

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo

CVE-2011-4242 Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación definitiva de la modificación puntual de la revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Marina-Medio Cudeyo.

Pág. 119

CVE-2011-4244 Resolución disponiendo la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 1 del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase).

Pág. 160

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2011-4242 *Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación definitiva de la modificación puntual de la revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Marina-Medio Cudeyo.*

Con fecha de hoy el Consejo de Gobierno ha adoptado un acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Marina-Medio Cudeyo

En atención a lo expuesto,

RESUELVO

Disponer la publicación en el B.O.C. del "Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Marina-Medio Cudeyo" que figura en el anexo a la presente resolución.

Santander, 24 de marzo de 2011.

El secretario general,
Víctor Díez Tomé.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



CONSEJERÍA: Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda
y Urbanismo
UNIDAD: Secretaría General

Año 2011

Día 24 MAR 2011 Sesión ORDINARIA

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

"Examinado el expediente relativo a la Modificación Puntual de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica "Marina-Medio Cudeyo", que tiene por objeto hacer contiguas las parcelas S1.1 y S2.1, posibilitando a su vez, en esta última, el uso Tecnológico y de Servicios Financieros y eliminando su uso específico Comercial, con lo que queda todo el Ámbito Sur con la posibilidad de usos Tecnológicos y de Servicios, en especial, la zona comprendida entre la Autovía del Cantábrico y la Carretera Nacional, manteniendo, no obstante, las condiciones edificatorias y de aprovechamiento urbanístico contempladas en el PSIR que se modifica.

Concretamente, se plantea la sustitución del uso específico "Empresarial, Comercial y Servicios" (ECS), aplicable en la actualidad a la parcela S2.1, por el de "Empresarial, Tecnológico y de Servicios Financieros" (ETSF), en coherencia con los usos específicos "Empresarial Tecnológico y Servicios" (ETS) establecidos en la parcela S1.1. Por otro lado, y teniendo en cuenta la similitud de usos y la existencia de una única propiedad en la totalidad del área (Sociedad Santander Global Facilities S.A.), unido a las especiales condiciones de seguridad y control que unas instalaciones (CPDs) como las que se pretenden realizar en la misma demandan, se elimina como vial público el vial originalmente existente entre las parcelas S1.1 y S2.1, de manera que se constituyan en parcelas contiguas y formen un único ámbito territorial a los efectos de usos y propiedad.

La pérdida de plazas de aparcamiento que conlleva esta eliminación del vial público se compensa mediante la reordenación del ámbito norte del PSIR, destinado a actividades Logísticas e Industriales (CLI), en donde se reubica y amplía el aparcamiento preexistente y se genera un nuevo vial de acceso al mismo, mejorando la ordenación de dicha zona productiva a los efectos de su comercialización y uso, de esta forma no se minorará el número de plazas de aparcamiento público contempladas en el conjunto del PSIR.

Resultando, que sometido el expediente al procedimiento de evaluación ambiental de planes, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, se concluye que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con la información de la que se dispone, las consultas realizadas y la documentación existente del expediente de la Modificación Nº 1 del PSIR del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", según consta en la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 18 de noviembre de 2010.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Resultando, que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de enero de 2011, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública de información pública, consultas y audiencia singularizada, durante el plazo de veinte días, mediante las correspondientes notificaciones individualizadas y publicaciones en los diarios "Alerta" y "El Diario Montañés" de 27 de enero de 2011 y el Boletín Oficial de Cantabria de la misma fecha.

Resultando, que durante dicho período se presentaron alegaciones e informes de: Ayuntamiento de Marina de Cudeyo; Dirección General de Biodiversidad; Delegación del Gobierno en Cantabria; Dirección General de Carreteras, Vías y Obras; Dirección General de Cultura; Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar y Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Considerando, que informadas las mismas se ha comprobado que no suponen ninguna modificación del documento aprobado inicialmente, lo que determinó su aprobación provisional por la CROTU en su sesión de 16 de marzo de 2011.

Considerando, que en la tramitación del presente expediente se ha seguido el trámite previsto en el artículo 29 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Vistos los informes favorables obrantes en el expediente, así como el emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico.

A propuesta del consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo,

SE ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica "Marina-Medio Cudeyo".

Contra el anterior 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 a la presente notificación.

Cumplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: Boletín Oficial de Cantabria; Ayuntamiento de Marina de Cudeyo; Ayuntamiento de Medio Cudeyo; Suelo Industrial Marina-Medio Cudeyo 2006 S.L.; Dirección General de Industria; Dirección General del Servicio Jurídico; Secretaría General de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo; Dirección General de Urbanismo.

Santander, 24 MAR. 2011
EL SECRETARIO DEL CONSEJO,

Fdo. José Vicente Mediavilla Cabo

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PSIR MARINA Y MEDIO CUDEYO



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO A - PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

CONTENIDO

1. Memoria	2	
1.1. Antecedentes	3	O.1.- Calificación. Usos de suelo y ordenación.
1.2. Objeto y Justificación de la Modificación	4	O.2.1.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Norte.
1.3. Contenido de la Modificación	5	O.2.2.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Centro.
1.4. Descripción de la Modificación	6	O.2.3.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Sur.
1.4.1. Ordenación y Calificación	6	O.5.1.- Abastecimientos de agua.
1.4.2. Edificabilidad y Condiciones de Edificación	9	O.5.2.1.- Red de saneamiento. Aguas pluviales.
1.4.3. Normativa	9	O.5.2.2.- Red de saneamiento. Aguas residuales.
1.5. Resumen del efecto de la Modificación sobre el PSIR vigente.	10	O.5.3.- Red de distribución de energía eléctrica.
1.5.1. Ordenación y Calificación	10	O.5.4.- Red de comunicaciones. Telefonía.
1.5.2. Aparcamientos	10	O.5.5.- Protección contra incendios
1.5.3. Edificabilidad y Edificación	10	
1.5.4. Aprovechamiento	10	
1.5.5. Normativa	10	
1.5.6. Urbanización	11	
1.5.7. Ingresos y Gastos	11	
1.5.8. Variaciones Medio-Ambientales	12	
1.6. Promotor de la Modificación	13	
1.7. Marco jurídico y tramitación	13	
2. Superficie. Usos. Edificabilidad. Aprovechamiento. 15		
3. Normativa	26	
4. Planos de Planeamiento	31	

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

1. Memoria

1.1. Antecedentes

La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL) define una serie de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, entre las que se incluye el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, que responden a la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y superar con el planeamiento de escala territorial las dificultades existentes en los Ayuntamientos a la hora de tramitar modificaciones para dotar al municipio o a la comunidad con dichos suelos.

Así, el POL pretende evitar la pérdida de oportunidades y de eficacia de la iniciativa pública, por lo que el artículo 54.2 de dicha Ley establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos y el apartado primero establece que se podrán desarrollar a través de uno o varios Proyecto Singulares de Interés Regional.

El Área Industrial Estratégica Productiva de Marina y Medio Cudeyo tiene como objetivos básicos: 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 el mantenimiento de la estructura económica de la región.

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 industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan

dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

El 19 de Julio de 2006 se constituye la sociedad Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., cuyo objeto es desarrollar y promover el PSIR.

El PSIR se somete a la tramitación procedente y es aprobado definitivamente con fecha 10 de enero de 2008 por acuerdo del Consejo de Gobierno, y se publica en el Boletín Oficial de Cantabria nº75 de 17 de abril de 2008.

Con posterioridad a esa fecha, se hace necesario abordar una serie de modificaciones en el PSIR y se procede a su debida tramitación que cronológicamente es la siguiente:

El 4 de septiembre de 2009 se presentó Memoria Resumen para inicio del expediente medioambiental.

El 5 de octubre de 2009 se dictó Resolución por el que se formula el Documento de Referencia, publicándose en el BOC del 14 de octubre de 2009.

El 19 de noviembre el Consejo de Gobierno realizó la Declaración Formal de Interés Regional del Modificado y de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar sus conexiones exteriores.

El 27 de noviembre de 2009 se aprueba inicialmente la Modificación del PSIR de Marina y Medio Cudeyo por la CROTU, publicándose en el BOC el 30 de noviembre de 2009.

El 6 de abril de 2010 se dicta Resolución por la que se aprueba la Memoria Ambiental, que se publica en el BOC 12 de abril de 2010.

El 26 de abril de 2010 se aprueba provisionalmente el PSIR por la CROTU.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., al pretender iniciar una Modificación Puntual del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Productiva de Marina y Medio, elaboró y presentó ante el Órgano Ambiental en fecha 13 de septiembre de 2010 el documento denominado MEMORIA RESUMEN, explicitando el Objeto, Alcance, Descripción, Justificación y Variaciones Ambientales, de la Modificación puntual que se pretende.

El 18 de Noviembre de 2010, el Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo resuelve que, *sometida la Modificación Puntual Nº 1 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo al procedimiento de evaluación ambiental, conforme lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 27/2006 de control ambiental integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, se concluye que dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente*”.

La **APROBACIÓN INICIAL** de la Modificación objeto de este documento se produce el 19 de Enero de 2011, publicándose su anuncio en el BOC del 27 de Enero. Finalizado el plazo de Información pública se elabora el documento correspondiente para someterlo a su **APROBACIÓN PROVISIONAL** ante la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la cual se produce el 16 de Marzo de 2011.

El presente documento se elabora para que, en virtud del Artículo 19.4 de la LOTRUSCA, el Consejero competente en materia de ordenación territorial lo proponga al Gobierno de Cantabria para su **APROBACIÓN DEFINITIVA**.

El 29 de abril se aprueba definitivamente la Revisión del PSIR por Consejo de Gobierno de Cantabria y es publicado en el BOC 30 de abril de 2010. Dicho documento aprobado por el Consejo de Gobierno es el PSIR vigente.

Por lo tanto la Modificación objeto de este Documento se denomina Modificación Puntual Nº 1.

El expediente de evaluación ambiental del PSIR vigente del AIEP Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo fue iniciado el 4 de septiembre de 2009 con la recepción en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del documento remitido por “Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L.” de Memoria Resumen, con objeto de proceder a realizar las consultas previas.

Con fecha 7 de septiembre de 2009, como prevé el artículo 9 de la Ley 9/2006, se remitió la citada documentación a las Administraciones y Organismos previsiblemente afectados, solicitando sus sugerencias para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Con fecha 5 de octubre se emitió el Documento de Referencia que prevé la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado de Cantabria.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística resuelve sobre la formulación de la Memoria Ambiental el 6 de abril de 2010, y es publicada el 12 de abril de 2010 en Boletín Oficial de Cantabria nº68. Sus determinaciones quedaron recogidas en el Documento de Planeamiento, especialmente en la Normativa Ambiental, y en el Documento de Proyecto de Urbanización. Dicha Memoria Ambiental se incluye como el Anexo nº 7 del propio Documento.

Por lo tanto, el PSIR, aprobado definitivamente por el Gobierno de Cantabria el 29 de Abril de 2010, ha sido sometido al trámite completo de Evaluación Ambiental que contempla la legislación vigente.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

1.2. Objeto y Justificación de la Modificación

La Revisión del PSIR aprobada, obedeció fundamentalmente a la necesidad de adecuar los requerimientos urbanísticos para la implantación de los Centros de Proceso de Datos de la Sociedad Santander Global Facilities S.A (SGF) en el Área Sur de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo.

El interés por parte de una empresa de ámbito internacional como el Grupo Santander de ubicar en el PSIR varios Centros de Proceso de Datos, y sus Centros de Servicios anexos, derivó en la implantación en el Ámbito Sur de usos Tecnológicos, tanto en la parcela S1.1 (Empresarial Tecnológico y Servicios), como en las S3.1 y S3.2 (Empresarial Tecnológico Comercial y Servicios). Solamente quedó sin destino Tecnológico la parcela S2.1 (Empresarial Comercial y Servicios).

Es patente el acierto de las modificaciones introducidas, puesto que ya es una realidad el importante impulso que se le está dando a la realización de las obras para la construcción de los Centros de Procesos de Datos y la incidencia de éstas en la economía regional.

De esta decidida apuesta del Grupo Santander por su implantación en el PSIR Marina y Medio Cudeyo, se ha derivado la necesidad de poder ampliar sus instalaciones con una mayor superficie que será dedicada a usos Tecnológicos y Servicios Financieros.

Esta ampliación es necesario que sea contigua a su parcela actual (S1.1) y sus necesidades, en cuanto a parámetros urbanísticos, no difieren de los establecidos actualmente en la parcela que posibilitaría su ubicación (S2.1). Es más el área de movimiento de la edificación puede mantenerse tal y como está

Por lo tanto el objeto de la modificación es hacer contiguas las parcelas S1.1 y S2.1 y posibilitar el uso Tecnológico y de Servicios Financieros sobre ésta y

eliminando su uso específico Comercial. Por lo tanto queda todo el Ámbito Sur con la posibilidad de usos Tecnológicos y de Servicios.

La modificación se justifica en su clara incidencia positiva en los objetivos del Actuación Estratégica al incluir una nueva actividad económica de relevancia en sustitución del uso comercial convencional. Se consolida la eficacia de la iniciativa de la Actuación con claro beneficio económico de presente y futuro para la Región.

Además se completa el equilibrio funcional del Área al posibilitar, de forma específica, los usos Tecnológicos en todas las parcelas del Ámbito Sur.

Finalmente hay que destacar que, como puede comprobarse en el presente documento, no se aumenta la edificabilidad, no se modifica el área de movimiento de la edificación, ni se altera ningún parámetro urbanístico de la misma. Por lo tanto no existe ninguna variación en cuanto a la presencia de la edificación permitida por el PSIR vigente.

1.3. Contenido de la Modificación

La modificación se presenta en dos Documentos denominados "MODIFICACION PUNTUAL N° 1 DOCUMENTO A-PLANEAMIENTO" y "MODIFICACION PUNTUAL N° 1 DOCUMENTO B-URBANIZACIÓN".

Se ha pretendido incluir exclusivamente la documentación relativa a las cuestiones a las que afecta la Modificación de tal manera que los Documentos se estructuran en las siguientes partes:

DOCUMENTO A-PLANEAMIENTO

1.- MEMORIA

En la que se justifica, y describe la Modificación.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

2.- SUPERFICIE, USOS, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Se describen las variaciones relativas a los conceptos mencionado y, a riesgo de ser redundantes con la documentación ya contenida en el PSIR, se han incluido los parámetros de todas las parcelas del PSIR y no solo aquellas que se modifican. Además se muestran los cuadros vigentes junto a los nuevos, lo que aporta mayor facilidad y claridad para el análisis de la Modificación desde la perspectiva global del PSIR.

3.- NORMATIVA

Se incluye la normativa para el nuevo uso que propone la Modificación

4.- PLANOS DE PLANEAMIENTO

Se dibuja un nuevo plano base de Ordenación y Calificación derivado de la Modificación y que sustituye al vigente, tanto en el Plano denominado "O1.CALIFICACION. USOS DEL SUELO Y ORDENACION", como en todos aquellos planos del PSIR que utilizan a éste como base o referencia. Se incluyen, también, aquellos planos generales del Documento de Planeamiento que se corresponden con los nuevos trazados de viario y de servicios motivados por el cambio de ordenación.

DOCUMENTO B-URBANIZACION

Este documento incluye las cuestiones del Proyecto de Urbanización del PSIR vigente que cambian debido a la Modificación Puntual y que sustituirán a los correspondientes del PSIR aprobado.

Tanto la Memoria y sus Anejos como el Pliego de Condiciones no cambian en cuanto a sus condiciones y determinaciones, sin embargo es necesario aportar en esta Modificación las partes siguientes:

PRESUPUESTO

Se incluye un documento completo de mediciones, presupuestos parciales y presupuesto total que sustituyen a los del PSIR vigente.

PLANOS DE URBANIZACION

Se adjuntan nuevos planos generales de toda la urbanización, reestudiada para la nueva ordenación. Estos planos sustituyen a los correspondientes del documento de urbanización, así como todos aquellos otros del PSIR que utilizan éstos como base o referencia.

1.4. Descripción de la Modificación

1.4.1. Ordenación y Calificación

En primer lugar hay que indicar que los espacios libres, ya sean Espacios Libres de Uso público como las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico y su accesibilidad peatonal, se mantienen exactamente igual en cuanto a superficie, ubicación y características, etc., que los del PSIR vigente.

AMBITO SUR

La modificación tiene su origen en el Ámbito Sur. Se pretende que las parcelas S1.1 y S2.1 sean contiguas, para lo que debe desaparecer el vial SS1 pasando a formar parte de la parcela S2.1 que, por lo tanto, aumenta su superficie.

Como se quiere que permanezcan invariables las posibilidades edificatorias de la parcela S2.1, se mantiene el área de movimiento de la edificación actual de ella, por lo que la parte ampliada de parcela tendrá un destino de viario local o espacio libre local.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

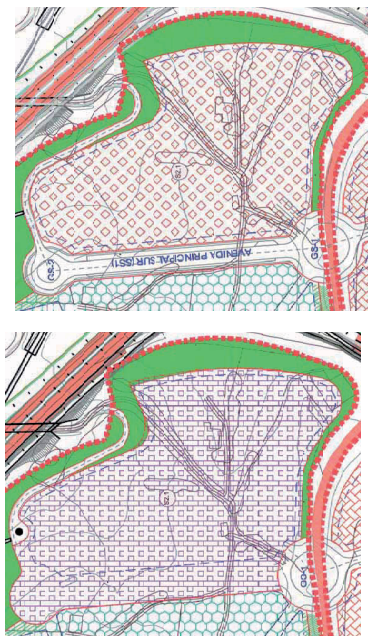
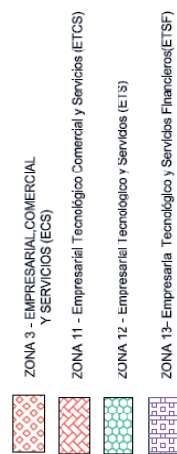
Las necesidades funcionales de los nuevos usos de la parcela S1.1 hacen necesario que se mantengan los tres accesos previstos al Norte de la rotonda GS1, por lo que aquí tampoco existirá ninguna variación con respecto al PSIR vigente.

Np altera la conectividad de los Ámbitos ni desde el punto de vista peatonal que se mantiene a través del paso inferior y el Espacio Libre de Uso Público ni, por supuesto, para los vehículos que sigue estando garantizada por el nuevo sistema general viario del Ministerio de Fomento cuya ejecución garantiza el propio PSIR vigente, respecto a lo cual cabe mencionar que ya están en tramitación los correspondientes convenios interadministrativos y urbanístico.

No hay ninguna otra variación en la ordenación del Ámbito Sur, salvo una pequeña adecuación del vial norte, a consta de la propia parcela, que mejora el acceso a la senda del espacio libre y mantiene el acceso por el Norte a S2.1.

En cuanto a la Calificación, la parcela S2.1 pasa de tener uso Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) al uso Empresarial, Tecnológico y de Servicios Financieros (ETSF). Este es un uso nuevo y se incluye en la modificación la normativa correspondiente.

Las siguientes imágenes muestran los cambios mencionados:



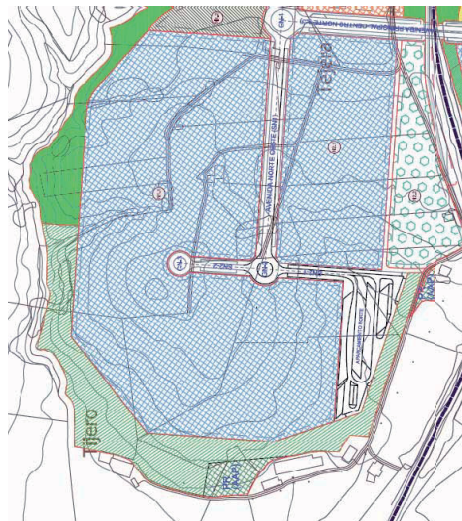
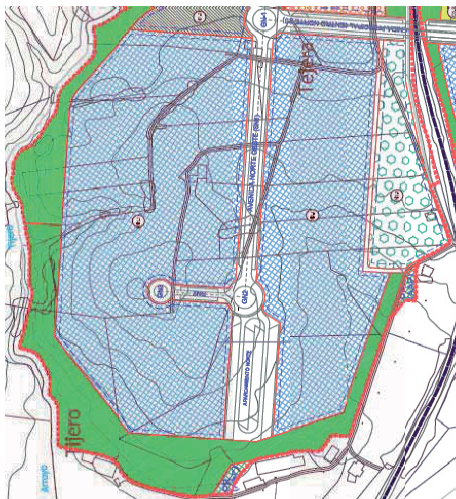
AMBITO NORTE

La desaparición del vial SS1 supone que se elimina cierta superficie de aparcamiento público.

Tal y como se indica en el PSIR vigente, en su punto IV.4.6.4:

La ordenación interior de las manzanas establecida en el PSIR deberá garantizar el cumplimiento de la dotación total de estacionamientos fijada por la ley, debiendo cumplir el número de plazas fijadas para cada uno de ellos en este artículo tanto en el viario público como en el interior de manzanas y parcelas. De manera que, las plazas de aparcamiento que se asignan a cada ámbito son transferibles entre las tres zonas siempre que se cumpla con la dotación mínima que exija la LOTRUSCA, y la ordenanza particular correspondiente.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



Por lo tanto se debe incrementar la superficie de aparcamiento público en la misma cantidad eliminada, si bien este incremento se puede hacer en cualquiera de las tres zonas.

Se considera que el Ámbito Norte es el más adecuado para incrementar la superficie de aparcamiento, más concretamente en el entorno del existente.

Al implantar la nueva superficie de aparcamiento se ha analizado una ordenación de las parcelas Logísticas e Industriales (CLI) de este ámbito (N1.1 y N2.1) y se ha resuelto una pequeña reordenación que además mejora sus posibilidades de comercialización.

No obstante, la necesidad de aportar más superficie para aparcamiento ha obligado a disminuir la superficie de parcela productiva en beneficio de viario público y la nueva disposición del viario también ha permitido aumentar la superficie de aparcamiento.

