

# sumario

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

**Consejería de Universidades e Investigación,  
Medio Ambiente y Política Social**

**CVE-2017-7786**

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual N° 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.

Pág. 2366

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

##### SECRETARÍA GENERAL

**CVE-2017-7786** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.*

Resolución por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, del acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de agosto de 2017 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual Nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, que se publica como anexo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.4 de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por la presente resuelvo la publicación del anterior acuerdo y documentos que se publican como anexos a la presente resolución.

Contra el citado acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación.

Santander, 22 de agosto de 2017.

La secretaria general de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social,  
Virginia Martínez Saiz.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJO DE GOBIERNO



CONSEJERIA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACION  
MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL  
UNIDAD: Secretaría General

Año 2017

Día..... 10 AGO 2017 .....

Sesión..... ORDINARIA .....

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

“Examinado el expediente relativo a la modificación puntual nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.

Resultando, que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 21 de octubre de 2016 aprobó inicialmente la presente modificación puntual, someténdola al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 4 de noviembre de 2016, habiéndose emitido informe por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y Dirección General de Aviación Civil.

Resultando, que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 31 de enero de 2017, aprobó provisionalmente la citada modificación puntual.

Resultando, que tiene por objeto modificar algunas de las determinaciones y contenidos del proyecto original a los efectos de adecuarlos a los requerimientos urbanísticos que vienen siendo exigidos por la diversidad de actividades de las empresas que se implantan en el PCTCAN, concretamente:

1. Modificación del cómputo de edificabilidad para instalaciones cubiertas y no cerradas perimetralmente en parcelas calificadas como Equipamiento de titularidad privada.
2. Modificación de aprovechamientos de la parcela calificadas como ELUP de la Zona de Realojos (Z.R.) y modificación del aprovechamiento de la parcela I-AP.2.
3. Modificación de la Ordenación de la manzana M-7 atendiendo a las necesidades surgidas en la ejecución de la obra del aparcamiento subterráneo y el condicionamiento que esta supone a la hora de ejecutar los usos previstos por el PSIR para la parcela I-AP.2
4. Modificación de la Ordenación de la Manzana 9 de la Zona Oeste I-AP 3.
5. Modificación de la Ordenanza General 2.1.1.6. Definiciones Generales de los usos.
6. Sustitución de la Ordenanza art. 20 Ordenanza de Espacios Libres Privados por Ordenanza de Equipamientos de Titularidad Privada.
7. Corrección de los planos nº 10 y 11 del Modificado nº 2.
8. Corrección de errores detectados en el Modificado Nº 2.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

Considerando, que se han seguido los trámites previstos en los artículos 26 a 29 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo.

Habiéndose emitido informe favorable por la Dirección General del Servicio Jurídico en fecha 11 de mayo de 2017.

A propuesta de la vicepresidenta y consejera de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social

**SE ACUERDA.-**

Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.”

**CÚMPLASE EL ANTERIOR ACUERDO Y NOTIFIQUESE EN FORMA A:** Suelo Industrial de Cantabria ; Ayuntamiento de Santander; Dirección General del Servicio Jurídico; Secretaría General de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social; Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica y Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

10 AGO 2017

Santander,  
EL/LA SECRETARIO/A DEL CONSEJO,



Fdo.: Rafael de la Sierra González

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



## MODIFICADO Nº 3

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL  
PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
Documento para aprobación DEFINITIVA

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

**ÍNDICE**

<b>1 MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>Pág 2</b>
1.1 Antecedentes	Pág. 2
1.2. Procedimiento de Evaluación Ambiental.	Pág. 3
1.3. Alcance del ámbito y efectos de la Modificación.	Pág. 3
1.4. Concreción de los objetivos perseguidos con la modificación.	Pág.4
1.5. Justificación de la Modificación.	Pág.4
1.6. Procedimiento.	Pág. 8
<b>2. MODIFICACIONES NORMATIVAS. ORDENANZAS. Pág 10</b>	
2.1. Modificación de la Ordenanza de Edificación y Régimen de Usos.	Pág.10
2.1.1. Modificación de Ordenanzas Generales.	Pág. 10
2.1.2. Modificación de Ordenanzas Particulares.	Pág. 21
2.2. Corrección de errores	Pág. 28
<b>3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. Pág 29</b>	

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. Antecedentes

El presente documento constituye el Modificado Nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, el cual se desarrolló al amparo del artículo 26 de la Sección 3ª del Capítulo II de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, previa declaración de Interés Regional producida el día 6 de marzo de 2.003, aprobándose definitivamente por el Consejo de Gobierno de Cantabria el 29 de enero de 2004. Fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria extraordinario número 14, de 28 de junio de 2004, en la cual se contienen las especificaciones precisas para llevar a término la actuación del Parque Científico y Tecnológico Cantabria (en adelante "PCTCAN").

Tal y como se define en el Texto Refundido redactado como consecuencia del Modificado anterior(modificado Nº2), el PCTCAN va más allá de la definición genérica de Parque Científico y Tecnológico y ofrece, además del cumplimiento de los objetivos básicos establecidos en su inicio, que son básicamente, establecer reservas de suelo para la implantación de nuevas actividades económicas; garantizar un equilibrio económico y funcional del Área; evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública; y garantizar e mantenimiento de la estructura económica de la región; un conjunto de servicios que dotan a PCTCAN de un valor añadido, la conciliación de la vida personal y laboral de todos los trabajadores del PCTCAN y servir además de estímulo a las empresas para atraer su implantación en el ámbito de PCTCAN consiguiendo así un beneficio mayor para toda la Comunidad.

Tal y como establece la Memoria General del PCTCAN, los parques tecnológicos han sido concebidos en su implantación como áreas de actividad de alto contenido en investigación y desarrollo, tratando de ofrecer a empresas punteras en su campo un entorno urbanístico y unas instalaciones y servicios de gran calidad que les haga atractiva su instalación.

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural,

turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en un solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Asimismo, como se indicaba anteriormente, el presente documento constituye el Modificado Nº 3 del PSIR, debiéndose señalar que el Modificado Nº 1 fue aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2006 (BOC de 26 de enero de 2007) por el Consejo de Gobierno y el Modificado Nº 2 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de febrero de 2.014 (BOC de 7 de marzo de 2.014).

El 24 de septiembre de 2015 el Pleno del Ayuntamiento de Santander acordó aprobar definitivamente el Estudio de DDetalle en la Manzana 7 de la Zona Oeste del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, cuyo objeto es la ordenación de usos y volúmenes de edificación, incluyendo las vías interiores de circulación que resulten necesarias (BOC de 29 de octubre de 2015).

El 30 de noviembre de 2015 el Ayuntamiento de Santander autorizó a la Sociedad Gestora del PCTCAN, la parcelación de la finca I-AP.2 correspondiente a manzana 7 de la zona oeste del PCTCAN, de 23.360 m<sup>2</sup>, resultando dos fincas: superior e inferior, sobre rasante y bajo rasante, de superficie igual a la matriz y cuyo límite inferior y superior, que delimita ambas entres sí, es la cara superior de las láminas de impermeabilización dispuestas sobre el forjado del techo del sótano -1 del aparcamiento subterráneo existente en la parcela, situándose este nivel de forma general a cota absoluta +40,16 en el eje central del aparcamiento y en cota +39,91 m en los bordes del mismo, con las variaciones y tolerancias normales asociadas a la ejecución, así como las excepciones asociadas a las salidas y entradas del aparcamiento, salidas de ventilación y otros elementos puntuales existentes. Amtas fincas se extienden luego, respectiva y verticalmente, en el suelo hasta donde permite la normativa urbanística (finca sobre rasante) y en el subsuelo hasta el límite que se deriva de la naturaleza del suelo, la técnica de construcción y el ordenamiento urbanístico aplicable (finca bajo rasante).

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del 21 de octubre de 2016, aprobó inicialmente la modificación puntual Nº 3 del PSIR del Parque Científico y Tecnológico

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

de Cantabria. Este documento fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) del 04 de noviembre de 2016.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del 31 de enero de 2017, aprobó provisionalmente la modificación puntual Nº 3 del PSIR del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.

### 1.2. Procedimiento de Evaluación Ambiental

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, la presente Modificación Puntual Nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria se ha sometido al Procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas establecido en el Título III Capítulo I de la citada norma. Dicho sometimiento ha dado lugar al Expediente de Evaluación Ambiental de Planes y Programas Nº 75.2.0018 tramitado por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo y resuelto por Resolución de esta de fecha 15 de enero de 2015, en la que se concluye que la Modificación Puntual Nº 3 del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente (BOC 7 de abril de 2.015). Para ello se han efectuado consultas a los siguientes organismos:

#### Administración del Estado.

- Delegación del Gobierno en Cantabria.
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Aviación Civil.

#### Administración de la Comunidad Autónoma.

- Secretaría General de la Consejería de Innovación e Industria.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística. Servicio de Planificación y Ordenación Territorial.
- Dirección General de Medio Ambiente.
- Dirección General de Cultura.

- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

- Dirección General de Protección Civil.

#### Administración Local.

- Ayuntamiento de Santander.

#### Público interesado.

- Arca.

### 1.3. Alcance del ámbito y efectos de la Modificación

Los cambios que realiza el Modificado Nº 3 del PSIR respecto del Modificado Nº 2 y Texto Refundido del PSIR, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2014 (BOC de 7 de marzo de 2014) por el Consejo de Gobierno y las Ordenanzas vigentes, se refieren a los siguientes aspectos:

1. Modificación del cómputo de edificabilidad para instalaciones cubiertas y no cerradas perimetralmente en parcelas calificadas como Equipamiento de titularidad privada.
2. Modificación de aprovechamientos de la parcela calificadas como ELUP de la Zona de Realijos (Z.R.) y modificación del aprovechamiento de la parcela I-AP-2.
3. Modificación de la Ordenación de la manzana M-7 atendiendo a las necesidades surgidas en la ejecución de la obra del aparcamiento subterráneo y el acondicionamiento que esta supone a la hora de ejecutar los usos previstos por el PSIR para la parcela I-AP-2.
  - o 3.1.- Necesidad de disponer de edificabilidad para instalaciones de usos cubiertos pero no cerrados perimetralmente, regulados para los equipamientos de titularidad privada. Se propone, por tanto, la modificación del cómputo de la edificabilidad dada la necesidad de disponer de estos espacios deportivos cubiertos.
  - o 3.2.- El PSIR determina la posibilidad de que, a pesar de tratarse de espacios cubiertos pero no cerrados, se puedan prever elementos temporales móviles de cierre como lonas, toldos u otros elementos que permitan proteger el interior del viento y la lluvia en el perímetro de los espacios cubiertos.
  - o 3.3.- La altura de la cubierta respetará el máximo de 9 m y las servidumbres aeronáuticas.
  - o 3.4.- Fijación de la superficie de la parcela mínima segregable en 1.000 m<sup>2</sup>.
4. Modificación de la Ordenación de la Manzana 9 de la Zona Oeste I-AP 3.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

En definitiva, nos encontramos con que el PCTCAN se ha convertido en una realidad dotada de un espacio físico propio, que tiene relaciones de colaboración con Universidades, centros de investigación, instituciones de educación superior, y con la Administración en general, que ha logrado la creación o instalación de industrias y/o servicios innovadores con alto valor añadido que se suman a las ya existentes en nuestra Comunidad Autónoma. Dentro de este marco, y teniendo en cuenta la edad media de los usuarios del PCTCAN, que aproximadamente ronda los 35 años, se hace necesario dotar al Parque de un valor añadido en la conciliación de la vida laboral y personal. Muchos usuarios y trabajadores de PCTCAN, debido a la globalización de los servicios que otorgan hoy en día las empresas y al marcado carácter internacional de las que se encuentran instaladas en el Parque, tienen un horario laboral de tipo "continental", que les permite comer en el recinto de trabajo o practicar deporte durante su tiempo de descanso. Esto favorece además la transferencia y fluidez de conocimientos entre las disintas empresas y favorece, a su vez, al conjunto del ámbito, sirviendo incluso de atractivo para la implantación de nuevas empresas o actividades, tanto en el PCTCAN como en todo su entorno de influencia.

