

AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS

Apertura de convocatoria para la concesión de subvenciones a asociaciones o entidades que realicen proyectos de carácter cultural, deportivo, formativo, recreativo o social. Año 2008.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2008, se procede a efectuar la convocatoria pública para la concesión de subvenciones a asociaciones o entidades que realicen proyectos de carácter cultural, deportivo, formativo, recreativo o social, para el año 2008.

La regulación de las condiciones y documentos a presentar están determinados en la Ordenanza reguladora para el Otorgamiento de Subvenciones a Asociaciones Educativas, Culturales y Deportivas.

El plazo para formular solicitudes será de quince días contados a partir del día siguiente a la publicación de esta convocatoria en el Boletín Oficial de Cantabria.

Entrambasaguas, 31 de marzo de 2008.—El alcalde, Rosendo Carriles Edesa.

08/4633

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

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

Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de enero de 2008 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica Productiva Área Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

El Consejo de Gobierno en sesión de 10 de enero de 2008 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente del Proyecto Singular de Interés Regional de la actuación integral estratégica productiva Área Marina de Cudeyo–Medio Cudeyo, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha de 29 de mayo de 2006, el Pleno de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de acordó la aprobación inicial del «Proyecto Singular de Interés Regional de la actuación integral estratégica productiva Área Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo», presentado por «Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L.», con el objetivo de constituir una gran área logística-empresarial e industrial para Cantabria, actuándose sobre una superficie de 145,23 hectáreas.

Segundo.- Con fecha 7 de julio de 2006, se publica en el BOC número 131, la información pública del Proyecto Singular de Interés Regional mencionado.

Tercero.- La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 13 de noviembre de 2007, acordó la aprobación provisional del texto refundido del Proyecto Singular de Interés Regional, una vez emitidos los informes sectoriales solicitados por la misma, así como la estimación de impacto ambiental aprobatoria.

En el texto del acta de dicha sesión, punto nº 9, se indica la necesidad de que entren en vigor los

Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2008 antes de proceder a la aprobación definitiva del proyecto.

Cuarto.- Con fecha de 31 de diciembre de 2007, se publica en el Boletín Oficial de Cantabria la Ley de Cantabria 6/2007, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2008, que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008.

Quinto.- La Dirección General del Servicio Jurídico ha emitido informe favorable en relación con el Proyecto Singular de Interés Regional referenciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, modifica el artículo 26 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria determinando que «Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como 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».

Segundo.- Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Tercero.- En el caso concreto del Proyecto de Actuación Integral Estratégica Productiva Área Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, se trata de una de las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas previstas en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL); y forma parte del Corredor Logístico Industrial de Cantabria, proyecto motor de desarrollo estratégico de proyección regional y suprarregional, que tiene como finalidad constituir una gran área logística-empresarial e industrial para Cantabria. Por ello, y a los efectos de lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, la delimitación del área Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo como una Actuación Integral Estratégica Productiva de las previstas expresamente en el Plan de Ordenación del Litoral lleva implícita la declaración de interés regional del proyecto, de acuerdo con el contenido del Anexo que se adjunta al presente acuerdo (artículo 54.b) de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre).

Vistos los informes que obran en el expediente, y a propuesta del consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo,

SE ACUERDA

La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional «Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica Productiva Área Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo», de acuerdo con el contenido del Anexo que se adjunta al presente acuerdo”.

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente comunicación ante el propio Consejo de Gobierno, o directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la presente publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

Por analogía a los Planes Urbanísticos (artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria), se procede a publicar: «Junto con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquel».

Santander, 17 de marzo de 2008.—El director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, Luis Collado Lara.

Relación pormenorizada de la documentación de la que consta el PSIR.

Documento A. Planeamiento.

I. Memoria general.

I.1. Antecedente.

I.2. Justificación de la redacción del Proyecto Singular de Interés Regional.

I.3. Objeto y ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional.

I.4. Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional.

I.5. Equipo redactor y contenido documental del Proyecto Singular de Interés Regional.

I.6. Conveniencia y oportunidad.

I.7. Tramitación y efectos de su aprobación.

II. Memoria informativa.

II.1. Situación y delimitación del Proyecto Singular de Interés Regional.

II.2. Información urbanística y de ordenación del territorio.

II.3. Medio físico.

II.4. Usos actuales del suelo.

II.5. Infraestructura de movilidad.

II.6. Infraestructura de redes de servicio.

II.7. Medio socioeconómico.

II.8. Estructura de la propiedad del suelo.

II.9. Servidumbres y afecciones.

III. Planos de información.

I.1. Situación y delimitación.

I.2. Estado actual y usos del suelo.

I.3. Infraestructuras existentes y proyectadas.

I.4. Planeamiento vigente.

I.5. Topografía.

I.6. Estructura catastral del suelo.

I.7. Servidumbres y afecciones.

IV. Memoria justificativa y de ordenación.

IV.1. Características del Proyecto Singular de Interés Regional.

IV.2. Parques de Actividad Sistemas Básicos.

IV.3. Estudio previo de alternativas de ordenación.

IV.4. Descripción de la ordenación.

IV.5. Sistemas Básicos del PSIR.

IV.6. Análisis de Impacto de Tráfico generado por el PSIR.

IV.7. Síntesis de Estudio de Impacto ambiental.

IV.8. Medidas de conservación y restauración ambiental.

IV.9. Expropiaciones y afecciones del PSIR.

IV.10. Estudio de los condicionantes del POL.

V. Normativa.

V.1. Título Primero. Disposiciones de carácter general.

V.2. Título Segundo. Régimen Urbanístico del Suelo.

Sección 1: Ordenación y Calificación del Suelo.

Sección 2: Instrumentos de gestión.

Sección 3: Instrumentos de ejecución.

V.3. Título Tercero. Normas de Edificación del PSIR.

Sección 1: Condiciones Generales.

Sección 2: Zona 1-Centro Logístico e Industrial (CLI)

Sección 3: Zona 2-Industrial Ligera (IL)

Sección 4: Zona 3-Empresarial, Comercial y Servicios (ECS)

Sección 5: Zona 4-Equipamiento Comercial (EC)

Sección 6: Zona 5-Equipamiento Social (ES)

Sección 7: Zona 6-Equipamiento Deportivo (ED)

Sección 8: Zona 7-Espacios Libres de Uso Público (ELUP)

Sección 9: Zona 8-Áreas de Acondicionamiento Paisajístico.

Sección 10: Zona 9-Servicios Técnicos (ST)

Sección 11: Zona 10-Residencial Unifamiliar (RU)

V.4. Título Cuarto. Normativa Ambiental.

V.5. Título Quinto. Normativa de Accesibilidad.

V.6. Título Sexto. Normativa de Telecomunicaciones.

Sección 1: Telecomunicaciones.

V.7. Título Séptimo. Normativa de Aguas Residuales.

Sección 2: Disposiciones Generales.

Sección 3: Utilización de los Sistemas de Depuración de Aguas Residuales.

Sección 4: Situaciones de Emergencia.

Sección 5: Inspección y Control.

VI. Estudio económico-financiero.

VI.1. Objeto.

VI.2. Fuentes de Financiación.

VI.3. Plan de Etapas y ritmo de construcción.

VI.4. Calendario de consumo de suelo bruto y calendario porcentual de Gastos e Ingresos.

VI.5. Precios unitarios.

VI.6. Entradas y Salidas de Caja a precios actuales.

VI.7. Flujos de Caja.

VII. Plan de etapas.

VII.1. Objeto y Etapas.

VII.2. Actuaciones para la realización de las obras de urbanización.

VIII. Planos de ordenación.

O.0. Justificación de los límites del PSIR.

O.1. Calificación. Usos del Suelo y Ordenación.

O.2. Red viaria. Alineaciones y rasantes.

O.3. Secciones transversales del viario.

O.4. Perfiles longitudinales y transversales.

O.5. Estado altimétrico final. Movimiento de tierras.

O.6. Infraestructuras básicas.

O.7. Medidas de conservación y restauración ambiental.

O.8. Expropiaciones y afecciones.

O.9. Plan de Etapas. Faseado.

O.10. Estacionamiento.

O.11. Imagen final posible.

O.12. Plano de Cesiones.

ANEXOS

Anexo número 1: Recomendaciones de diseño de viario y aparcamiento.

Anexo número 2: Informe geotécnico básico.

Anexo número 3: Fichas catastrales.

Anexo número 4: Estudio de edificaciones existentes en el Ámbito.

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

Los presentes documentos constituyen el **Documento para Aprobación Definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo**, redactado por la empresa consultora **Strategy Planning Implementation Management, S.L. (SPIM)** y las empresas colaboradoras: QUID Proyectos y Tasación S.L., ZALAMA Multiservicios, EGENOR estudios Geotécnicos del Norte S.L. y PIN Perfiles S.L. para **Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006**.

Los contenidos del PSIR se ajustan a lo requerido por la legislación vigente (Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral) y con el contenido del pliego de condiciones técnicas establecido para tal fin con la empresa Suelo Industrial de Cantabria S.L. (SICAN).

Los documentos que constituyen el PSIR son:

- ☐ DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
- ☐ DOCUMENTO B. PROYECTO DE URBANIZACIÓN PÚBLICA
- ☐ DOCUMENTO C. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Los apartados que constituyen el presente Documento A: Planeamiento son:

- I. MEMORIA GENERAL
- II. MEMORIA INFORMATIVA
- III. PLANOS DE INFORMACIÓN
- IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y GENERAL DE ORDENACIÓN
- V. NORMATIVA
- VI. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- VII. PLAN DE ETAPAS. FASEADO.
- VIII. PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS

Madrid, Enero de 2008



Fdo.: **Alberto Sacristan Moreno**
Ingeniero de Caminos C. y P. Colegiado nº 5.896



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO
I. MEMORIA GENERAL
II. MEMORIA INFORMATIVA
III. PLANOS DE INFORMACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION
V. NORMATIVA
VI. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
VII. PLAN DE ETAPAS. FASEADO
VIII. PLANOS DE ORDENACION
ANEXOS

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO

I. MEMORIA GENERAL

- I.1. Antecedentes
- I.2. Justificación de la redacción del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.3. Objeto y ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.4. Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.5. Equipo redactor y contenido documental del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.6. Conveniencia y oportunidad
- I.7. Tramitación y efectos de su aprobación

II. MEMORIA INFORMATIVA

- II.1. Situación y delimitación del Proyecto Singular de Interés Regional
 - II.1.1. Situación y descripción del ámbito del Proyecto
 - II.1.2. Delimitación
- II.2. Información urbanística y de ordenación del territorio
 - II.2.1. Ordenación del territorio
 - II.2.1.1. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
 - II.2.1.2. Plan de Ordenación del Litoral, Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre
 - II.2.1.3. Normas Urbanísticas Regionales (NUR)
 - II.2.2. Planeamiento de desarrollo existente y otros documentos de planificación
 - II.2.2.1. Proyecto Singular de Interés Regional – Área Industrial de Marina de Cudeyo (GFB)
- II.3. Medio físico
 - II.3.1. Climatología
 - II.3.2. Topografía y clinometría
 - II.3.3. Geología y geotecnia
 - II.3.4. Hidrología e hidrogeología

- II.3.5. Principales valores naturales del ámbito
 - II.3.5.1. Valores naturales del ámbito
 - II.3.5.2. Condicionantes de los valores naturales del ámbito
- II.3.6. Yacimientos arqueológicos
 - II.3.6.1. Yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito y en el entorno próximo
 - II.3.6.2. Condicionantes impuestos por los yacimientos arqueológicos
- II.4. Usos actuales del suelo
 - II.4.1. Usos actuales del suelo en el ámbito del proyecto
- II.5. Infraestructuras de movilidad
 - II.5.1. Infraestructuras viarias
 - II.5.1.1. Accesibilidad viaria actual
 - II.5.1.2. Infraestructura viaria existente
 - II.5.1.3. Proyectos y propuestas de accesibilidad e infraestructura viaria
- II.5.2. Infraestructuras ferroviarias
 - II.5.2.1. Infraestructura ferroviaria actual
 - II.5.2.2. Proyectos ferroviarios existentes
- II.6. Infraestructuras de redes de servicio
 - II.6.1. Abastecimiento de agua potable
 - II.6.1.1. Infraestructuras de abastecimiento existentes
 - II.6.1.2. Infraestructuras de abastecimiento previstas
 - II.6.2. Saneamiento
 - II.6.2.1. Infraestructuras de saneamiento existentes
 - II.6.2.2. Infraestructuras de saneamiento previstas
 - II.6.3. Suministro y distribución de energía eléctrica
 - II.6.3.1. Infraestructuras existentes de suministro y distribución de energía eléctrica
 - II.6.3.2. Infraestructuras previstas de suministro y distribución de energía eléctrica
 - II.6.4. Suministro y distribución de hidrocarburos
 - II.6.4.1. Infraestructuras de suministro de gas existentes
 - II.6.4.2. Red de suministro de gas prevista
 - II.6.5. Comunicaciones
 - II.6.5.1. Infraestructuras de comunicación existentes
 - II.6.5.2. Infraestructuras de comunicación previstas



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO (Cont.)