Por otra parte, se ha detectado una errata en el grafiado de la preexistencia situada al Oeste del Ámbito. Esta preexistencia está derivada de la voluntad de mantener la explotación ganadera que se desarrolla en ese lugar y su uso como zona de pasto de la ganadería está perfectamente encuadrado dentro de los previstos en el Área de Acondicionamiento Paisajístico. La modificación corrige el contorno de la preexistencia y grafiá el acordado con el propietario de la explotación.

Finalmente indicar que en este Ámbito no hay ningún cambio de calificación

Las siguientes imágenes muestran la ordenación vigente y la propuesta respectivamente.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

AMBITO CENTRO

No se modifica nada

1.4.2. Edificabilidad y Condiciones de Edificación

AMBITO SUR

Se mantiene exactamente la misma edificabilidad ya que con ese objeto se disminuye el coeficiente de edificabilidad de la parcela S2.1. (pasa de 0,850 a 0,716)

Todas las condiciones de edificación son las mismas. Por ese motivo en la normativa del nuevo uso (ETSF) se han trasladado las condiciones del uso precedente, e incluso se ha mantenido la misma área de movimiento de la edificación y las mismas rasantes de la parcela, de tal forma que la implantación de los edificios no difiere en absoluto de la prevista en el PSIR vigente.

AMBITO NORTE

Las condiciones de edificación son las mismas ya que no cambian los usos ni su edificabilidad. En concreto, para las parcelas CLI afectadas por la modificación su edificabilidad se mantiene en 0,57 m²/m².

Sin embargo, por el hecho de que disminuye la superficie de las parcelas CLI (de 215.178 m² a 214.014 m²) disminuya la edificabilidad global del Ámbito en 0,57 x (215.178- 214.014) = 663 m² construidos.

AMBITO CENTRO

No se modifica nada

1.4.3. Normativa

La Normativa general y específica de todos los usos vigentes es exactamente la misma. Con la única salvedad de la matización y clarificación que se hace del artículo 3.3.8 cuya nueva redacción se incluye en este documento.

Aparece un nuevo uso ETSF que debe cumplir las determinaciones de carácter general del PSIR. La modificación se concreta incluyendo un nuevo apartado:

: "V.3.14 *Sección 14 – Zona 13: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS FINANCIEROS (ETSF)*", cuyas determinaciones específicas se incluyen en el apartado correspondiente de este Documento

Este apartado establece los usos pretendidos en la parcela y mantiene exactamente las mismas condiciones edificatorias que tiene asignada la parcela con el uso vigente.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

1.5. Resumen del efecto de la Modificación sobre el PSIR vigente.

1.5.1. Ordenación y Calificación

No se alteran ni el espacio libre, ni los equipamientos del PSIR.

Se unifica todo el Ámbito Sur con usos de alto valor añadido, y se posibilita la expansión del área ocupada por Santander Global Facilities, S.A. y por tanto su consolidación en Cantabria.

Se han rediseñado las parcelas Logísticas del Ámbito Norte de una forma más racional para la demanda que se está produciendo de este uso.

1.5.2. Aparcamientos

La desaparición de 1.412m² de aparcamiento en el Ámbito Sur se ha sustituido por 1.416 m² nuevos en el Ámbito Norte obtenidos de la adecuación como aparcamiento de 1.164 m² de parcelas logísticas y 252 m² de viario. Por lo que se aumenta en 4 m² la superficie de aparcamiento del PSIR.

1.5.3. Edificabilidad y Edificación

Se mantiene la edificabilidad en el Ámbito Sur y se disminuyen 663 m² de construcción en el Ámbito Norte. No se modifican las condiciones de edificación de ninguna parcela.

1.5.4. Aprovechamiento

El cambio de uso, edificabilidad, y consecuentemente de precio de la parcela S2.1 supone una variación importante de su coeficiente de ponderación de usos. En concreto pasa de ser 1,7051 a 1,3144.

Por otra parte, al ser el CLI el uso característico y no ser todas las parcelas CLI iguales en cuanto a precio e edificabilidad, la variación de la superficie de las parcelas N1.1+N2.1 modifica el valor medio del CLI con lo que se modifican muy ligeramente los coeficientes de ponderación de cada una de las parcelas, resultando inapreciable en el global del PSIR.

En todo caso, la modificación, tanto por el cambio de uso del Ámbito Sur como de superficie productiva del Ámbito Norte, supone una disminución de las unidades de aprovechamiento totales del PSIR, pasando de 652.667 u.a.'s a 636.065 u.a.'s.

En términos de cesión a la Administración, esto supondría una menor cesión. No obstante, se mantiene la misma parcela de cesión a la Administración con las mismas unidades de aprovechamiento y se dan por válidas y vigentes las consideraciones desarrolladas en el PSIR acerca de la proporción de cesión finalmente fijada.

1.5.5. Normativa

Se mantiene toda la Normativa general y específica y aparece un nuevo uso ET5F en la parcela S2.1 que le otorga las mismas condiciones de edificación y edificabilidad que tenía.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

1.5.7. Ingresos y Gastos

La nueva Ordenación y el valor de venta del nuevo uso hace que se modifiquen los Ingresos previstos pasando de 156.037.927,50 € a 151.672.440 €. Esta disminución está motivada por el menor precio de venta acordado para el nuevo uso de la parcela S2.1 y por la disminución de superficie en el uso CLI.

Igualmente, el capítulo de Gastos ha variado con el nuevo valor del proyecto de urbanización derivado de las cuestiones mencionadas en el apartado anterior.

El convenio de suministro eléctrico acordado, hace que el proyecto de urbanización contemple las obras de infraestructuras eléctricas que se deben ejecutar dentro del PSIR y que aparezca un nuevo capítulo de Gastos, fuera con la parte económica que debe afrontar el promotor fuera de su Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, el hecho de haber llegado al acuerdo de venta de la parcela S2.1 a SGF permite reducir los gastos financieros previstos. En definitiva, Los gastos pasan de 134.709.067 € a 136.870.268 €.

Puede afirmarse que la modificación propuesta, si bien contempla una reducción de la diferencia ingresos y gastos, posibilita una mayor seguridad de la rentabilidad y garantiza absolutamente la viabilidad del proyecto global.

Los cuadros de Gastos e Ingresos del apartado VI.4 del Documento de Planeamiento aprobado quedarían de la siguiente manera:

1.5.6. Urbanización

El Proyecto de Urbanización se adapta a la nueva ordenación.

La urbanización se ajusta a los nuevos de trazados de los servicios y las variaciones que se producen por la aparición/desaparición de viario.

Por otra parte, en el período transcurrido desde la aprobación definitiva del PSIR hasta este momento, las labores de comercialización han permitido detectar un mayor requerimiento de suministro en baja tensión que el inicialmente previsto, lo cual ha aconsejado a aumentar los trazados y elementos correspondientes. Asimismo, la concreción del diseño de sistemas constructivos que, durante el propio proceso de la obra, se está realizando para evitar las afecciones a las infraestructuras existentes, ha modificado ligeramente al alza el presupuesto de urbanización previsto.

Todo ello queda plasmado en Documento B-URBANIZACION de esta Modificación Puntual, y tiene su reflejo correspondiente tanto en los Planos como en el Presupuesto

También ha servido este período para acordar los convenios de participación en las infraestructuras eléctricas de carácter general y específico que exigen las especiales necesidades de suministro del PSIR. Esto ha motivado cambios y concreciones de las partidas estimadas para este fin. En los Planos y en el Presupuesto del Documento B-URBANIZACION, se incluyen las mencionadas infraestructuras del PSIR, que serán ejecutadas directamente por el promotor manteniéndose vigentes los acuerdos de ejecución de éstas y otras infraestructuras ya contempladas en el PSIR aprobado.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

la nueva ordenación puede considerarse más adecuada ya que ubica el aparcamiento junto al equipamiento deportivo y da mayor continuidad al borde vegetal perimetral.

Desde el punto de vista paisajístico éste no se ve afectado por ninguna de las reubicaciones al haberse mantenido las condiciones de edificación de todas las parcelas.

Lo mismo puede decirse desde el punto de vista de la permeabilidad de los terrenos y la generación de ruido, no se verán afectados en absoluto por la Modificación. Todo lo contrario ya que la superficie urbanizada puede ser inferior y el nuevo uso de la parcela S2.1 es más positivo en este sentido.

Se mantienen las superficies previstas de aparcamiento y el porcentaje de plazas de minúsculos, por lo que no se altera la aceptación social del desarrollo.

Los efectos ADICIONALES que la modificación puede plantear frente a los indicadores ambientales más representativos que se recogen en la Memoria Ambiental, son tan claros como los siguientes:

Durante la fase de la Obra:

- Impactos sobre la Atmósfera: NINGUNO/POSITIVO
 - Al disminuir la obra de urbanización de carácter general podrá disminuir el impacto
- Impactos sobre la Hidrología: NINGUNO
- Impactos sobre los Procesos Ecológicos: NINGUNO
- Impactos sobre el Paisaje: NINGUNO/POSITIVO
 - Habrá menos superficie urbanizada como viario

INGRESOS	SUPERFICIE	Euros/m ² de suelo	Euros/m ² edificables	Euros
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304,867	140,000	350,000	42.681.380
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53,872	450,000	500,000	24.242.400
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	310,859	161,811	265,711	50.299.410
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45,237	385,000	452,941	17.416.245
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERV. FINANCIEROS	56,655	250,000	349,266	14.156.239
INDUSTRIA LIGERA	65,575	250,000	208,331	16.393.720
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDIO)	5,394	5,000	14,239	28.970
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14,877	255,000	318,751	3.793.635
EQUIPAMIENTO SOCIAL				
TOTAL VALOR PARCELAS				169.010.040
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO	38,228	450,000	500,000	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS				
CESIÓN S3.1				17.337.600
TOTAL INGRESOS				151.672.440

GASTOS	Euros
Obtención de Suelo (22,50 €/m ² sb)	32.678.820
Urbanización	56.632.983
Edificación	5.780.000
Provisión de acuerdo enlace S-10	1.723.543
Convenio Suministro Eléctrico	3.078.433
Indemnización arrendatarios y actividades	2.800.000
SUMA	102.693.779
COMERCIALIZACIÓN Y OTROS (19%)	19.511.818
TOTAL COSTES PREVISTOS	122.205.597
GASTOS FINANCIEROS	14.664.622
TOTAL GASTOS	136.870.268

1.5.8. Variaciones Medio-Ambientales

Las modificaciones planteadas no alteran el ámbito de actuación ni afecta a su estructura al no alterar los espacios libres, tanto Espacios Libres de Uso Público como Áreas de Acondicionamiento Paisajístico y su accesibilidad peatonal. Tampoco altera el funcionamiento de la estructura viaria ya que la conexión de los Ámbitos permanece por el nuevo sistema general viario del Ministerio de Fomento que contempla el propio PSIR vigente. Además, según la Modificación propuesta, la huella del tramo viario que desaparece de la urbanización común solo podrá ser o viario interior o espacio libre interior.

Tanto la ampliación de la parcela S2.1 como la redefinición de las parcelas N1.1 y N2.1 y el nuevo diseño del área de aparcamiento del Ámbito Norte no suponen un cambio en el comportamiento ambiental del proyecto. Es más

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

En conclusión, la modificación planteada no altera ni corrige medida preventiva o correctiva alguna prevista en el PSIR vigente y mantiene íntegros los objetivos ambientales originales.

Por lo tanto, desde el punto de vista ambiental, la Modificación es en esencia positiva o, cuando menos, neutra con respecto al PSIR vigente y respeta absolutamente el condicionado establecido en la Memoria Ambiental.

1.6. Promotor de la Modificación

La Modificación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se promueve por la empresa "Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L."

1.7. Marco jurídico y tramitación

El marco jurídico sobre el que se sustenta el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en cuanto que se trata de un instrumento especial de planeamiento territorial que tiene por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno sólo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Además de éste, el segundo pilar sobre el que se asienta el marco jurídico del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), que determina el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo como una de las áreas para el

- Impacto sobre la Población y la Economía: NINGUNO
 - No se merma la actividad de la obra ya que la diferencia de urbanización, desde el punto de vista económico es inapreciable.
- Impacto sobre la alteración y deterioro de las Infraestructuras Vías: NINGUNO

Durante la fase de Funcionamiento:

- Impactos sobre la Atmósfera: POSITIVO
 - Se disminuirá considerablemente el tráfico con el cambio de uso de la parcela S2.1.
- Impactos sobre la Hidrología: NINGUNO
- Impactos sobre los Procesos Ecológicos: NINGUNO
- Impactos sobre el Paisaje: POSITIVO
 - Aunque la normativa de edificación no varía, es de esperar una muy superior calidad del diseño y materiales de las edificaciones con el nuevo uso
- Impacto sobre la Población y la Economía: POSITIVO
 - Obviamente, la consolidación del uso tecnológico y financiero tendrá un impacto positivo en la economía local y regional, frente al uso comercial convencional.
- Impacto sobre la alteración y deterioro de las Infraestructuras Vías: POSITIVO
 - Se generará mucho menos afluencia de vehículos con el nuevo uso de la parcela S2.1
- Impacto sobre la Eficiencia Energética, el Consumo de Recursos y la Calidad del Medio Urbano: NINGUNO/POSITIVO
 - Es de esperar un mayor compromiso de calidad, eficacia y optimización de recursos con el nuevo uso que se propone.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

3. Aprobada inicialmente la Modificación y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante cuarenta y cinco días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a la 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 al Consejo competente en materia de ordenación territorial.

Antes de su aprobación provisional, la Modificación del PSIR deberá haber obtenido la Memoria Ambiental.

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva de la Modificación del PSIR. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el "Boletín Oficial de Cantabria".

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación de la Modificación sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos singulares de Interés Regional, y por tanto sus Modificaciones, 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.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

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

En el proceso de tramitación descrito se tomará en consideración la resolución del órgano Ambiental acerca de la innecesidad de una nueva evaluación ambiental motivada por la presente modificación.

Santander Marzo de 2011

desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, desarrollable a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

La promoción de la Modificación del PSIR se lleva a cabo por la empresa "Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006", al amparo de lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Su encuadre jurídico nace de las circunstancias que se deben considerar una contingencia de interés regional, pues la potenciación y consolidación del uso tecnológico no puede tener otra consideración.

Por otro lado quedan claramente encuadrados los cambios que se introducen como Modificación Puntual del Planeamiento, pues no participan de las razones legales que se establecen por la Ley 2/2001 de Cantabria para los supuestos de Revisión, sino que específicamente tienen una alteración de contenido muy reducida, con cambios que no suponen variaciones sustanciales de la estructura del PSIR vigente, y que además, se encuadran perfectamente en los objetivos pretendidos por el POL como Plan Territorial de Referencia.

En cuanto al procedimiento para la aprobación de la Modificación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 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 artículo 29 de dicha Ley 2/2001:

1. El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.

2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio. La declaración de Interés Regional se considera implícita con la delimitación del PSIR para el desarrollo de la Actuación Integral Estratégica Productiva del POL, según lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley 2/2004.

CVE-2011-4242

2. Superficie. Usos. Edificabilidad.

SUPERFICIE

Como es lógico la superficie global del PSIR y la específica de cada ámbito se mantiene exactamente igual que las vigentes.

Los espacios libres, ya sean Espacios Libres de Uso público como las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico mantienen la misma superficie y ubicación que el PSIR vigente.

En cuanto a las superficies de parcelas y viario, en el Ámbito Sur aumenta la superficie de la parcela S2.1, que es la parcela objeto de la modificación, y disminuye la superficie viaria. Esto obliga a generar nueva superficie de viario que además sea soporte de aparcamiento público, por lo que en el Ámbito Norte aumenta la superficie de viario y disminuye la superficie productiva CLI con la reordenación de las parcelas N1.1 y N2.1 y el aparcamiento público.

Esta variación se concreta en la Tabla 2.1

Tabla 2.1		
PARCELA	Superficie m2 PSIR-ABRIL 2010	Superficie m2 MODIFICACION
Ámbito Sur: S2.1	47.685	56.625
Ámbito Sur: Viario	22.118	13.178
Ámbito Norte: CLI	215.178	214.014
Ámbito Norte: Viario	45.961	47.125

El resto de superficies se mantiene igual, con la inapreciable salvedad del aumento en 4 m2 de la superficie dedicada a aparcamiento.

USOS

La parcela S2.1 pasa de tener uso Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) al uso Empresarial, Tecnológico y de Servicios Financieros (ETSF). Por lo tanto hay una disminución del uso Comercial, a lo que hay que sumar la

disminución, en menos cuantía, del Centro Logístico Industrial para adaptar el viario y aparcamiento, todo ello en beneficio del uso Tecnológico.

Esta variación, dentro de la globalidad del PSIR, se muestra en la Tabla 2.2

Tabla 2.2		
USO	Superficie m2 PSIR-ABRIL 2010	Superficie m2 MODIFICACION
ETSF	-	56.625
ECS	92.922	45.237
CLI	312.023	310.859

EDIFICABILIDAD

Se ha pretendido mantener la presencia de la edificación y las condiciones de edificabilidad del PSIR vigente, por lo que el cambio de uso se hace sin ningún cambio de edificabilidad total en la parcela, a pesar de aumentar su superficie. Incluso se mantiene el área de movimiento aprobado.

Por lo tanto la edificabilidad se mantiene en los Ámbitos Sur y Centro. Sin embargo, en el Ámbito Norte al disminuir la superficie de parcela CLI se disminuyen 663 m2 de construcción en el Ámbito Norte.

Globalmente en el PSIR, la variación de edificabilidad quedaría como se muestra en la Tabla 2.3

Tabla 2.3		
ÁMBITO	Edificabilidad m2c PSIR-ABRIL 2010	Edificabilidad m2c MODIFICACION
NORTE	146.008	145.345
CENTRO	191.242	191.242
SUR	210.964	210.964

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

En todo caso, la modificación, tanto por el cambio de uso del Ámbito Sur como de superficie productiva del Ámbito Norte, supone una disminución de las unidades de aprovechamiento totales del PSIR, pasando de 652.667 u.a.'s a 636.065 u.a.'s.

En términos de cesión a la Administración, esto supondría una menor cesión. No obstante, se mantiene la misma parcela de cesión a la Administración con la misma superficie (38.528 m² de suelo) y edificabilidad (34.675 m² construidos).

Los cuadros siguientes pormenorizan los parámetros analizados en este apartado. Para cada ámbito se ofrece el cuadro correspondiente al PSIR vigente aprobado en Abril de 2010 y a continuación el cuadro correspondiente de la Modificación propuesta en este Documento

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PSIR VICENTE ABRIL 2010 - TOTALES						
SUBTOTAL POR ÁREAS		EDIFICABILIDAD			APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	20,99%	0,4000	121.947	1,32	160.673
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	3,71%	0,9000	48.485	1,88	91.260
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	312.023	21,48%	0,6088	189.964	1,00	189.964
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	92.922	6,40%	0,8500	78.984	1,71	134.674
INDUSTRIA LIGERA	65.575	4,51%	1,2000	78.690	0,78	61.714
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REAL OIOS)	5.394	0,37%	0,3500	1.888	0,34%	102
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	1,02%	0,8000	11.902	1,20	14.281
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	1,05%	0,3000	7.641	1,39%	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	2,00%	0,3000	8.714	1,59%	
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0,48%				
TOTAL MANZANAS	900.847	62,03%	0,6086	548.214	1,1905	652.667
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	240.418	16,55%				
VIAJO PÚBLICO	153.329	10,56%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.983	10,19%				
PREEXISTENCIAS	9.815	0,68%				
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO- MEDIO CUDEYO	1.452.392	100,00%	0,3775	548.214	1,1905	652.667
						100,00%

MODIFICACIÓN PROPUESTA-TOTALES						
SUBTOTAL POR ÁREAS		EDIFICABILIDAD			APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	20,99%	0,4000	121.947	1,31722	160.630
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	3,71%	0,9000	48.485	1,88174	91.236
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	310.859	21,40%	0,6090	189.301	1,00000	189.301
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	3,11%	0,8500	38.451	1,70463	65.546
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.623	3,90%	0,7158	40.532	1,29993	52.689
INDUSTRIA LIGERA	65.575	4,51%	1,2000	78.690	0,78406	61.697
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REAL OIOS)	5.394	0,37%	0,3500	1.888	0,34%	102
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	1,02%	0,8000	11.902	1,19961	14.277
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	1,05%	0,3000	7.641	1,40%	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	2,00%	0,3000	8.714	1,59%	
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0,48%				
TOTAL MANZANAS	908.623	62,56%	0,6026	547.551	1,1606	635.477
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	240.418	16,55%				
VIAJO PÚBLICO	145.553	10,02%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.983	10,19%				
PREEXISTENCIAS	9.815	0,68%				
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO- MEDIO CUDEYO	1.452.392	100,00%	0,3770	547.551	1,1606	635.477
						100,00%

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PSIR VIGENTE ABRIL 2010- RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	Euros/m ² de suelo
ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,38	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%
N1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS								
N1.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS								
N1.2	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	215.178	56,02%	0,5700	122.651	84,00%	0,9246	113.404	92,96%
N2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS								
N2.1	INDUSTRIA LIGERA	5.394	1,40%	0,3500	1.888	1,29%	0,0538	102	0,08%
N2.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	8.837	2,30%	0,8000	7.070	4,84%	1,1999	8.483	6,95%
N3	EQUIPAMIENTO COMERCIAL								
N3.1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	3,98%	0,5000	7.641	5,23%			255,00
N3.2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3000	6.758	4,63%			
N3.3	SERVICIOS TÉCNICOS								
TOTAL MANZANAS		267.218	69,57%	0,5464	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO									
VIARIO PÚBLICO		41.938	10,92%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		45.961	11,97%						
PREEXISTENCIAS		26.761	6,97%						
TOTAL ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,38	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%