Asimismo debe señalarse que se ha convertido en una zona de afluencia de público en general, por lo que precisa que sea dotada de las suficientes infraestructuras para albergar todo tipo de equipamiento e instalaciones accesibles para todos los públicos. Se pretende, por tanto, una coexistencia entre las necesidades de las empresas tanto implantadas en el Parque como las de aquellas que se implanten en el futuro y el público en general.

En el marco descrito anteriormente se hace necesaria la modificación propuesta para garantizar el adecuado funcionamiento del PCTCAN y la implantación de las instalaciones demandadas por las actividades desarrolladas o a desarrollar por las empresas en el Parque.

#### 1.5. Justificación de la Modificación.

El presente Modificado Nº 3 se efectúa de conformidad con lo establecido en el artículo 83 por remisión del artículo 29.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):

*"1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier*

- o 4.1.- Aprovechamiento residual no transferible es cero. Su aprovechamiento residual indicativo (transferible) pasa a ser de 500 m
- 5. Modificación de la Ordenanza General 2.1.1.6. Definiciones Generales de los usos.
- 6. Sustitución de la Ordenanza ART. 20 Ordenanza de Espacios Libres Privados por Ordenanza de Equipamientos de Titularidad Privada.
- 7. Corrección de los planos nº 10 y 11 del Modificado nº 2.
- 8. Corrección de errores detectados en el Modificado Nº 2.
  - 8.1.- Corrección de los Planos nº 7 y nº 8 del Texto Refundido como consecuencia del modificado nº 2.
  - 8.2.- Corrección de contradicción entre el art. 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retanqueo, de las Ordenanzas Generales y las siguientes Ordenanzas particulares: art.15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste, art. 16 -AP.3 Ordenanza de Manzana 9 de Zona Oeste, en lo referente a los retanqueos obligatorios de la edificación sobre rasante a fiente de viario.

#### 1.4. Concreción de los objetivos perseguidos con la modificación.

La Modificación del PSIR obedece, tal y como se ha señalado, a la necesidad de adecuar la ordenación a los requerimientos urbanísticos que vienen siendo exigidos por la diversidad de actividades de las empresas que se implantan en el PCTCAN. Asimismo se aprovecha la misma para modificar aquellos errores que se han detectado en el Modificado nº 2.

Tal y como se ha señalado, uno de los objetivos del PSIR es lograr la adecuada conciliación entre la vida laboral y familiar, así como fomentar estilos de vida saludables en el trabajo, integrando y facilitando los medios para ello.

La instalación de diversas actividades y empresas dentro del ámbito del PSIR, tales como centros universitarios y empresas de I+D, hace que sea un lugar de referencia en el empleo joven, donde las necesidades de los trabajadores y usuarios del PCTCAN obedecen precisamente a esos estilos de vida de carácter saludable que, a su vez, inciden directamente de forma positiva en el propio trabajo.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

*reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión".*

La realidad actual de PCTCAN es que conviven en él diferentes usos, tal y como se evidencia del contenido del Modificado Nº 2, lo cual motivó además el mismo. Los usos del PCTCAN son administrativos, docentes, investigación, empresariales y dotacionales.

Como ya se ha señalado, el PCTCAN no es un ámbito administrativo ni territorial cerrado, sino que pretende la participación en la vida diaria del mismo de la población de la ciudad, siendo su espíritu el de integración de usos, de edificaciones, de su estructura viaria, caminos peatonales, servicios, dotaciones y resto de elementos que lo definen.

Tal y como se apuntaba ya en el Modificado Nº 2, la población trabajadora del PCTCAN tiene una edad media de 35 años. Ese tipo de usuarios permanecen de forma ininterumpida en el Parque, incluyendo horas de descanso y horario de comidas, por lo que se hace necesario dotar al Parque de aquellos espacios que puedan albergar usos compatibles con las horas de ocio y/o descanso, coadyuvando igualmente a la conciliación de la vida laboral y familiar. Este tipo de usos calificados por el Modificado Nº 2 como deficitarios en el ámbito del PCTCAN, se prevén ahora en la gran parcela resultante de la cubrición del aparcamiento.

El objetivo es disponer en la superficie de la manzana M7, sobre el aparcamiento subterráneo, ce un entorno de calidad urbanística que de una forma integrada permita la inclusión de equipamientos de titularidad privada, instalaciones deportivas, servicios, dotaciones e instalaciones adecuadas a las necesidades del PCTCAN y que posibilite el esparcimiento de los usuarios, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Este espacio deberá de dar servicio a todas las parcelas, edificios y empresas que se asientan en el PCTCAN.

El PCTCAN necesita disponer tanto de espacios para usos complementarios al principal y que atiendan a sus distintas necesidades de ocio o guardería infantil, que no existen en el entorno próximo, es por ello que los usos deportivos y guardería junto a su zona de juegos, considerados servicios fundamentales, teniendo en cuenta la presencia de empresas tecnológicas, investigadores, estudiantes universitarios, espacios de formación y en general, muchos trabajadores cuya edad media es de 35 años. La guardería y las pistas deportivas facilitarán la vida a las personas del PCTCAN y ayudarían a conciliar la vida laboral y familiar, permitiendo la práctica de deporte durante

el mediodía o en el momento de la finalización de la jornada laboral. Asimismo, las pistas deportivas pueden dar pie a actividades como competiciones, formación en actividades asociadas al deporte, cursos, actividades lúdicas, etc.

Por otro lado y para facilitar las necesidades anteriores es necesario ordenar adecuadamente los usos e intensidades ya contenidos en el PSIR, para ello, se modifican los aprovechamientos de la parcela calificada como ELUF de la Zona Realojos. Dicha parcela posee una orografía en fuerte pendiente, lo que impide la materialización de los aprovechamientos sobre la misma, esta medida favorece la centralización de este tipo de usos en el ámbito del PCTCAN. La modificación de los aprovechamientos conlleva a su vez una modificación coherente del régimen de usos que permite la ordenanza, eliminando aquellos que consumen cualquier tipo de edificabilidad, ya que devienen irmaterializables en la parcela

Asimismo se modifican las condiciones de Ordenación de la Manzana M-7, para lo que se modifica la Ordenanza I-AP2 (art. 15) aplicable a dicha manzana, computándose la edificabilidad de espacios cubiertos pero no cerrados, al 60% dentro de la edificabilidad general de los equipamientos de titularidad privada. Se permite el cierre de estos espacios mediante elementos temporales y removibles, tales como lonas o toldos para garantizar su funcionalidad durante todas las épocas del año. Se modifica la parcela mínima segregable de esta parcela equiparándola al resto del ámbito del PSIR.

La manzana M-9 (ordenanza I-AP.3) tiene un uso dominante de aparcamiento, ese es el uso actual de la parcela. La Ordenanza prevé como usos dominantes autorizables, el dotacional de equipamiento y el terciario, siendo compatibles además, los usos de infraestructuras básicas al servicio del PCTCAN, incluyendo sistemas de generación de energías alternativas y el de Espacios Libres. Teniendo en cuenta el régimen de usos que establece la Ordenanza y el que actualmente tiene la parcela (aparcamiento), se considera que su aprovechamiento debe preverse como transferible, dado que la materialización de la totalidad del aprovechamiento sobre la parcela no va a ser posible en ningún caso, precisamente por el régimen de usos establecidos por la Ordenanza así como por la situación de centralidad y propia funcionalidad de la parcela.

Se elimina la Ordenanza de Espacios Libres privados; Art. 20, para sustituirla por Ordenanza de Equipamientos de Titularidad Privada en coherencia con el contenido de la presente modificación y

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

dado que la Ordenanza era aplicable a la Manzana M7 y se remitía a la Ordenanza I-AP.2, ya que de mantenerse la redacción dada por el Modificado Nº 2, el Art.20 quedaría vacío de contenido.

Se procede a la modificación de los planos nº 10 y número 11 del Modificado Nº 2 del PSIR en el sentido, tal y como se ha explicado, de que el objetivo de la presente modificación es el de disponer de una superficie en la manzana M-7 de la Zona Oeste del PCTCAN, para permitir la inclusión de equipamientos de titularidad privada, que por otro lado es el uso dominante establecido por la Ordenanza I-AP.2 (art. 15). Se considera que la leyenda de los citados planos puede llevar a confusión al hacer alusión de forma exclusiva al uso dotacional de espacios libres privados, que se prevé en la Ordenanza como Uso dominante permisible.

Por último se procede a la corrección de errores detectados en el Modificado Nº 2. Se corrigen los cuadros incluidos en los planos 07 y 08. En el art. 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retanqueo. Usos permitidos, existe una contradicción con el art. 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste y con el art. 16 I-AP.3 Ordenanza de manzana 9 de zona oeste, en lo referente a la distancia a colindantes, siendo la correcta la de 7 metros sobre rasante, por lo que se procede a corregir el primero de los preceptos mencionados.

**1. Modificación del cómputo de edificabilidad para instalaciones cubiertas y no cerradas perimetralmente en parcelas calificadas como Equipamiento de titularidad privada.**

Las condiciones climáticas existentes en nuestra región, con abundante lluvia (244 días de lluvia anuales, 480 horas de lluvia, y 1.128.4 mm de precipitación media anual de acuerdo a la estación meteorológica de Ojáiz-Santander), así como viento y otras inclemencias del tiempo, determinar que se reduzca considerablemente la utilización de estos los espacios abiertos frente a los cerrados y cubiertos por eso se plantea la necesidad de cubrir la mayor parte de las pistas deportivas, ya que de otra forma su utilización y funcionalidad queda muy limitada. Se considera necesario cubrir las pistas para instalaciones deportivas tales como fútbol sala-baloncesto, voleibol, pistas de pádel etc. Todas ellas constituirían superficies cubiertas pero no cerradas perimetralmente, es decir, entre la cubierta y los cerramientos perimetrales quedaría un espacio por el que podría circular libremente el aire del exterior.

La necesidad de superficie cubierta, teniendo en cuenta que hay que cubrir las pistas deportivas y los pasillos laterales de las mismas, según la normativa dictada por el Consejo Superior de Deportes que regula sus dimensiones así como la altura libre para la práctica de estos deportes, se ve incrementada ligeramente. Accidentalmente, las cubiertas deberían poseer el vuelo suficiente para evitar la entrada de lluvia en diagonal. En este caso, a modo de ejemplo, las dimensiones de las pistas deportivas de fútbol sala- baloncesto con pasillos laterales son de 42x22 m (1.848 m<sup>2</sup> totales en dos pistas). La zona de juegos para niños se estima que debe tener una superficie que supere los 500 m<sup>2</sup>. A estas superficies hay que sumar un vuelo suficiente como se ha mencionado anteriormente.