II. MEMORIA INFORMATIVA (continuación)

- II.7. Medio socioeconómico
 - II.7.1. La economía del entorno territorial del PSIR
 - II.7.1.1. Los grandes Ejes de desarrollo Europeo
 - II.7.1.2. Caracterización y dinámica demográfica
 - II.7.1.3. La economía de Cantabria. El entorno regional
 - II.7.1.4. Estructura productiva
 - II.7.1.5. El mercado de trabajo
 - II.7.1.6. El comercio exterior de Cantabria
 - II.7.1.7. Desarrollo tecnológico de Cantabria
 - II.7.2. La situación actual del mercado de actividades económicas en Cantabria y su entorno
 - II.7.2.1. Análisis por sectores de las actividades económicas implantadas en Cantabria
 - II.7.2.2. La oferta de infraestructura para actividades económicas en el entorno del PSIR
 - II.7.2.3. Nuevos proyectos de infraestructura para actividades económicas
 - II.7.2.4. El contexto de precios de suelo industrial
 - II.7.2.5. La demanda endógena de suelo para la actividad económica en Cantabria
 - II.7.3. El mercado de servicios en el entorno del proyecto
 - II.7.3.1. El mercado de oficinas
 - II.7.3.2. Actividades comerciales
 - II.7.3.3. Áreas de servicios
 - II.7.4. Proyectos de centralidad en el área de competencia del PSIR
 - II.7.4.1. Proyectos de ocio
 - II.7.4.2. Proyectos de actividad económica. Parque Tecnológico de Cantabria
 - II.7.5. Entorno de fomento de actividades económicas del proyecto
 - II.7.5.1. Instituciones y entidades de apoyo al fomento de actividades económicas
 - II.7.5.2. Ayudas al fomento de las actividades económicas
- II.8. Estructura de la propiedad del suelo
 - II.8.1. Estructura catastral
- II.9. Servidumbres y afectaciones
 - II.9.1. Servidumbres, afectaciones y condicionantes de infraestructuras de comunicación
 - II.9.2. Servidumbres, afectaciones y condicionantes de redes de servicio

III. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y delimitación
- I.2. Estado actual y usos del suelo
- I.3. Infraestructuras existentes y proyectadas
- I.4. Planeamiento vigente
- I.5. Topografía
 - I.5.1. Altimetría
 - I.5.2. Clinometría
- I.6. Estructura catastral del suelo
- I.7. Servidumbres y afectaciones



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

Índice
pág. 3

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- IV.1. Características del Proyecto Singular de Interés Regional
 - IV.1.1. Concepto de Complejo de Actividades Económicas
 - IV.1.2. Objetivos generales de un Complejo de Actividades Económicas
 - IV.1.3. El Complejo de Actividades Económicas de Santander
 - IV.1.4. El Área de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo. Área de Actuación Integral Estratégica
- IV.2. Parques de Actividad Sistemas Básicos
 - IV.2.1. Parques de Actividad: Conceptos y tipologías
 - IV.2.2. Parques de Actividad: Criterios Básicos para la Ordenación del CAE de Santander
 - IV.2.3. Parques de Actividad: Criterios para la Ordenación de los Parques de Actividad
 - IV.2.4. Sistemas Generales o Básicos de Infraestructuras: Concepto y criterios generales de ordenación
- IV.3. Estudio previo de alternativas de ordenación
 - IV.3.1. Introducción
 - IV.3.2. Alternativa de ordenación 1
 - IV.3.3. Alternativa de ordenación 2
 - IV.3.4. Alternativa de ordenación 3
 - IV.3.5. Alternativa seleccionada
- IV.4. Descripción de la ordenación
 - IV.4.1. Condicionantes de la ordenación
 - IV.4.2. Accesibilidad general
 - IV.4.3. Ordenación general del PSIR
 - IV.4.3.1. Justificación de los límites del PSIR
 - IV.4.3.2. Criterios básicos de la ordenación
 - IV.4.3.3. Descripción de la ordenación
 - IV.4.4. Ordenación de las zonas del PSIR
 - IV.4.4.1. Centro Logístico e Industrial (CLI)
 - IV.4.4.2. Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS)
 - IV.4.4.3. Equipamientos (EQ)
 - IV.4.4.4. Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)
 - IV.4.4.5. Servicios Técnicos (ST)
 - IV.4.4.6. Residencial Unifamiliar (Realojos) (RU)

- IV.4.5. Usos del Suelo y Edificabilidad
- IV.4.6. Red viaria
 - IV.4.6.1. Accesos
 - IV.4.6.2. Viano público
 - IV.4.6.3. Viano interior
 - IV.4.6.4. Aparcamiento
- IV.4.7. La intermodalidad ferroviaria en el proyecto
- IV.4.7.1. El sistema ferroviario: la intermodalidad del Área
- IV.4.8. Ejecución por fases de la urbanización
- IV.5. Sistemas Básicos del PSIR
 - IV.5.1. Red de infraestructuras básicas
 - IV.5.1.1. Red de abastecimiento de agua potable
 - IV.5.1.2. Red de saneamiento
 - IV.5.1.3. Red de suministro y distribución de energía eléctrica
 - IV.5.1.4. Red de comunicaciones. Telefonía
 - IV.5.1.5. Red de gas
- IV.6. Analisis de Impacto de Tráfico generado por el PSIR
 - IV.6.1. Tráfico generado por los ámbitos Centro y Norte
 - IV.6.2. Tráfico generado por el ámbito Sur
 - IV.6.3. Resumen de resultados del análisis del tráfico del PSIR
 - IV.6.4. Justificación de la suficiencia de accesos
- IV.7. Síntesis del Estudio de Impacto Ambiental
 - IV.7.1. Introducción y Contenido
 - IV.7.2. Principales Características Medioambientales del ámbito
 - IV.7.3. Descripción de efectos provocados
 - IV.7.4. Identificación y valoración de impactos
 - IV.7.5. Medidas protectoras y correctoras
- IV.8. Medidas de conservación y restauración ambiental
- IV.9. Expropiaciones y afecciones del PSIR.
- IV.10. Estudio de los condicionantes del POL
 - IV.10.1. Estudio de accesibilidad de la Autovía del Cantábrico en el enlace de Heras.
 - IV.10.2. Estudio de la integración del Ferrocarril, de su permeabilidad y de su puesta en valor en relación con esta actuación industrial.
 - IV.10.3. Estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional tipológica de la propuesta.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO (Cont.)

V. NORMATIVA

V.1. Título primero. Disposiciones de carácter general

- Art. 1.1. Objeto
- Art. 1.2. Alcance y ámbito territorial de aplicación de la Normativa
- Art. 1.3. Regulación Complementaria
- Art. 1.4. Condiciones de vigencia, modificación y tramitación del PSIR
- Art. 1.5. Cesiones
- Art. 1.6. Documentos constitutivos del PSIR

V.2. Título segundo. Régimen Urbanístico del Suelo

SECCIÓN 1: Ordenación y Calificación del Suelo

- Art. 2.1.1. Ordenación y calificación del suelo
- Art. 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo
- Art. 2.1.3. Sistema viario
- Art. 2.1.4. Equipamientos
- Art. 2.1.5. Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico
- Art. 2.1.6. Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

SECCIÓN 2: Instrumentos de Gestión

Art. 2.2.1. Ejecución del PSIR

SECCIÓN 3: Instrumentos de ejecución

- Art. 2.3.1. Proyecto de Urbanización
- Art. 2.3.2. Urbanización de los Parques de Actividad o Zonas
- Art. 2.3.3. Urbanización de las parcelas edificables
- Art. 2.3.4. Obras de edificación

V.3. Título Tercero. Normas de Edificación del PSIR

SECCIÓN 1: Condiciones generales

- Art. 3.1.1. Definiciones
- Art. 3.1.2. Condiciones de Seguridad
- Art. 3.1.3. Condiciones de Volumen
- Art. 3.1.4. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras
- Art. 3.1.5. Condiciones particulares de las zonas

SECCIÓN 2: Zona 1- Centro Logístico e Industrial (CLI)

- Art. 3.2.1. Ámbito de la zona
- Art. 3.2.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.2.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Art. 3.2.4. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial
- Art. 3.2.5. Condiciones específicas de tramitación
- Art. 3.2.6. Estudio previo a la edificación de una manzana
- Art. 3.2.7. Posición de la edificación
- Art. 3.2.8. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.2.9. Ocupación
- Art. 3.2.10. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.2.11. Altura máxima
- Art. 3.2.12. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes
- Art. 3.2.13. Sótanos y semisótanos
- Art. 3.2.14. Superficie libre de parcela
- Art. 3.2.15. Vuelos y muelles
- Art. 3.2.16. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Art. 3.2.17. Condiciones estéticas

SECCIÓN 3: Zona 2- Industrial Ligera (IL)

- Art. 3.3.1. Ámbito de la zona
- Art. 3.3.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.3.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Art. 3.3.4. Topología de las edificaciones de Industria Ligera
- Art. 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación
- Art. 3.3.6. Estudio previo a la Edificación de una manzana
- Art. 3.3.7. Posición de la edificación
- Art. 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.3.9. Ocupación
- Art. 3.3.10. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.3.11. Altura máxima
- Art. 3.3.12. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes
- Art. 3.3.13. Sótanos y semisótanos
- Art. 3.3.14. Superficie libre de parcela
- Art. 3.3.15. Vuelos y muelles
- Art. 3.3.16. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Art. 3.3.17. Condiciones estéticas



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO (Cont.)

V. NORMATIVA (Cont.)

SECCIÓN 4: Zona 3- Empresarial, Comercial y Servicios (ECS)

- Art. 3.4.1. Ambito de la zona
- Art. 3.4.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.4.3 Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Art. 3.4.4. Condiciones específicas de tramitación
- Art. 3.4.5. Posición de la edificación
- Art. 3.4.6. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.4.7. Ocupación
- Art. 3.4.8. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.4.9. Altura máxima y numero máximo de plantas
- Art. 3.4.10. Patios Interiores
- Art. 3.4.11. Sotanos y semisotanos
- Art. 3.4.12. Superficie libre de parcela
- Art. 3.4.13. Vuelos y muelles
- Art. 3.4.14. Aparcamiento
- Art. 3.4.15. Condiciones estéticas

SECCIÓN 5: Zona 4- Equipamiento Comercial (EC)

- Art. 3.5.1. Ambito de la zona
- Art. 3.5.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.5.3 Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Comercial
- Art. 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Art. 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación
- Art. 3.5.6. Posición de la edificación
- Art. 3.5.7. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.5.8. Ocupación
- Art. 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.5.10. Altura máxima y numero máximo de plantas
- Art. 3.5.11. Sotanos y semisotanos
- Art. 3.5.12. Superficie libre de parcela
- Art. 3.5.13. Vuelos
- Art. 3.5.14. Estacionamiento de vehículos ligeros
- Art. 3.5.15. Condiciones estéticas

SECCIÓN 6: Zona 5- Equipamiento Social (ES)

- Art. 3.6.1. Ambito de la zona
- Art. 3.6.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.6.3. Posición de la edificación
- Art. 3.6.4. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.6.5. Ocupación
- Art. 3.6.6. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.6.7. Altura máxima y numero máximo de plantas
- Art. 3.6.8. Sotanos y semisotanos
- Art. 3.6.9. Superficie libre de parcela
- Art. 3.6.10. Vuelos
- Art. 3.6.11. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Art. 3.6.12. Condiciones estéticas

SECCIÓN 7: Zona 6- Equipamiento Deportivo (ED)

- Art. 3.7.1. Ambito de la zona
- Art. 3.7.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.7.3. Posición de la edificación
- Art. 3.7.4. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.7.5. Ocupación
- Art. 3.7.6. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.7.7. Altura máxima y numero máximo de plantas
- Art. 3.7.8. Sotanos y semisotanos
- Art. 3.7.9. Superficie libre de parcela
- Art. 3.7.10. Vuelos
- Art. 3.7.11. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Art. 3.7.12. Condiciones estéticas

SECCIÓN 8: Zona 7- Espacios libres de Uso Publico (ELUP)

- Art. 3.8.1. Ambito de la zona
- Art. 3.8.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.8.3 Condiciones estéticas y paisajísticas



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO (Cont.)

V. NORMATIVA (Cont.)

SECCIÓN 9: Zona 8- Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

- Art. 3.9.1. Ámbito de la zona
- Art. 3.9.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.9.3. Condiciones estéticas, paisajísticas y de ordenación

SECCIÓN 10: Zona 9- Servicios Técnicos (ST)

- Art. 3.10.1. Ámbito de la zona
- Art. 3.10.2. Usos permitidos y actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos
- Art. 3.10.3. Parcela mínima
- Art. 3.10.4. Condiciones específicas de tramitación
- Art. 3.10.5. Condiciones de la edificación
- Art. 3.10.6. Condiciones estéticas

SECCIÓN 11: Zona 10- Residencial Unifamiliar (RU)

- Art. 3.11.1. Ámbito de la zona
- Art. 3.11.2. Usos predominantes y compatibles
- Art. 3.11.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Art. 3.11.4. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Art. 3.11.5. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 3.11.6. Altura máxima y número máximo de plantas
- Art. 3.11.7. Sotanos y semisótanos
- Art. 3.11.8. Superficie libre de parcela
- Art. 3.11.9. Aparcamiento de vehículos ligeros

V.4. Título Cuarto. Normativa Ambiental

- Art. 4.1. Plan de Vigilancia Ambiental
- Art. 4.2. Medidas Correctoras
- Art. 4.3. Sistema Hidrológico
- Art. 4.4. Gestión de Residuos
- Art. 4.5. Protección contra el ruido
- Art. 4.6. Protección de la Atmósfera
- Art. 4.7. Protección del Suelo
- Art. 4.8. Protección del Paisaje
- Art. 4.9. Protección del Patrimonio
- Art. 4.10. Contenido del Plan de Vigilancia Ambiental

- Art. 4.11. Medidas de Seguimiento y Control
- Art. 4.12. Disposición Final
- Art. 4.13. Afección a Carreteras Nacionales

V.5. Título Quinto. Normativa de Accesibilidad

- Art. 5.1. Barreras Arquitectónicas

V.6. Título Sexto. Normativa de Telecomunicaciones

SECCIÓN 1: Telecomunicaciones

- V.7. Título Séptimo. Normativa de Aguas Residuales

SECCIÓN 2: Disposiciones Generales

SECCIÓN 3: Utilización de los Sistemas de Depuración de Aguas Residuales

SECCIÓN 4: Situaciones de Emergencia

SECCIÓN 5: Inspección y Control

VI. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

VI.1. Objeto

VI.2. Fuentes de financiación

VI.3. Plan de Etapas y ritmo de construcción

VI.4. Calendario de consumo de suelo bruto y calendario porcentual de Gastos e Ingresos

VI.5. Precios unitarios

VI.6. Entradas y Salidas de Caja a precios actuales

VI.7. Flujos de Caja

VII. PLAN DE ETAPAS. FASEADO

VII.1. Objeto y Etapas

VII.2. Actuaciones para la realización de las obras de urbanización



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

Índice
pág. 7

SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

ÍNDICE

DOCUMENTO A. PLANEAMIENTO (Cont.)