PSIR VIGENTE ABRIL 2010- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	Euros/m ² de suelo
ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,3802	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%
N1		142.050	36,98%	0,5843	83.001	56,85%		78.690	64,51%
N1.1	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	133.213	34,68%	0,57	75.931	52,00%	0,9246	70.207	57,55%
N1.2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%	0,8	7.070	4,84%	1,1999	8.483	6,95%
N2		104.492	27,21%	0,5118	53.478	36,63%		43.198	35,41%
N2.1	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	81.965	21,34%	0,57	46.720	32,00%	0,9246	43.198	35,41%
N2.2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3	6.758	4,63%			
N3		20.676	5,38%	0,4609	9.529	6,53%		102	0,08%
N3.1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.415	2,97%	0,5	5.708	3,91%			
N3.2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.867	1,01%	0,5	1.934	1,32%			
N3.3	RESIDENCIAL (REALOJOS)	5.394	1,40%	0,35	1.888	1,29%	0,0538	102	0,08%
VIARIO PÚBLICO		45.961	11,97%						
ESPACIOS LIBRES		68.699	17,89%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO									
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		41.938	10,92%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.761	6,97%						
PREEXISTENCIAS		2.202	0,57%						
TOTAL ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,3802	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

MODIFICACIÓN PROPUESTA- RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
USO	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO ua.	% SOBRE TOTAL	
ÁREA NORTE									
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS									
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS									
CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL	214.014	55,72%	0,5700	121.988	83,93%	0,9244	112.761	92,93%	
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS									
EMPRESAS TECNOLÓGICAS Y SERV. FINANCIEROS									
INDUSTRIA LIGERA									
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)	5.394	1,40%	0,3500	1.888	1,30%	0,0538	102	0,08%	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%	0,8000	7.070	4,86%	1,1996	8.481	6,99%	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.282	3,98%	0,5000	7.641	5,26%				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3000	6.758	4,65%				
SERVICIOS TÉCNICOS									
TOTAL MANZANAS	266.054	69,27%	0,5463	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%	
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO									
VIARIO PÚBLICO	41.938	10,92%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	47.125	12,27%							
PREEXISTENCIAS	26.761	6,97%							
PREEXISTENCIAS	2.202	0,57%							
TOTAL ÁREA NORTE	384.080	100,00%	0,38	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%	
MODIFICACIÓN PROPUESTA- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO ua.	% SOBRE TOTAL
ÁREA NORTE									
N1		384.080	100,00%	0,3784	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%
	N1.1	171.735	44,71%	0,5818	99.921	68,75%		94.310	77,72%
N2		162.898	42,41%	0,57	92.852	63,88%	0,9244	85.829	70,73%
	N2.1	8.837	2,30%	0,8	7.070	4,86%	1,1996	8.481	6,99%
N3		73.643	19,17%	0,4874	35.894	24,70%		26.932	22,20%
	N3.1	51.116	13,31%	0,57	29.136	20,05%	0,9244	26.932	22,20%
N3.2		22.527	5,87%	0,3	6.758	4,65%			
	N3.3	20.676	5,38%	0,4609	9.529	6,56%		102	0,08%
N3.3		11.415	2,97%	0,5	5.708	3,93%			
	N3.3	3.867	1,01%	0,5	1.934	1,33%			
N3.3		5.394	1,40%	0,35	1.888	1,30%	0,0538	102	0,08%
	N3.3								
VIARIO PÚBLICO									
ESPACIOS LIBRES									
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO									
		41.938	10,92%						
		26.761	6,97%						
		2.202	0,57%						
PREEXISTENCIAS									
		384.080	100,00%	0,3784	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PSIR VIGENTE ABRIL 2010-RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			Euros/m ² de suelo	
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL	Euros/m ² de suelo
ÁREA CENTRO	473.076	100,00%		191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS									
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	96.845	20,47%	0,6951	67.313	35,20%	1,14	76.560	36,53%	210,00
INDUSTRIAL LIGERA	45.231	9,56%	0,8500	38.421	20,11%	1,21	65.563	31,27%	385,00
INDUSTRIAL LIGERA	65.575	13,86%	1,2000	78.690	41,15%	0,78	61.714	29,44%	250,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALIOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%	0,8000	4.832	2,53%	1,20	5.798	2,77%	255,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1,38%	0,3000	1.956	1,02%				
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	1,48%							
TOTAL MANZANAS	237.205	48,03%	0,8417	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.338	17,83%							
VÍARIO PÚBLICO	85.250	18,02%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	70.245	14,85%							
PREEXISTENCIAS	6.038	1,28%							
TOTAL ÁREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	
PSIR VIGENTE ABRIL 2010-CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			Euros/m ² de suelo	
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL	Euros/m ² de suelo
ÁREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	
CI.1	38.599	17,67%	0,8484	70.924	37,09%		63.318	30,20%	
CI.2	4.210	0,89%	1,2	2.773	1,45%	0,7843	2.175	1,04%	250
CI.3	2.311	0,49%	1,2	29.584	15,47%	0,7843	23.201	11,07%	250
CI.4	24.653	5,21%	1,2	5.016	2,62%	0,7843	3.534	1,88%	250
CI.5	4.180	0,88%	1,2	1.956	1,02%				
CI.6	6.521	1,38%	0,3	1.956	1,02%				
CI.7	35.684	7,54%	0,75	26.763	13,99%	1,0541	28.210	13,46%	210
CI.8	6.040	1,28%	0,3	4.832	2,53%	1,1999	5.798	2,77%	255
CI.9	37.717	7,97%	0,6400	24.139	12,62%		29.817	14,22%	
CI.10	3.717	0,78%	0,64	24.139	12,62%	1,2352	29.817	14,22%	210
C3	80.700	17,06%	0,9558	77.129	40,33%		84.018	40,08%	
CS.1	3.417	0,72%	1,2	4.100	2,14%	0,7843	3.216	1,53%	250
CS.2	4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7843	4.301	2,05%	250
CS.3	6.505	1,38%	1,2	7.806	4,08%	0,7843	6.122	2,92%	250
CS.4	4.388	0,93%	1,2	5.266	2,75%	0,7843	4.130	1,97%	250
CS.5	9.975	2,11%	1,2	11.970	6,26%	0,7843	9.388	4,48%	250
CS.6	5.576	1,18%	1,2	6.691	3,50%	0,7843	5.248	2,50%	250
CS.7	14.578	3,08%	0,85	12.391	6,48%	1,7051	21.128	10,08%	385
CS.8	8.247	1,74%	0,85	7.010	3,67%	1,7051	11.953	5,70%	385
CS.9	8.099	1,71%	0,7	5.669	2,96%	1,1293	6.403	3,05%	210
CS.10	15.345	3,24%	0,7	10.742	5,62%	1,1293	12.131	5,79%	210
C4	22.412	4,74%	0,8500	19.650	9,96%		32.482	15,49%	
CA.1	10.812	2,29%	0,85	9.190	4,81%	1,7051	15.670	7,47%	385
CA.2	11.600	2,45%	0,85	9.860	5,16%	1,7051	16.812	8,02%	385
C5	2.777	0,59%							
CS.1	1.748	0,37%							
CS.2	1.029	0,22%							
VÍARIO PÚBLICO	85.250	18,02%							
ESPACIOS LIBRES	154.583	32,68%							
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.338	17,83%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	70.245	14,85%							
PREEXISTENCIAS	6.038	1,28%							
TOTAL ÁREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

MODIFICACIÓN PROPUESTA RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
ZONIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
			TOTAL	% SOBRE		m ²	TOTAL		TOTAL
ÁREA CENTRO		473.076	100,00%			191.242	100,00%		100,00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS									
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS									
CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL		96.845	20,47%		0,6951	67.313	35,20%	1,14	76.540
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS		45.237	9,56%		0,8500	38.451	20,11%	1,70	65.546
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS FINANCIEROS									
INDUSTRIA LIGERA		65.575	13,86%		1,2000	78.690	41,15%	0,78	61.697
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		6.040	1,28%		0,8000	4.832	2,53%	1,20	5.797
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		6.531	1,38%		0,1000	1.956	1,02%		
SERVICIOS TÉCNICOS		6.997	1,48%						
TOTAL ÁREAS ZONIFICADAS		227.205	48,03%		0,4417	191.242	100,00%	1,0959	209.579
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		84.138	17,79%						
VIARIO PÚBLICO		85.320	18,02%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		70.245	14,85%						
PREEXISTENCIAS		6.038	1,28%						
TOTAL ÁREA CENTRO		473.076	100,00%		0,4043	191.242	100,00%	1,0959	209.579
MODIFICACIÓN PROPUESTA CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
ZONIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
			TOTAL	% SOBRE		m ²	TOTAL		TOTAL
ÁREA CENTRO		473.076	100,00%			191.242	100,00%		100,00%
C1		83.599	17,67%		0,4844	70.524	37,09%		30,30%
C1.1	SERVICIOS TÉCNICOS	4.210	0,89%						
C1.2	INDUSTRIA LIGERA	2.311	0,49%		1,2	2.773	1,45%	0,7841	2.174
C1.3	INDUSTRIA LIGERA	24.653	5,21%		1,2	29.584	15,47%	0,7841	23.195
C1.4	INDUSTRIA LIGERA	4.180	0,88%		1,2	5.016	2,62%	0,7841	3.933
C1.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1,38%		0,3	1.956	1,02%		
C1.6	CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL	35.684	7,54%		0,75	26.763	13,99%	1,0538	28.202
C1.7	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%		0,8	4.832	2,53%	1,1996	5.797
C2		37.717	7,97%		0,4040	24.139	12,62%		29.809
C2.1	CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL	37.717	7,97%		0,64	24.139	12,62%	1,2349	29.809
C3		80.700	17,06%		0,5558	77.129	40,33%		83.906
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	3.417	0,72%		1,2	4.100	2,14%	0,7841	3.215
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	4.570	0,97%		1,2	5.484	2,87%	0,7841	4.300
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	6.505	1,38%		1,2	7.806	4,08%	0,7841	6.120
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	4.388	0,93%		1,2	5.266	2,75%	0,7841	4.129
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	9.975	2,11%		1,2	11.970	6,26%	0,7841	9.385
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	5.576	1,18%		1,2	6.691	3,50%	0,7841	5.346
C3.7	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.578	3,08%		0,85	12.591	6,48%	1,7046	21.123
C3.8	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	8.247	1,74%		0,85	7.010	3,67%	1,7046	11.949
C3.9	CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL	8.099	1,71%		0,7	5.669	2,96%	1,1290	6.401
C3.10	CLOGÍSTICO E INDUSTRIAL	15.345	3,24%		0,7	10.742	5,63%	1,1290	12.128
C4		22.412	4,74%		0,8500	19.050	9,96%		32.474
C4.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	10.812	2,29%		0,85	9.190	4,81%	1,7046	15.666
C4.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	11.600	2,45%		0,85	9.860	5,16%	1,7046	16.808
C5		2.777	0,59%						
C5.1	SERVICIOS TÉCNICOS	1.748	0,37%						
C5.2	SERVICIOS TÉCNICOS	1.029	0,22%						
VIARIO PÚBLICO		85.250	18,02%						
ESPACIOS LIBRES		154.583	32,68%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		84.138	17,79%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		70.245	14,85%						
PREEXISTENCIAS		6.038	1,28%						
TOTAL ÁREA CENTRO		473.076	100,00%		0,4043	191.242	100,00%	1,0959	209.579

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PSIR VIGENTE ABRIL 2010-RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA SUR											
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO			Euros/m² de suelo		
USO	SUPERFICIE m²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m²/m²	EDIFICABILIDAD m²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m²/m²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL			
AMBITO SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%			
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	51,22%	0,4000	121.947	57,80%	1,32	160.673	50,05%	140,00		
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	9,05%	0,9000	48.485	22,98%	1,88	91.260	28,43%	450,00		
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL											
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	8,01%	0,8500	40.532	19,21%	1,71	69.111	21,53%	385,00		
INDUSTRIA LIGERA											
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)											
EQUIPAMIENTO COMERCIAL											
EQUIPAMIENTO SOCIAL											
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO											
SERVICIOS TÉCNICOS											
TOTAL MANZANAS	406.424	68,28%	0,5191	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%			
AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%									
VIARIO PÚBLICO	22.118	3,72%									
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%									
PREEXISTENCIAS	1.575	0,26%									
TOTAL AREA SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%			

PSIR VIGENTE ABRIL 2010-CUADRO DE SUPERFICIES - AREA SUR											
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO			Euros/m² de suelo		
MANZANA	USO	SUPERFICIE m²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m²/m²	EDIFICABILIDAD m²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m²/m²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL		
AREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%		
S1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	51,22%	0,4	121.947	57,80%	1,3176	160.673	50,05%	140,00	
S2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.111	21,53%	385,00	
S3	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	9,05%	0,9	48.485	22,98%	1,8822	91.260	28,43%	450,00	
S3.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	38.528	6,47%	0,9	34.675	16,44%	1,8822	65.267	20,33%	450,00	
S3.2	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	15.344	2,58%	0,9	13.810	6,55%	1,8822	25.993	8,10%	450,00	
VIARIO PÚBLICO		22.118	3,72%								
ESPACIOS LIBRES		165.119	27,74%								
	AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%								
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%								
PREEXISTENCIAS		1.575	0,26%								
TOTAL AREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%		

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

MODIFICACIÓN PROPUESTA-RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA SUR									
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD DAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL	
ÁMBITO SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,44	304.555	100,00%	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	51,22%	0,4000	121.947	57,80%	1,32	160.630	52,74%	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	9,05%	0,9000	48.485	22,98%	1,88	91.236	29,96%	
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL									
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	56.625	9,51%	0,7158	40.532	19,21%	1,30	52.689	17,30%	
INDUSTRIA LIGERA									
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL									
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO									
SERVICIOS TÉCNICOS									
TOTAL MANZANAS	415.364	69,78%	0,5079	210.964	100,00%	1,44	304.555	100,00%	
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%							
VÍARIO PÚBLICO	13.178	2,21%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%							
PREEXISTENCIAS	1.575	0,26%							
TOTAL ÁREA SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,44	304.555	100,00%	

MODIFICACIÓN PROPUESTA-CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA SUR									
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD DAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
ÁREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,4436	304.555	100,00%
S1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	51,22%	0,4	121.947	57,80%	1,3172	160.630	52,74%
S2	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	56.625	9,51%	0,7158	40.532	19,21%	1,2999	52.689	17,30%
S2.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	56.625	9,51%	0,7158	40.532	19,21%	1,2999	52.689	17,30%
S3	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	53.872	9,05%	0,9	48.485	22,98%	1,8817	91.236	29,96%
S3.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	38.528	6,47%	0,9	34.675	16,44%	1,8817	65.250	21,42%
S3.2	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	15.344	2,58%	0,9	13.810	6,55%	1,8817	25.986	8,53%
VÍARIO PÚBLICO		13.178	2,21%						
ESPACIOS LIBRES		165.119	27,74%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		114.142	19,18%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		50.977	8,56%						
PREEXISTENCIAS		1.575	0,26%						
TOTAL ÁREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,4436	304.555	100,00%

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

3. Normativa

La Normativa general y específica de todos los usos vigentes es exactamente la misma.

Aparece un nuevo uso ETSF que debe cumplir las determinaciones de carácter general del PSIR y cuyas determinaciones específicas son las siguientes:

V.3.14 Sección 14 – Zona 13: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS FINANCIEROS (ETSF)

Art. 3.14.1. Ámbito de la zona

La Zona 13, Empresarial, Tecnológico y Servicios Financieros (ETSF) se desarrollará en la manzana S2.1 del Área Sur, según Plano de Ordenación O.1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación:

Art. 3.14.2. Usos dominantes y compatibles

Los usos predominantes serán los siguientes:

- Usos Empresariales, que complementen la actividad logística e industrial propiamente dicha.
- Centros Económicos Financieros
- Parques empresariales.
- Centros de Formación y residencia
- Oficinas.
- Centro Tecnológico y de Telecomunicaciones, con sus instalaciones especiales de antenas de telefonía móvil y de radioenlace.
- Centro de Atención Telefónica.
- Centros de Convenciones
- Centros de Servicios.

Se considerarán como usos compatibles de esta zona:

- Instalaciones complementarias de Servicios y Equipamientos para el funcionamiento autónomo de actividad empresarial o tecnológica que se desarrolle.

- Instalaciones deportivas, guardería, usos comerciales, de restauración, servicios sanitarios, y cualquier otro que derive de un centro de actividad empresarial o tecnológica.

- Centro de Servicios a las personas, trabajadores, o visitantes.

- Centros de control de accesos.

- Elementos singulares o monolitos de identificación corporativa.

- Aparcamiento de vehículos

Art. 3.14.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

- b. La superficie restante de la parcelación deberá cumplir la condición de parcela mínima, salvo que se acredite mediante Estudio de Detalle la correcta ordenación de la manzana, con superficies de parcela inferiores a la mínima.

Art. 3.14.4. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.

- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

Art. 3.14.5. Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

Art. 3.14.6. Retranqueos y distancia entre los edificios

Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como el interior de las manzanas, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.

Estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la autovía A-8, de la carretera N-635, de la S-10, y de los ramales de enlace entre éstas.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Art. 3.14.9. Altura máxima y número máximo de plantas

La altura máxima a comisa se fija con carácter general en 15 m. En los edificios emblemáticos del ETSF se podrá aumentar esta altura hasta 30 m. La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25% de la superficie total de la manzana. Los demás elementos emblemáticos de la zona ETSF (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

Número máximo de plantas: 10 plantas, en los edificios emblemáticos del Área ETSF.

En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.14.10. Patios interiores

Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

Art. 3.14.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

Serán computables a efecto de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.14.12. Superficie libre de parcela

Su organización se fijará en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación correspondiente.

Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).

Las superficies libres deberán tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

Art. 3.14.13. Vuelos y muelles

No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 12 m (salvo adosamiento).

Art. 3.14.7. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

Art. 3.14.8. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total es de 40.532 m², resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación por la superficie de la parcela S2.1.

Elementos computables:

- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

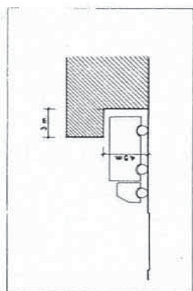
Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas dífanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



Vuelos admisibles

Art. 3.14.14. Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construido. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en los viarios públicos y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

Se reservarán plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, en número, de 1 por cada cincuenta o fracción, y dimensiones mínimas de 5 por 3,60 m, de conformidad con las indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.14.15. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.
- Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y manioobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.
- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":
 - Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores
 - En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
 - Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

Art. 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

Se permite el adosamiento al frente de parcela y a linderos interiores de la construcción de esta zona. El adosamiento a linderos interiores se limitará como máximo longitudes modulares de 80 m, debiéndose introducir un espacio de separación de una anchura no inferior a 6 m entre cada bloque de aquella longitud.

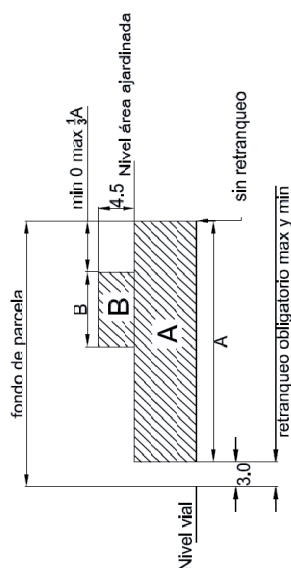
El retranqueo mínimo a frente de vial será de tres metros.

Condiciones especiales:

Las edificaciones que se ubiquen en las parcelas del Área Centro Oeste, donde la pendiente es especialmente pronunciada, serán de cumplimiento las correspondientes condiciones de retranqueo y posición de la edificación, para el siguiente supuesto:

a. Cuando la parcela esté delimitada por un vial y zona ajardinada a distinto nivel:

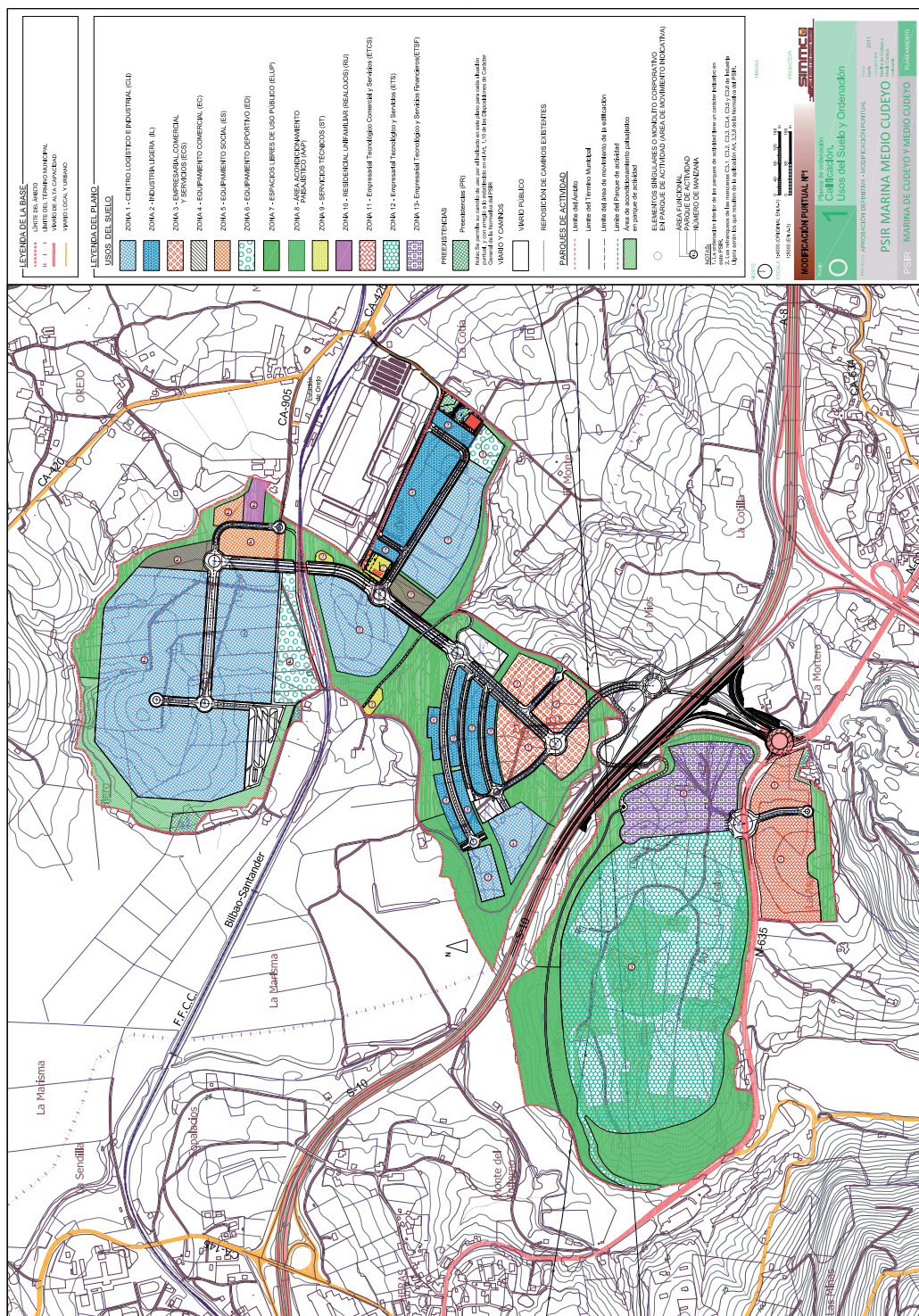
- Módulo A
 - El retranqueo a frente de vial será como mínimo de 3 m, y de 0 m a la zona ajardinada, y los retranqueos laterales serán de 0 m.
 - La altura máxima al alero será de 7,5 m.
- Su cubierta al frente de vial deberá ser plana y vegetal.
- Módulo B
 - Su anchura será la misma que la del módulo A, no obstante, su fondo no podrá superar 1/3 de dicho módulo.
 - Su retranqueo al área ajardinada será mínimo de 0m. y máximo de 1/3 del fondo del módulo A y se permite el acceso desde dicho lindero.
 - Su cubierta deberá ser plana y vegetal.
 - La altura máxima será de 4,5m incluida la cubierta vegetal.
 - Todas las fachadas se consideraran principales y tendrán un porcentaje de huecos acristalados superior al 30%.