Por otro lado, dado que las cubiertas se apoyan sobre la superficie del aparcamiento construido, no es posible disponer los apoyos de cubiertas en cualquier posición, sino que técnicamente solo será posible sobre los pilares interiores del aparcamiento, por este motivo los lados de los posibles recintos cubiertos tienen dimensiones fijadas discretas (15 m, 25 m, 32.5 m, 40 m, 45 m, etc.).

**2. Modificación de aprovechamientos de la parcela calificada como ELUP de la Zona de Realojos (Z.R.) y modificación del aprovechamiento de la parcela IAP.2.**

La zona de realojos cuenta con una parcela calificada como ELUP, que cuenta a su vez con un aprovechamiento asignado y no transferible de 596,69 m<sup>2</sup>. Se trata de una parcela cuyas características geológicas y morfológicas (fuerte pendiente) impiden materializar la edificabilidad que tiene asignada asimismo y por las condiciones de la parcela que ya han sido expuestas el uso de la parcela es materialmente imposible. Por estos motivos se estima conveniente que dicho aprovechamiento se elimine de la parcela en cuestión y se aumene en la parcela I-AP.2, dado los usos previstos para esta parcela y la ubicación de la misma, suponiendo, además, esta modificación la centralización de este tipo de usos en el ámbito del PCTCAN. En el plano nº 1 del presente documento se identifica la parcela de ELUP afectada por esta modificación Nº 3. Asimismo, en el plano nº 2 se refleja la modificación del aprovechamiento de la parcela calificada como ELUP.

Esta modificación va a conllevar la modificación del apartado 2.1.2.17 Art. 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público en lo que se refiere a su apartado referente a los usos básicos, ya que carece de sentido conservar usos que requieran de edificabilidad y por otro lado conllevará la supresión del apartado referente a edificabilidad al quedar ésta reducida a cero.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

los posibies o previstos asociados al Parque (guardería, cafetería, gimnasio, establecimientos bancarios, etc.), dado el gran tamaño de las parcelas resultantes. Por tanto, se estima necesaria la modificación de este punto para equipararlo a lo establecido en otras parcelas del PSIR en donde la parcela mínima segregable es de 1.000 m<sup>2</sup>.

4. Modificación aprovechamiento de la parcela I-AP.3 (Manzana M-9 de la Zona Oeste).

Se Modifica el Aprovechamiento asignado a la manzana M-9, ya que el uso dominante de la manzana es aparcamiento, ese es el uso actual de la parcela, asimismo como uso dominante autorizable, prevé la ordenanza el dotacional de equipamiento y el terciario, siendo compatibles además los usos de infraestructuras básicas al servicio del PCTCAN incluyendo sistemas de generación de energías alternativas y el de Espacios Libres. Teniendo en cuenta estos usos y el que realmente de hecho se le está dando a la parcela (aparcamiento) se considera que su aprovechamiento debe preverse como transferible, dado que la materialización de la totalidad del aprovechamiento sobre la parcela no va a ser posible con el régimen de usos implantados en la misma. El uso que se está dando a la parcela (aparcamiento en superficie) no consume aprovechamiento, lo cierto es que conforme a la ordenanza se prevén una serie de usos compatibles, que pueden coexistir con el uso dominante, tal y como se definen en las Ordenanzas Generales del PSIR. Se prevé que esos usos en coexistencia con el dominante no requieren en ningún caso el consumo de la totalidad del aprovechamiento no transferible, de forma que el aprovechamiento residual se reduce a cero y el aprovechamiento residual indicativo se incrementa a 500 m<sup>2</sup>. De esta forma la parcela no queda en modo alguno sin aprovechamiento, pudiendo materializarse en la misma los usos que permite la Ordenanza particular en la medida en que estos sean necesarios.

Esta modificación supone la modificación del Plano 06 "Ordenación: Parcelario resultante e indicativo y aprovechamiento".

5. Modificación de la Ordenanza General 2.1.1.6. Definiciones Generales de los usos.

El objeto de esta modificación es el de aclarar la posibilidad de que los usos dotacionales de Equipamiento y Servicios Públicos sean de titularidad privada. La Ordenanza vigente redactada por

En ningún caso esta modificación supone un aumento del aprovechamiento lucrativo ni de la edificabilidad del ámbito, la edificabilidad suprimida del espacio libre de la zona de reajojos se ha computado como edificabilidad lucrativa y ha sido considerada en el cálculo del aprovechamiento medio.

3. Modificación de la Ordenación de la manzana M-7

La necesidad de disponer de edificabilidad para los usos cubiertos pero no cerrados regulados en la parcela I-AP.2 (espacios infantiles y deportivos) conlleva la modificación del cómputo de edificabilidad prevista por el PSIR, sin embargo, al tratarse de espacios cubiertos pero no cerrados, su superficie computará al 60% dentro de la edificabilidad general de los equipamientos de titularidad privada. Además, se puede señalar que se trata de una edificabilidad que se usará para mejorar la calidad de vida de la población del PCTCAN, mayoritariamente formada por usuarios jóvenes. Este cómputo de la edificabilidad hace que se determine que el aprovechamiento residual no transferible de la parcela sea de 2.096,69m<sup>2</sup>, que se corresponden con los 1.500 m<sup>2</sup> para usos cubiertos pero no cerrados y 596,69 m<sup>2</sup> provenientes de la zona de espacios libres de uso público de la zona de reajojos que se destinan a la construcción de espacios accesorios a los juegos infantiles y deportivos o cualquier otro espacio que se considere necesario o que se encuentre permitido en la parcela.

Se propone también que el PSIR prevea la posibilidad de que a pesar de tratarse de espacios cubiertos pero no cerrados se puedan permitir elementos temporales y removibles de cierre como lonas, toldos u otros elementos que permitan proteger el interior del viento y la lluvia en el perímetro de los espacios cubiertos, precisamente para garantizar la funcionalidad de los usos previstos.

La altura de la cubierta respetará el máximo de 9 m y las servidumbres aeronáuticas.

Las cubiertas se realizarán con materiales ligeros que permitan un fácil desmontaje futuro en caso necesario.

Por otro lado, respecto de los 13.360,45 m<sup>2</sup> restantes, el requisito de que la parcela mínima segregable sea de 5.000 m<sup>2</sup> se considera un claro hándicap, ya que solo permite la segregación en dos parcelas, o que limita fuertemente el establecimiento de distintos usos, servicios o empresas de

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

el modificado nº 2 no establece si los equipamientos pueden ser de titularidad privada, tampoco lo prohíbe, de forma que atendiendo a la redacción del resto de la Ordenanza y en particular a la de los Espacios Libres, en que se mencionan los Espacios Libres de Titularidad Privada, resulta coherente que de acuerdo con el contenido del presente modificado nº 3 se recoja en la ordenanza la posibilidad de que los equipamientos sean de titularidad privada. De esta forma y teniendo en cuenta los usos que pueden albergar este tipo de equipamientos se garantiza su implantación en la zona prevista para ello.

**6. Sustitución de la Ordenanza ART.20 Ordenanza de Espacios Libres Privados por una nueva Ordenanza denominada ART. 20 Equipamientos de Titularidad Privada.**

La manzana M7 es la única que alberga el uso dotacional de equipamiento privado, por lo que resulta necesario adaptar la ordenanza contenida en el art. 20 que hasta ahora se refería a los usos de Espacio Libre Privado remitiéndose a la ordenación establecida en la Ordenanza particular de la manzana M7 al uso dominante de la parcela, que es el de Equipamiento de titularidad privada en todas sus categorías.

**7. Modificado de Planos nº 10 y 11 del Modificado Nº 2.**

Se procede a la modificación de los planos nº 10 y número 11 del Modificado Nº 2 del PSIR en el sentido, tal y como se ha explicado, de adaptarlos al contenido de la presente modificación cuyo objetivo es el de disponer de una superficie en la manzana M-7 de la Zona Oeste del PCTCAN, para permitir la inclusión de equipamientos de titularidad privada, que por otro lado es el uso dominante establecido por la Ordenanza I-AP.2 (art. 15). Se considera que la leyenda de los citados planos puede llevar a confusión al hacer alusión de forma exclusiva al uso dotacional de espacios libres privados, que se prevé en la Ordenanza como Uso dominante permisible.

**8. Corrección de errores detectados en el Modificado Nº 2.**

En primer lugar debe tenerse en cuenta que en el Plano 7 del Modificado Nº 2 del PSIR se establecía un aprovechamiento de la manzana M-7 de la Zona Oeste de 4550 m2, cuando debería establecerse

de acuerdo con la Ordenanza aplicable del PSIR (Ordenanza I-AP.2) un aprovechamiento de manzana de 4.550+1.500 m2. Asimismo, en el Plano 8 del Modificado Nº 2 del PSIR y tabla anexa al mismo ocurre lo mismo, deberá establecerse como aprovechamiento asignado de la parcela I-AP.2; 4.550+1.500 m2. Se trata en este caso de tener en cuenta los dos errores de transcripción existentes en los planos. En el plano nº 2 del presente documento se reflejan las correcciones realizadas.

En el art. 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de «etranqueo». Usos permitidos, se establece que la posición de la edificación sobre rasante es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario, estableciéndose como distancia al colindante para la Manzana M7 y M8 de la zona oeste un mínimo de 3 metros. Sin embargo tanto el art. 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste como el art. 16 I-AP.3 Ordenanza de Manzana 9 de Zona Oeste, dentro del apartado referente Área de movimiento de la edificación establecen que sobre rasante se deberá respetar siempre una distancia mínima a colindante de 7 metros, siendo ésta la distancia correcta.

**1.6. Procedimiento**

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

- El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interej Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
- La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.
- Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

- En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

al Consejo competente en materia de ordenación territorial. Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el Instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

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

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

## 2. Modificaciones normativas. ORDENANZAS

Las ordenanzas recogidas en el PSIR vigente conforme al Modificado Nº2 que se modifican a su vez en el presente documento, con los objetivos y la finalidad que se ha expuesto con anterioridad, son las que se indican a continuación:

- Ordenanzas Edificación y régimen de usos.
  - Ordenanzas Generales
    - 2.1.1.3 Aprovechamiento Urbanístico
      - Aprovechamiento Zona de Realojos
    - 2.1.1.4 Área de movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos.
    - 2.1.1.6.- Definiciones Generales de los Usos.
  - Ordenanzas Particulares
    - 2.1.2.15 ART 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste.
    - 2.1.2.17 ART 17 Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público.
    - 2.1.2.20 ART.20 Ordenanza de Espacios Libres Privados.
  - Corrección Plano 07 y Plano 08

### 2.1. Modificación de la Ordenanza de Edificación y Régimen de Usos.

#### 2.1.1 Modificación de Ordenanzas Generales.

1-En las **Ordenanzas Generales**, el apartado "2.1.1.3.Aprovechamiento urbanístico" contiene a su vez dos apartados que van a ser objeto de la presente Modificación.

1.1 Apartado referente a las "definiciones", que deberá modificarse en lo que se refiere al cómputo de la edificabilidad de la Zona de Realojos.