VIII. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 0.0. Justificación de los límites del PSIR
- 0.1. Calificación. Usos del Suelo y Ordenación
- 0.2. Red viaria. Alineaciones y rasantes
- 0.3. Secciones transversales del viario
- 0.4. Perfiles longitudinales y transversales
- 0.5. Estado altimétrico final. Movimiento de tierras
- 0.6. Infraestructuras básicas
 - 0.6.1. Abastecimientos de agua
 - 0.6.2.1. Red de saneamiento. Aguas pluviales
 - 0.6.2.2. Red de saneamiento. Aguas residuales
 - 0.6.3. Red de distribución de energía eléctrica
 - 0.6.4. Red de comunicaciones. Telefonía
- 0.7. Medidas de conservación y restauración ambiental
- 0.8. Expropiaciones y afecciones
- 0.9. Plan de Etapas. Faseado
- 0.10. Estacionamiento
- 0.11. Imagen final posible
- 0.12. Plano de cesiones

ANEXOS

- ANEXO Nº 1: RECOMENDACIONES DE DISEÑO DE VIARIO Y APARCAMIENTO. Plan Nacional de CTM (MTC – 79)
- ANEXO Nº 2: INFORME GEOTÉCNICO BÁSICO
- ANEXO Nº 3: FICHAS CATASTRALES
- ANEXO Nº 4: ESTUDIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

CAPÍTULO I. MEMORIA GENERAL

I. MEMORIA GENERAL

I.1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye el **Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo** (en adelante PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo), elaborado bajo la dirección de la empresa Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006.

El objeto de este documento es presentar, sobre la base de la definición del proyecto estratégico del Complejo de Actividades Económicas (CAE) de Santander incluida en el “**Estudio de Viabilidad de un Complejo de Actividades Económicas (CAE) en Santander**” (redactado en julio 2005 para el Gobierno de Cantabria y la Autoridad Portuaria de Santander), el **Documento para la Aprobación Provisional del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo**.

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 desde la propia Ley se establece el reconocimiento y la **declaración del Interés Regional** de esos ámbitos.

Conforme a lo previsto en la **Ley de Cantabria 22/001, 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 u sus singulares características.

Por ello, con fecha de **diciembre de 2005** se presenta para **aprobación inicial** el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo. Con fecha de marzo de 2006 se presenta un nuevo documento que es aprobado en Ponencia Técnica de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) con fecha **25 de mayo de 2006**.

En este marco, la puesta en marcha del Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, que forma parte del Complejo de Actividades Económicas (CAE) de Santander, proyecto motor de desarrollo estratégico de proyección suprarregional, que tiene como finalidad constituir una gran área logística – empresarial e industrial para Cantabria, encuentra en estos Proyectos Singulares de Interés Regional la figura más idónea para su ordenación integrada.

La delimitación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, objeto de ordenación, cuenta con una superficie total de 145,24 hectáreas ordenada en tres áreas y pertenecientes a dos términos municipales: Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo.

El Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es una de las áreas para el desarrollo de **Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas**, determinadas por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), como ámbitos adecuados para el desarrollo de políticas sectoriales estratégicas de carácter territorial.

De acuerdo con el Capítulo II Actuaciones Integrales Productivas del citado Plan de Ordenación del Litoral (POL), el **desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas** se llevará a cabo a través de uno o varios **Proyectos Singulares de Interés Regional**.

Por tanto, se ha fijado la figura del Proyecto Singular de Interés Regional para el desarrollo urbanístico del área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo delimitada en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), a excepción del área noreste del ámbito que se ha desarrollado mediante otro PSIR independiente, denominado “PSIR Área Industrial Marina de Cudeyo”, correspondiente al área de desarrollo de las instalaciones de GFB Sutesa.

Además, el Proyecto Singular de Interés Regional queda plenamente justificado en el interés general que presenta la actuación prevista en el ámbito afectado, a la par que por su magnitud y características de Proyecto trasciende claramente el ámbito local.

Las principales notas definitorias de los Proyectos Singulares de Interés Regional, son las siguientes:

- Son instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia de ámbito supramunicipal o, aún asentándose en un solo municipio trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promoverse y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbanizable o rústico de protección ordinaria.
- Con carácter previo a la definición de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal de interés regional. La declaración de interés regional será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

En este caso, según el apartado b) del Artículo 54 del Capítulo II Actuaciones Integrales Productivas del Plan de Ordenación del Litoral (POL), **la delimitación de un área como Actuación Integral Estratégica Productiva lleva implícita la declaración de interés regional** del artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio.

- Desde su aprobación y entrada en vigor vinculará y prevalecerá sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecta, que deberán recogerlo en su primera modificación o revisión.

I. MEMORIA GENERAL

1.3. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

Objeto del Proyecto

El objeto del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es el de establecer la ordenación detallada de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, definida en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), y el Proyecto de Urbanización Pública de dicho ámbito.

El PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, desde su aprobación y entrada en vigor, vinculará y prevalecerá sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecta, que deberán recogerlo en su primera modificación o revisión.

Ámbito del Proyecto

El PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo supone el desarrollo de más de 70 nuevas hectáreas destinadas a usos logístico-industriales, empresariales- comerciales y de servicios englobados en un área total de 145,24 hectáreas.

Los terrenos que forman el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo pertenecen a dos términos municipales: Medio Cudeyo, 61,87 Has (un 42,60 %) y Marina de Cudeyo, el que mayor porcentaje de suelo aporta al PSIR, 83,37 Has (un 57,40 %).

A su vez, el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo está dividido en tres áreas (Norte, Central y Sur) por las infraestructuras de comunicación existentes (autovía S-10 y línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao), que dotan al ámbito de una buena accesibilidad territorial.

Se sitúa al sureste de la Bahía de Santander y las delimitaciones de las tres áreas que forma en ámbito son las siguientes:

- Área Norte: El límite se define al sur por la línea de ferrocarril de FEVE, al oeste por caminos de conexión entre parcelas y edificaciones existentes, y al este y al norte por un ramal de la ría de Tjero.
- Área Centro: La línea de ferrocarril FEVE marca el límite norte. El PSIR de las instalaciones de GFB, el río Refrío y los caminos de conexión definen los límites al este; al sur limita con la autovía S-10 y al oeste con la marisma y otros caminos de conexión.
- Área Sur: Al norte limita con la autovía S-10, al este con el ramal de acceso al rudo existente entre la autovía y la carretera N-635, al sur con la cantera de Solares, el Pico Castillo y la N-635, y al oeste limita con la marisma y con caminos de conexión.

En sus proximidades se localizan importantes infraestructuras de transporte (autovías S-10 y A-8, carretera N-635, la línea ferroviaria de FEVE Santander – Bilbao y la Estación de Orejo perteneciente a dicha línea), actividades económicas e industriales (instalaciones localizadas al norte de la autovía S-10 en dirección Santander), y pequeños núcleos poblacionales (Solares, Orejo, Heras, etc).

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

I. MEMORIA GENERAL

1.4. PROMOTOR DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

La promoción del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se realiza por la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006", en el marco de lo prescrito por 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, que establece que los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden ser promovidos y desarrollados tanto por la iniciativa pública como por la privada.

"Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" está participada por **SICAN** Suelo Industrial de Cantabria, S.L. (50%) y **CEP Cantabria**, Sociedad Regional de Coordinación Financiera con las Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, S. L. (50%).

Por tanto, "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria para fomentar el desarrollo de la AIEP Área Industrial de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo, y aunque está sometida a régimen jurídico privado, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la iniciativa se considera pública.

El promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006", podrá desarrollar tanto las obras de urbanización del proyecto como las obras de edificación o parte de ellas.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. I
pág. 4

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

I. MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR

El presente documento, "Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo", ha sido redactado por la empresa consultora **Strategy Planning Implementation Management, S.L. (SPIM)** y las empresas colaboradoras: QUID Proyectos y Tasación S.L., ZALAMA Multiservicios, EGENOR estudios Geotécnicos del Norte S.L. y PIN Perfiles S.L. para la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006".

EQUIPO REDACTOR DE SPIM.

- ❑ **DIRECTOR:**
- Alberto Sacristán Moreno, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

❑ **REDACCIÓN Y COORDINACIÓN:**

- Francisco Javier Carrillo Guajardo-Fajardo, Arquitecto.
- Marcos Sánchez Quesada, Arquitecto.
- Ricardo García Crespo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Manuel Calvo y Andrés, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

❑ **REDACCIÓN:**

- Nuria Alarcón Sánchez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Isabel Amat Vail, Lda. en Administración y Dirección de Empresa.
- Mercedes Llop Pomares, Lda. en Geografía.
- Ángela Salgueiro Piñeiro, Lda. en Economía.
- Juan Luis Jiménez García, Lda. en Geografía.
- Virginia Fernández Jara, Ingeniera Técnica de Obras Públicas
- Juana María Vegara Martínez, Ingeniero Técnico Forestal

❑ **DISEÑO GRÁFICO**

- Victoria Fulgencio Sánchez, Técnico Superior en Desarrollo y Aplicación de Proyectos de Construcción.
- Genoveva Martín De Iscar, Técnico Especialista en Edificios y Obras.
- Alberto García Castro, Técnico Superior en Desarrollo y Aplicación de Proyectos Urbanísticos.
- Asunción Aguado Galán, Técnico Superior en Desarrollo y Aplicación de Proyectos Urbanísticos.
- Roberto Arroyo Hernández, Ayudante Técnico de Delineante Industrial.
- Marco Adelfo, Laureada en Planificación Territorial Urbanística ed Ambiental.
- José Carlos Rodríguez Biado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (BECARIO)
- Andrés Real Izquierdo, Arquitecto Técnico. (BECARIO)
- Rubén Egidio López, Arquitecto. (BECARIO)

CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente documento, "Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo" fue **Aprobado Definitivamente** por el Consejo de Gobierno de Cantabria con fecha **10 de enero de 2008**.

La Documentación contenida en el PSIR ha sido realizada de acuerdo con la legislación vigente (Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del suelo de Cantabria y Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral) y con el contenido del pliego de condiciones técnicas establecido para tal fin con la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006". Este documento recoge las consideraciones y directrices planteadas por la dirección del trabajo en el marco del seguimiento de la redacción del mismo y concreción de los trabajos y se redacta al objeto de que constituya el Documento de Aprobación Provisional del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

I.5. EQUIPO REDACTOR Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

De acuerdo con el artículo 27 de la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**:

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización Pública e incorporarán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
 - b) Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.
 - c) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
 - d) Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, si las hubiere, y propuestas de las medidas de articulación o adecuación que procedan.
 - e) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
 - f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.
 - g) estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.
 - h) Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.
2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

El Documento de Aprobación Provisional del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se desarrolla, por tanto, en los siguientes documentos y capítulos:

❑ **DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO**

- I. MEMORIA GENERAL.
- II. MEMORIA INFORMATIVA
- III. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y GENERAL DE ORDENACIÓN.
- V. NORMATIVA.
- VI. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.
- VII. PLAN DE ETAPAS. FASEADO.
- VIII. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- ANEXOS.

❑ **DOCUMENTO B: PROYECTO DE URBANIZACIÓN PÚBLICA**

❑ **DOCUMENTO C: INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL**

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. I
pág. 5

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

I. MEMORIA GENERAL

I.6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

De las cuatro áreas presentadas en el "Estudio de Viabilidad de un Complejo de Actividades Económicas (CAE) en Santander" (redactado en julio 2005 para el Gobierno de Cantabria y la Autoridad Portuaria de Santander), se ha considerado por Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006 como más conveniente la redacción del PSIR del Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, definida por el Plan de Ordenación del Litoral (POL) e incluida como área de Área la Actuación Integral Estratégica Productiva.

Además, de las cuatro áreas propuestas para el desarrollo del CAE de Santander, el área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la de mayor potencial por su localización próxima al núcleo urbano y a su entorno de actividad (Puerto, área industrial de la Bahía de Santander, Aeropuerto y líneas ferroviarias de RENFE y FEVE) y junto a la autovía S-10, que forman parte del "Corredor Cantábrico" que se extiende a lo largo del norte de España, comunicando Cantabria con el País Vasco, Asturias y Galicia.

Por ello, con fecha de **diciembre de 2005** se presenta para **aprobación inicial** el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo. Con fecha de marzo de 2006 se presenta un nuevo documento que es aprobado en Ponencia Técnica de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) con fecha **25 de mayo de 2006**.