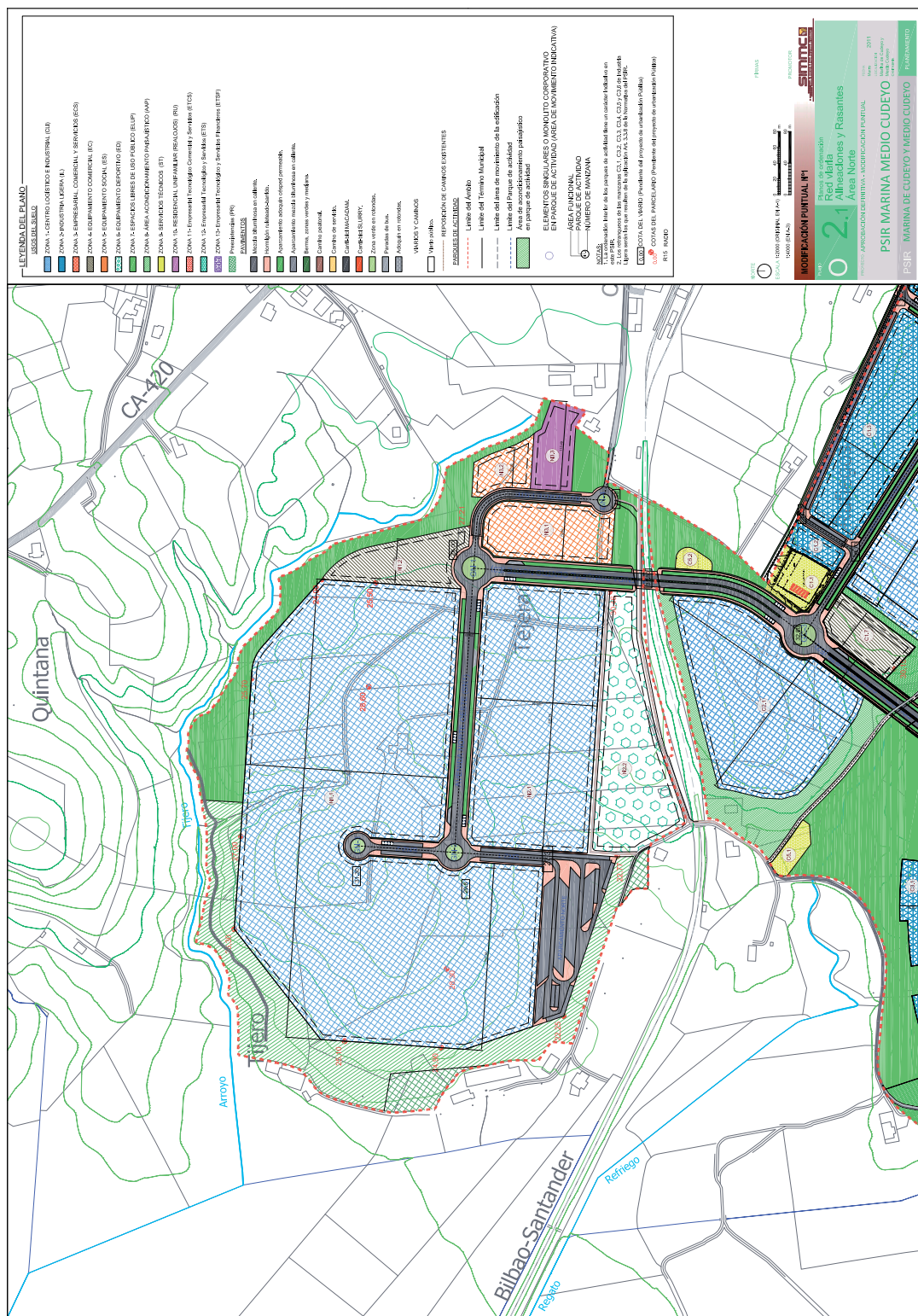
Retranqueo máximo y mínimo a frente de vial: 3 metros.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

4. Planos de Planeamiento

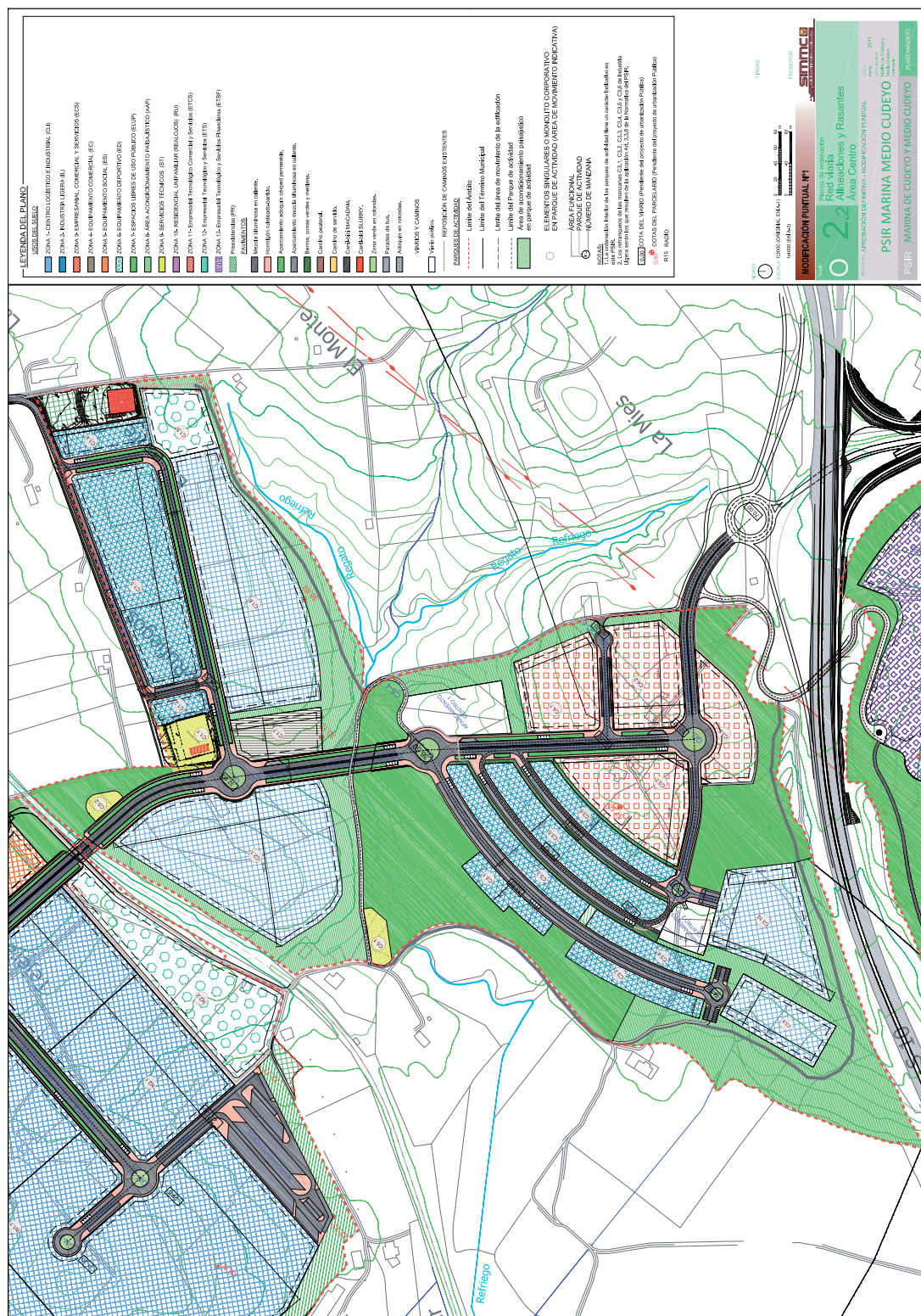


LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

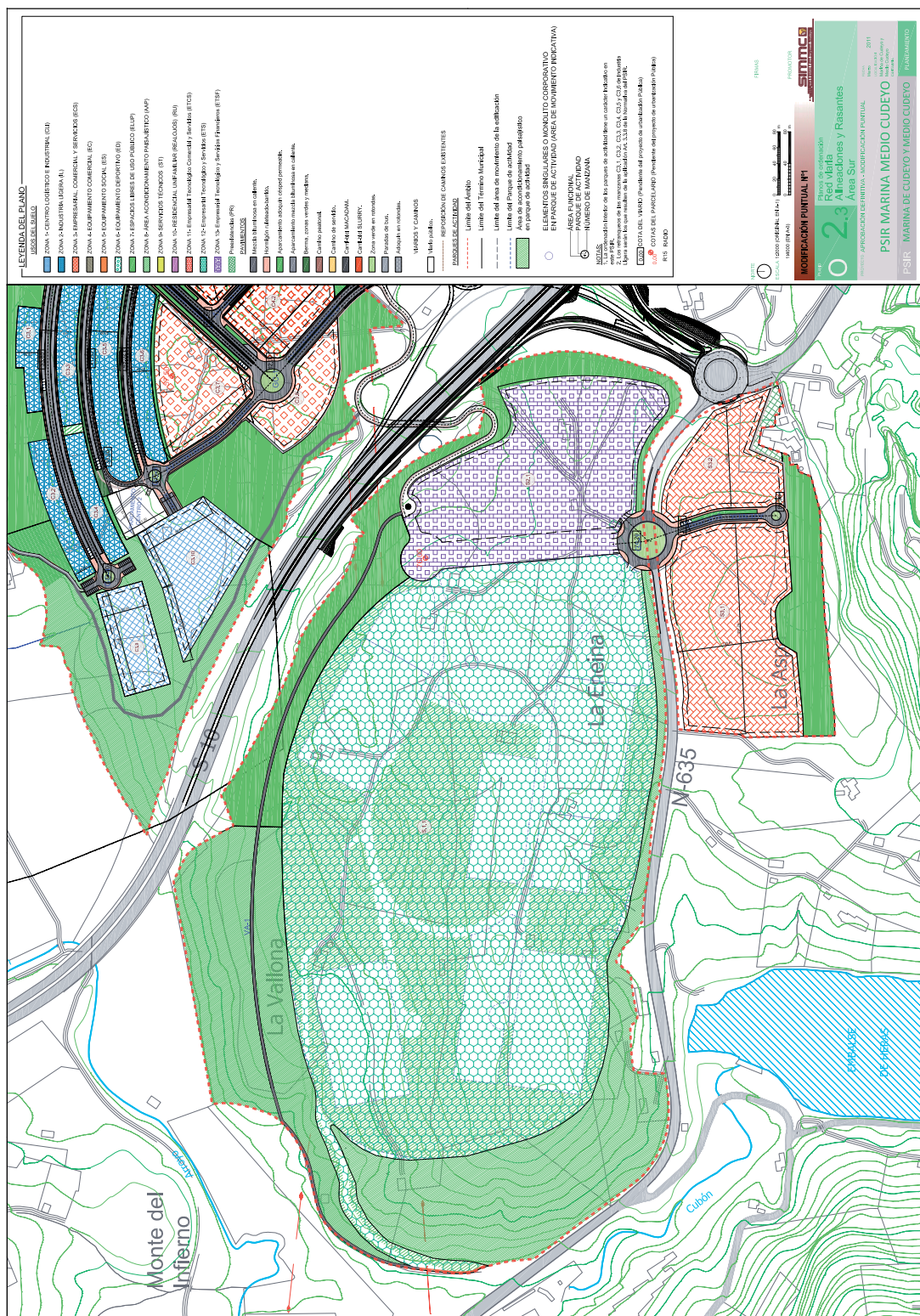


CVE-2011-4242

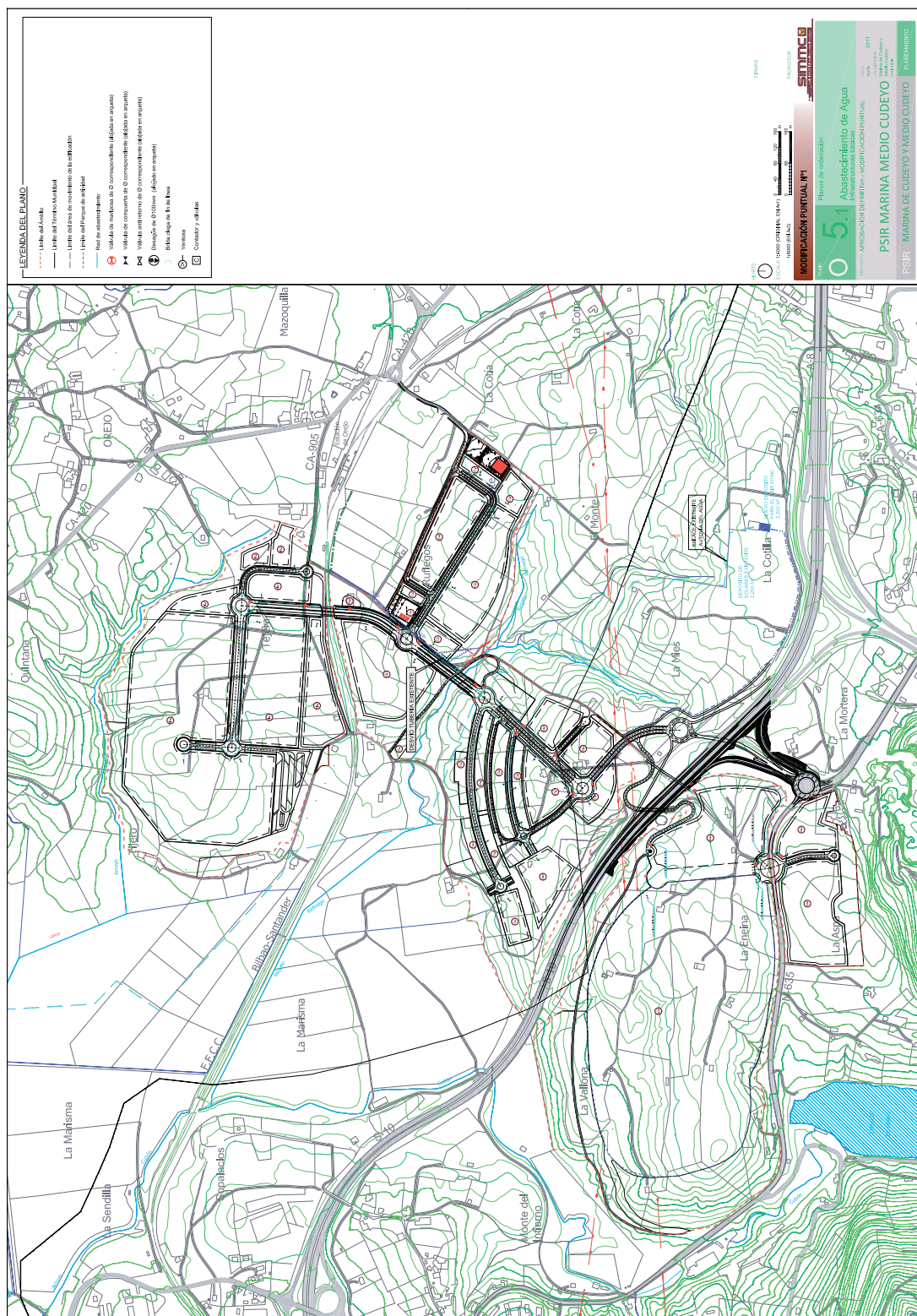
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



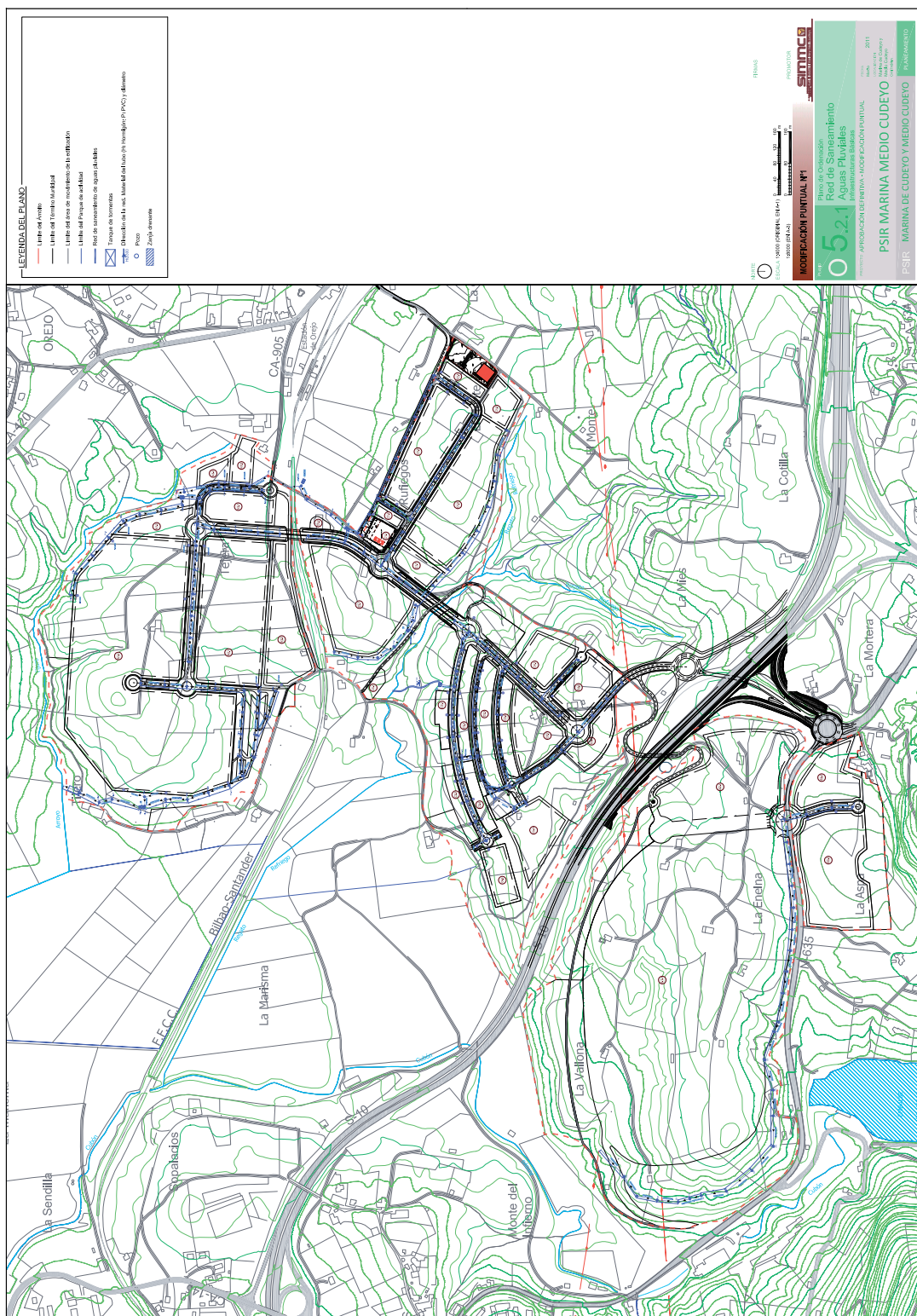
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