1.2 Apartado referente a la edificabilidad y su cómputo, que deberá modificarse, ya que el presente Modificado Nº 3 modifica el cómputo de edificabilidad de instalaciones cubiertas y no cerradas al servicio de todo el ámbito en aquellos casos en que se cierran las rismas con elementos móviles y con el objeto de garantizar que el uso de las mismas no dependa de las condiciones meteorológicas.

2-En las **Ordenanzas de Edificación y Régimen de usos**, el apartado "2.1.1.4-Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos" Aprovechamiento urbanístico" contiene un apartado referente a la posición de la edificación sobre rasante que se va a ver modificado en lo que se refiere a la distancia de las edificaciones que se sitúen en la M-7 y M-9 que va a ser objeto de la presente Modificación.

3.- En las Ordenanzas Generales el apartado 2.1.1.6 "Definiciones Generales de los usos se modifica el apartado 4.b) referente al Uso dotacional, concretamente el párrafo referido al uso de equipamiento y servicios públicos con el objeto de albergar equipamientos de titularidad privada.

Debemos recordar que se trata de Ordenanzas de aplicación en todo el ámbito del PSIR.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

2.1.1.1.- El "art. 2.1.1.3: Aprovechamiento urbanístico" se ve afectado por el presente modificado, estando actualmente redactado de la siguiente forma:

2.1.1.3 Aprovechamiento urbanístico.

Ámbitos territoriales:

Son los ámbitos en los que se divide el PSIR a efectos de ordenación, asignación y concreción de aprovechamientos.

Se divide en los siguientes ámbitos territoriales:

A. **Zona:** Es el ámbito territorial homogéneo de mayor tamaño del PSIR resultado de su división en tres áreas denominadas Este, Oeste y Realojos, de conformidad con el plano "División del ámbito en Zonas".

B. **Manzana:** Es el ámbito territorial edificable en que se divide cada una de las zonas. Plano "División del ámbito en manzanas".

C. **Parcela:** unidad de suelo que tiene atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Puede estar constituida por una manzana o partes segregadas de manzana. Plano "parcelario resultante - aprovechamiento".

Definiciones:

A. **Aprovechamiento urbanístico del PSIR:** Es la suma de los usos lucrativos computables del ámbito que determinan la superficie total edificable computable, asignada al mismo. Se cuantifica en 117.220,65 m<sup>2</sup>.

B. **Aprovechamiento medio:** El aprovechamiento medio es 0,4902 uas/m<sup>2</sup>, resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito, estimada en 238.967,45 m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento urbanístico de Zona:** Es la edificabilidad global vinculante asignada a cada zona. Se establecen tres zonas homogéneas:

Aprovechamiento zona Este: 31.223,27 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento zona Oeste (\*): 84.360,67 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Zona de Realojos (\*\*): 1.636,69 m<sup>2</sup>

TOTAL: 117.220,63 m<sup>2</sup>

(\* En el aprovechamiento de esta zona ha considerado en su cómputo 1.500 m<sup>2</sup> edificables en los espacios libres privados de utilización pública.

(\*\*) En el aprovechamiento de realojos se corresponde con la ya edificada en viviendas de 1.040 m<sup>2</sup> y la disponible de 569,69 en espacios libres.

C. **Aprovechamiento urbanístico de manzana.** Es la edificabilidad global vinculante o indicativa asignada a las manzanas en que se divide cada zona.

D. **Aprovechamiento urbanístico asignado de parcela:** Es la edificabilidad atribuida por el PSIR a cada parcela de forma vinculante o indicativa, así como el aprovechamiento que se atribuya a cada parcela en las operaciones de distribución o transferencia de aprovechamiento entre las parcelas en las que aquél permita estas operaciones.

E. **Aprovechamiento urbanístico consolidado.** Es la edificabilidad materializada en cada parcela determinada por la edificación existente o por un proyecto autorizado por licencia municipal. En caso de segregación, agrupación, división o agregación, el aprovechamiento urbanístico consolidado de la parcela será la edificabilidad materializada en cada parcela o parcelas resultantes de tal operación.

F. **Aprovechamiento urbanístico residual de parcela:** Es la edificabilidad asignada a una parcela que puede ser objeto de operaciones distribución o transmisión con otras parcelas.

G. **Aprovechamiento urbanístico no transferible.** Es la edificabilidad no consolidada (no consumida) en la parcela, que no puede ser objeto de transferencia porque sólo puede ser materializado en la propia parcela. Este aprovechamiento residual y no transferible se especifica en el plano 08, Parcelario Resultante e Indicativo y Aprovechamiento

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

formalizará en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas que resulten afectados por la transferencia aprovechamiento.

ii. En la escritura pública se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:

Número de unidades de aprovechamiento asignado que correspondan a cada una de las parcelas afectadas antes de la transmisión o distribución especificadas en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.

Número de unidades de aprovechamiento residual de la parcela de origen expresado en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.

Cuantía del aprovechamiento residual transmitido o distribuido y proporción que se le atribuya en relación al de la parcela de destino, así como el aprovechamiento que queda asignado a ésta y el aprovechamiento residual, si lo hubiere.

Cuantía del aprovechamiento asignado, y en su caso residual, a que queda reducida la parcela de origen. En la escritura pública se hará constar que la parcela tiene agotado su aprovechamiento transferible cuando quede consumido totalmente el aprovechamiento residual de la parcela de origen; sin perjuicio de operaciones posteriores de atribución de aprovechamiento.

Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.

**Régimen de los aprovechamientos urbanísticos. Distribución y transferencia.**

A. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela puede ser vinculante o indicativo:

i. Es vinculante cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela por el PSIR coincide con el aprovechamiento real: el aprovechamiento urbanístico asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona de Realojos y en la Zona Este es máximo y vinculante, por lo que no puede ser objeto de transferencia o distribución entre manzanas y parcelas; aunque el aprovechamiento consolidado sea inferior al asignado; sin perjuicio de la agregación, segregación o agrupación de parcelas cuando la ordenanza particular lo permita

ii. Es indicativo cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela pueden coincidir con el aprovechamiento real y puede ser objeto de distribución o transferencia entre parcelas. El aprovechamiento urbanístico global asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona Oeste es indicativo, por lo que puede ser objeto de operaciones de distribución y transferencias entre parcelas, aunque se encuentren en distintas manzanas.

B. Aprovechamiento distributable o transferible. El aprovechamiento urbanístico residual que puede ser transmitido o distribuido entre parcelas en las que el aprovechamiento asignado sea indicativo.

C. Formalización de la transferencia o distribución del aprovechamiento urbanístico residual.

i. La realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre parcelas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, se

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.

D. Licencias de edificación.

- i. El proyecto técnico redactado por profesional competente que acompañe las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de condiciones exigibles, deberá especificar el aprovechamiento asignado a la parcela, la edificabilidad que consume el proyecto y, en su caso, el aprovechamiento no consumido.
- ii.- Las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de documentación exigible, deberán acompañar, la escritura pública de propiedad en la que conste el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela o copia autorizada del título de distribución o transmisión de aprovechamiento, así como certificación registral en la que conste el aprovechamiento asignado a la parcela y, en su caso, aprovechamiento residual o no transferible. Esta última podrá ser sustituida por una certificación de la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- iii.-La licencia de edificación que tenga por objeto parcelas en la Zona Oeste hará constar si la edificación permitida o existente tiene agotado el aprovechamiento asignado sobre la finca y, en su caso, el aprovechamiento queda pendiente de materializar y su naturaleza de residual o no transferible. La Administración lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse la licencia.

**Formación de Parcelas**

**Parcelación:** Es la formación de fincas independientes a las que se atribuye edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente en el plano de parcelación (parcelario resultante y aprovechamiento) especificando el aprovechamiento asignado a cada parcela, el aprovechamiento

consolidado cuando estuviera consumido todo o parte de éste y el aprovechamiento residual o no transferible cuando exista aprovechamiento asignado no consumido.

Asimismo, las diferentes fincas que forman las parcelas podrá ser objeto de división en fincas independientes, conforme a las siguientes reglas:

- Serán indivisibles:
- Las parcelas determinadas como mínimas en la correspondiente ordenanza particular.
- En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas.
- Las reglas de colindancia del sólido capaz reguladas en las ordenanzas de edificación.

**Edificabilidad**

La **Superficie Edificable** se puede definir de la siguiente manera

Es la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. La edificabilidad se expresa de dos formas:

1. La conjunción de las normas sobre posición, forma y volumen de cada ordenanza particular, que determinan el sólido capaz (Zona Oeste).
2. El coeficiente de edificabilidad (Zona Este y Realojos): Se aplica indistintamente sobre parcela bruta y sobre neta según recoja cada ordenanza de aplicación.

El **Cómputo de la edificabilidad** se realizará de la siguiente manera:

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- En cualquier manzana no computará a efectos de edificabilidad la planta baja abierta, siempre que sea perimetral alrededor de la zona edificada para acceso. También se considerará no computable la superficie no cerrada bajo los voladizos realizados en las plantas superiores.

- La edificación bajo la rasante resultante de proyecto no computa como edificabilidad, aunque se sitúe dando fachada a patio inglés, pudiéndose tan solo construir los usos permitidos en cada ordenanza y ningún otro no regulado para esta situación, excepto los usos y espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes, laboratorios aulas-salas de exposición y formación, biblioteca, archivos, salas de reuniones-auditorios, almacenes y trasteros, instalaciones propias del edificio, instalaciones propias de la actividad, dependencias de servicios del uso principal como aseos, vestuarios y comedor, instalaciones deportivas para uso privado y Centro de procesos de datos e instalaciones y usos análogos, los cuales, independientemente de lo regulado en cada ordenanza particular, siempre se podrán ubicar bajo rasante y no computarán como edificabilidad.

- Las pasarelas perimetrales, con un ancho máximo de 1 metro, que sirvan para el mantenimiento de la fachada no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación en planta.

- La superficie de la azotea, definida como última planta piso levantada por encima de la línea de cornisa en el caso de cubierta plana, es no computable a efectos de edificabilidad. Las azoteas de plantas se definen como superficie construida abierta formada como consecuencia del retraqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado y tampoco serán computables las cubiertas planas de los posibles voladizos en las distintas plantas, siempre y cuando no sean utilizables o tan solo transitables para su mantenimiento, pudiendo estar cubiertas por las plantas superiores.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el Informe del Ministerio de Fomento, no generando en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de navegación aérea.

Deberá quedar redactado, tras el presente Modificado Nº 3, de la siguiente forma:

2.1.1.3 Aprovechamiento urbanístico.

Ámbitos territoriales:

Son los ámbitos en los que se divide el PSIR a efectos de ordenación, asignación y concreción de aprovechamientos.

Se divide en los siguientes ámbitos territoriales:

A. Zona: Es el ámbito territorial homogéneo de mayor tamaño del PSIR resultado de su división en tres áreas denominadas Este, Oeste y Realjós, de conformidad con el plano "División del ámbito en Zonas".

B. Manzana: Es el ámbito territorial edificable en que se divide cada una de las zonas. Plano "División del ámbito en manzanas".

C. Parcela: unidad de suelo que tiene atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Puede estar constituida por una manzana o partes segregadas de manzana. Plano "parcelario resultante - aprovechamiento".