Incluidas las modificaciones efectuadas tras el período de Información Pública del PSIR, se presenta el presente **Documento de Aprobación Provisional** del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo con fecha de **diciembre de 2006**.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. I
pág. 6

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

I. MEMORIA GENERAL

I.7. TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN

El marco jurídico sobre el que se sustenta el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la **Ley de Cantabria 22001, 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 solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Además de este, el segundo pilar sobre el que se asienta el marco jurídico del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la **Ley de Cantabria 22004, 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 desarrollo de **Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas**, desarrollable a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

La promoción del PSIR, como ya se ha expuesto en el epígrafe I.4 del presente documento, será llevada a cabo por la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006", al amparo de lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley de Cantabria 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En cuanto al procedimiento para la aprobación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Cantabria 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

1. El procedimiento de aprobación de un 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, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo 28 de la Ley de Cantabria 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
 3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante quince 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, el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación sectorial.
4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el "Boletín Oficial de Cantabria".
 5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión.

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.

El PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo contendrá toda la documentación exigida por el artículo 27 de la **Ley de Cantabria 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria** (ver apartado I.5 Equipo Redactor y Contenido Documental del Proyecto Singular de Interés Regional del presente Capítulo I Memoria General) y en la legislación sectorial aplicable para justificar todas las determinaciones relativas a la identificación del promotor del Proyecto, justificación del interés general o supramunicipal de la propuesta del PSIR, objetivos que pretendan alcanzarse, planificación de la ejecución de las actuaciones industriales, terciarias, dotacionales y de implantación de infraestructuras propuestas e incidencia de dicha planificación sobre el ámbito y entorno afectados.

Respecto de dichas determinaciones es el propio PSIR quien establece el grado de vinculación que las mismas tienen frente a los demás instrumentos de ordenación sectorial y urbanística, así como planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones Públicas o de los particulares.



CAPÍTULO IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y GENERAL DE ORDENACIÓN



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

Nota: Este apartado incluye una definición conceptual genérica de un Complejo de Actividades Económicas, modelo que posteriormente se definirá y aplicará específicamente para la propuesta del Complejo de Actividades Económicas de Santander.

Una propuesta funcional global de la creación del Complejo de Actividades Económicas de Santander como una Plataforma Logístico-Empresarial

La propuesta de orientación funcional del ámbito se inscribe en la reciente tendencia en los países europeos a la configuración de Complejos de Áreas de Actividades Industriales y económicas, auténticos "Distritos industriales", que superan el concepto tradicional de Parque o Zona industrial y que se configuran como grandes dotaciones económico-territoriales y motor de la competitividad de ciudades, áreas metropolitanas y regiones en la nueva economía globalizada.

CONCEPTO DE COMPLEJO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CAE)

Un Complejo de Actividades Económicas (CAE) es una zona de concentración de actividades económicas y empresariales de carácter multifuncional. También se ha definido, en ocasiones, con otras terminologías como "Distrito Industrial o de Actividades Económicas".

Localizados en áreas centrales y estratégicas de regiones y áreas metropolitanas, pueden abarcar varias delimitaciones administrativas (municipios) o articular espacios de relación entre dinámicas económicas variadas, y constituyen una oferta de calidad y competitividad a escala regional y suprarregional, articulando actividades con otros ámbitos y polígonos convencionales.

El ámbito de un CAE es un polo territorial donde conviven establecimientos de actividades empresarial, industrial, terciario avanzado, comercial y equipamientos, con las instalaciones de operadores y actividades de transporte y logística, y con infraestructuras nodales del transporte (estación ferroviaria de mercancías, puerto, aeropuerto, plataforma logística, etc.) y lineales (ferrocarril, carreteras, vías navegables) relacionadas directamente con la actividad económica del área y el entorno, y con capacidad de atraerla, desarrollarla y concentrarla.

Los CAEs se pueden por tanto definir como espacios con una capacidad de concentración de cargas y de generación de sinergias muy superior a las zonas industriales convencionales. El agrupamiento y articulación de actuaciones en principio dispersas tiene una finalidad de potenciar la cualificación general de las mismas: la ordenación y diversificación en principio conseguir servicios comunes viables, las economías de escala, el planteamiento de infraestructuras comunes, la consecución de una imagen comercial a escala internacional, etc. Estas capacidades implican la necesidad de una planificación medioambiental e infraestructural del conjunto.

TIPOLOGÍAS DE CAES

Pueden distinguirse tres tipologías en función de las actividades y usos dominantes, lo que determina su funcionalidad global en el sistema urbano y regional.

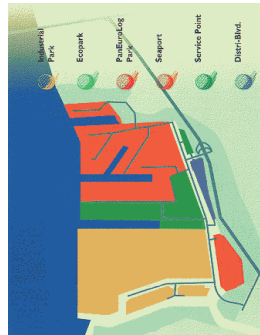
•**Complejos Industriales**, en los que dominan las actividades industriales, ordenados en torno a zonas industriales convencionales.



•**Complejos Logísticos**, compuestos por diversas plataformas de transporte e intermodalidad de mercancías y actividades logísticas.



•**Complejos Multifuncionales**, articulados en Parques o Áreas de Actividad especializadas y complementarias, con una variedad de funciones y usos superiores a las zonas industriales tradicionales.



Frente al concepto de Plataforma o Polígono compacto, un Complejo de Actividades Económicas es una Plataforma compuesta de varios centros o áreas de Actividad situados muy próximos o adyacentes, con la debida articulación y especialización, de manera que se produzcan las debidas complementariedades para cubrir el conjunto de necesidades de la “plaza logística”.

El Complejo de Actividades Económica se constituye como un continuo funcional, estructurado en un conjunto de piezas: los Parques o Áreas de Actividad, articulados por los Sistemas Generales o Básicos del CAE:



Ejemplo de sistemas generales y áreas de actividad



Los Sistemas Generales o Básicos del Complejo de Actividades Económicas

Los **Sistemas Generales o Básicos del CAE** son los sistemas generales de infraestructuras interiores y estructurantes de la misma y, por lo tanto, no asignables directamente a cada Parque de Actividad.

En principio, se conciben como **Sistemas Generales del Complejo:**

- El **Sistema vial estructurante de gran capacidad**, colector-distribuidor del Complejo.
- El **Sistema de Espacios Libres** (espacios libres de uso público, áreas de acondicionamiento paisajístico, barrancos...) del Complejo.
- Los **elementos estructurantes de las redes de Infraestructuras Básicas** (estaciones generadoras, depuradoras, potabilizadoras...) y las conducciones básicas, que en general transcurren por otros elementos de Sistemas Generales (reservas viarias o espacios libres).

Los **Sistemas Generales o Básicos** contribuyen a definir los ámbitos de los Parques de Actividad y su importancia es clave, tanto funcional como formalmente, al configurar la base del “paisaje” diferencial de la Plataforma.

Los Parques o Áreas de Actividad

- **Módulos operacionales configurados como diferentes áreas de actividades económicas**, con superficies comprendidas entre los 50.000 y 300.000 m² para usos mixtos y/o temáticos.
- Su concepción operacional se basa en la **unidad de promoción** y en una **concepción integrada de su definición urbanística**, comercial, de servicios complementarios y de gestión y mantenimiento.
- Se configuran como **espacios delimitados por Sistemas Generales y Locales** (vial, espacios libres, etc.), en los que se desarrolla un conjunto de usos.
- A su vez, pueden tener un **desarrollo modular y flexible**.



Ejemplo de ordenación de un Complejo de Actividades Económicas



SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO SINGULAR DE

INTERÉS GENERAL

IV.1.2. Objetivos generales de un Complejo de Actividades Económicas

La creación de un Complejo de Actividades Económicas persigue, en general, unos objetivos que superan los de las zonas industriales convencionales.

Los principales objetivos suelen ser los siguientes:

1) La creación de un auténtico "Distrito de Actividades Económicas"

Como se ha indicado anteriormente, la principal oferta de calidad y competitiva de espacios de actividad económica se va a concentrar en una serie de ámbitos con localizaciones estratégicas, y en los centros de gravedad de la actividad económica. En estos ámbitos se articulan actividades funcionalmente afines: **espacios de actividades industriales y empresariales logísticas, terciario avanzado y usos comerciales.**

Estos ámbitos están planteados de una u otra manera en zonas con actividades previas consolidadas, pero es necesario definir su ordenación en el conjunto de la operación, impulsar y ordenar la superposición de actividades económicas y equipamientos. **Los Complejos de Actividades Económicas se estructurarán en un conjunto de piezas, los Parques o Áreas de Actividad, articulados por los Sistemas Generales o Básicos.**

2) Una operación de cualificación del espacio económico de un Área Metropolitana y la Región

Un CAE ha de ser base de creación de un nuevo espacio de actividades económicas en la Región, siguiendo pautas recientemente desarrolladas en otros ámbitos internacionales. El CAE pondrá en el mercado toda una serie de espacios para la actividad económica, propiciando una amplia gama de oferta para que cada empresa pueda encontrar una respuesta a sus necesidades.

- Calidad de accesos e infraestructuras viarias y del transporte, incluyendo oferta de intermodalidad y transporte público.
- Calidad medioambiental y paisajística, una de las bases de generación de un nuevo "paisaje productivo" en el oeste metropolitano.
- Calidad de servicios a empresas, personas, vehículos y equipos. Un "centro de servicios" empresariales.
- Calidad comercial, aprovechando el atractivo de la fachada de los nuevos ejes viales en la zona.
- Calidad de gestión: agilidad, simplificación, capacidad de respuesta.
- Calidad de entorno socioeconómico y empresarial.

3) Una gran operación de oferta de suelo, de gran flexibilidad de desarrollo

Un componente muy importante de la Operación del CAE es su carácter de gran operación regional de oferta de suelo para actividades económicas, de una escala diferente a las zonas industriales convencionales:

- Suelo gestionado con gran agilidad.
- Suelo en condiciones económicas competitivas en la actual situación de tensiones en el mercado.
- Suelo con altas prestaciones de accesibilidad, infraestructuras básicas y calidad ambiental.
- Suelo en cantidades y reservas de acogida de iniciativas diversas a corto, medio y largo plazo.

4) Una operación liderada por Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006

La promoción del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se realiza por la empresa **Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006**.

Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., es una sociedad constituida por el Gobierno de Cantabria.

"Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" está participada por **SICAN** Suelo Industrial de Cantabria, S.L. (60%) y **CEP Cantabria**, Sociedad Regional de Coordinación Financiera con las Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, S.L. (50%).

Por tanto, "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria para fomentar el desarrollo de la AIEP Área Industrial de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo, y aunque está sometida a régimen jurídico privado, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 22001 de Cantabria, la iniciativa se considera pública.

5) Una operación de desarrollo regional: una oportunidad que va más allá de la generación de suelo

Un CAE ha de convertirse en una **operación-marco de desarrollo regional**. El objetivo estratégico es proporcionar, ciertamente, uno de los recursos básicos elementales para el desarrollo de la actividad económica: un suelo ordenado, dotado, accesible y económico, y condiciones de entorno empresarial para el fomento y cualificación de las actividades económicas.

Las características complementarias que ha de tener la operación de un CAE respecto a la desarrollo convencional de suelo industrial serían, entre otras, las siguientes:

- Desarrollo supra-regional como polo de actividades económicas, industriales y logísticas.
- Desarrollo del CAE como gran centro de servicios económicos y empresariales de la Región.
- Apoyo financiero a empresas y promotores.
- Apoyo a la gestión institucional.
- Desarrollo de servicios de comercialización directa e indirecta.
- Fomento y gestión de "clusters" implantados y desarrollados en el CAE.
- Incentivación de condiciones de "entorno socioeconómico y empresarial" y primera instalación de empresas.
- Gestión medioambiental avanzada.
- Apoyo al desarrollo e implantación de nuevas tecnologías.
- Apoyo logístico y de intermodalidad.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

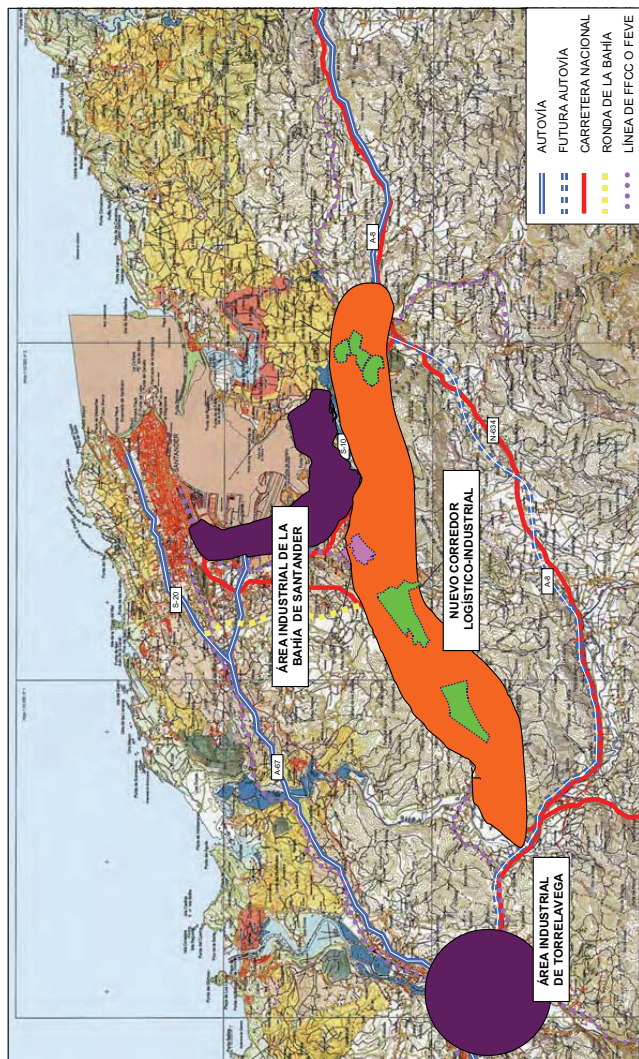
PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
DOC. A
Ccp. IV
pág. 3
ENERO 2008