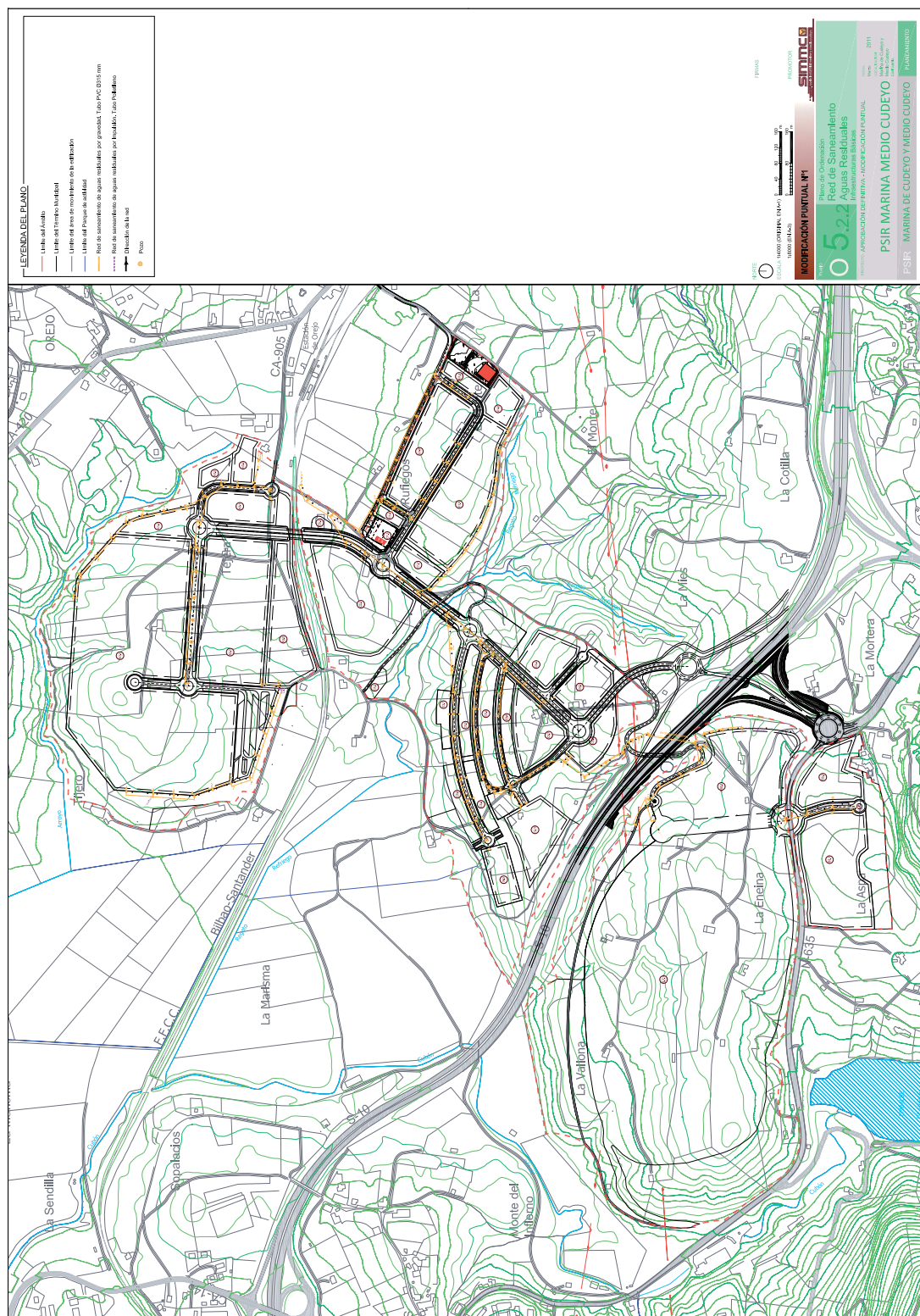


LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

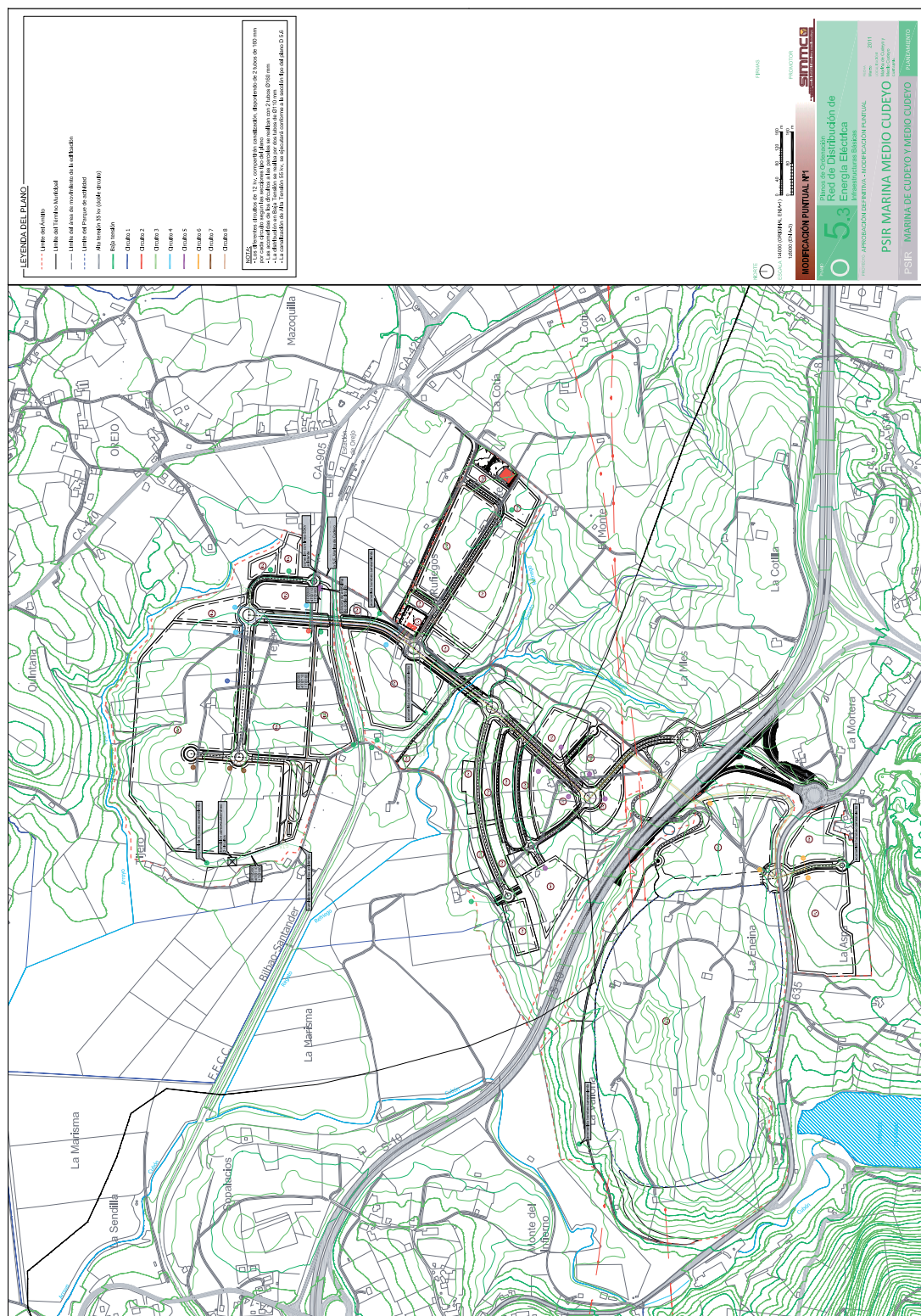


CVE-2011-4242

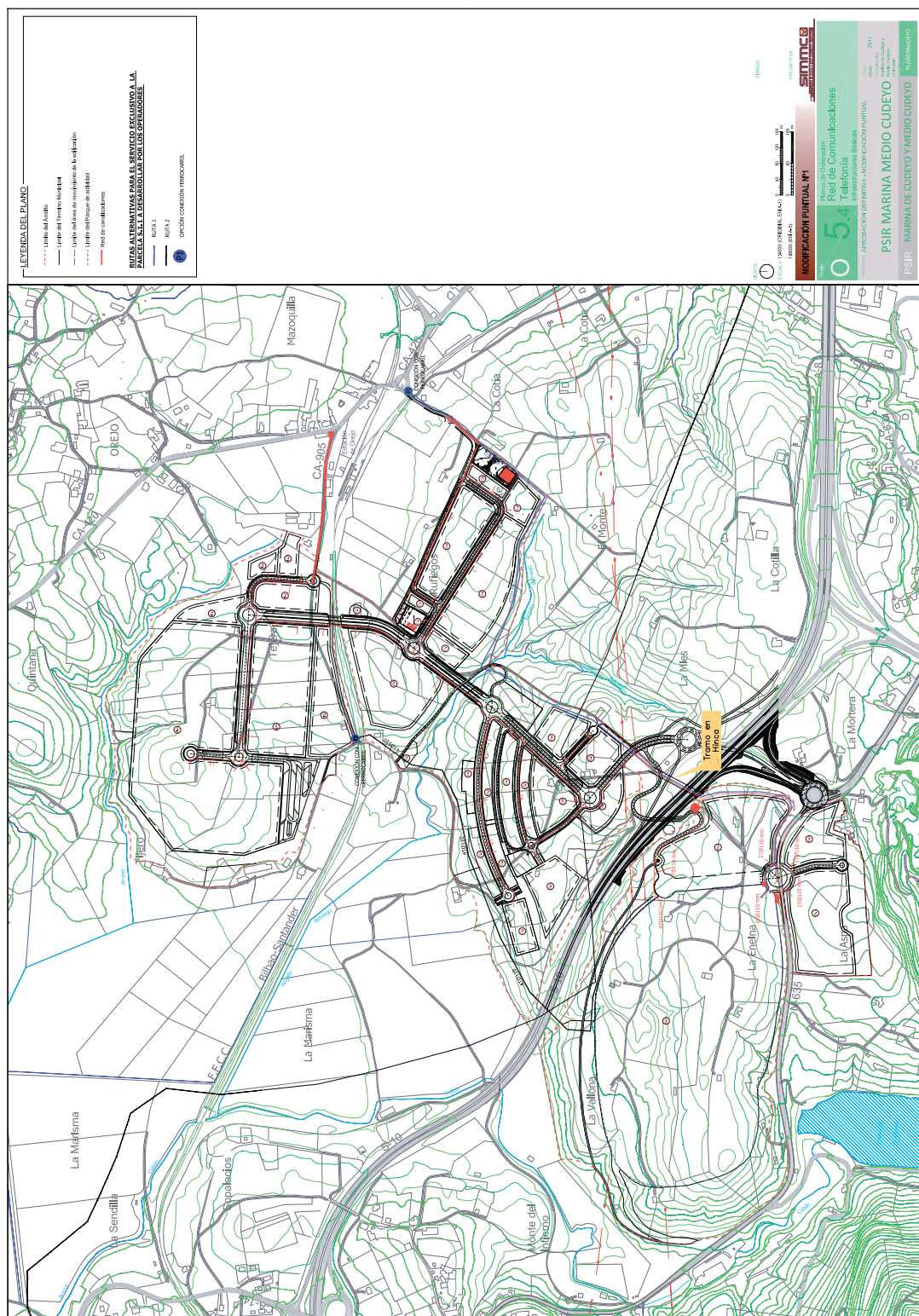
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



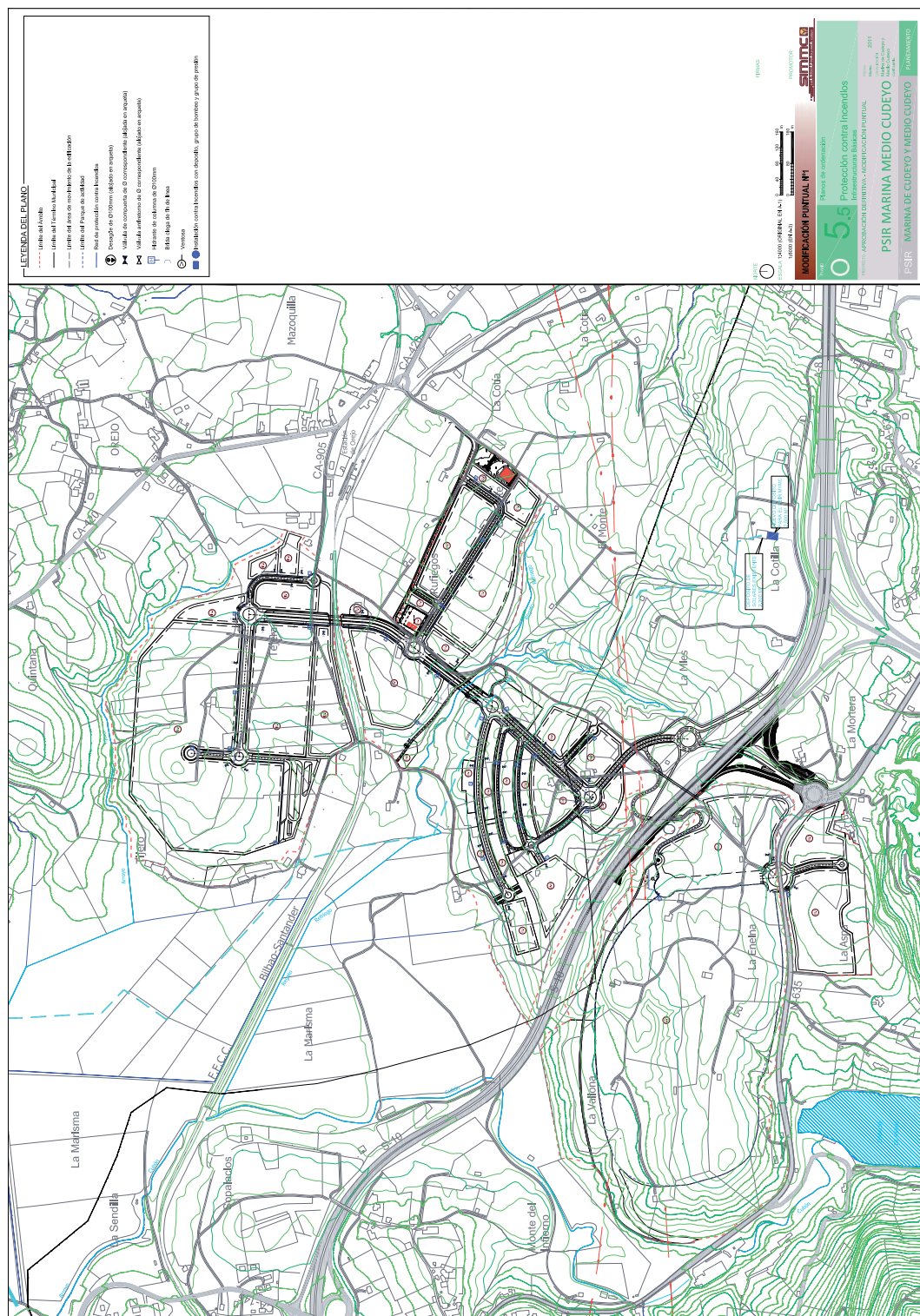
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



2011/4242

CVE-2011-4242

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2011-4244 *Resolución disponiendo la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 1 del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase).*

Con fecha de hoy, el Consejo de Gobierno ha adoptado un acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase).

En atención a lo expuesto,

RESUELVO

Disponer la publicación en el B.O.C. del "Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase)", que figura en el anexo a la presente resolución.

Santander, 24 de marzo de 2011.

El secretario general,
Víctor Díez Tomé.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



CONSEJERÍA: Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda
y Urbanismo
UNIDAD: Secretaría General

Año 2011

24 MAR. 2011

Día..... Sesión.....

ORDINARIA

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

"Examinado el expediente relativo a la Modificación Puntual núm. 1 del PSIR "Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase)", cuya finalidad es obtener un uso más racional y adecuado del suelo ordenado para actividades productivas, creando una gran superficie que permita la instalación de una gran empresa dedicada a actividades logísticas, y rentabilizando la superficie inicialmente prevista para la depuradora del polígono, que ya no es necesaria al estar planificado la conexión de los vertidos a la red general del municipio.

Resultando, que su contenido por tanto consiste fundamentalmente en la reforma de la parcelación prevista inicialmente en la zona sur del polígono industrial y, en consecuencia, en la definición de una nueva ordenación interior de dicha zona, delimitando una sola parcela en el lateral oeste de la zona y reubicando los aparcamientos inicialmente previstos, en el lateral este de la misma zona. Por otra parte, en la zona norte, la reserva de suelo para la instalación de la futura depuradora, al ser actualmente innecesaria, se ha unido a las parcelas colindantes.

Resultando, que el expediente fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, concluyéndose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con la información de la que se dispone, las consultas realizadas y la documentación existente del expediente, según consta en la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 26 de agosto de 2010.

Resultando, que fue objeto de aprobación inicial en sesión de fecha 3 de diciembre de 2010 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo sometida al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción en el Boletín Oficial de Cantabria de 14 de enero de 2011 y diarios regionales de la misma fecha, así como a las correspondientes notificaciones.

Resultando, que durante el citado plazo no se ha presentado alegación alguna, emitiéndose informes por parte de la Dirección General de Cultura; Dirección General de Biodiversidad; Dirección General de Carreteras, Vías y Obras; Confederación Hidrográfica del Cantábrico; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar; Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y Delegación del Gobierno en Cantabria, cuyo contenido no ha significado, en ningún caso, una modificación de la documentación inicialmente aprobada, lo que ha determinado la aprobación provisional del expediente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 16 de marzo de 2011.

CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Considerando, que la tramitación del presente expediente ha seguido lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Vistos los Informes favorables obrantes en el expediente, así como el emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico.

A propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo

SE ACUERDA:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 del PSIR "Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase)".

Contra el anterior 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 a la presente notificación.

Cumplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: Boletín Oficial de Cantabria; Ayuntamiento de Castro Urdiales; Suelo Industrial de Sámano, 2006, S.L.; Dirección General de Industria; Dirección General del Servicio Jurídico; Secretaría General de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo; Dirección General de Urbanismo.

Santander, 24 MAR. 2011

EL SECRETARIO DEL CONSEJO,



Fdo.: José Vicente Medavilla Gabo

CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

SUELO INDUSTRIAL DE SÁMANO 2006 S.L.

FECHA DE REDACCIÓN:

MARZO 2011

TIPO DE ESTUDIO:

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

TÍTULO:

**ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**
Modificación Puntual nº 1 (Aprobación Definitiva)

TOMO:

ÚNICO

DOCUMENTOS:

- 1.- MEMORIA GENERAL
- 2.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN
- 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONSULTOR:



PEDRO LÓPEZ LÓPEZ
INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L.

CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

ÍNDICE

1.- MEMORIA GENERAL

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Situación Actual
- 1.3.- Objeto y Justificación del Modificado
- 1.4.- Descripción de la Modificación Propuesta
- 1.5.- Tramitación Medioambiental
- 1.6.- Promotor del Proyecto
- 1.7.- Equipo Redactor

2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 2.1.- Artículos 78 y 79 del Proyecto Aprobado
- 2.2.- Artículos 78 y 79 del Proyecto Modificado
- 2.3.- Cuadro de Características de la Ordenación del Proyecto Aprobado
- 2.4.- Cuadro de Características de la Ordenación del Proyecto Modificado
- 2.5.- Edificabilidad del Ámbito del Proyecto Aprobado
- 2.6.- Edificabilidad del Ámbito del Proyecto Modificado

3.- PLANOS ORDENACIÓN

4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Documento nº 1: Memoria

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Objeto y Justificación del Modificado
- 1.3.- Descripción de la Urbanización
- 1.4.- Plazos
- 1.5.- Clasificación del Contratista
- 1.6.- Documentos del Proyecto
- 1.7.- Presupuestos de las Obras

Anejos a la Memoria

- Nº 1.- Programa de Trabajos
- Nº 2.- Justificación de Precios
- Nº 3.- Geología y Geotecnia
- Nº 4.- Cálculos Hidráulicos
- Nº 5.- Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento
- Nº 6.- Dimensionamiento de la Red de Saneamiento

- Nº 7.- Obras de Fábrica. Cálculos
- Nº 8.- Proyecto Eléctrico
- Nº 9.- Cálculo de la Sección del Firme
- Nº 10.- Estudio de Seguridad y Salud
- Nº 11.- Conexiones de las Redes de Saneamiento y Abastecimiento

Documento nº 2: Planos

- Nº 1.- Situación y Emplazamiento
- Nº 2.- Cartografía
- Nº 3.- Levantamiento Topográfico
- Nº 4.- Información Infraestructuras Existentes
- Nº 5.- Planta General. Integración sobre Cartografía
- Nº 6.- Planta General. Zonificación y Uso
- Nº 7.- Trazado y Replanteo de Viales
 - Nº 7.1.- Trazado y Replanteo de Viales. Situación de Ejes
 - Nº 7.2.- Trazado y Replanteo de Viales. Definición de Ejes
- Nº 8.- Definición Geométrica de Viales
- Nº 9.- Perfiles Longitudinales de Viales
- Nº 10.- Secciones Transversales
 - Nº 10.1.- Secciones Transversales. Situación
 - Nº 10.2.- Secciones Transversales
 - Nº 10.3.- Modificaciones Taludes Movimiento de Tierras
- Nº 11.- Secciones Tipo de Viales
 - Nº 11.1.- Secciones Tipo de Viales. Situación
 - Nº 11.2.- Secciones Tipo de Viales. Detalles
- Nº 12.- Señalización
 - Nº 12.1.- Señalización. Marcas Viales y Señales Verticales
 - Nº 12.2.- Señalización. Planta General
- Nº 13.- Red de Abastecimiento
 - Nº 13.1.- Red de Abastecimiento. E=1/2500
 - Nº 13.2.- Red de Abastecimiento. E=1/500
 - Nº 13.3.- Red de Abastecimiento. Radio de Alcance de Hidrantes
 - Nº 13.4.- Red de Abastecimiento. Secciones Tipo y Detalles
 - Nº 13.5.- Red de Abastecimiento. Conexión Red General
- Nº 14.- Red de Saneamiento
 - Nº 14.1.- Red de Saneamiento. E=1/2500
 - Nº 14.2.- Red de Saneamiento. E=1/500
 - Nº 14.3.- Red de Saneamiento. Secciones tipo y Detalles
 - Nº 14.4.- Red de Saneamiento. Perfiles Longitudinales
 - Nº 14.5.- Red de Saneamiento. Estanque de Tormenta
 - Nº 14.6.- Red de Saneamiento. Boquilla de vertido
 - Nº 14.7.- Red de Saneamiento. Conexión Red General
- Nº 15.- Red de Telefonía
 - Nº 15.1.- Red de Telefonía. E=1/2500
 - Nº 15.2.- Red de Telefonía. E=1/500
 - Nº 15.3.- Red de Telefonía Móvil

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

- Nº 16.-
- Nº 17.-
- Nº 15.4.- Red de Telefonía. Detalles
- Red de Gas
- Red de Alumbrado Público
- Nº 17.1.- Planta Distribución
- Nº 17.2.- Canalizaciones y Arquetas
- Nº 17.3.- Luminaria Tipo. Detalles y Componentes
- Nº 17.4.- Báculos Tipo
- Nº 17.5.- Cuadro de Mando Alumbrado Público
- Nº 17.6.- Enlace para Suministro B.T. Armario de Distribución
- Nº 18.- Paso sobre el Arroyo Tabemillas
- Nº 19.- Depósito regulador
- Nº 23.1.- Planta General
- Nº 23.2.- Replanteo y Dimensiones
- Nº 23.3.- Cubierta
- Nº 23.4.- Alzado y Sección
- Nº 23.5.- Armaduras
- Nº 23.6.- Arqueta de Llaves

Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

- 3.1.- Obra Civil
- 3.2.- Instalaciones Eléctricas

Documento nº 4: Presupuesto

- 4.1.- Mediciones
- 4.2.- Cuadro de Precios Nº 1
- 4.3.- Cuadro de Precios Nº 2
- 4.4.- Presupuestos Parciales
- 4.5.- Presupuesto General

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

1.2.- SITUACIÓN ACTUAL

La ejecución de las obras de urbanización contempladas en el PSIR comenzó el 25 de febrero de 2010. Al mismo tiempo, tal y como estaba previsto en el proyecto original, se están ejecutando las obras de la Variante Santullán que garantizan la conectividad viaria del PSIR.