Definiciones:

A. **Aprovechamiento urbanístico del PSIR:** Es la suma de los usos lucrativos computables del ámbito que determinan la superficie total edificable computable, asignada al mismo. Se cuantifica en 117.220,65 m<sup>2</sup>.

B. **Aprovechamiento medio:** El aprovechamiento medio es 0,4902 uas/m<sup>2</sup>, resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito, estimada en 238.967,45 m<sup>2</sup>.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

**Aprovechamiento urbanístico de Zona:** Es la edificabilidad global vinculante asignada a cada zona. Se establecen tres zonas homogéneas:

Aprovechamiento zona Este: 31.223,27 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento zona Oeste (\*): 84.957,36m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Zona de Realojos (\*\*): 1.040 m<sup>2</sup>

TOTAL: 117.220,63 m<sup>2</sup>

(\*) En el cómputo del aprovechamiento de esta zona se han considerado 1.500 m<sup>2</sup> edificables en los equipamientos de titularidad privada y 596,69 m<sup>2</sup> edificables de los Espacios Libres

(\*\*) En el aprovechamiento de realojos se corresponde con la ya edificada en viviendas de 1.040 m<sup>2</sup>.

**C. Aprovechamiento urbanístico de manzana.** Es la edificabilidad global vinculante c indicativa asignada a las manzanas en que se divide cada zona.

**D. Aprovechamiento urbanístico asignado de parcela:** Es la edificabilidad atribuida por el PSIR a cada parcela de forma vinculante o indicativa, así como el aprovechamiento que se atribuya a cada parcela en las operaciones de distribución o transferencia de aprovechamiento entre las parcelas en las que aquél permita estas operaciones.

**E. Aprovechamiento urbanístico consolidado:** Es la edificabilidad materializada en cada parcela determinada por la edificación existente o por un proyecto autorizado por licencia municipal. En caso de segregación, agrupación, división o agregación, el aprovechamiento urbanístico consolidado de la parcela será la edificabilidad materializada en cada parcela o parcelas resultantes de tal operación.

**F. Aprovechamiento urbanístico residual de parcela:** Es la edificabilidad asignada a una parcela que puede ser objeto de operaciones distribución o transmisión con otras parcelas.

**G. Aprovechamiento urbanístico no transferible.** Es la edificabilidad no consolidada (no consumida) en la parcela, que no puede ser objeto de transferencia porque sólo puede ser materializada en la propia parcela. Este aprovechamiento residual y no transferible se especifica en el plano 08, Parcelario Resultante e Indicativo y Aprovechamiento

**Régimen de los aprovechamientos urbanísticos. Distribución y transferencia.**

A. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela puede ser vinculante o indicativo:

i. Es vinculante cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela por el PSIR coincide con el aprovechamiento real: el aprovechamiento urbanístico asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona de Realojos y en la Zona Este es máximo y vinculante, por lo que no puede ser objeto de transferencia o distribución entre manzanas y parcelas, aunque el aprovechamiento consolidado sea inferior al asignado; sin perjuicio de la agregación, segregación o agrupación de parcelas cuando la ordenanza particular lo permita

ii. Es indicativo cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela puede no coincidir con el aprovechamiento real y puede ser objeto de distribución o transferencia entre parcelas. El aprovechamiento urbanístico global asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona Oeste es indicativo, por lo que puede ser objeto de operaciones de distribución y transferencias entre parcelas, aunque se encuentren en distintas manzanas.

B. Aprovechamiento distribuido o transferible. El aprovechamiento urbanístico residual que puede ser transmitido o distribuido entre parcelas en las que el aprovechamiento asignado sea indicativo.

C. Formalización de la transferencia o distribución del aprovechamiento urbanístico residual.

i. La realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre parcelas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, se formalizará en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas que resulten afectados por la transferencia aprovechamiento

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- ii. En la escritura pública se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:
- Número de unidades de aprovechamiento asignado que corresponde a cada una de las parcelas afectadas antes de la transmisión o distribución especificadas en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.
  - Número de unidades de aprovechamiento residual de la parcela de origen expresado en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.
  - Cuantía del aprovechamiento residual transmitido o distribuido y proporción que se le atribuya en relación al de la parcela de destino, así como el aprovechamiento que queda asignado a ésta y el aprovechamiento residual, si lo hubiere.
  - Cuantía del aprovechamiento asignado, y en su caso residual, a que queda reducida la parcela de origen. En la escritura pública se hará constar que la parcela tiene agotado su aprovechamiento transferible cuando quede consumido totalmente el aprovechamiento residual de la parcela de origen; sin perjuicio de operaciones posteriores de atribución de aprovechamiento.
  - Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.
  - Determinación de los derechos inscritos que se trasladen en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.
- i. El proyecto técnico redactado por profesional competente que acompañe las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de condiciones exigibles, deberá especificar el aprovechamiento asignado a la parcela, la edificabilidad que consume el proyecto y, en su caso, el aprovechamiento no consumido.
- ii.- Las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de documentación exigible, deberán acompañar, la escritura pública de propiedad en la que conste el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela o copia autorizada del título de distribución o transmisión de aprovechamiento, así como certificación registral en la que conste el aprovechamiento asignado a la parcela y, en su caso, aprovechamiento residual o no transferible. Esta última podrá ser sustituida por una certificación de la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- iii.-La licencia de edificación que tenga por objeto parcelas en la Zona Oeste hará constar si la edificación permitida o existente tiene agotado el aprovechamiento asignado sobre la finca y, en su caso, el aprovechamiento queda pendiente de materializar y su naturaleza de residual o no transferible. La Administración lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse la licencia.

**Formación de Parcelas**

**Parcelación:** Es la formación de fincas independientes a las que se atribuye edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente en el plano de parcelación (parcelario resultante y aprovechamiento) especificando el aprovechamiento asignado a cada parcela, el aprovechamiento consolidado cuando estuviera consumido todo o parte de éste y el aprovechamiento residual o no transferible cuando exista aprovechamiento asignado no consumido.

Asimismo, las diferentes fincas que forman las parcelas podrá ser objeto de división en fincas independientes, conforme a las siguientes reglas:

- Serán indivisibles

D. Licencias de edificación.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

construir los usos permitidos en bajo rasante en cada ordenanza y ningún otro no regulado para esta situación, excepto los usos y espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes, laboratorios aulas-salas de exposición y formación, biblioteca, archivos, salas de reuniones-auditorios, almacenes y trasteros, instalaciones propias del edificio, instalaciones propias de la actividad, dependencias de servicios del usos principal como aseos, vestuarios y comedor, instalaciones deportivas para uso privado y Centro de procesos de datos e instalaciones y usos análogos, los cuales, independientemente de lo regulado en cada ordenanza particular siempre se podrán ubicar bajo rasante y no computarán como edificabilidad.

- Las pasarelas perimetrales, con un ancho máximo de 1 metro, que sirvan para el mantenimiento de la fachada no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación en planta.

- Las instalaciones cubiertas y no cerradas al servicio de la totalidad del ámbito y que se sitúen sobre parcelas calificadas por el PSIR como Equipamientos de titularidad privada computará al 60%. No suponiendo aumento alguno de este cómputo el cierre perimetral de las mismas mediante la utilización de elementos temporales como lonas, toldos retráctiles u otros que permitan proteger el interior de las adversas condiciones climatológicas que pudieran anular el uso de las instalaciones.

- La superficie de la azotea, definida como última planta piso levantada por encima de la línea de cornisa en el caso de cubierta plana, es no computable a efectos de edificabilidad. Las azoteas de plantas se definen como superficie construida abierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado y tampoco serán computables las cubiertas planas de los posibles voladizos en las distintas plantas, siempre y cuando no sean utilizables o tan solo transitables para su mantenimiento, pudiendo estar cubiertas por las plantas superiores.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de navegación aérea.

- Las parcelas determinadas como mínimas en la correspondiente ordenanza particular.

- En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas; cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas.

- Las reglas de colindancia del sólido capaz reguladas en las ordenanzas de edificación.

**Edificabilidad:**

La Superficie Edificable se puede definir de la siguiente manera

Es la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. La edificabilidad se expresa de dos formas:

1. La conjunción de las normas sobre posición, forma y volumen de cada ordenanza particular, que determinan el sólido capaz (Zona Oeste).
2. El coeficiente de edificabilidad (Zona Este y Realójes): Se aplica indistintamente sobre parcela bruta y sobre neta según recoja cada ordenanza de aplicación.

El Cómputo de la edificabilidad se realizará de la siguiente manera:

- En cualquier manzana no computará a efectos de edificabilidad la planta baja abierta siempre que sea perimetral alrededor de la zona edificada para acceso. También se considerará no computable la superficie no cerrada bajo los voladizos realizados en las plantas superiores.
- La edificación bajo la rasante resultante de proyecto no computa como edificabilidad, aunque se sitúe dando fachada a patio inglés, pudiéndose tan solo

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
- o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

La **posición de la edificación bajo rasante** es consecuencia de los retranqueos obligatorios que dependen de la ubicación de cada manzana. Se presentan varios casos que se desglosan de la siguiente manera:

- Manzana M7, M9 de la Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Vial público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Vial Público interno: mínimo 3 metros
  - o Vial privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Vial de acceso a aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

Bajo rasante se permite el adosamiento de la edificación con las siguientes condiciones.

- Cada parcela construirá su muro de cerramiento adosado en su propia parcela, no permitiéndose el muro medianero.
- Los muros se podrán construir en momentos diferidos en el tiempo.
- Cada muro estará calculado para las condiciones más desfavorables de estabilidad con independencia de la existencia de otro muro en la parcela colindante, con independencia del momento de su construcción.
- Los muros colindantes no sobrepasarán la rasante de la planta baja
- Se deberá disponer, con carácter previo a la construcción de un "acuerdo de colindancia" entre las parcelas autorizado por la gerencia del PCTCAN
- Para obtener la correspondiente licencia municipal no será necesario elevarlo a escritura pública

**Deberá quedar redactado, tras el presente Modificado Nº 3, de la siguiente forma:**

**2.1.1.2. La Ordenanza General en su apartado 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos, se ve afectada por el presente modificado y establece actualmente lo siguiente:**

**2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos**

En las zonas de retranqueo sólo se podrán colocar arquetas y canalizaciones de conexión a los servicios no autorizándose ninguna construcción ni bajo rasante ni sobre rasante.

El área de movimiento no siempre estará totalmente ocupada por la edificación. En las zonas del área de movimiento residuales, las no ocupadas por edificación, están autorizadas la construcción de marquesinas de acceso a los edificios sin computar como edificabilidad. Asimismo, se podrán implantar, sin limitación de altura, otras instalaciones técnicas como servicios de comunicaciones, generación de energía para mejorar la eficiencia energética del edificio o del PCTCAN, así como instalaciones experimentales y cualquier otra que proporcione servicios y equipamientos al PCTCAN o a las empresas instaladas.

No se fija ninguna alineación vinculante y e fondo edificable es libre.