**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

**IV.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO SINGULAR DE
INTERÉS GENERAL**
IV.1.3. El Complejo de Actividades Económicas de Santander

El Corredor logístico-industrial de Cantabria, nueva área de actividad económica en el entorno más productivo de Cantabria



- ➔ El Complejo de Actividades Económicas de Cantabria se configura como el Corredor Logístico – Industrial de Cantabria.
- ➔ El Corredor Logístico – Industrial se apoya en el desarrollo de nuevas infraestructuras de comunicaciones.
- ➔ Se trata de un Corredor multipolar, formado por distintos núcleos de actividades económicas, cada uno de ellos de carácter independiente, pero vinculados al entorno económico general.
- ➔ Cada uno de los núcleos que conforman el Corredor Logístico – Industrial de Cantabria está formado a su vez por distintos Parques de Actividad de distintas especializaciones.
- ➔ Las nuevas áreas de actividad económica quedan vinculadas a las zonas industriales tradicionales de Cantabria: el área industrial de la Bahía de Santander y el área industrial de Torrelavega.
- ➔ Estas nuevas áreas forman un nuevo entorno de actividades industriales y logísticas tanto para empresas de nueva creación y atraídas por la oferta de calidad como para relocalizaciones.
- ➔ El corredor va a conformar un área de servicios a la producción tanto para empresas ubicadas en el mismo como para las empresas ubicadas en otras áreas industriales de Cantabria.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

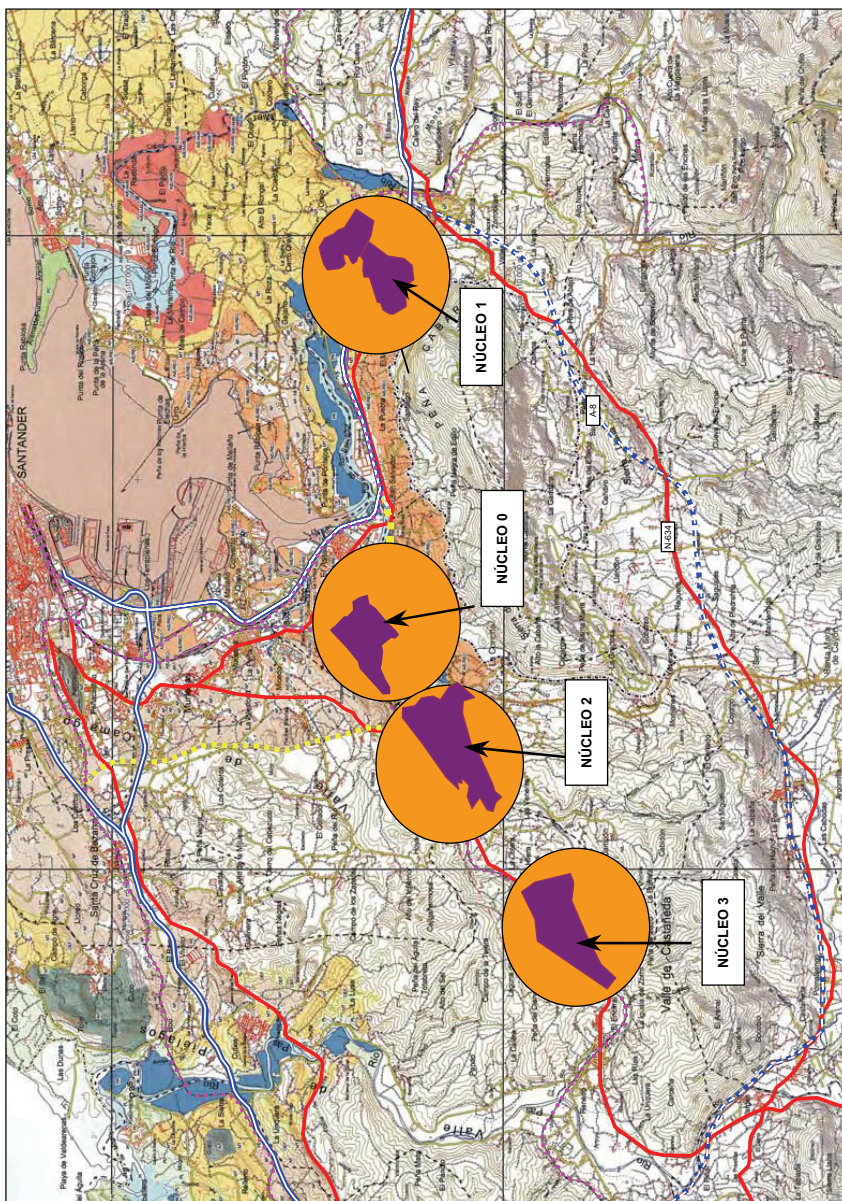
DOC. A
Cp. IV
pág. 4

La Misión del Complejo de Actividades
Económicas de Cantabria

- El Complejo de Actividades Económicas de Santander, proyecto motor de desarrollo estratégico de Cantabria, con proyección suprarregional, de creación de un espacio multipolar de espacios avanzados para la actividad económica a corto, medio y largo plazo, nucleado en los sectores industrial, logístico y de servicios, y promovido mediante un avanzado proceso de concertación público – privada.

El Complejo de Actividades Económicas de
Cantabria se articula en torno a cuatro núcleos

- **NUCLEO 0** – Polígonos de Guarnizo y Morero. El primero de ellos, de 5,6 ha, ya se encuentra disponible, y el segundo, de 63,8 ha se está urbanizando en la actualidad.
- **NUCLEO 1** – Área de Marina y Medio Cudeyo. Su superficie aproximada es de 166 ha. Dentro del Plan de Ordenación del Litoral está calificada como Área de Actuación Integral estratégica.
- **NUCLEO 2** – Área de Piélagos - Villaescusa. Su superficie aproximada es de 200 ha. Dentro del Plan de Ordenación del Litoral está calificada como Área de Actuación Integral estratégica.
- **NUCLEO 3** – Área Llano de la Pasiega. Su superficie aproximada es de 160 ha. No está incluida dentro del POL, por lo que sería necesaria su declaración de interés regional y la aprobación de su Evaluación de impacto ambiental, previamente a su tramitación urbanística.



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS GENERAL
IV.1.3. El Complejo de Actividades Económicas de Santander

Las ventajas de la concentración de la actividad económicas	Bases de competitividad de la propuesta del Complejo de Actividades Económicas de Santander
La concentración de la actividad económica presenta una serie de ventajas de distinta índole, tanto de carácter comercial como social y medioambiental:	
1 Ventajas funcionales ⇒ Los desarrollos concentrados presentan viabilidad de determinadas infraestructuras y servicios comunes. ⇒ Da la posibilidad de concentrar servicios. ⇒ Permite el desarrollo de economías de escala (por ejemplo, depuradoras) 2 Ventajas comerciales ⇒ Posibilidad de establecer una "marca" común de todas las promociones incluidas en el Complejo. 3 Ventajas respecto a la promoción y gestión ⇒ Viabilidad de ciertos parques de actividad. ⇒ Escala adecuada para la gestión de suelo y para la atracción de inversores privados. 4 Ventajas de carácter medioambiental ⇒ Concentración de impactos ambientales en ciertos puntos del territorio ⇒ Viabilidad de ciertas infraestructuras de carácter medioambiental ⇒ Viabilidad de transporte público 5 Ventajas socioeconómicas ⇒ Posibilidad de establecer políticas socioeconómicas complementarias ⇒ Sinergias empresariales ⇒ Posibilidad de creación de clusters ⇒ Posibilidad de formación	→ Un complejo de actividades de calidad Calidad de oferta, calidad funcional, calidad de infraestructuras, calidad de accesibilidad, calidad ambiental. → Alta conectividad multimodal Conectividad en los modos viario (carreteras de alta capacidad), ferroviario, portuario y aéreo. → Un complejo con una oferta múltiple al mercado Variedad de oferta tipológico-funcional (actividades empresariales, dotaciones y equipamientos, logística e industria), inmobiliaria (alquiler, suelo, instalaciones, concesión, etc.). → Desarrollo modular y de inversión acotada Desarrollo y promoción mediante parques de actividad modulares, acotando la inversión anticipada en infraestructuras y urbanización. → Alta eficiencia interna y óptimas infraestructuras. Una funcionalidad interna óptima (seguridad, telecomunicaciones, servicios) e infraestructuras muy bien dotadas (tecnológicas, de accesibilidad, hidráulico-sanitarias, energéticas, medioambientales y de telecomunicaciones). → Sostenibilidad y calidad paisajística Un complejo adaptado a las exigencias de desarrollo sostenible: calidad paisajística, infraestructuras ambientales, criterios de diseño y proyecto, minimización de impactos, etc. → Entorno empresarial e institucional de apoyo Un proyecto de desarrollo dotado de un entorno de promoción de clusters de desarrollo: ayudas empresariales, servicios, calidad de gestión, formación y empleo, etc.



SUELO INDUSTRIAL DE

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS GENERAL

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV.1.4. El Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo. Área de Actuación Integral Estratégica

Las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, determinadas por el Plan de Ordenación del Litoral, Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre

- Las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas definidas 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 presente Plan pretende evitar la pérdida de oportunidades y de eficacia de la iniciativa pública, por lo que desde la propia Ley se establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos
- La franja costera ha sido una zona fundamentalmente industrial, donde se concentra el mayor porcentaje de actividad en el sector servicios de toda la región. No obstante, existe una jerarquización de localización de sectores industriales, encontrándose en primer lugar la Bahía de Santander con la influencia de Camargo, El Astillero y Santa Cruz de Bezana, municipios sometidos en la actualidad a una fuerte presión urbanística, que empieza a generar problemas a la hora de planificar suelo para localizar polígonos y actividades industriales de cierta importancia, lo que hace necesario buscar nuevas localizaciones que permitan el mantenimiento de la estructura económica de la región.
- Las zonas propuestas como Actuaciones Integrales Estratégicas responden a un intento de reequilibrio económico y funcional entre los diferentes municipios costeros. Por ello se delimitan emplazamientos en las distintas zonas litorales: occidental, central y oriental. Estos emplazamientos responden a demandas existentes, así como a condiciones de viabilidad de desarrollo por proximidad a infraestructuras de comunicaciones existentes o previstas y a núcleos de población con gran potencial de desarrollo.

- Entre las Áreas Integrales Estratégicas Productivas contempladas en el Plan de Ordenación del Litoral está incluida el área objeto que se desarrollará en el PSIR: el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

Área de Marina de Cudeyo–Medio Cudeyo (1.667.179 m²)

Ubicada en el entorno de la Bahía de Santander y con la herencia de un territorio vinculado al ferrocarril y la autovía, el área delimitada en los municipios de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo es una oportunidad para el desarrollo de una Actuación Integral estratégica de carácter industrial.

Los objetivos generales son:

1. Establecer reservas de suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.

2. Garantizar un equilibrio económico y funcional del área.

3. Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.

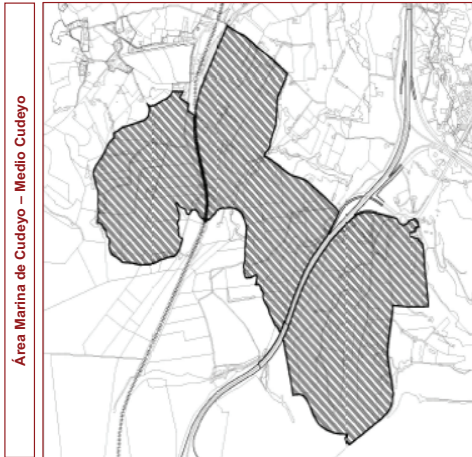
4. Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.

Los condicionantes de la actuación son:

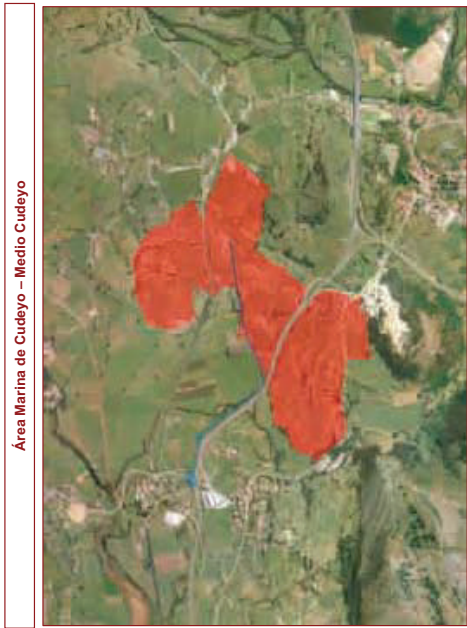
1. Estudio de accesibilidad a la Autovía del cantábrico en el enlace de Heras.

2. Estudio de la integración del ferrocarril, de su permeabilidad y de su puesta en valor en relación con esta actuación industrial.

3. Estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional y tipológica de la propuesta.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.

Concepto de Parques o Áreas de Actividad

Un CAE está compuesto por varios Parques de Actividad, caracterizados por ser:

- Módulos operacionales configurados como diferentes áreas de actividades económicas, con superficies comprendidas entre los 50.000 y 300.000 m² para usos mixtos y/o temáticos.
- Su concepción operacional se basa en la unidad de promoción y en una concepción integrada de su definición urbanística, comercial, de servicios complementarios y de gestión y mantenimiento.
- Se configuran como espacios delimitados por Sistemas Generales y Locales (vial, espacios libres, etc.), en los que se desarrolla un conjunto de usos.
- A su vez, pueden tener un desarrollo modular y flexible.