En el proyecto se prevé la construcción de una depuradora como solución a la recogida de aguas negras y vertido del agua tratada al arroyo Tabernillas. Una vez realizadas las consultas oportunas con la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria y la Confederación Hidrográfica del Norte, se ha optado por conectar la red de saneamiento del polígono con la red general de Castro Urdiales, por lo que la construcción de la depuradora ya es innecesaria.

1.3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE MODIFICADO

En el proyecto original, la zonificación general deviene de unos condicionantes impuestos por el medio físico y ambiental, siendo el Polígono de Vallegón existente, el arroyo Tabernillas y el macizo de Horcasitas los límites que han condicionado la creación de los ámbitos claramente diferenciados de la Zona Norte y la Zona Sur.

La Zona Norte, con 72.365,72 m², linda por el Oeste con el Arroyo Tabernillas, al Este con el macizo de Horcasitas y al Noreste, con la carretera comarcal de acceso a la propia zona de estudio. La forma de la zona de actuación es sensiblemente triangular y en ella se ubican cuatro parcelas de uso industrial con grandes superficies comprendidas entre los 5.224,39 m² y 16.850,26 m² como se refleja en la tabla adjunta:

PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN LA ZONA NORTE

Nº PARCELA	SUPERFICIE
01	9.989,88 m ²
02	16.850,26 m ²
03	5.851,90 m ²
04	5.224,39 m ²

La Zona Sur, con 93.676,23 m², linda por Norte y Este con el macizo de Horcasitas, por el Oeste con el polígono industrial, y el límite meridional lo marca la abrupta orografía existente. En este área las parcelas se distribuyen en el espacio delimitado entre los dos afluentes y el arroyo. En esta zona se ubican quince parcelas de uso industrial con superficies comprendidas entre los 1.354,20 m² y 2.858,81 m² como se refleja en la tabla adjunta:

1.- MEMORIA GENERAL

1.1.- ANTECEDENTES

La Ley 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria aprobó el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, un instrumento de ordenación del territorio que tiene por finalidad dotar de una protección integral y efectiva a la franja costera, así como el establecimiento de criterios para la ordenación del territorio de los municipios costeros de Cantabria.

El título IV de la Ley regula las Actuaciones Integrales Estratégicas, entre las que se encuentran las productivas, las cuales, delimitan sectores que, por el interés de su desarrollo en el marco de políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, vinculan al planeamiento municipal. Su delimitación gráfica, carácter y objetivos se recogen en los Anexos I y III. Concretamente se definen 10 Actuaciones Integrales Estratégicas, siendo la número 6 la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Castro Urdiales. Sus objetivos generales son establecer reservas de suelo para la ordenación de nuevas actividades económicas; garantizar el equilibrio económico y funcional del área; evitar la pérdida de oportunidades y la eficacia de la iniciativa pública y garantizar el mantenimiento de la estructura productiva de la región.

De conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 2/2004 de Cantabria, el desarrollo de estas Actuaciones Integrales Estratégicas se llevará a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional, cuyo contenido y tramitación se regula en los artículos 26 a 29 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

En base a todo lo anterior, la Junta Vecinal de Sámano, promovió el desarrollo de parte del Área Industrial Estratégica mediante un Proyecto Singular de Interés Regional que contiene la ordenación y ejecución del ámbito que ordena, para cumplir los objetivos generales que contempla la ficha, expuestos anteriormente, subrogándose en la condición de promotor Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L., empresa del sector público autonómico de Cantabria, creada para el desarrollo del AIEP de Castro Urdiales.

Tras la aprobación inicial del Proyecto el 2 de marzo de 2007, el 18 de marzo de 2008 la CROTU lo aprobó de forma provisional hasta la aprobación definitiva por el Gobierno de Cantabria el 30 de abril de 2008.

La Modificación Puntual nº 1 del PSIR, promovida por "Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L.", fue aprobada provisionalmente por la C.R.O.T.U en día 16 de marzo de 2011.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN LA ZONA SUR

Nº PARCELA	SUPERFICIE
01	1.814,00 m ²
02	1.784,35 m ²
03	1.675,81 m ²
04	1.957,67 m ²
05	2.018,93 m ²
06	1.817,43 m ²
07	1.354,20 m ²
08	2.160,36 m ²
09	1.535,81 m ²
10	1.535,99 m ²
11	1.535,99 m ²
12	1.535,99 m ²
13	2.495,10 m ²
14	2.602,32 m ²
15	2.858,81 m ²

A lo largo de todo el polígono se distribuyen ocho parcelas destinadas a albergar infraestructuras ocupando una superficie total de 3.252,89 m², asimismo cuenta con superficies destinadas a zonas verdes y usos dotacionales y alberga 688 plazas de aparcamiento público; 380 de ellas se distribuyen en dos parking concentrados (193 plazas en la Zona Norte y 187 en la Zona Sur), mientras que las 308 restantes se distribuyen a lo largo de los viales.

El objetivo del PSIR que desarrolla el AIEP, es regular la urbanización y edificación del área delimitada, para permitir su desarrollo, mediante la ordenación detallada del sector delimitado, resultando la ordenación y parcelación expuesta anteriormente, teniendo en cuenta los condicionantes físicos, ambientales y sectoriales, resultando la zonificación y parcelación expuesta anteriormente.

Con el fin de cumplir uno de los objetivos específicos del AIEP, como es evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública, el empresa del sector público autonómico creada para el desarrollo del PSIR, está impulsando la urbanización y realizando las actuaciones oportunas para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas en el ámbito del mismo. De este modo se cumple de modo efectivo el interés general de la actuación, pues si el interés general queda plasmado objetivamente en el territorio con la ordenación derivada del PSIR, el cumplimiento real de éste se lleva a cabo cuando se ejecuta realmente lo planificado, mediante la urbanización e implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades, que son dos objetivos prioritarios para este AIEP establecidos por la Ley 2/2004 que aprueba el POL.

En el marco de esta ejecución se ha puesto de manifiesto la necesidad de disponer de una parcela de una superficie mayor y forma diferente de las previstas en la zonificación y parcelación del PSIR, para permitir la instalación de una empresa de importante tamaño. El proyecto de implantación necesita disponer y ocupar una parcela de más de 20.000 m² de suelo para una única nave dedicada a actividad logística con la consiguiente necesidad de aparcamientos y movilidad del transporte, que atraerá más de 100 empleos directos y un número mayor de indirectos.

La zonificación y parcelación actual del PSIR no permite la implantación de una empresa con las características de parcela requerida en cuanto a superficie, forma y funcionalidad, por lo que la ordenación y zonificación actual no es idónea para cumplir alguno de los objetivos generales del AIEP, como es facilitar la implantación de nuevas actividades económicas y evitar la pérdida de oportunidades.

Por este motivo se ha planteado la modificación del PSIR mediante la agrupación de varias parcelas de la zona sur. Aunque en la zona norte se podrían agrupar parcelas para obtener una superficie similar, analizada esta alternativa, se ha optado por la zona sur al obtenerse una parcela de dimensiones sensiblemente rectangulares, con lo que se facilitará el proyecto de construcción a realizar sobre la misma. Las parcelas más pequeñas resultantes de la nueva parcelación tienen diferente morfología que permite su uso y destino para industrias de menor tamaño, optimizándose de esta manera el aprovechamiento del terreno.

La oportunidad de establecer las condiciones urbanísticas que permitan la implantación de nuevas actividades económicas implica la necesidad de incluir como uso compatible con la ordenanza de Uso Productivo Industrial, el uso Productivo Comercial para complementar las actividades transformadoras, logísticas, almacenaje etc.

Por otra parte, y con el objetivo de dar flexibilidad a la implantación de empresas y facilitar la implantación de nuevas actividades, se amplía en la ordenanza de uso productivo industrial, PI-02 el uso, incluyendo la categoría II, que admite industrias sometidas a actividades molestas, insalubres o nocivas, siempre y cuando obtengan las autorizaciones administrativas exigidas por la normativa ambiental aplicable, ya que el PSIR lo reserva a parcelas de gran tamaño para desarrollar industrias en las que estas actividades son habituales. Sin embargo, se ha comprobado que dada la complejidad de algunos procesos productivos, industrias de pequeño y mediano tamaño también están sometidas en algunos casos a esta calificación de su actividad, por lo que la normativa permite el desarrollo de las mismas en todo el polígono, pues precisamente es el lugar adecuado para su implantación.

Por otro lado, es necesaria una nueva parcelación debido a que la parcela destinada a infraestructuras I.2 que, en un principio iba a albergar la depuradora, dado que finalmente no es necesaria su construcción, se

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

La antigua parcela I.3 que se agrupa con otra parte de la antigua I.2 aumentando su superficie de 69,30 m² a 144,78 m² pasando a ser la parcela I.2, mientras que las parcelas N.2 y N.4 pasan de ser parcelas de grandes dimensiones a dividirse para dar lugar a quince parcelas con superficies comprendidas entre los 600,18 m² y los 3.041,13 m².

En la zona sur se agrupan las parcelas S.8, S.9, S.10, S.11, S.12, S.13, S.14 y S.15, la parcela I.8 de infraestructuras y el aparcamiento para dar lugar a la parcela de grandes dimensiones requerida por las necesidades de mercado con una superficie de 20.649,06 m² y, por otro lado, se dispondrá de otras cinco parcelas de pequeñas dimensiones entre 1.325,68 m² y 1.640,95 m². Flanqueando a estas parcelas se ubicará el aparcamiento que se dividirá en dos zonas conservando el mismo número de plazas.

Estas modificaciones constan gráficamente en el plano 0.3 del Proyecto Modificado nº 1, que sustituye al 0.3 de Ordenación General del PSIR.

ORDENANZAS

En la Ordenanza de Edificación de Uso Productivo Industrial (PI-01) se incorpora como uso compatible el uso productivo comercial y se aclara que la separación a colindantes en caso de construirse Planta Baja + 3, el retranqueo de 8 metros será de aplicación a la última planta, siendo el de las restantes de 5 metros.

En la Ordenanza de Edificación de Uso Productivo Industrial (PI-02) se incorpora como uso característico el uso productivo industrial categoría II.

En cuanto a la incidencia que supone el volumen edificado en la nueva parcela S6, se debe de considerar que al convertir esa superficie en un único proyecto, frente a los ocho previstos inicialmente, se obtendrá una menor afectación al paisaje, al convertir un frente no uniforme en cuanto a alturas, formas y materiales, en uno coherente en toda su longitud. No obstante, el proyecto de las nuevas construcciones está obligado a contener un estudio de integración paisajística para la obtención de la licencia de obras municipal. Esta condición se incorpora con carácter normativo en las ordenanzas.

ACLARACIÓN USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Los usos de servicios infraestructurales incluyen aquellos que están vinculados con el suministro de aguas, energía, saneamiento, telefonía (por ejemplo antenas de telefonía móvil), alumbrado y gas (por ejemplo depósitos de almacenamiento de gas), así como la gestión de residuos sólidos, aguas pluviales y negras.

considera oportuno agrupar parte de su superficie con la parcela N.3 de uso productivo y la otra parte con la parcela I.3 para uso de infraestructuras pasando a reenumerarse las parcelas destinadas a dicho fin.

La modificación de estas determinaciones puntuales del PSIR requiere de una actuación rápida y eficaz para evitar la pérdida de oportunidades en el desarrollo del AEP. Dado que el PSIR tiene las determinaciones propias de un plan parcial, y en el mismo no se establece o programa su revisión o sustitución por otra ordenación, el procedimiento para su modificación es el mismo que el previsto para su aprobación en el artículo 29 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Por otro lado, quedan claramente encuadrados los cambios que se introducen como Modificación puntual, la cual tiene una alteración de contenido reducida, con cambios que no suponen variaciones sustanciales de la estructura urbana del PSIR vigente, y que, además, se encuadran perfectamente en los objetivos pretendidos por el POL como Plan Territorial de Referencia.

Conforme a estos antecedentes la alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 28/6/1995 y 5/03/1997).

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

PARCELACIÓN

La Modificación no conlleva ninguna variación geométrica ni de superficie en el ámbito del PSIR, al igual que ocurre con el número de plazas de aparcamiento.

Se reduce el suelo productivo en 30,36 m², el viario se reduce en 244,25 m², la superficie de aparcamiento aumenta en 520,33 m², las zonas libres aumentan su superficie en 214,65 m² y las parcelas de infraestructuras tienen 460,37 m² menos.

Las variaciones que conlleva la reparcelación vienen dadas por la agrupación o división de las parcelas existentes y la reubicación y redistribución del aparcamiento de la zona sur y de la parcela de infraestructuras anexa a éste.

En la zona norte la parcela N.3 se agrupa con parte de la parcela I.2 para dar lugar a dos nuevas parcelas N.3.1 y N.3.2 con una superficie de 1.863,03 y 4.494,39 m², respectivamente.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

VIARIO

Se ha sustituido la rotonda de distribución de la zona sur por una intersección en la que se dará prioridad a la circulación hacia el nuevo polígono.

Inicialmente, se había planteado la construcción de una rotonda con vistas a la construcción de la segunda fase del AIEP de Castro Urdiales. Al no estar prevista la ejecución de esta segunda fase en un futuro próximo, la construcción de la intersección se convierte en la solución técnica más viable y eficaz.

No obstante, y en previsión de la construcción de la segunda fase, se dejarán libres los terrenos a ocupar por la rotonda.

La intersección planteada da prioridad a la circulación entre el polígono del Vallegón y el nuevo polígono. Además, permite circular hacia todas las direcciones que la rotonda permitía, y para su construcción no es necesario demoler la glorieta existente, que seguirá en servicio una vez se construya la intersección.

1.5. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL

En base a la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 26 de agosto de 2010, en la que se concluye que *"la modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente"*, no se hace necesaria la tramitación de un nuevo expediente relativo al mismo, *"debiendo el PSIR resultante de la modificación propuesta cumplir las determinaciones de la Memoria Ambiental formulada, mediante Resolución de esa Dirección General de 29 de febrero de 2008 para el PSIR original"*.

MARCO JURÍDICO Y TRAMITACIÓN

La modificación se propone para adaptar algunas determinaciones urbanísticas del PSIR que han resultado no idóneas, conforme a los objetivos del AIEP del POL, a las necesidades de las actividades que realmente tienen posibilidades ciertas y comprometidas de implantar nuevas actividades económicas, para lo que la administración competente está legitimada para ejercitar el *"ius variandi"*, cuando, como es el caso, se acredita el interés general de la actuación, conforme a las determinaciones y objetivos del POL.

El procedimiento será el previsto en el artículo 29 de la LOTRUSCA para la aprobación del PSIR que se modifica, conforme a lo establecido en el apartado 10 de este artículo en relación con el artículo 83 de la misma Ley, sin necesidad de someterse a una nueva evaluación ambiental, a tenor del alcance de la modificación y el informe de la administración ambiental en este sentido.

SANEAMIENTO

En lugar de verter las aguas residuales a la depuradora del proyecto original, la red de saneamiento del polígono se conectará con la red general de Castro Urdiales, por lo que la construcción de la depuradora ya no se hace necesaria.

Para la conexión con la red general de Castro Urdiales existen dos alternativas representadas en los planos adjuntos.

En la alternativa número 1 se conecta el saneamiento del polígono con la red general de Castro Urdiales a través de un colector propiedad del Gobierno de Cantabria. En la actualidad se dispone de los permisos necesarios para ejecutar la conexión.

En la alternativa número 2 se conecta el saneamiento del polígono directamente a un colector propiedad del Ayuntamiento de Castro Urdiales. Actualmente Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L. está negociando con el citado Ayuntamiento la aprobación de un convenio por el que se mejorará la calidad del agua tanto del polígono industrial existente del Vallegón como del nuevo polígono, mediante la conexión de sus redes de abastecimiento con la ETAP de Sámano. Este convenio, que está próximo a su firma, permitirá la ejecución de la alternativa número 2.

CESIONES

A pesar de verse reducida la superficie de suelo productivo, se mantienen las cesiones del Proyecto original.

En el Plano de Ordenación nº 0.10: Ordenación: Cesiones, queda reflejada el área destinada a las cesiones correspondientes y en el Plano de Ordenación nº 0.8: Parcelación: Zona Norte, vienen definidas las superficies y edificabilidad.

APARCAMIENTOS

No se han dibujado los accesos a las parcelas para no condicionar a las futuras edificaciones. No obstante, en el cómputo total de plazas públicas se ha deducido una zona de 5 metros de anchura por cada una de las parcelas. En las parcelas en las que existe un aparcamiento en línea se ha deducido una plaza y en las que el aparcamiento es en batería se han deducido dos plazas por parcela.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

En cuanto al procedimiento para la aprobación de la Modificación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 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.

1.6.- PROMOTOR DEL PROYECTO

"Suelo Industrial de Sámano 2006" es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria, a través de Suelo Industrial de Cantabria SL, para fomentar el desarrollo de la AIEP de Castro Urdiales.

El promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, "Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L.", podrá desarrollar tanto las obras de urbanización del proyecto como las obras de edificación o parte de ellas.

1.7.- EQUIPO REDACTOR

El presente PSIR-Modificado nº1 ha sido redactado por los Ingenieros de Caminos D. Pedro López López y D^a. Raquel López Martínez; el Ingeniero Técnico de Minas, D. Raúl Martín Salces; la Licenciada en Geografía, D^a. Ruth Sáinz Cabanillas; y la Ingeniero Técnico Industrial, D^a. María Eva Martín Expósito.

Santander, marzo de 2011

El Facultativo Autor del Proyecto

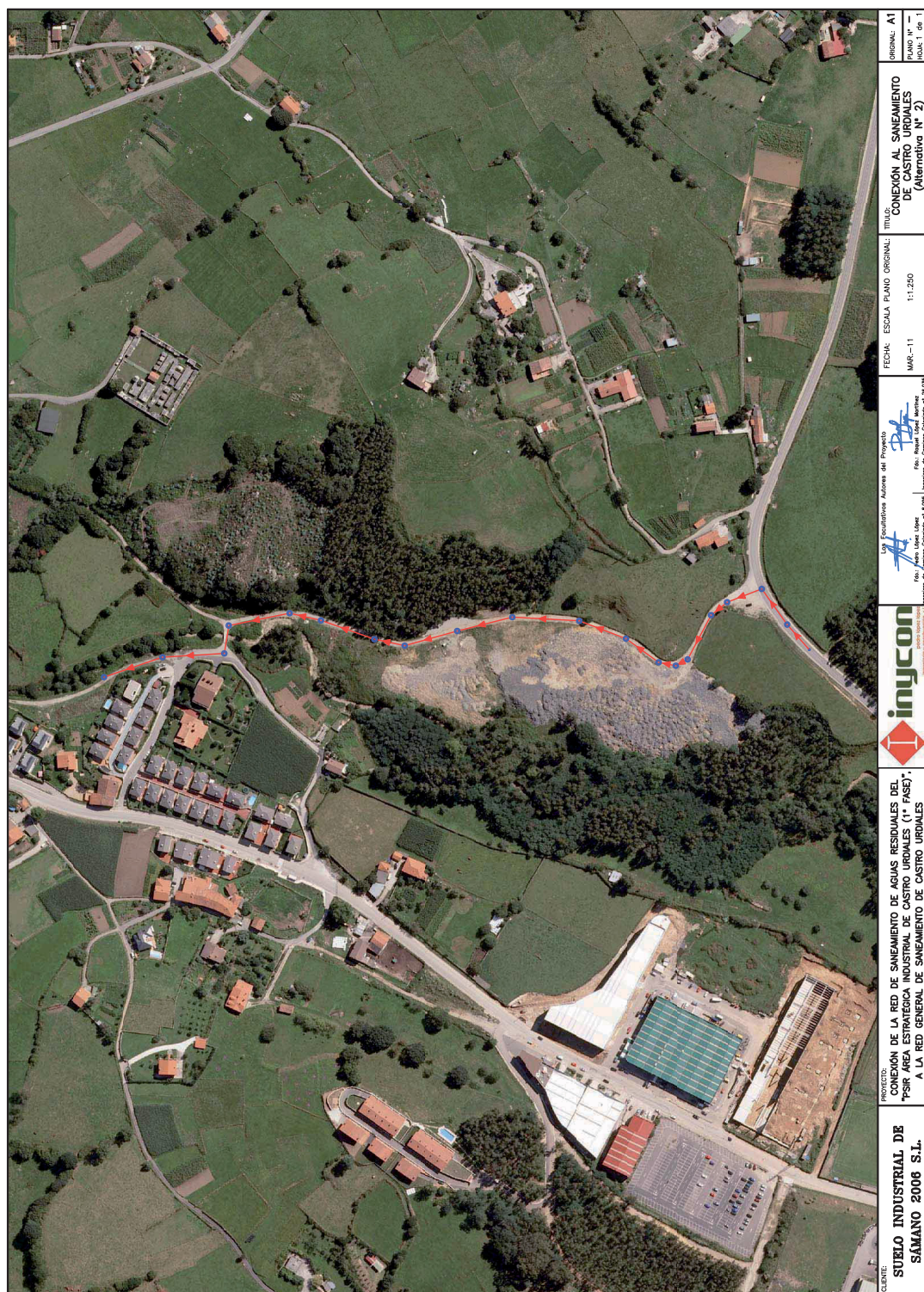
Fdo.: **Pedro López López**
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 8.095

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN

2.1.- ARTÍCULOS 78 Y 79 DEL PROYECTO APROBADO

Artículo 78. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-01)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-01. Se desarrolla en las parcelas de la Zona Norte.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 14,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 4 (baja más tres).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

- Posición de la Edificación

En el caso de altura máxima en número de plantas de 3 (baja más dos), la posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

En el caso de llegar a las 4 plantas (baja más tres), el retranqueo respecto la línea frontal de la parcela será de 8 metros, quedando definido las separaciones a lindero lateral y testero por el área de movimiento.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites

establecidos por el área de movimiento); en caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

- Retranqueo a lindero viario:

5 metros	(baja +0)
	(baja +1)
	(baja +2)

8 metros (baja +3)

- Retranqueo a lindero testero:

5 metros

- Retranqueo a lindero lateral:

5 metros

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificados.