La **posición de la edificación sobre rasante** es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario que son:

- Distancia mínima al colindante en general: mínimo 7 metros
- Manzana M7, M9- de la Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Vial público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Vial público interno: mínimo 3 metros
  - o Vial privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Vial de acceso al aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

La **posición de la edificación bajo rasante** es consecuencia de los retranqueos obligatorios que dependen de la ubicación de cada manzana. Se presentan varios casos que se desglosan de la siguiente manera:

- Manzana M7, M9 de la Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Viario público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Viario público interno: mínimo 3 metros
  - o Viario privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Viario de acceso a aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

Bajo rasante se permite el adosamiento de la edificación con las siguientes condiciones.

- Cada parcela construirá su muro de cerramiento adosado en su propia parcela, no permitiéndose el muro medianero.
- Los muros se podrán construir en momentos diferidos en el tiempo.
- Cada muro estará calculado para las condiciones más desfavorables de estabilidad con independencia de la existencia de otro muro en la parcela colindante, con independencia del momento de su construcción.
- Los muros colindantes no sobrepasarán la rasante de la planta baja
- Se deberá disponer, con carácter previo a la construcción de un "acuerdo de colindancia" entre las parcelas autorizado por la gerencia del PCTCAN.
- Para obtener la correspondiente licencia municipal no será necesario elevarlo a escritura pública

**2.1.1.3.- El "art. 2.1.1.6: Definiciones Generales de los Usos" se ve afectado en su apartado 4.b) referente al uso dotacional por el presente modificado, estando actualmente redactado de la siguiente forma:**

b) Dotacional. Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población. En particular los servicios

**2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos**

En las zonas de retranqueo sólo se podrán colocar arquetas y canalizaciones de conexión a los servicios no autorizándose ninguna construcción ni bajo rasante ni sobre rasante

El área de movimiento no siempre estará totalmente ocupada por la edificación. En las zonas del área de movimiento residuales, las no ocupadas por edificación, están autorizadas la construcción de marquesinas de acceso a los edificios sin computar como edificabilidad. Asimismo, se podrán implantar, sin limitación de altura, otras instalaciones técnicas como servicios de comunicaciones, generación de energía para mejorar la eficiencia energética del edificio o del PCTCAN, así como instalaciones experimentales y cualquier otra que proporcione servicios y equipamientos al PCTCAN o a las empresas instaladas.

No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre.

La posición de la edificación sobre rasante es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario que son:

- Distancia mínima al colindante en general: mínimo 7 metros
- Manzana M7, M9- de la Zona Oeste: *mínimo 7 metros*
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Viario público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Viario público interno: mínimo 3 metros
  - o Viario privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Viario de acceso al aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACION (Modificado Nº 3)

destinados a proveer al Parque Científico y Tecnológico del suelo, infraestructuras, enseres, instalaciones, servicios, equipos y actividades necesarios para favorecer la generación de conocimiento científico y tecnológico, transferencia de tecnología, fertilización cruzada de conocimiento y sinergias y relaciones de colaboración entre los diferentes agentes establecidos en el Parque Científico y Tecnológico. Así como los servicios necesarios para favorecer la conciliación de la vida laboral y familiar. Se subdivide en los siguientes grupos:

· **Uso de equipamiento y servicios públicos.** Es el que sirve para proveer ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos relacionados con la Administración. Se distinguen las siguientes categorías:

Educativo en los que se incluyen escuelas infantiles de primaria y secundaria, centros de formación profesional, centros de educación universitaria, centros de educación especial, centros de enseñanza de idiomas y otros análogos dedicados a la formación humana e intelectual de las personas.

Deportivo: que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, como gimnasios, pabellones deportivos, pistas deportivas cubiertas y descubiertas y en general cualesquiera espacios destinados a la actividad deportiva.

Servicio de interés público y social, entre los que se incluyen los servicios Bienestar social, que son las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos como, guarderías, ludotecas;

Socio-cultural que agrupa a las actividades culturales como las de custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura visión de las artes, así como actividades de relación social, como bibliotecas, museos, archivos, salas de exposición, bibliotecas, teatro, cinematografía, salas audiovisuales, centros de reuniones y otros de naturaleza análoga.

Administrativos. Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la administración.

**Deberá quedar redactado, tras el presente Modificado Nº 3, de la siguiente forma:**

b) **Dotacional.** Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población. En particular los servicios destinados a proveer al Parque Científico y Tecnológico del suelo, infraestructuras, enseres, instalaciones, servicios, equipos y actividades necesarios para favorecer la generación de conocimiento científico y tecnológico, transferencia de tecnología, fertilización cruzada de conocimiento y sinergias y relaciones de colaboración entre los diferentes agentes establecidos en el Parque Científico y Tecnológico. Así como los servicios necesarios para favorecer la conciliación de la vida laboral y familiar. Se subdivide en los siguientes grupos:

· **Uso de equipamiento y servicios públicos.** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos relacionados con la Administración. Se distinguen las siguientes categorías que pueden albergar equipamientos tanto de titularidad pública como privada:

Educativo en los que se incluyen escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de formación profesional, centros de educación universitaria, centros de educación especial, centros de enseñanza de idiomas y otros análogos dedicados a la formación humana e intelectual de las personas.

Deportivo que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, como gimnasios, pabellones deportivos, pistas deportivas cubiertas y descubiertas y en general cualesquiera espacios destinados a la actividad deportiva.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado N° 3)

Su ámbito es el grafiado, dentro de la Zona Oeste, en el Plano de Ordenación con las siglas M7 con una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup>.

**Condiciones del sólido capaz.**

La altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas sobre la rasante resultante de proyecto. Se limita la altura máxima de cornisa de la edificación a 9,00.

En ningún caso la altura máxima de las edificaciones fijada en esta, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cartelas, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos las palas, carteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares). Excepcionalmente conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

En el plano n° 14 de la presente modificación, donde se recogen las alturas máximas absolutas permitidas en esta manzana, comprendidos entre las cotas 75 al Este y la cota 79,5 al oeste, debiéndose respetar cada punto esta limitación establecida por las servidumbres.

Se define como altura de piso la distancia vertical en metros entre las dos caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas. En este caso, se limita la altura de piso a 4,50 metros para las plantas tipo 3 piso cuando se construyan dos plantas, y a 9,00 metros para cuando se precise la construcción en una sola planta.

Servicio de interés público y social, entre los que se incluyen los servicios Bienestar social, que son las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos como, guarderías, ludotecas;

Socio-cultural que agrupa a las actividades culturales como las de custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura visiva de las artes, así como actividades de relación social, como bibliotecas, museos, archivos, salas de exposición, bibliotecas, teatro, cinematografía, salas audiovisuales, centros de reuniones y otros de naturaleza análoga.

Administrativos. Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la administración.

**2.1.2.- Modificación de Ordenanzas Particulares.**

**2.1.2.1.- El apartado 2.1.15 Art. 15.- I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de zona Oeste se ve modificada por el presente documento, se encuentra redactada como sigue:**

**2.1.15 ART. 15. I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste.**

**Definición y ámbito:**

Se entiende por ordenanza de manzana 7 la que regula los terrenos destinados por el Proyecto Singular Interés Regional a la construcción de usos dotacionales de equipamiento privado en todas sus categorías, terciario en todas sus categorías y espacios libres privados, vinculados a la construcción obligatoria de un aparcamiento bajo rasante que constituye el gran aparcamiento central del Parque en el área de aparcamiento I-AP2.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga aumento de la edificabilidad computable, con independencia de su altura y esté o no cerrada, ya que se pretende una construcción de calidad arquitectónica en las salidas de los aparcamientos.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

<b>Edificabilidad:</b>	<b>Parcelario:</b>
La manzana M7 tiene una superficie total de <b>23.360,45 m<sup>2</sup></b> . De la totalidad de la misma se destinará una superficie de 10.000 m <sup>2</sup> a espacios libre privados.	La manzana está preñada en el PSIR, con una superficie de <b>23.360,45 m<sup>2</sup></b> pudiendo ser objeto de segregación en parcelas conforme a las siguientes especificaciones:
La parcela residual M7 de la Zona Oeste, resto de detracer 10.000 m <sup>2</sup> para espacios libres privados con una superficie de 13.360,45 m <sup>2</sup> , tendrá una edificabilidad total de <b>4.550,00 m<sup>2</sup></b> sin incluir la propia de los espacios libres privados, que podrán tener una edificabilidad adicional de <b>1.500 m<sup>2</sup></b> con los usos regulados en la edificación de los usos obligatorios (no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente, aunque sí cubiertos y se restringen a pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.).	<ul style="list-style-type: none"><li>Parcela mínima segregable: 5.000,00 m<sup>2</sup></li><li>La segregación ha de hacerse con líneas rectas paralelas o perpendiculares a los viales a que dan frente. Cuando las líneas sean paralelas, la segregación será por la mitad de la línea perpendicular al vial.</li></ul>
El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.	<b>Área de movimiento de la edificación:</b> No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre. Sobre rasante se deberá de respetar siempre una distancia mínima al colindante de 7 mts.
En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.	<b>Condiciones de uso:</b> USO DOMINANTE: Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías. USOS DOMINANTE PERMISIBLES: Terciario en todas sus categorías y dotacional de espacios libres privados. Productivo.
En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, ni de la Administración Autónoma o Local.	<b>Usos Compatibles sobre rasante:</b> Sin superar el 50% de la edificabilidad computable se permiten los siguientes usos: <ul style="list-style-type: none"><li>Productivo</li><li>Dotacional, viario, aparcamiento e infraestructuras tácticas.</li></ul>
	<b>Usos Compatibles bajo rasante:</b> No existe limitación para el establecimiento de estos usos

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- Al ordenar la manzana es imperativo dotarla de un espacio libre con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. La edificabilidad estimada en este espacio es de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo estar ubicada sobre este espacio libre.
- Las edificaciones en el espacio libre privado no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente, aunque si cubiertos como pueden ser pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.

Tras el Modificado Nº 3 del PSIR el "ART 15 I-AP. 2 Ordenanza de Manzana 7 de la Zona Oeste" quedará redactado de la siguiente forma:

**Definición y ámbito:**

Se entiende por ordenanza de manzana 7 la que regula los terrenos destinados por el Proyecto Singular Interés Regional a la construcción de usos cotacionales de equipamiento privado en todas sus categorías, terciario en todas sus categorías, vinculados a la construcción obligatoria de un aparcamiento bajo rasante que constituye el gran aparcamiento central del Parque en el área de aparcamiento I-AP2.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga aumento de la edificabilidad computable, con independencia de su altura y esté o no cerrada, ya que se pretende una construcción de calidad arquitectónica en las salidas de los aparcamientos.

Su ámbito es el grafiado, dentro de la Zona Oeste, en el Plano de Ordenación con las siglas M7 con una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup>.

**Condiciones del sólido capaz.**

La altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas sobre la rasante resultante de proyecto. Se limita la altura máxima de cornisa de la edificación a 9,00.

- Garaje aparcamiento.
- Dotacional deportivo y socio cultural
- Usos al servicio del automóvil como pueden ser lavandería o taller; almacenes, usos ligados a la actividad deportiva; usos ligados y vinculados a la actividad comercial y dotacional de la planta sobre rasante

Los usos dominantes y compatibles podrán establecerse con independencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, no fijándose ningún plan o fases de construcción para este.