Frente al concepto de Plataforma o Polígono compacto, un Complejo de Actividades Económicas es una Plataforma o Complejo Multiparque, es decir, una Plataforma compuesta de varios centros o áreas de Actividad situados muy próximos o adyacentes, con la debida articulación y especialización, de manera que se produzcan las debidas complementariedades para cubrir el conjunto de necesidades de la "plaza logística".

Los Parques de Actividad son el soporte de las actividades a desarrollar y están configurados como espacios delimitados por los Sistemas Generales y Locales (viales, espacios libres, etc.).

Estos módulos operacionales, organizados como diferentes áreas de actividades económicas para usos mixtos o especializados, pueden tener un amplio rango de superficies, comprendidas entre 5 y 30 has, a definir de forma equilibrada según el conjunto o las relaciones con piezas existentes.

Los Parques son la base general sobre la que se organizan las unidades empresariales, que pueden ocupar un parque completo o unidades menores, desarrollados ya como zonas más convencionales.

Los desarrollos de los Parques de Actividad se realizarán con criterios modulares y con reservas futuras, con una planificación flexible y unos condicionantes globales, por Parque de Actividad, de usos y edificabilidades. Se pretende de esta manera dotar de una estructura común al Complejo sin coartar las variables de ordenación a corto, medio y largo plazo.

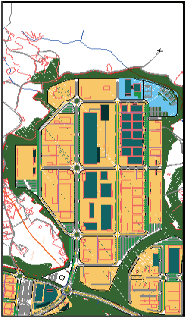
En cualquier caso se trata de evitar que el desarrollo por Parques sea de nuevo una suma de polígonos, para lo que desde el principio se ordenarán parques o zonas especiales de fachada, de servicios comunes, especializados en actividades singulares, etc., con especial atención a las condiciones de contorno (accesibilidad, planimetría, etc.)

Su concepción operacional se basa en la unidad de promoción y en una concepción integrada de su definición urbanística, comercial, de servicios complementarios y de gestión y mantenimiento.

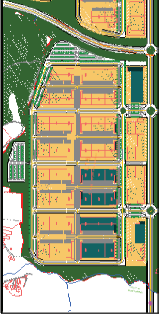
Posibles Parques de Actividad a desarrollar en el CAE de Santander

Un CAE puede acoger una amplia variedad tipológica de Parques de Actividad. A título meramente indicativo, se recoge a continuación una relación genérica de los mismos:

Parque multifuncional industrial



Parque logístico



Parque empresarial



Nota: Esta relación de Parques de Actividad se incluye a título indicativo. Solamente algunos de ellos serán propuestos, posteriormente, para el CAE de Santander.

TIPO DE PARQUE	FUNCIONES
Centro de Transportes	Parque para empresas de transporte y logística (almacenaje y distribución)
Centro de Servicios al Transporte	Servicios relacionados con el CAE y los centros logísticos
Centro Logístico	Parque para centros logísticos de empresa, con posibilidades de parques especializados
Centro Intermodal	Posible Terminal de Contenedores (Intercambio FFCC - carretera)
Centro de Transportes (Extensivo)	Grandes superficies para empresas de carga completa, con edificabilidad media inferior al CAE
Área de Servicios Centrales del CAE	Centro de Servicios, oficinas centrales, restauración, etc. Complementarios del CAE
Parque Dotacional	Parque para Dotaciones singulares del Área Metropolitana
Parque Comercial	Parque para grandes superficies comerciales
Parque de Actividades Económicas	Parque empresarial cualificado, con gran permisividad para instalaciones industriales y de almacenamiento
Parque Mayorista	Parque para mayoristas temáticos (mueble, automóvil, etc)
Mercados Centrales Mayoristas	Mercado de Mayoristas (productos alimentarios)
Parque Multifuncional - parcelas medianas y pequeñas	Zona industrial convencional para actividades económicas e industriales
Parque Multifuncional - Naves Modulares	Zona industrial convencional para actividades económicas e industriales
Parque de Grandes Industrias	Zona industrial convencional para actividades económicas e industriales
Áreas o Parques Monodiente	Suelo en grandes superficies para clientes singulares
Ecoparque	Actividades industriales de contenido medioambiental, centradas en el reciclaje de productos
Parque de almacenamiento extensivo	Parque para actividades de alta ocupación de suelo y muy baja edificabilidad
Parque tecnológico	Parque de concentración de empresas de innovación y tecnología

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. IV
pág. 8

SUELO INDUSTRIAL DE

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.2. PARQUES DE ACTIVIDAD Y SISTEMAS BÁSICOS
IV.2.2. Parques de Actividad: Criterios Básicos para la Ordenación del CAE de Santander

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

Criterios básicos para la ordenación del CAE de Santander

Funcionalidad: adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un Parque Logístico (dimensiones y radios de giro, pendientes, etc. del viario, dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y atraque, aparcamientos, etc.).

Flexibilidad: una ordenación que posibilite los inevitables cambios que se van a producir en el proceso de promoción, comercialización y explotación. La opción básica de ordenación es:

➤ La Supermanzana, subdivisible de distintas formas, como unidad básica de ordenación.

➤ La intercambiabilidad de usos y actividades, dentro de un esquema prioritario de ordenación del Parque Logístico, intercambiabilidad facilitada por las edificabilidades homogéneas adoptadas.

Amplitud del viario y espacios libres, que además de su misión funcional, cumplen la función adicional de permitir absorber las variaciones de cotas, minimizando el movimiento de tierras pero asegurando la necesaria horizontalidad de las instalaciones.

Máximo aprovechamiento, dentro de unos parámetros de calidad del conjunto, con respeto de retranqueos a la autovía y a viarios. La forma de la parcela, rectangular, permite una optimización muy amplia del ámbito.

Enfoque comercial: aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más representativos. Ubicación de las áreas más ligadas al tráfico en la Autovía, con fachada a ésta, acceso muy rápido y reclamo visual.

Consideración de las dimensiones del ámbito, con posibilidad de una oferta inicial que se prolongue a medio-largo plazo, para posibilitar un desarrollo en diferentes unidades no solamente funcionales, sino incluso de promoción y/o gestión. Ello se consigue mediante un sistema flexible de fases, adaptables a las Supermanzanas.

Otros Condicionantes

- Recoger las determinaciones y recomendaciones del Plan de Ordenación del Territorio de los municipios considerados y definidos por el POL.
- La ordenación propondrá como ámbitos funcionales: logístico-industrial, servicios empresariales, comerciales y de servicios y dotaciones y equipamientos.
- La ordenación propuesta para cada área de actuación deberá posibilitar la intermodalidad de las actividades económicas a desarrollar en la actuación e integrarse en el sistema de transporte público local y regional.
- La ordenación se integrará con los desarrollos actuales y previstos en el Puerto de Santander.
- Los sistemas generales y las infraestructuras deberán adaptarse a las fases de desarrollo de la actuación, permitiendo poner en servicio los diferentes parques de actividad de forma autónoma.
- Las actuaciones a realizar deberán dar respuesta a las necesidad de equipamientos dotacionales del Puerto de Santander.
- La ordenación propuesta deberá considerar al menos un 10% de la superficie total del ámbito como "Sistema de Espacios Libres".
- El almacenamiento de mercancías peligrosas en Santander y Torrelavega principalmente, se verá anulada por la posibilidad de realizarlo en el CAE de Santander.



SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.2. PARQUES DE ACTIVIDAD Y SISTEMAS BÁSICOS

IV.2.3. Parques de Actividad: Criterios para la Ordenación de los Parques de Actividad

Buenas prácticas y criterios básicos

La planificación de Parques de Actividad está en continuidad con las recientes experiencias de diseño de proyectos de espacios de actividades económicas. Independientemente de las posibles normativas del planeamiento, es posible plantear un conjunto abierto de criterios de referencia o buenas prácticas de coordinación comunes a estas áreas.

Funcionalidad

- Adecuación de la ordenación general a los requerimientos de las empresas y actividades implantadas: dimensiones de parcelas, requerimientos de seguridad y control, necesidades de accesibilidad diferenciada.
- Disponibilidad de productos parcelarios e inmobiliarios variados.
- Dotación de infraestructuras especializadas -energéticas, ambientales y de transporte- de acuerdo a su escala y capacidad.

Flexibilidad

- Ordenación que posibilite los cambios que se van a producir en el proceso de promoción, comercialización y explotación
- Ordenación básica en distintas unidades de ejecución y supermanzanas en su interior, subdivisibles de distintas formas.
- Intercambiabilidad de usos y actividades dentro de un esquema prioritario de ordenación, facilitada por las edificabilidades racionales adaptadas.

Amplitud del viario y capacidad de aparcamiento

- Racionalidad en la ordenación general, con ámbitos especializados según las necesidades de movilidad de cada zona funcional.
- Amplia capacidad de aparcamiento general, con disposición variada entre el viario, interior a las parcelas y en áreas específicas para camiones y visitantes.

Aprovechamiento racional

- Adecuación de los parámetros urbanísticos entre el máximo aprovechamiento del conjunto y las necesidades realistas de las parcelas.
- Análisis de la coherencia entre los resultados de los parámetros: número de empleadotes, necesidades de aparcamiento, movilidad de camiones, capacidad del viario y del aparcamiento, etc.

Modularidad y reservas de crecimiento

- Sistema de ordenación y desarrollo mediante fases modulares, con posibilidad de ofertar inicialmente parques reducidos que se amplíen a medio y largo plazo, con capacidad de crecimiento por unidades o "módulos" definidos en base a su contenido funcional, de promoción y gestión.
- Consideración desde el planeamiento general y las primeras fases de planeamiento de reservas de crecimiento a largo plazo.
- Diseño de una estructura o directrices básicas a largo plazo que contemple la ordenación del espacio, usos, infraestructuras y gestión, y sea adecuada con un diseño inicial realista y de dimensiones estrictas.

Enfoque comercial

- Aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más representativos y optimizar la viabilidad del conjunto.
- Reserva, también a largo plazo, de áreas con alto valor comercial para la localización de servicios y empresas cualificados de difícil implantación antes de la consolidación de la actuación.

Integración con el entorno ambiental y urbanístico

- Ordenación de espacios libres, tanto espacios libres de uso público como áreas de acondicionamiento paisajístico, en relación con el entorno paisajístico, como áreas de protección entre usos, evitando la formación de traseras "sucias" y barreras urbanas.
- Relación de la trama viaria, de los usos y actividades con posibles áreas urbanizadas, mejorando los estándares de accesibilidad y dotacionales del entorno.
- Integración en la escala local de servicios y actividades, complementando equipamientos y la rentabilidad de las instalaciones de servicios.

Alternativas de ordenación

- La ordenación de Parques de Actividad debe responder a un nuevo concepto logístico-industrial, y no a una trama urbana convencional resultando un reparto homogéneo, integrando las necesidades de las empresas, regularidad y economía de las redes viarias y de servicios, topografía del terreno, parcelación y flexibilidad de crecimiento y transformación.
- Los esquemas adjuntos reflejan distintas alternativas de ordenación, desde el Parque de Actividades Monodiviso, hasta la unión de distintos Parques en un solo ámbito de ordenación convencional.

- 1 Parque con acceso central desde glorieta central, sin división.
- 2 Parque con acceso central.
- 3 y 4 Parque con acceso central en rampa a plataforma en dos niveles. Alternativa de división en manzanas.
- 5 Parque con acceso central en rampa al corredor viario.
- 6 La primera plataforma se localiza en un nivel intermedio.
- 7 Acceso lateral al viario.
- 8 Acceso lateral al rampe de actividades, viario en rampa.
- 9 Alternativa de ordenación y división parcelaria en manzanas.

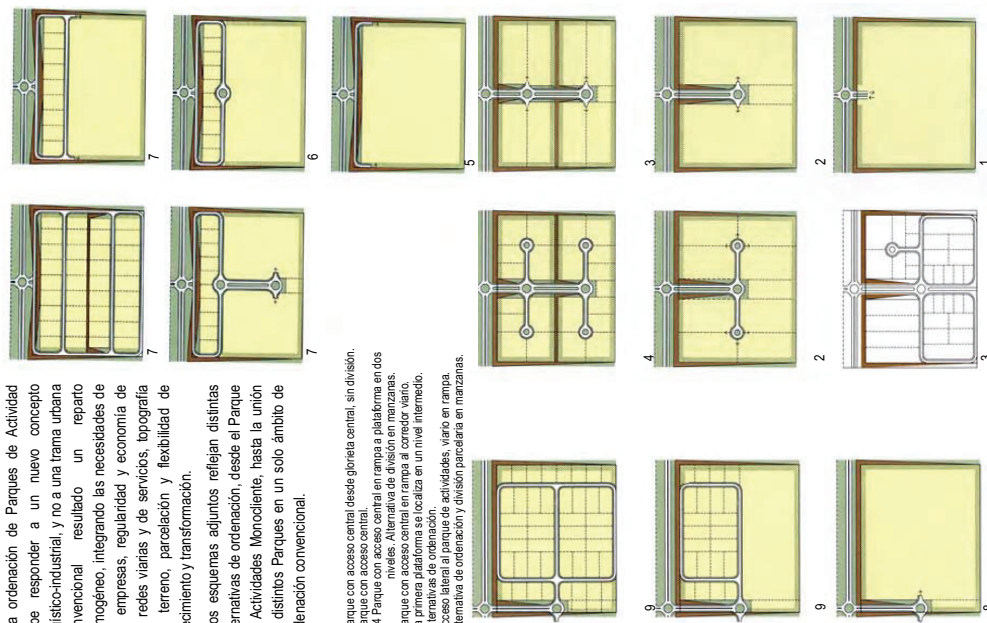


Figura. Alternativas de ordenación de los Parques de Actividad.