- Condiciones de Uso

a) Uso característico: Uso Productivo Industrial Categoría I y II

b) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

No se permitirán segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud Mínima de Lindero Frontal: 20 metros

Superficie mínima de parcela: 600 m²

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

▪ Condiciones generales

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Artículo 79. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-02)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-02. Se desarrolla en la Zona Sur.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 12,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 3 (baja más dos).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites establecidos por el área de movimiento); en el caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

- Retranqueo a lindero viario: 5 metros
- Retranqueo a lindero testero: 5 metros
- Retranqueo a lindero lateral: 5 metros

conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas en los cuales se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocres y grises.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerarse ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificadas.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Uso Productivo Industrial Categoría I
- b) Uso compatible: Uso Productivo Comercial
- c) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

No se permitirán segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud Mínima de Lindero Frontal: 20 metros
Superficie mínima de parcela: 600 m²

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

- Condiciones generales

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas en los cuales se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocres y grises.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

2.2.- ARTÍCULOS 78 Y 79 DEL PROYECTO MODIFICADO

Artículo 78. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-01)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-01. Se desarrolla en tres parcelas de la Zona Norte y una en la Zona Sur.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 14,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 4 (baja más tres).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

- Posición de la Edificación

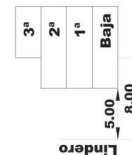
La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites establecidos por el área de movimiento); en caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

- Retranqueo a lindero viario: 5 metros (baja +0)
(baja +1)
(baja +2)
8 metros (baja +3 sólo en la 3ª planta)



ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-01

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx de Volúmenes Libre
Altura Máxima en nº de Plantas 4 (B+3)
Altura Máxima de Cornisa 14 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad 100% Bruta

POSICION DE LA EDIFICACION

Retranqueo Linea Frontal

Separación a Lindero Lateral

Separación a Lindero Testero

Retranqueo General del

Ámbito del PSIR

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido

Uso Prohibido

P. Industrial Categoría I y II
Los Restantes

NOTA: En ningún caso la edificación saldrá del área de movimiento definida en los planos

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx de Volúmenes 1
Altura Máxima en nº de Plantas 3 (B+2)
Altura Máxima de Cornisa 12,0 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad 100% Bruta
Ocupación Según área de movimiento

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido

Uso Compatible

Uso Prohibido

P. Industrial Categoría I
P. Comercial
Los Restantes

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal, debiendo realizarse un estudio de integración paisajística para la obtención de la licencia de obras municipal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas en los cuales se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocres y grises.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

- Retranqueo a lindero testero: 5 metros
- Retranqueo a lindero lateral: 5 metros

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificadas.

Cuando justificadamente, y por necesidades de la actividad a desarrollar o por accesibilidad, movilidad y maniobrabilidad de vehículos dentro de la parcela, sea necesario mantener una rasante uniforme en toda ella, se podrán realizar los desmontes y terraplenes que sean necesarios en el interior de la misma para ajustar la rasante resultante a la existente en el punto medio del frente de parcela. Los taludes o muros necesarios se realizarán íntegramente en el interior de la parcela, no pudiendo superar una altura máxima de cinco metros (5,00 m) y debiendo estar convenientemente revegetados o con revestimientos estéticos que minimicen su impacto visual y faciliten su integración en el entorno. Se resolverá adecuadamente la recogida de aguas en las superficies resultantes, evitándose, en todo momento, cualquier tipo de perjuicio, servidumbre o afección, a los predios colindantes.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Uso Productivo Industrial Categoría I y II
- b) Uso compatible: Uso Productivo Comercial
- c) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

No se permitirán segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud Mínima de Lindero Frontal: 20 metros
Superficie mínima de parcela: 600 m²

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

- Condiciones generales
- Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del

CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificadas.

Cuando justificadamente, y por necesidades de la actividad a desarrollar o por accesibilidad, movilidad y maniobrabilidad de vehículos dentro de la parcela, sea necesario mantener una rasante uniforme en toda ella, se podrán realizar los desmontes y terraplenes que sean necesarios en el interior de la misma para ajustar la rasante resultante a la existente en el punto medio del frente de parcela. Los taludes o muros necesarios se realizarán íntegramente en el interior de la parcela, no pudiendo superar una altura máxima de cinco metros (5,00 m) y debiendo estar convenientemente revegetados o con revestimientos estéticos que minimicen su impacto visual y faciliten su integración en el entorno. Se resolverá adecuadamente la recogida de aguas en las superficies resultantes; evitándose, en todo momento, cualquier tipo de perjuicio, servidumbre o afección, a los predios colindantes.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Uso Productivo Industrial Categoría I y II
- b) Uso compatible: Uso Productivo Comercial
- c) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

No se permitirán segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud Mínima de Lindero Frontal: 20 metros
Superficie mínima de parcela: 600 m²

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

- Condiciones generales

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal, debiendo realizarse un estudio de integración paisajística para la obtención de la licencia de obras municipal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los

Artículo 79. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-02)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-02. Se desarrolla tanto en la Zona Norte como en la Zona Sur.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 12,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 3 (baja más dos).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites establecidos por el área de movimiento); en el caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

- Retranqueo a lindero viario: 5 metros
- Retranqueo a lindero testero: 5 metros
- Retranqueo a lindero lateral: 5 metros

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-01

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx de Volúmenes	Libre
Altura Máxima en nº de Plantas	4 (B+3)
Altura Máxima de Cornisa	14 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad	100% Bruta
--------------------------	------------

POSICION DE LA EDIFICACION

Retranqueo Línea Frontal

Separación a Lindero Lateral
Separación a Lindero Testero
Retranqueo General del
Ámbito del PSIR

3 plantas o menos	4 plantas
Libre dentro del área de movimiento	8 m en planta 4ª Libre dentro del área de movimiento
5 m desde el límite del ámbito	5 m desde el límite del ámbito

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido	P. Industrial Categoría I y II
Uso Compatible	P. Comercial
Uso Prohibido	Los Restantes

NOTA: En ningún caso la edificación saldrá del área de movimiento definida en los planos

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx de Volúmenes	1
Altura Máxima en nº de Plantas	3 (B+2)
Altura Máxima de Cornisa	12,0 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad	100% Bruta
Ocupación	Según área de movimiento

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido	P. Industrial Categoría I y II
Uso Compatible	P. Comercial
Uso Prohibido	Los Restantes

parámetros exteriores, prohibiéndose los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas en los cuales se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocres y grises.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

2.4.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL PROYECTO MODIFICADO

6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO	Parcela	SUELO m ²	%	ÁREA MOVIMIENTO m ²
Usos pormenorizado				
PRODUCTIVO	PI-01	66.558,83	40,09%	59.979,27
Industrial		38.423,75		34.889,50
Industrial	PI-02	28.154,08		25.889,77
VIARIO		13.401,08	8,07%	
APARCAMIENTO		13.131,08	7,91%	
Concentrado		9.204,33		
Distribuido a lo largo de las vías		3.926,75		
Nº Total de Plazas de Aparcamiento Público: 688				
ZONAS LIBRES		70.147,23	42,25%	
Espacios Libres de Uso Público		4.718,89	(28,42% respecto a superficie total)	
Zonas Sin Aprovechamiento		3.965,26		
Zona Fluvial		16.993,10		
Zonas de Dominio Público				
INFRAESTRUCTURA		2.792,52	1,68%	
TOTALES DEL ÁMBITO		166.041,95	100,00%	
SUPERFICIE BRUTA		166.041,95		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		143.083,39		

2.3.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO	Parcela	SUELO m ²	%	ÁREA MOVIMIENTO m ²
Usos pormenorizado				
PRODUCTIVO	PI-01	66.559,19	40,11%	59.826,73
Industrial		37.916,43		33.756,74
Industrial	PI-02	28.682,76		26.026,99
VIARIO		13.646,93	8,22%	
APARCAMIENTO		12.811,36	7,60%	
Concentrado		9.204,33		
Distribuido a lo largo de las vías		3.607,03		
Nº Total de Plazas de Aparcamiento Público: 688				
ZONAS LIBRES		69.932,59	42,12%	
Espacios Libres de Uso Público		46.974,22	(28,29% respecto a superficie total)	
Zonas Sin Aprovechamiento		3.965,26		
Zona Fluvial		18.993,10		
Zonas de Dominio Público				
INFRAESTRUCTURA		3.252,89	1,96%	
Urbanización y Estanques de				
Tormenta 1		581,67		
Estanque de Tormenta 2		133,54		
Otros		2.537,68		
TOTALES DEL ÁMBITO		166.041,95	100,00%	
SUPERFICIE BRUTA		166.041,95		
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		143.083,39		

CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

2.6.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DEL PROYECTO MODIFICADO

7.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO

Según la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en el suelo industrial, la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del sector de que se trate.

Considerando la superficie neta del ámbito como la obtenida de descontar la ocupada por el cauce del arroyo y sus afluentes, la zona de dominio público, las superficies destinadas a viario y espacio libre públicos y las parcelas dedicadas a infraestructuras, como se justifica en el apartado anterior, se obtiene una superficie con derecho a aprovechamiento de 66.568,83 m².

A partir de ahí, la edificabilidad media industrial del ámbito se ha fijado en 0,465244 m² construido / m² neto del ámbito, como se justifica en la tabla adjunta, de esta forma se cumple la ley vigente.

	SUELO		EDIFICABILIDAD	
	m ²	m ² / m ²	m ² / m ²	m ²
Productivo Industrial	PI-01	38.423,75	1,00	38.423,75
Productivo Industrial	PI-02	28.145,08	1,00	28.145,08
TOTAL		66.568,83		66.568,83
SUPERFICIE NETA DEL ÁMBITO				143.083,59
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m² construido / m² bruto del ámbito)				0,465244

Por otra parte, si se tiene en cuenta que el aprovechamiento medio de todos los sectores de suelo urbanizable de Castro Urdiales es de 0,393565, el valor obtenido es algo mayor, debido a la alta superficie sin derecho a aprovechamiento existente, que reduce la superficie con derecho a aprovechamiento, aumentando por consiguiente la edificabilidad del ámbito.

Santander, marzo de 2011

El Facultativo Autor del Proyecto

Fdo.: Pedro López López
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 8.095

2.5.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DEL PROYECTO APROBADO

7.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO

Según la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en el suelo industrial, la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del sector de que se trate.

Considerando la superficie neta del ámbito como la obtenida de descontar la ocupada por el cauce del arroyo y sus afluentes, la zona de dominio público, las superficies destinadas a viario y espacio libre públicos y las parcelas dedicadas a infraestructuras, como se justifica en el apartado anterior, se obtiene una superficie con derecho a aprovechamiento de 66.599,19 m².

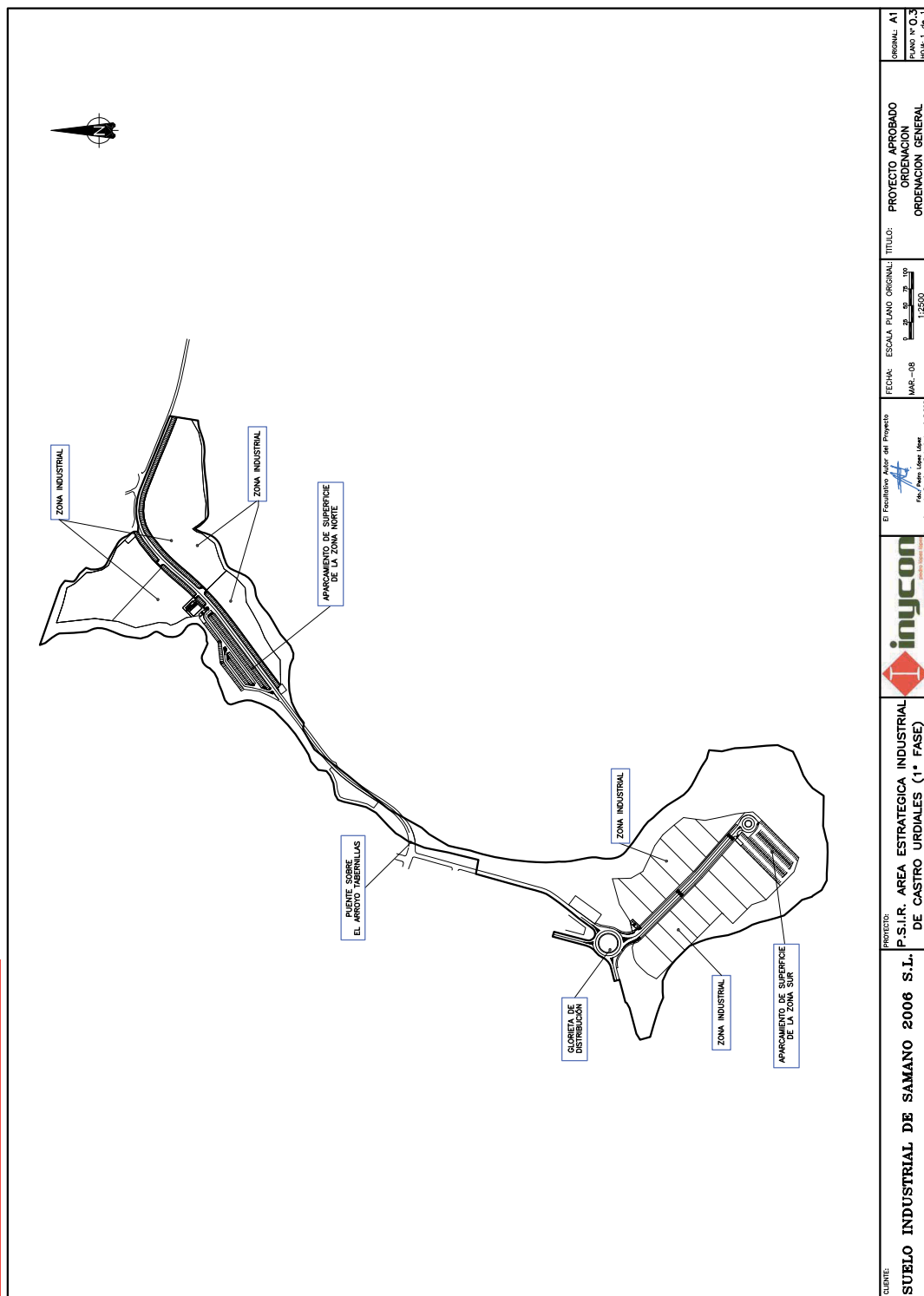
A partir de ahí, la edificabilidad media industrial del ámbito se ha fijado en 0,466257 m² construido / m² neto del ámbito, como se justifica en la tabla adjunta, de esta forma se cumple la ley vigente.

	SUELO		EDIFICABILIDAD	
	m ²	m ² / m ²	m ² / m ²	m ²
Productivo Industrial	PI-01	37.916,43	1,00	37.916,43
Productivo Industrial	PI-02	28.682,76	1,00	28.682,76
TOTAL		66.599,19		66.599,19
SUPERFICIE NETA DEL ÁMBITO				143.083,59
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m² construido / m² bruto del ámbito)				0,466257

Por otra parte, si se tiene en cuenta que el aprovechamiento medio de todos los sectores de suelo urbanizable de Castro Urdiales es de 0,393565, el valor obtenido es algo mayor, debido a la alta superficie sin derecho a aprovechamiento existente, que reduce la superficie con derecho a aprovechamiento, aumentando por consiguiente la edificabilidad del ámbito.

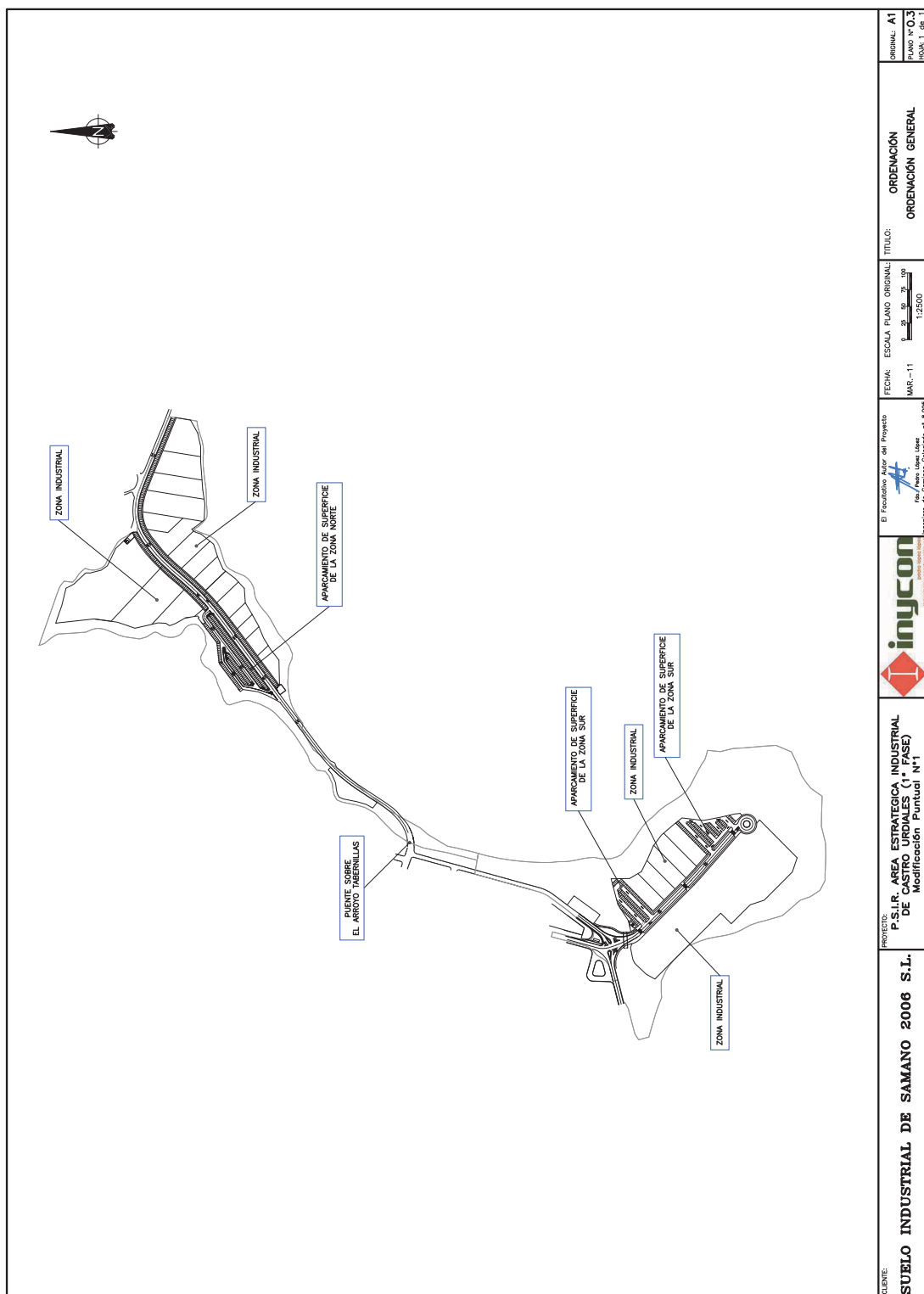
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN



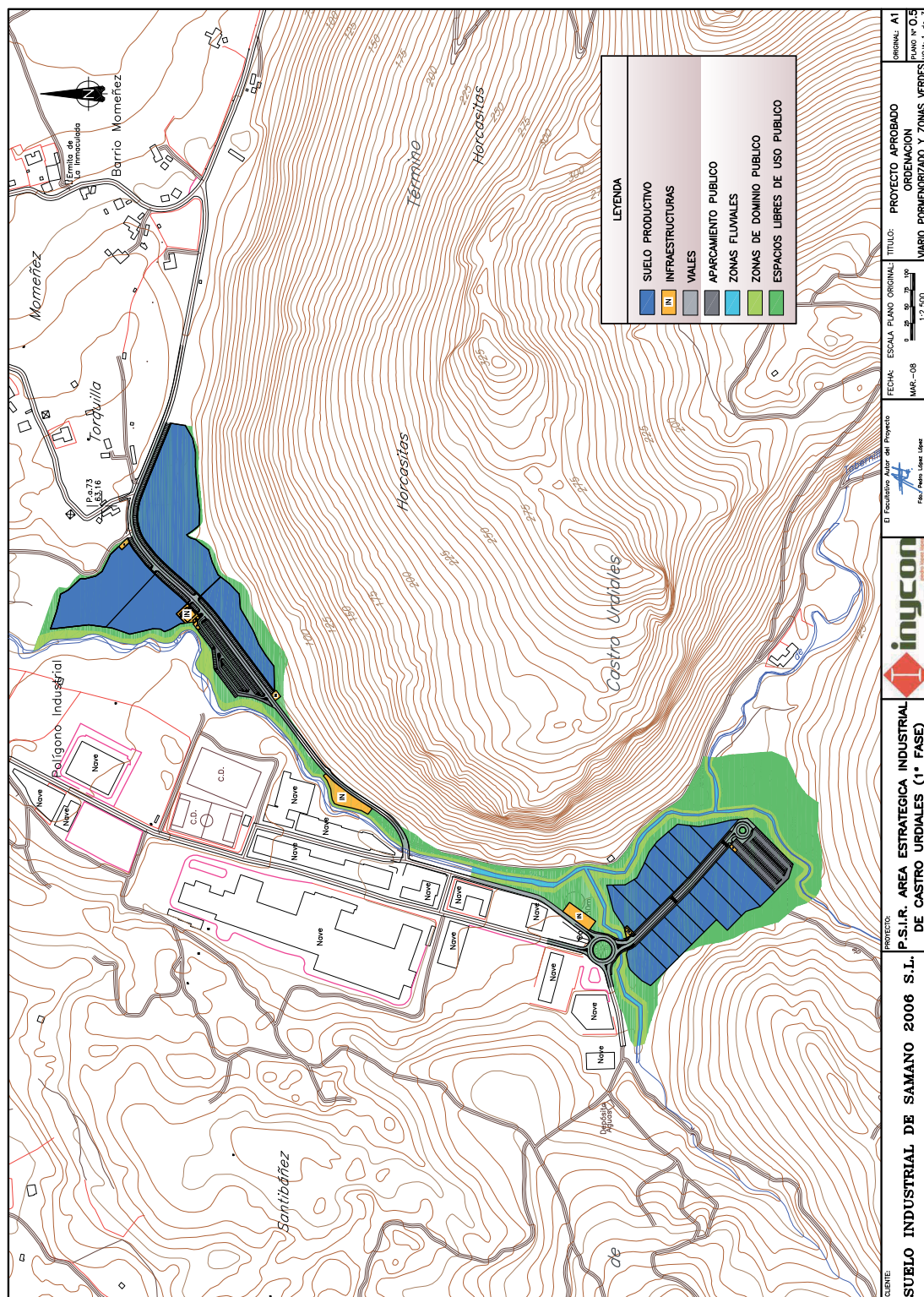
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



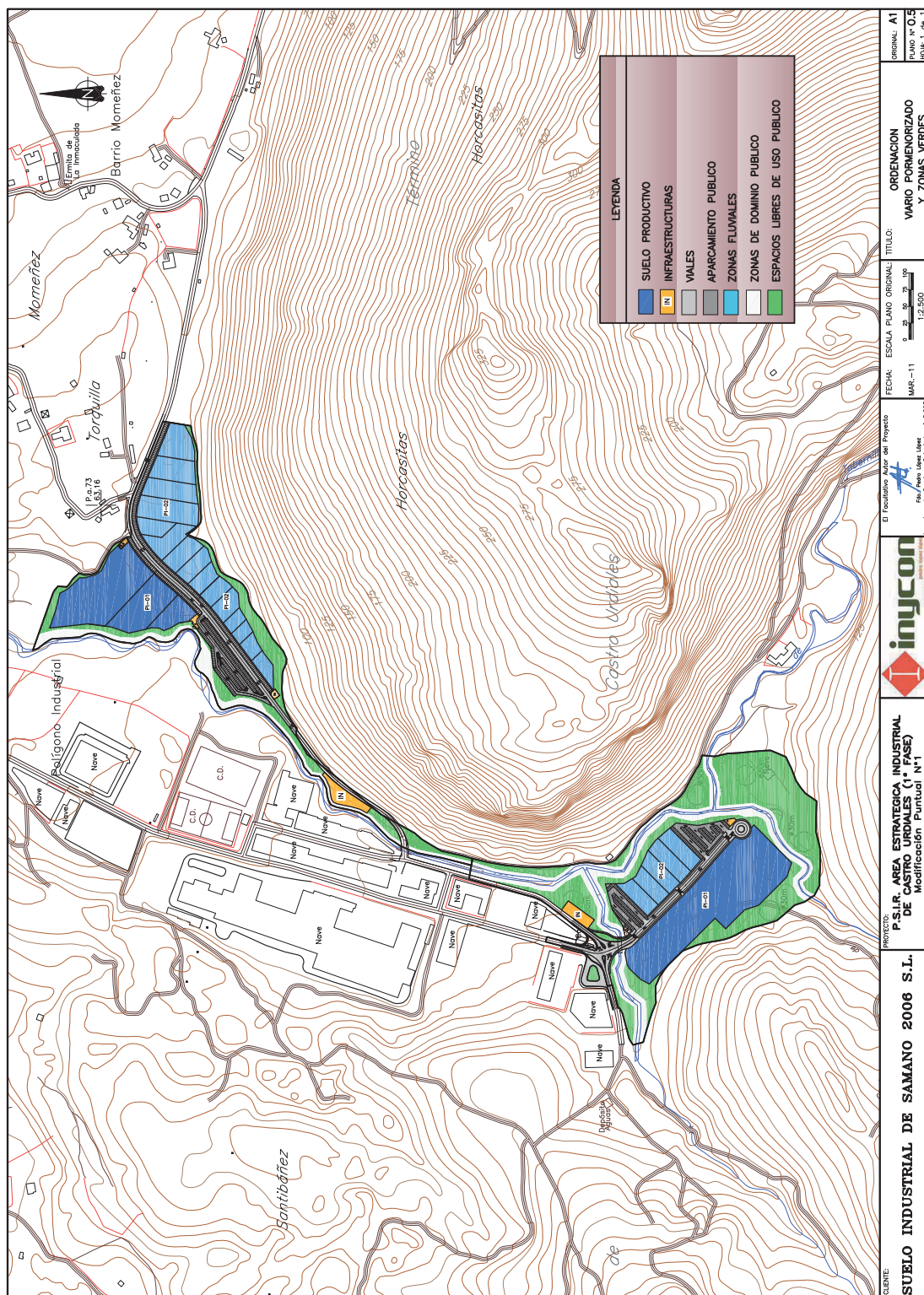
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



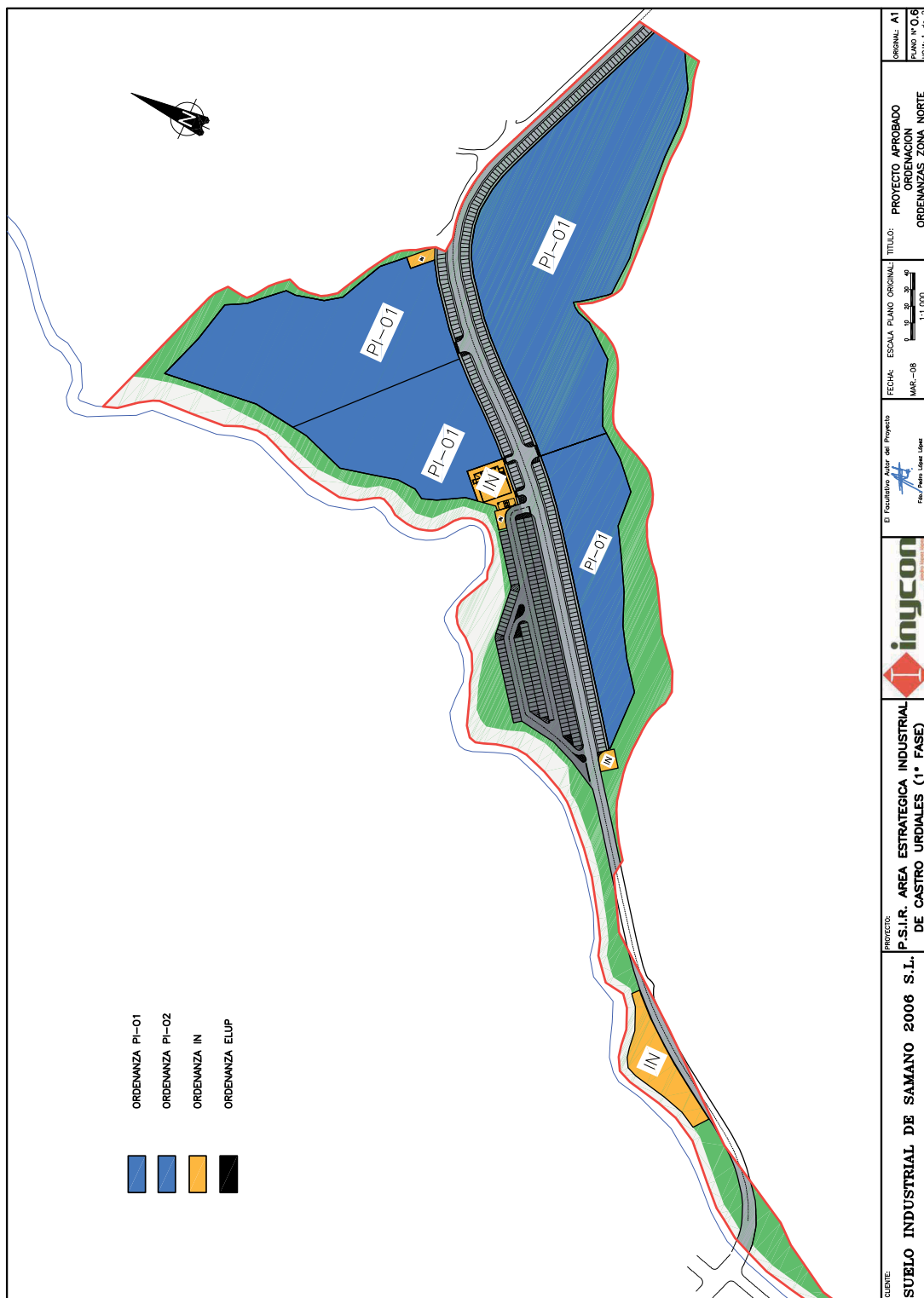
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



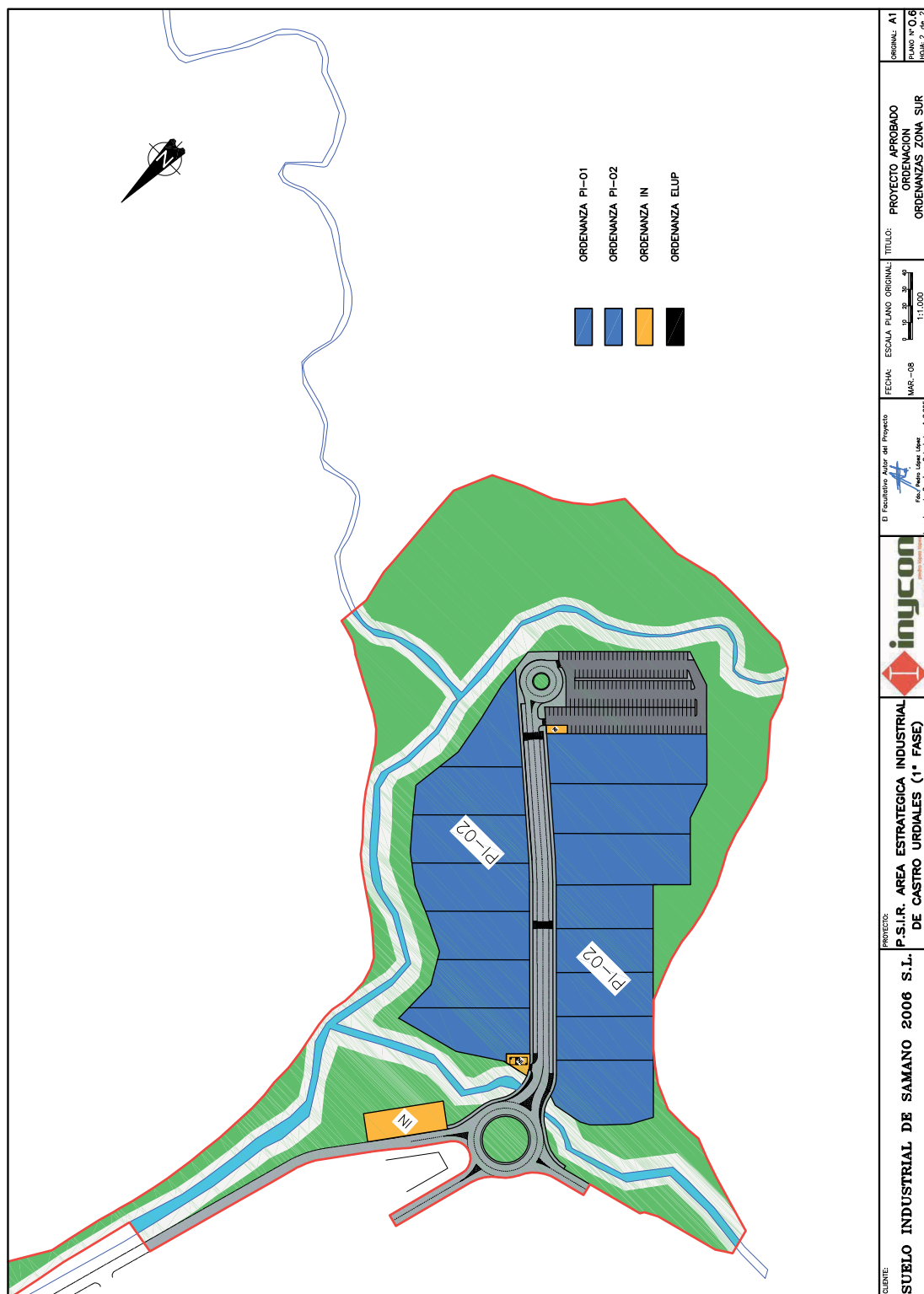
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



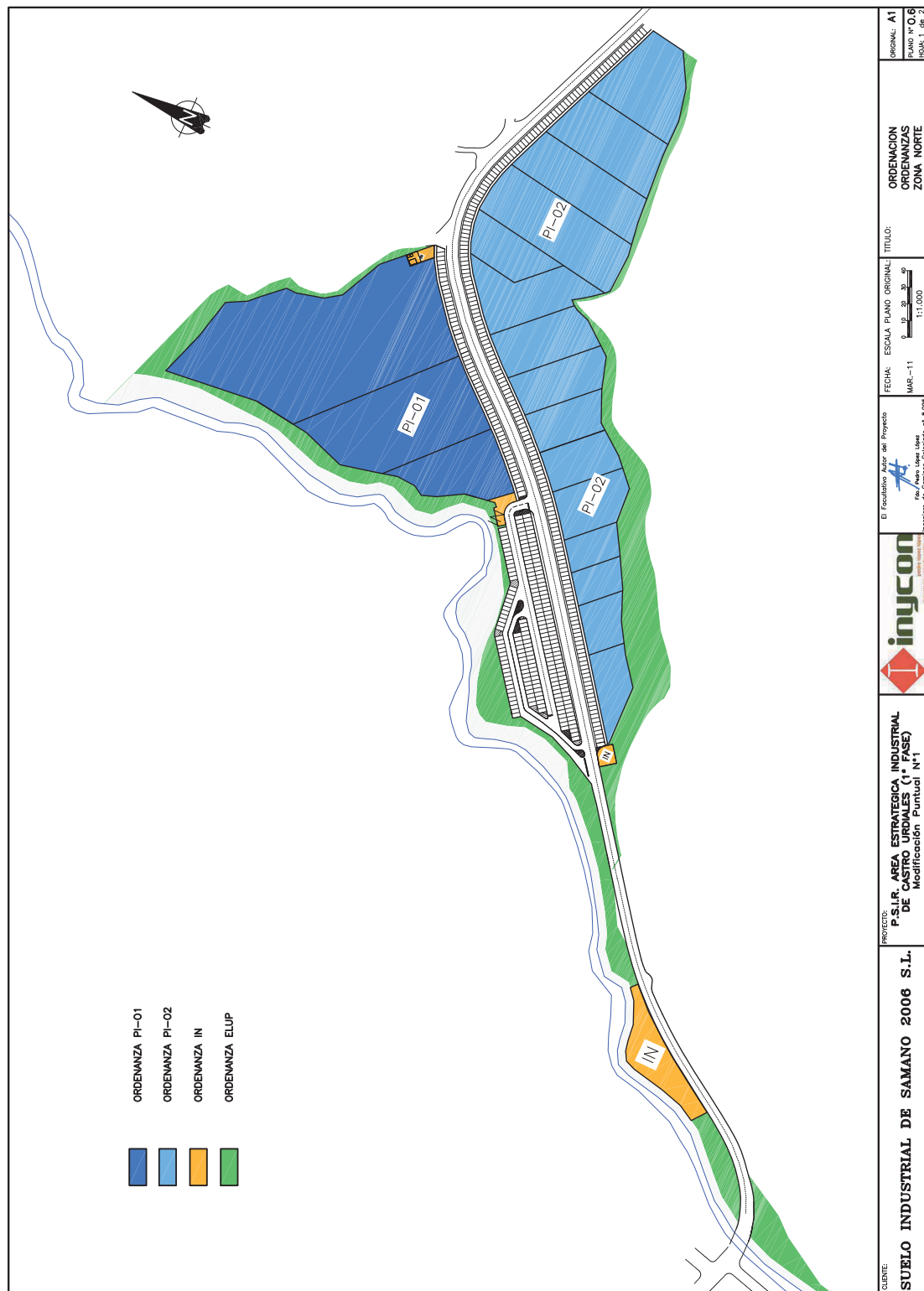
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



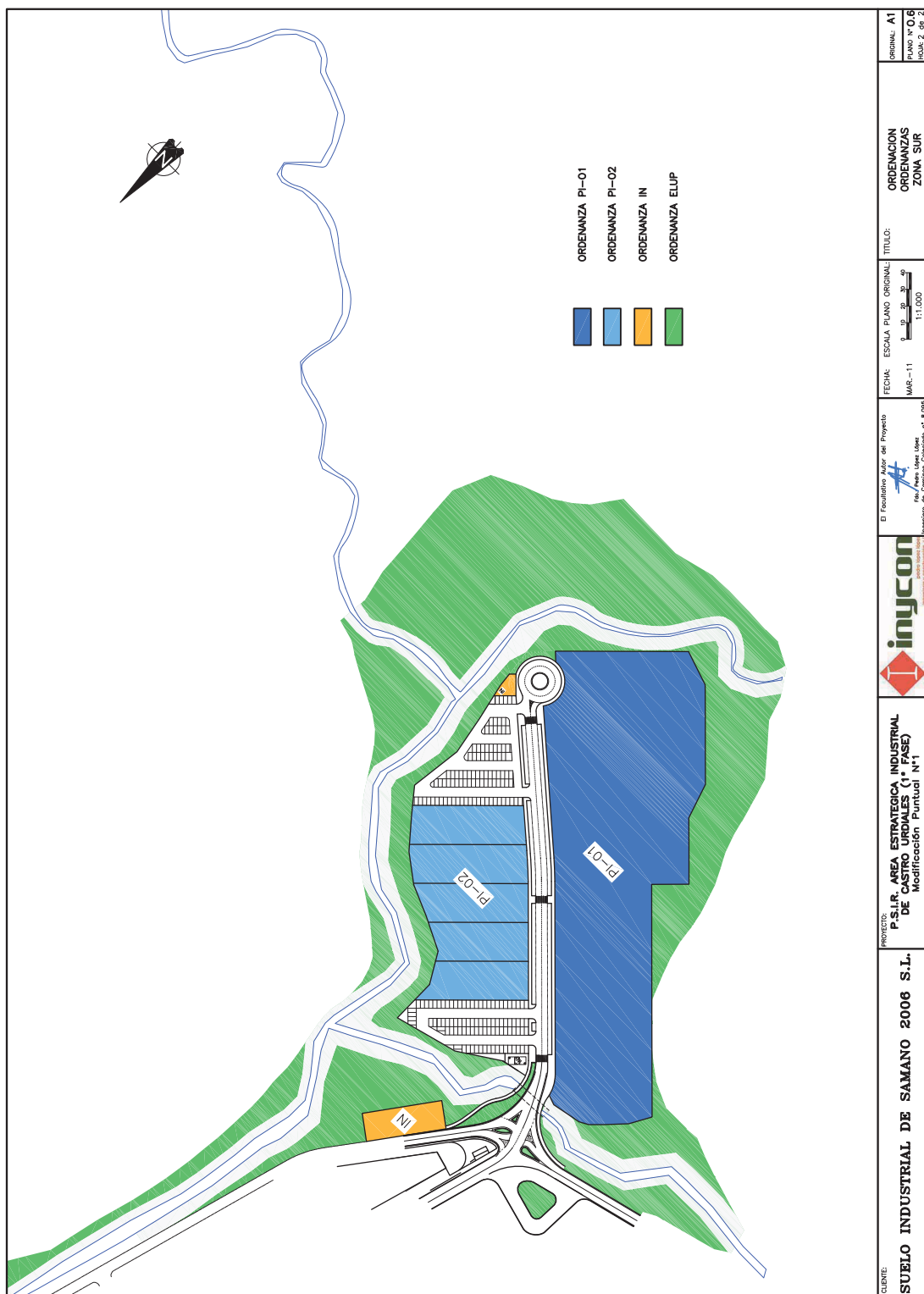
CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



CVE-2011-4244

LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13



2011/4244

CVE-2011-4244