Usos complementarios bajo rasante:

El desarrollo e implantación de usos permitidos en la zona sobre rasante exigirá la construcción del número de plazas necesario para el cumplimiento de, estándar de número de plazas fijado en el PSIR para las parcelas que lo requieran, en el aparcamiento subterráneo previsto en el PSIR para esta manzana en las condiciones establecidas en esta ordenanza. No existe limitación de superficie máxima de garaje aparcamiento en esta situación

Condiciones adicionales de ordenación y desarrollo:

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el aparcamiento subterráneo obligatorio será de 700 unidades pudiéndose destinar el resto de superficie a los usos permitidos bajo rasante sin limitación de superficie.
- La construcción del aparcamiento subterráneo se podrá desarrollar en un proyecto único que establezca su ejecución por fases en función del grado de desarrollo del Parque Tecnológico, que determinará la necesidad de dotación de plazas en función de los usos lucrativos implantados. Para ello, se deberá garantizar la autonomía y funcionalidad de cada fase y será necesario un informe previo de la Sociedad Gestora que determine el grado de implantación de usos lucrativos y la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado nº 3)

En ningún caso la altura máxima de las edificaciones fijada en esta, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.); y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares). Excepcionalmente conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

En el plano nº 14 de la presente modificación, donde se recogen las alturas máximas absolutas permitidas en esta manzana, comprendidos entre las cotas 75 al Este y la cota 79,5 al oeste, debiéndose respetar cada punto esta limitación establecida por las servidumbres.

Se define como altura de piso la distancia vertical en metros entre las dos caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas. En este caso, se limita la altura de piso a 4,50 metros para las plantas tipo o piso cuando se construyan dos plantas, y a 9,00 metros para cuando se precise la construcción en una sola planta.

**Edificabilidad:**

*La manzana M7 tiene una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup> de los cuales, 10.000 m<sup>2</sup> se deberán destinar a Equipamientos de titularidad privada.*

*La edificabilidad total de la Manzana M7 es de 6.646,59 m<sup>2</sup>.*

*La parte de la parcela de una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> destinados a Equipamientos de titularidad privada tiene asignada una edificabilidad de 1.500 m<sup>2</sup>, que deberá destinarse a usos deportivos cubiertos y que podrán cerrarse perimetralmente con elementos móviles o retráctiles, cuya función sea la de proteger las pistas de las inclemencias meteorológicas.*

*En ningún caso se permitirá que los elementos móviles o retráctiles a que se hace referencia en el párrafo anterior tengan carácter permanente.*

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, ni de la Administración Autonómica o Local.

**Parcelario:**

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado N° 3)

La manzana está prefijada en el PSIR, con una superficie de 23.360,45 m<sup>2</sup> pudiendo ser objeto de segregación en parcelas conforme a las siguientes especificaciones:

- Parcela mínima segregable: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- La segregación ha de hacerse con líneas rectas paralelas o perpendiculares a los viales a que dan frente. Cuando las líneas sean paralelas, la segregación será por la mitad de la línea perpendicular al vial.

**Área de movimiento de la edificación:**

No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre.

Sobre rasante se deberá de respetar siempre una distancia mínima al colindante de 7 mts.

**Condiciones de uso:**

USO DOMINANTE: Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías.

USOS DOMINANTE PERMISIBLE: Tercario en todas sus categorías y productivo.

Usos Compatibles sobre rasante:

Sin superar el 50% de la edificabilidad computable se permiten los siguientes usos:

- Productivo
- Dotacional, viario, aparcamiento e infraestructuras básicas.

Usos Compatibles bajo rasante:

No existe limitación para el establecimiento de estos usos.

- Garaje aparcamiento.
- Dotacional deportivo y socio cultural.

- Usos al servicio del automóvil como pueden ser lavandería o taller, almacenes, usos ligados a la actividad deportiva, usos ligados y vinculados a la actividad comercial y dotacional de la planta sobre rasante.

Los usos dominantes y compatibles podrán establecerse con independencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, no fijándose ningún plan o fases de construcción para este.

Usos complementarios bajo rasante:

El desarrollo e implantación de usos permitidos en la zona sobre rasante exigirá la construcción del número de plazas necesario para el cumplimiento de, estándar de número de plazas fijado en el PSIR para las parcelas que lo requieran, en el aparcamiento subterráneo previsto en el PSIR para esta manzana en las condiciones establecidas en esta ordenanza. No existe limitación de superficie máxima de garaje aparcamiento en esta situación.

Condiciones adicionales de ordenación y desarrollo:

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el aparcamiento subterráneo obligatorio será de 700 unidades pudiéndose destinar el resto de superficie a los usos permitidos bajo rasante sin limitación de superficie.
- La construcción del aparcamiento subterráneo se podrá desarrollar en un proyecto único que establezca su ejecución por fases en función del grado de desarrollo del Parque Tecnológico, que determinará la necesidad de dotación de plazas en función de los usos lucrativos implantados. Para ello, se deberá garantizar la autonomía y funcionalidad de cada fase y será necesario un informe previo de la Sociedad Gestora que determine el grado de implantación de usos lucrativos y la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento.
- Al ordenar la manzana es imperativo dotarla de un equipamiento privado con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. La edificabilidad estimada en este espacio es de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo estar ubicada sobre esta parcela de equipamiento

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- Las edificaciones en el equipamiento de titularidad privada no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente de forma permanente. Se permite el cierre perimetral de las pistas deportivas mediante elementos desmontables y móviles tales como lones, toldos retráctiles o cualquiera otro de esta naturaleza cuya función sea la de proteger las citadas zonas de las inclemencias meteorológicas y garantizar su correcta funcionalidad. Se permiten cierres de cubrición como pueden ser pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.
  - Socio-cultural: al aire libre.
  - En las áreas de ajardinamiento se permiten construcciones para la venta de bebidas, periódicos helados etc., con una construcción similar al resto del Parque.
  - Infraestructuras al servicio público para todo el sector incluyendo las acometidas, la depuración, o los elementos para energías renovables.
  - Paneles informativos que sean autorizados por la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- El resto de los usos no contemplados, quedan prohibidos.

**Edificabilidad:**

Su edificabilidad viene dada por la ordenanza de espacios libres del PSIR vigente, se obtiene de por la aplicación de un 10% a su extensión superficial, o a 0,10 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>. Lo que supone 596,69 m<sup>2</sup> como edificabilidad computable tan solo para edificaciones cubiertas y cerradas de uso deportivo exclusivamente. La altura de la edificación será la necesaria para garantizar el funcionamiento de estas infraestructuras, alcanzando un máximo de 8,00 metros de altura de edificación. En ningún caso la altura máxima de las edificaciones fijada en la presente ordenanza, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de sensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las

2.1.2.2.- El Modificado Nº 3 del PSIR afecta a la Ordenanza "ART. 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público" está redactada como sigue:

2.1.2.17. ART 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público

Ámbito de aplicación:

Comprende todas las parcelas de uso y dominio público así grafiadas en los planos y en distintas situaciones y conformaciones.

Su dimensión es el resultado de la adición de varias áreas diseminadas por el recinto del Parque, su superficie total es de 5.966,90 m<sup>2</sup>.

Su finalidad es al de dotar al Parque de espacios libres, áreas de descanso y ocio, parques y jardines, estanques, áreas arboladas y su titularidad es pública sin restricción de usuarios.

**Usos básicos:**

Los usos permitidos son los siguientes:

- Parques y jardines: sin limitación pudiendo incluir mobiliario lúdico.
- Deportivo: al aire libre, pudiendo estar cubiertos pero no cerrados.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Será precisa previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.) y la instalación de medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

**Tras el Modificado Nº 3 del PSIR la Ordenanza "ART. 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público" quedará redactada de la siguiente forma:**

**2.1.2.17. ART 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público**

**Ámbito de aplicación:**

Comprende todas las parcelas de espacios libres de uso y dominio público así gradadas en los planos y en distintas situaciones y conformaciones.

Su dimensión es el resultado de la adición de varias áreas diseminadas por el recto del Parque. Su superficie total es de 5.966,90 m<sup>2</sup>.

Su finalidad es al de dotar al Parque de espacios libres, áreas de descanso y ocio, parques y jardines, estanques, áreas arboladas y su titularidad es pública sin restricción de usuarios.

**Usos básicos:**

Los usos permitidos son los siguientes:

- Parques y jardines: sin limitación pudiendo incluir mobiliario lúdico.
- Deportivo: al aire libre.
- Socio-cultural: al aire libre.
- Infraestructuras al servicio público para todo el sector incluyendo las acometidas, la depuración, o los elementos para energías renovables.
- Paneles informativos que sean autorizados por la Sociedad Gestora del PCTCAN.

El resto de los usos no contemplados, quedan prohibidos.

**Edificabilidad:**

Las parcelas señaladas en los Planos a las que resulta de aplicación la presente ordenanza no disponen de edificabilidad.

**2.1.2.3.- El Modificado Nº 3 del PSIR afecta a la Ordenanza "ART. 20. Ordenanza de Espacios Libres Privados" esta redactada como sigue:**

**2.1.2.20. ART 20. Ordenanza de Espacios Libres Privados**

**Ámbito de aplicación:**

Comprende todos los espacios libres que se construyan en función de la ordenación de la manzana M7 sobre el aparcamiento subterráneo, su regulación figura en la ordenanza de esta manzana.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

Tras el Modificado Nº 3 del PSIR la Ordenanza "ART. 20. Ordenanza de Espacios Libres Privados" quedará redactada de la siguiente forma:

2.1.2.20. ART 20. Ordenanza de Equipamientos de Titularidad Privada-

**Ámbito de aplicación:**

Comprende todos los Equipamientos que se construirán en función de la ordenación de la manzana M7 sobre el aparcamiento subterráneo, su regulación figura en la ordenanza de esta manzana.

**2.2. Corrección de errores.**

Se procede por medio del presente Modificado Nº 3 del PSIR a la corrección del Plano 08 del Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional aprobado por el Modificado Nº 2.

Se acompaña como anexo a este documento el Plano 02 en el que se han llevado a cabo las siguientes correcciones:

- El aprovechamiento asignado de la parcela I-AP.2 pasa de 4.550 m<sup>2</sup> a 6.646,69 m<sup>2</sup>, este cambio se obtiene de sumar a los 4.550 los 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad adicional, que por error tipográfico no constaban en la tabla anexa al plano 08 del Modificado Nº 2 del PSIR. Por otro lado se añaden conforme al Modificado Nº 3, los 596,69 m<sup>2</sup> que se retraen de la edificabilidad asignada en el Modificado Nº 2 a la parcela E.L.U.P de la Zona de Realojos y que, como se justifica en este documento, resulta imposible materializar.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
**MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)**

**3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El impacto sobre las Haciendas Públicas se estima en 0 euros ya que la Modificación Nº 3 no contempla la implantación de nuevas infraestructuras ni afecta al mantenimiento de las existentes o previstas en el PSIR.

