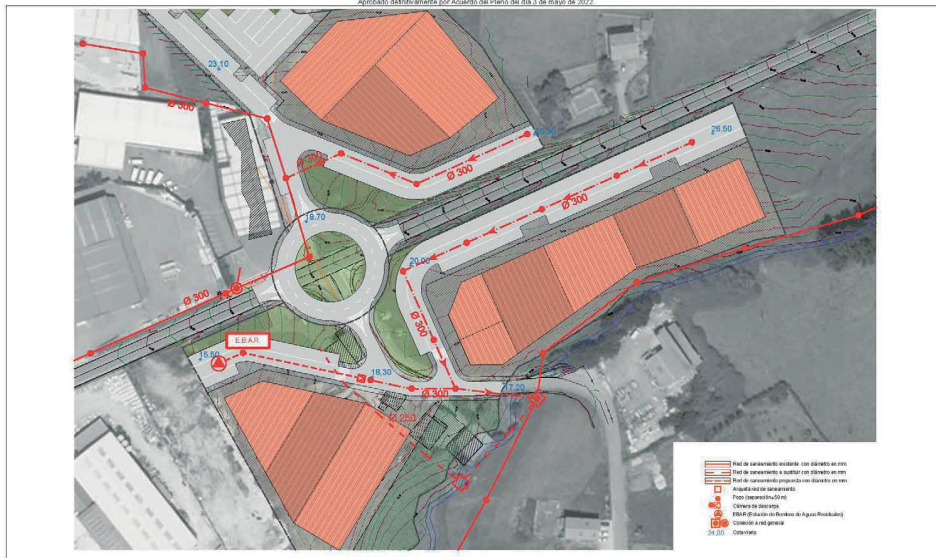
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/1500 escala gráfica	DIN A-3	fecha EJ.PT.B. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
					autores MAGDALENA PI MARTÍNEZ, ING. CAMILINO ROBERTO MORADO GARCÍA, ING. CAMILINO	plano red de abastecimiento

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022

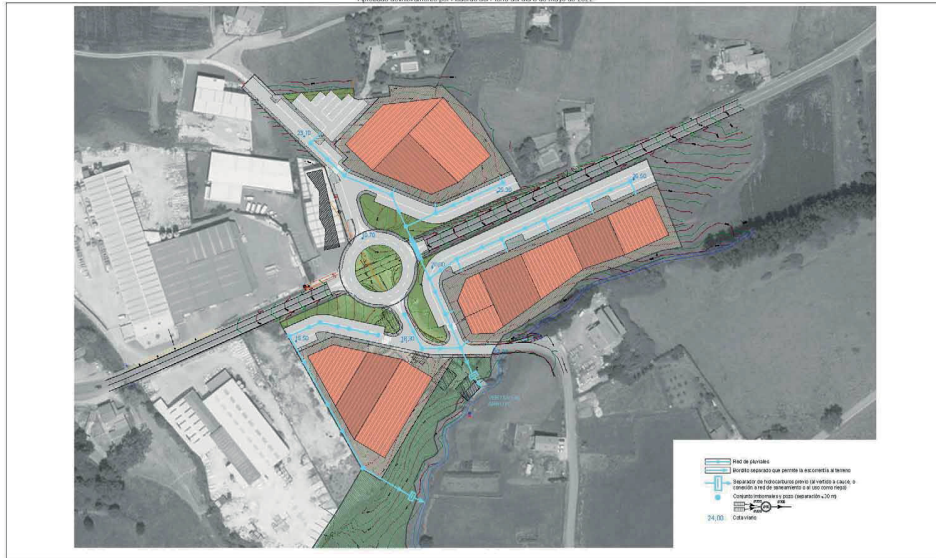


escala 1/1000 escala gráfica	DIN A-3	fecha EJ.PT.B. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
					autores MAGDALENA PI MARTÍNEZ, ING. CAMILINO ROBERTO MORADO GARCÍA, ING. CAMILINO	plano red de residuales

CVE-2022-3545

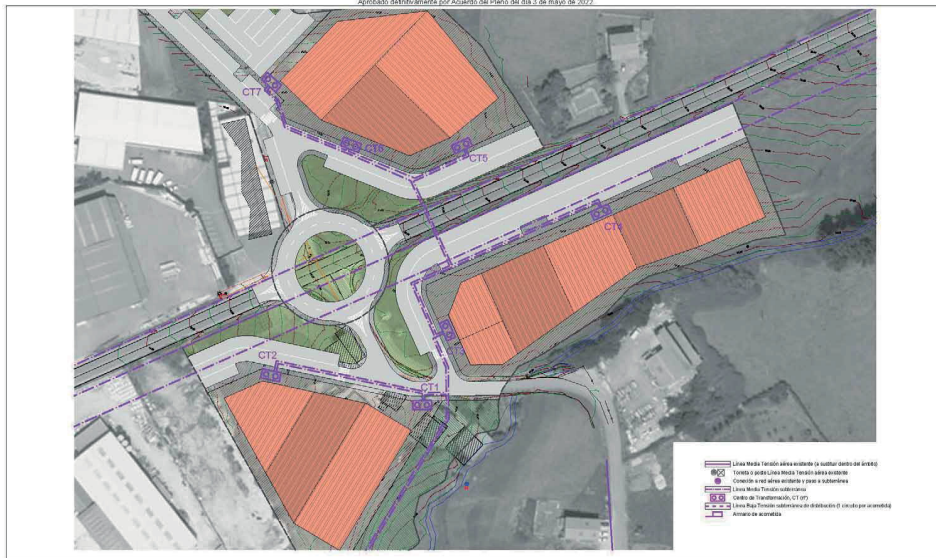
LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/1500	DIN A-3	catálogo EXPTB. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AVITAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autoría MAGDALENA PI MARTÍNEZ, ING. CAMINOS ROBERTO MORADO GARCÍA, ING. CAMINOS	plano red de pluviales

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/1000	DIN A-3	catálogo EXPTB. 2020/13			proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB_3. AVITAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
escala gráfica					autoría MAGDALENA PI MARTÍNEZ, ING. CAMINOS ROBERTO MORADO GARCÍA, ING. CAMINOS	plano red eléctrica

CVE-2022-3545



LUNES, 16 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 93

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/1500 escala gráfica	DIN A-3	codigo EXPTB. 2020/13	  <b>urbem</b> <small>urbanismo municipal de cantabria</small>	 promotor AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
				autores magdalena pi martinez, lng.cantinos roberto morado garcia, lng.cantinos	planta planta general de ordenación	P9

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del día 3 de mayo de 2022



escala 1/5000 escala gráfica	DIN A-3	codigo EXPTB. 2020/13	  <b>urbem</b> <small>urbanismo municipal de cantabria</small>	 promotor AYUNTAMIENTO DE POLANCO	proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.8. AYUNTAMIENTO DE POLANCO.	fecha febrero 2021
				autores magdalena pi martinez, lng.cantinos roberto morado garcia, lng.cantinos	planta relación con el entorno	P10

2022/3545

CVE-2022-3545