Santander, diciembre de 2016

Firmado



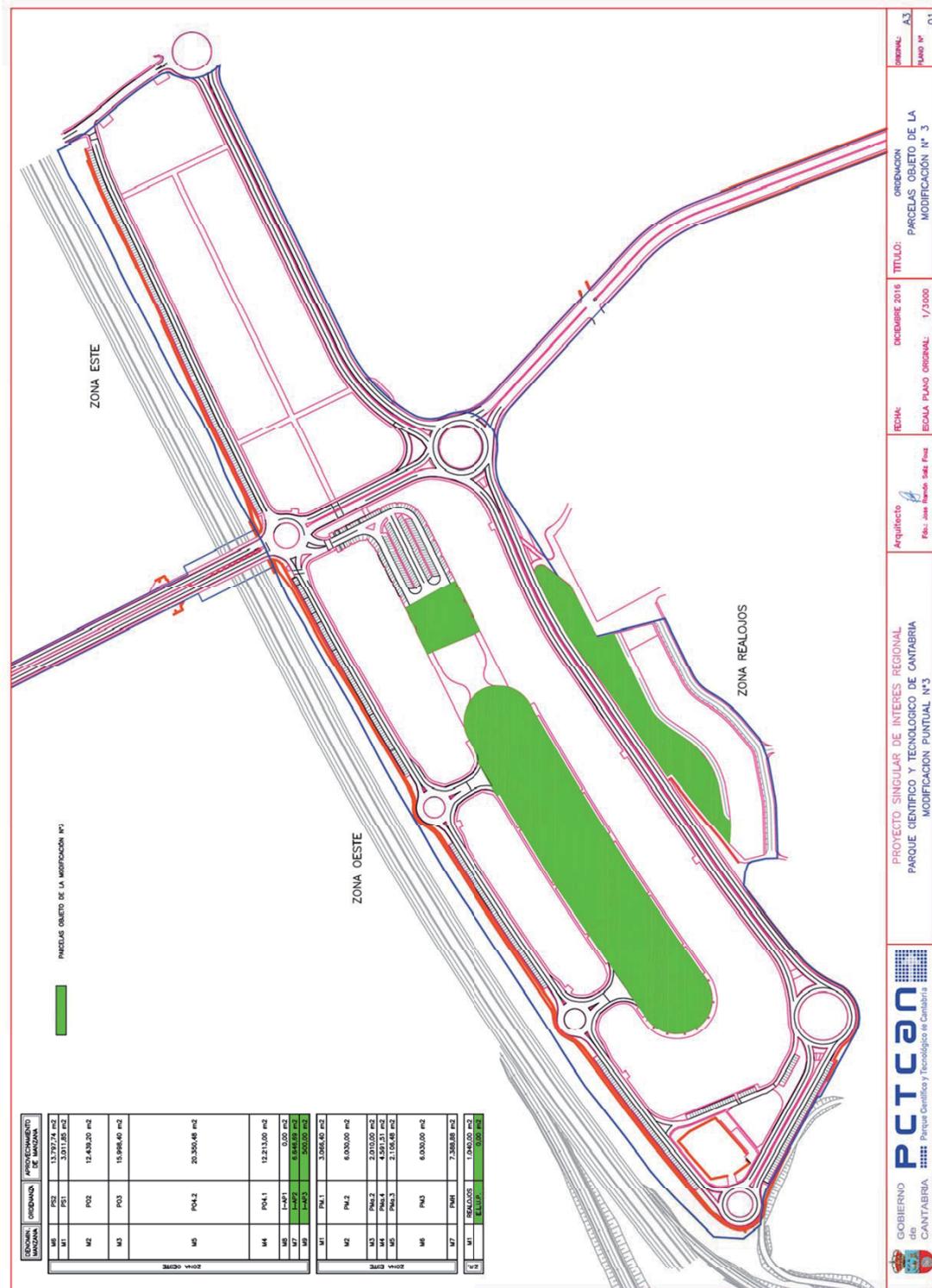
José Ramón Saliz Fouz.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

II. - DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2017-7786

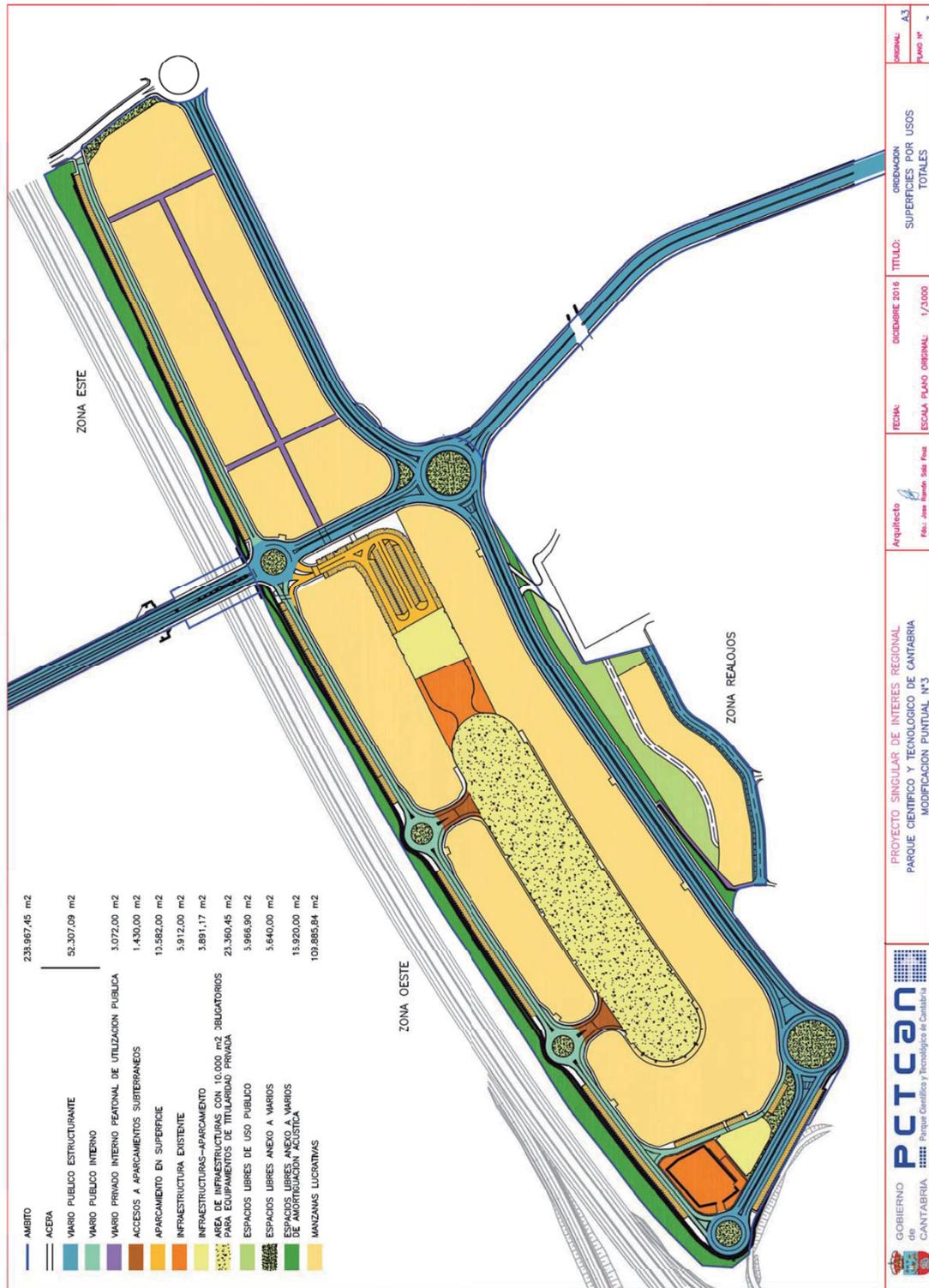
MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



CVE-2017-7786

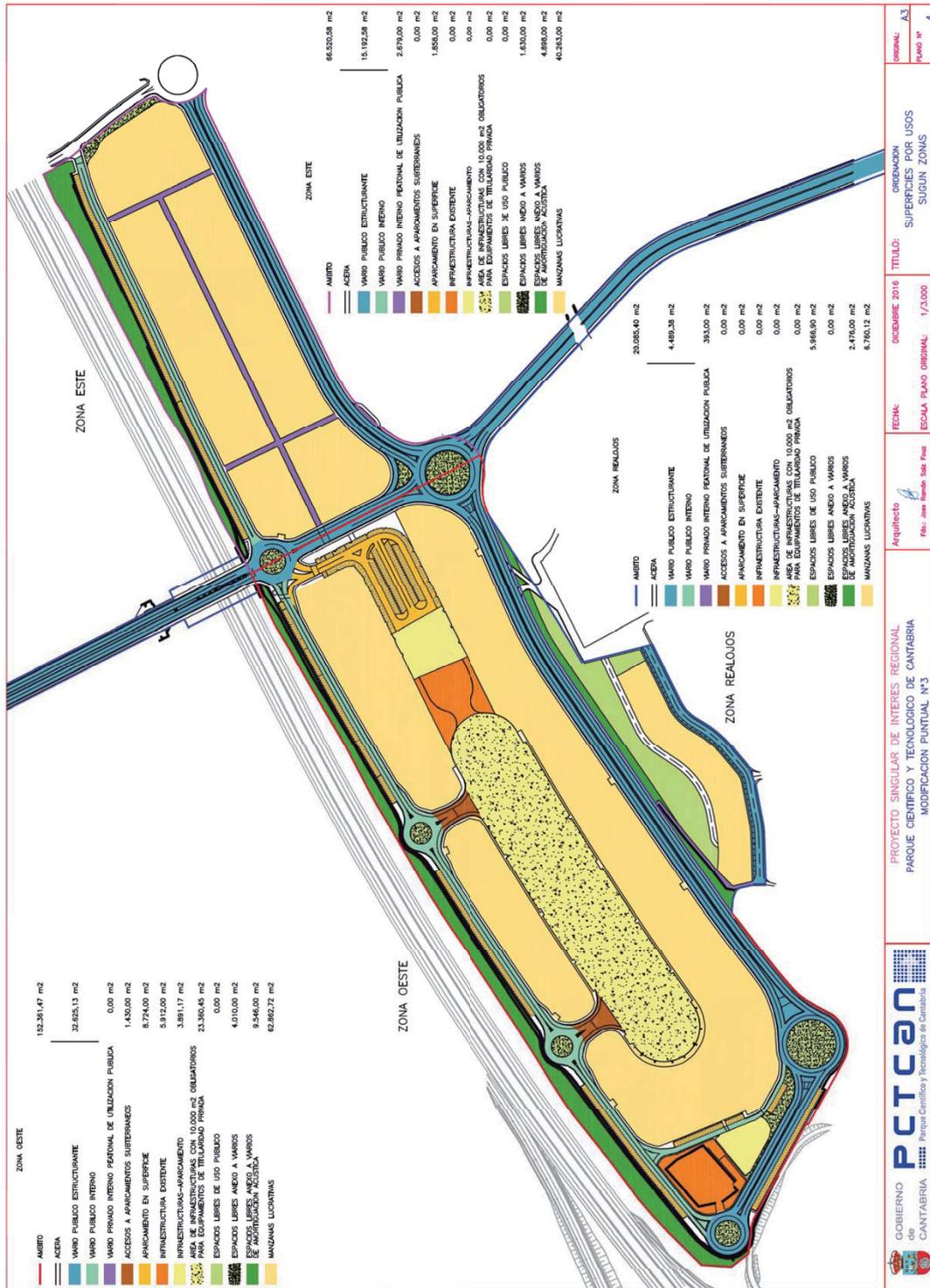


MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



CVE-2017-7786

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



2017/7786

CVE-2017-7786