Viarío interior de los Parques de Actividad: recomendaciones de estructura y características

- El viario es el primer elemento estructurante en la ordenación de un Parque de Actividad. La ordenación de viarios en manzanas y áreas funcionales debe resolver fundamentalmente, además de los requerimientos de circulación, la salida continua de vehículos pesados desde las parcelas, diseñarse con velocidad reducida, secciones suficientes para el aparcamiento y maniobra de vehículos.
- En función de las actividades de las zonas en que se divida el Parque, pueden formalizarse áreas especializadas: con mayor dotación de áreas de movimiento de salida de carga y descarga, con capacidad de coexistencia con el movimiento de peatones y el aparcamiento, con características técnicas diferenciadas (movimiento y peso de vehículos, trazado de redes aéreas), una urbanización más austera, etc. La jerarquía y especialización de las distintas calles se realizará mediante el diseño de la sección, la formación de sectores de movilidad diferenciada (en base al diseño de pavimentos, calidades y límites).

Accesos viarios a un Parque de Actividad

- El número de accesos y su disposición espacial debe coordinarse con las posibles condiciones de seguridad y control de accesos, así como con las condiciones legales de propiedad y mantenimiento del viario.
- La existencia de un único acceso facilita la implantación de sistemas de control del conjunto del Parque, pero puede inducir problemas funcionales (aumento significativo de las distancias interiores a recorrer, problemas de accesibilidad interna, peligro de saturación en los puntos de entrada, interferencias entre tráfico pesados y ligeros, etc.). En este caso, es recomendable disponer siempre que sea posible alguna salida complementaria de emergencia, si el parque es de gran dimensión.
- En el caso de un Parque integrado con los colindantes, se procurará un mallado de viario en continuidad del mismo, pero siempre tratando de concentrar las entradas y salidas del conjunto en pocos puntos.

Varios de distribución

- Ejes situados en el interior del Parque de Actividad, que partiendo desde los accesos principales formen la estructura troncal o mallado de primer orden del conjunto. Es un sistema de accesos amplio y flexible, formado por un sistema viario central de gran capacidad, con entrada a las Áreas de Actividad mediante rotondas, sin acceso directo de parcelas.
- Debido a su función "troncal" de distribución, directamente relacionado con los accesos principales, debe limitarse la localización de accesos a parcelas, áreas de maniobra de ataque y aparcamiento de vehículos. Se evitará especialmente la localización de parcelas pequeñas en sus frentes.
- Independientemente de su relación directa con espacios libres, son ejes representativos que necesitan arbolado en aceras, medianas y glorietas.
- Las glorietas son el principal mecanismo para el control de la velocidad, y la organización de giros.
- La localización de aparcamiento en el borde de calzada se realizará solo cuando las condiciones de visibilidad lo permitan.
- Se reservarán bandas de servicio compatibles con las medianas y aceras para la disposición de infraestructuras.
- Es posible plantear los ejes de distribución como corredores sin acceso directo a parcelas ni aparcamiento en paralelo, y por tanto con un tráfico más fluido y secciones más reducidas. Desde éstos, y mediante glorietas se da entrada a los Parques de Actividad con acceso único y viario interno. En ese caso, y combinado con bandas verdes, el viario puede absorber desniveles del terreno.

Calles locales de acceso a parcelas

- Las calles que rodean las manzanas comunes y dan acceso directo a las parcelas han de ser funcionalmente polivalentes. En lo posible, contendrán elementos de disuasión de la velocidad: minirotondas franqueables, cambios de pavimento en intersecciones y pasos de cebra, etc.
- Han de dimensionarse con espacio suficiente para el giro y maniobra de camiones en las entradas a parcelas, y el aparcamiento de vehículos ligeros de visitantes.

Varios especializados

- Puede ser necesario, en ciertos Parques de Actividad, la especialización de áreas funcionales dentro de la malla general, con diferentes dimensiones: maniobra de vehículos, espacios representativos, etc.

Aparcamiento

- La dotación suficiente de plazas de aparcamiento es imprescindible para el correcto funcionamiento a largo plazo de todo Parque de Actividad.
- La planificación de cada Parque de Actividad habrá de incluir el análisis específico de las necesidades de aparcamiento de su actividad.
- Habrán de analizarse, por otra parte, las necesidades de estacionamiento de vehículos pesados. Se tratará, en la medida de lo posible, de derivar hacia aparcamientos especializados y vigilados, incluidos en áreas de servicios de forma profesionalizada y controlada.
- El aparcamiento de vehículos ligeros debe resolverse en la mayor medida posible entre las siguientes alternativas:
 - Aparcamiento privado en el interior de parcelas.
 - Aparcamiento público en el borde de viario, en zonas del viario que no perjudiquen la seguridad del tráfico y la maniobra de camiones.
 - Playas o parcelas de aparcamiento concentrado, públicas, en paquetes correctamente urbanizados, en relación con las áreas de servicios y las zonas de mayor densidad.
 - Bolsas de aparcamiento en zonas de naves adosadas, con viarios restringidos, y en general, con buenas condiciones de sombra y seguridad.
 - Se reservará una plaza de aparcamientos para personas con movilidad reducida, cada 50 plazas o fracción, con unas dimensiones de 5 por 3,60 m.

Definición de Sistemas Básicos

□ Forman la malla general que organiza espacialmente el conjunto del Complejo y las relaciones con los tejidos urbanos, rurales o naturales existentes; están estructurados en torno a los sistemas viarios, de espacios libres y los corredores de infraestructuras, bien de carácter general o de carácter interno al complejo.

⇒ Su importancia es clave:

- Funcionalmente, por ser los contenedores de las redes de acceso a los Parques de Actividad y los de relación con el entorno, así como el espacio de inserción de las infraestructuras generales.
- Formalmente, por ser la base paisajística del conjunto, al concentrar gran parte de las reservas de espacios libres en un soporte de escala general que se desarrolla con una visión unitaria. Esta escala es capaz de generar un medio que se relaciona con el entorno general, potenciando fachadas y absorbiendo las actividades, redes o áreas de mayor impacto, y en el que es más fácil gestionar su desarrollo ambiental, como la contaminación visual, la gestión del agua para riegos, etc., formando una imagen de calidad visual para el conjunto del Complejo.
- Como espacios de reserva para la incorporación de nuevas infraestructuras en el futuro. En general se tratará de que los Sistemas Básicos dispongan de espacio, tratamiento formal y flexibilidad normativa para posibilitar trazados futuros de infraestructura de servicios, aéreas o subterráneas, que faciliten la gestión flexible del Complejo y su crecimiento modular a la demanda.

Criterios generales de ordenación de los Sistemas Básicos

Los Sistemas Básicos afectan a un ámbito superior al Parque de Actividad

Han de planificarse, financiarse y gestionarse coordinadamente en el conjunto del Complejo.

Incertidumbre de desarrollo: indefinición de usos y actividades, y de proceso de desarrollo

El planteamiento general de promoción del Complejo obliga a una concepción singular de los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas:

- Un sistema modular de desarrollo
- Trazados por zonas de reserva del Sistema General Viario
- Previsión de conexiones en cada Parque de Actividad
- Reservas para las infraestructuras más incierta
- Cada Parque de Actividad desarrollará sus redes interiores

Los “corredores” del Sistema Viario, principales reservas para el trazado de los Sistemas Básicos de Infraestructuras

El sistema exige la disposición de reserva de espacio para el desarrollo futuro de nuevas infraestructuras. Las alternativas posibles son:

- Reserva de bandas en los laterales del Viario estructurante. Se propone que sea la opción principal.
- Una galería central de servicio
- Una alternativa combinada: galería para las infraestructuras compatibles, y reserva para el resto

Planificación y desarrollo de los Sistemas Básicos

La planificación de los Sistemas Básicos se desarrolla en el Documento B. Proyecto de Urbanización Pública, que forma parte de la documentación del presente PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

Basándose en dicha planificación los Parques de Actividad y/o Supermanzanas podrán desarrollar posteriormente sus Proyectos de Urbanización Interior, realizados por el promotor de dichos Parques de Actividad.

RELACIÓN DE SISTEMAS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURAS

En principio, las redes de infraestructuras básicas pueden ser las siguientes:

Infraestructuras hidráulico sanitarias

- Saneamiento (sistema separativo)
- Depuración
- Sistema de colectores de interceptación de los barrancos
- Emisario
- Red de distribución de agua
- Red de distribución de agua reciclada (agua industrial) (posible)
- Red de distribución de agua reciclada (riego)

Infraestructuras energéticas

- Red de distribución de energía eléctrica (alta y media tensión) y subestaciones
- Red de alumbrado
- Red de gas

Infraestructuras de Comunicaciones

- Red de comunicaciones (canalización)

Infraestructuras ambientales

- Recogida y tratamiento de residuos (posible)

Las alternativas analizadas en el presente apartado fueron realizadas durante la fase de redacción y maduración del Proyecto del Complejo de Actividades Económicas de Santander, desde los análisis previos del Estudio de Viabilidad hasta el presente Proyecto Singular de Interés Regional.

De las diferentes alternativas estudiadas, algunas simples bocetos, hubo tres que se mostraron como mas viables y que se recogen en este estudio.

Estas alternativas muestran una cronología de la aproximación a la solución final del proyecto, más bien, son el ejemplo de un esfuerzo por dar una propuesta de ordenación que aportara las más altas cotas viabilidad económico-técnica del proyecto, óptima funcionalidad e integración medioambiental con el entorno, con la finalidad de garantizar el desarrollo sostenible del entorno de Santander.

Con posterioridad al Estudio de Viabilidad y durante la fase de redacción del presente **Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR)** el ámbito y los criterios de actuación han sufrido algunas variaciones respecto a los planteamientos iniciales, como pueden ser la solución asimétrica o la solución de los enlaces con la S-10 y los accesos al ámbito.

Las alternativas definieron desde el principio un modelo territorial distribuido en Áreas Funcionales: Empresarial y Servicios, Logística Intermodal y Logística Industrial, Parques Dotacionales y Equipamientos, que con diferente distribución de superficies se mantiene en todos los casos.

Todas las alternativas se han estudiado y analiza agrupando sus características en tres aspectos principales, que son:

- Accesibilidad
- Usos propuestos y disposición
- Caracterización ambiental

Las tres alternativas seleccionadas se resumen a continuación:

- La **Alternativa 1** respondía a una solución de minimización del movimiento de tierras y aprovechamiento medio, resolviendo el acceso mediante una nueva vía que discurre paralela a la S-10 hasta el ámbito central. Esta es la solución adoptada en el Estudio previo de Viabilidad para el área de Marina de Cudeyo.
- La **Alternativa 2** buscaba una optimización del aprovechamiento de los tres ámbitos que definen la actuación, con una regularización de la forma de los parques de actividad y maximización de sus superficies. Además la solución al acceso se resuelve como alternativa, con el trazado paralelo a la línea del ferrocarril, consiguiendo de esta forma una menor afección sobre la marisma. Mejora la conexión interior entre el Área Centro y el Área Sur, mediante la ejecución de una obra de paso sobre la autovía S-10.
- La **Alternativa 3, la que presenta el PSIR**, coincide en la zona septentrional con la Alternativa 2, mejorando la accesibilidad mediante la creación de un segundo enlace principal a esta área. La zona meridional presenta una nueva ordenación con una mejor integración ambiental y paisajística. Se configura el enlace de la N-635 como acceso principal del PSIR, y los accesos desde Heras y desde el Este como accesos secundarios.

En los siguientes apartados se describen las diferentes alternativas, se comparan y se justifica la alternativa que finalmente desarrolla el PSIR.

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.3. ESTUDIO PREVIO DE ALTERNATIVAS DE
ORDENACIÓN

IV.3.2. Alternativa de ordenación 1

Las alternativa 1 presenta una solución de menor aprovechamiento, adaptando los Parques de Actividad a la topografía del terreno con el criterio de minimizar el volumen de movimiento de tierras, y conseguir de esta forma una menor alteración del paisaje.

Esta es la ordenación que se corresponde con la definida en el Estudio de Viabilidad del Complejo de Actividades Económicas de Santander.

Accesibilidad

El acceso principal se realiza desde la autovía S-10. Consiste en la realización de una vía de acceso desde el enlace de Heras (conexión de la CA-145 con la S-10), que discurre paralela a la anterior, rematada con un cruce a distinto nivel mediante gloriéas balanceadas sobre dicha autopista. De esta forma se da acceso al ámbito situado al sur de la autopista, y a los dos ámbitos situados al norte. Desde ahí partirá el eje vertebrador de todo el complejo, articulando los diferentes Parques de Actividad de Norte a Sur.

Se contempla adicionalmente un acceso secundario por el sureste, que permitirá la entrada desde la carretera N-635 y el acceso desde el municipio de Solares, y un acceso secundario al noreste, desde la estación de cercanías de Orejo, pensado para vehículos ligeros.

El inconveniente de esta solución que para salir en dirección Bilbao, la única opción es incorporarse a la S-10 desde el enlace de Heras, retrocediendo por la vía de acceso.

Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición

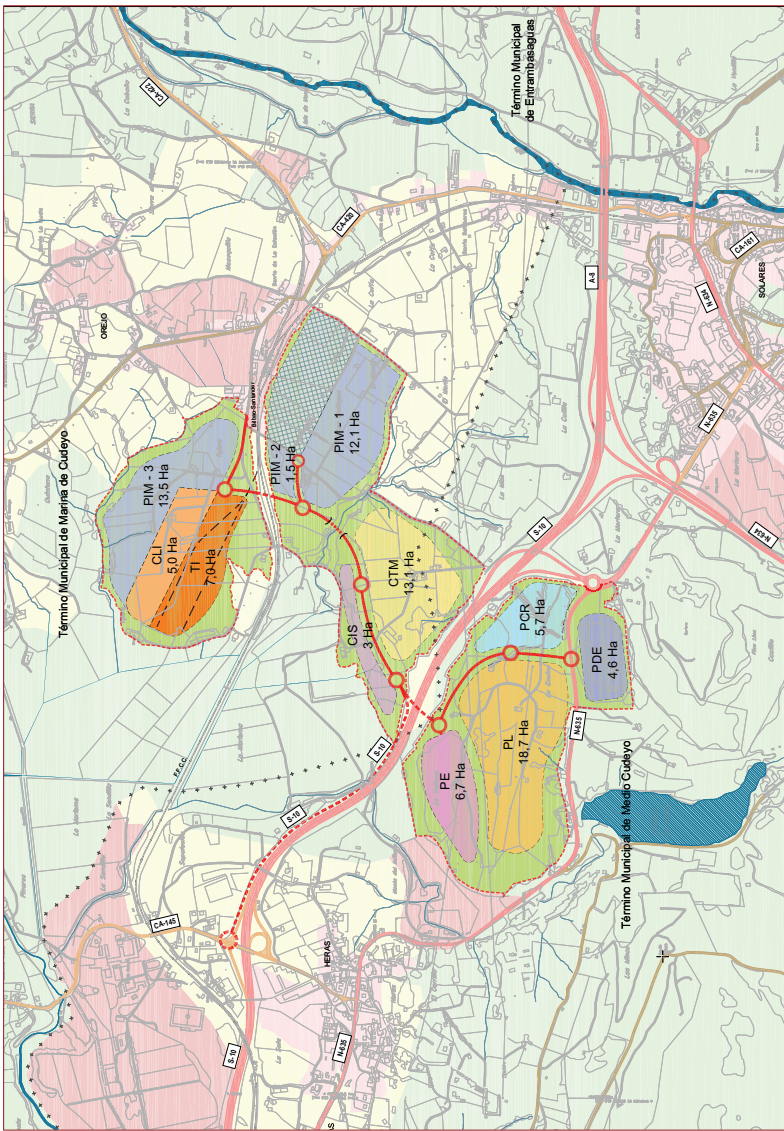
Los usos propuestos en las tres alternativas son los mismos (empresarial, logístico, industrial, intermodalidad ferroviaria y usos dotacionales y equipamientos) diferenciándose por su distribución espacial.

En esta Alternativa el uso industrial y logístico se ha segregado en diferentes Parques de Actividad, de forma que los Parques Industriales Multifuncionales (PIM) se sitúan al norte de la S-10, y los Parques Logísticos al Sur. Esta especialización permite una optimización en el diseño funcional de los parques, pero al mismo tiempo, introduce una mayor rigidez de la oferta de suelo a desarrollar ante la evolución de la demanda.

Se dispone, por otra parte, de un único Centro de Servicios, próximo al Acceso Principal, donde se concentran todos los servicios a empresas, vehículos y personas que acudan al complejo.

Caracterización Ambiental

La solución al acceso que contempla esta alternativa, con una nueva vía de alta capacidad paralela al actual trazado de la S-10 desde el enlace de Heras, supone una mayor afección de la zona de la marisma, ambientalmente sensible, y al curso de uno de los afluentes del Río Rífrigo.



Las alternativa 2 presenta una ordenación que, partiendo de una estructura similar a la de alternativa anterior, regulariza los Parques de Actividad, a costa de un mayor movimiento de tierras, con el fin de obtener ámbitos de mayor tamaño y un mejor aprovechamiento interior. Se mejora la accesibilidad realizando un nuevo ramal de acceso independiente del enlace CA-145S-10

Accesibilidad

Se plantea la disposición de dos accesos principales, uno desde la carretera nacional N-635 y otro desde la carretera CA-145 o Acceso Heras. Además, se tiene un tercer acceso de carácter secundario desde el barrio de la Estación de Orejo.

El acceso desde la N-635 se resuelve mediante una glorieta que enlaza la carretera con el Vialto estructurante del PSIR.

El Acceso Heras conecta el vialto estructurante con la carretera CA-145 y, a través del enlace de Heras, con la autovía S-10. La solución adoptada propone la ejecución de un eje paralelo al FFCC reduciendo la afección a la marisma. A largo plazo se plantea la remodelación del enlace de Heras.

Se mantienen los dos accesos secundarios definidos en la Alternativa 1, uno por el sureste y otro al noreste.

Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición

En esta Alternativa, se ha optado por definir Parques de Actividad de uso logístico-industrial, evitando la especialización de usos propuesta en la Alternativa 1.

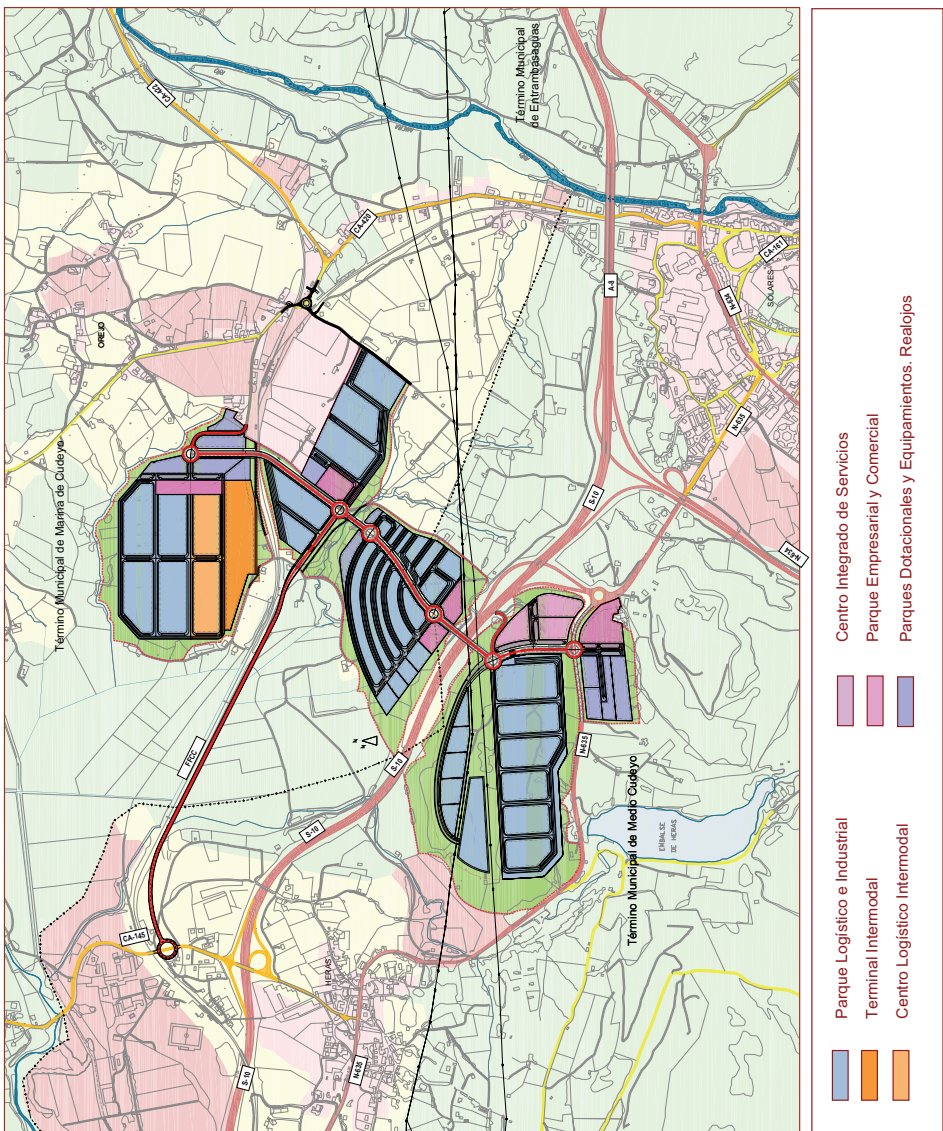
De esta forma, como puede observarse en el esquema adjunto, se ha definido un gran área funcional donde se concentran todos los usos logístico e industriales, distribuidos en diferentes Parques Logístico e Industriales (PLI).

Con esta distribución se consigue una mayor flexibilidad a la hora de adaptarse a la evolución de la demanda, pudiendo coexistir usos logísticos y de transformación compatibles de acuerdo con las determinaciones que se establecen en el Título II de la Normativa del PSIR.

Se dispone un mayor número de Centros de Servicios, de forma que cada uno de los ámbitos en que se divide el complejo, cuenta con un Parque de Actividad de este tipo. Asimismo se consigue una mejor distribución de los parques destinados a equipamientos y dotaciones, y parques comerciales, consiguiendo un mayor equilibrio entre los dos términos municipales.

Caracterización Ambiental

Con la solución al acceso que se propone en esta Alternativa se reduce sensiblemente el impacto sobre la marisma y el Río Refriego, al discurrir la vía de acceso por la zona de afección de la línea de ferrocarril.



Las alternativa 3, como se justificará en el siguiente apartado, es la que se ha elegido como propuesta de ordenación del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo.

Presenta una ordenación interior similar a la presentada en la alternativa 2, variando sustancialmente la solución propuesta para la distribución de los Parques de Actividad al sur del río Refriego. El sistema de accesos se mejora respecto al de la alternativa anterior, estableciendo Solares como enlace principal e incluyendo, junto con Heras un nuevo enlace secundario al este del PSIR.

Su principal apuesta es conseguir la mejor accesibilidad, tanto viaria como ferroviaria, a los distintos espacios para actividades económicas propuestas, a la vez que se mejora la integración ambiental y paisajística de la alternativa anterior.

□ Accesibilidad

A raíz de las modificaciones previstas en el enlace de Solares por la ejecución del nuevo tramo de la A-8 Solares-La Encina, se configura el enlace de la N-635 como acceso principal al PSIR, completándose el sistema de accesos con dos accesos secundarios: uno desde la carretera CA-145 o Acceso Heras, que absorberá parte del tráfico proveniente de la autovía S-10, y otro desde la carretera autonómica CA-420, a través de la glorieta de GFB-Suyesa. Además, se mantiene la conexión con la estación de FFCC de Orejo y la CA-905 como vía de tráfico local, que recibiría exclusivamente tráfico de vehículos ligeros.

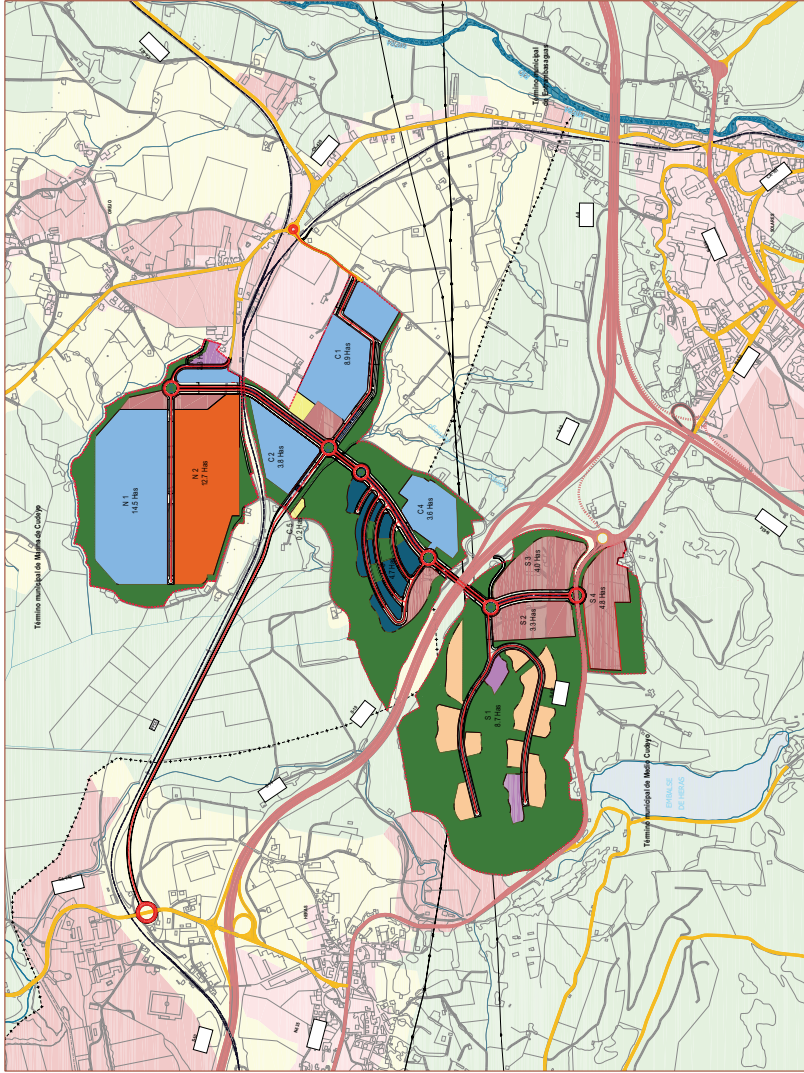
El acceso desde la N-635 se resuelve mediante una glorieta que enlaza la carretera con el viario estructurante del PSIR. Se desdoblara el viario entre esta glorieta y la Avenida Principal Sur. Los accesos secundarios definen un eje paralelo a la S-10 que enlazará las carreteras CA-145 y CA-420.

□ Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición

En esta Alternativa se reestructura la distribución de los Parques de Actividad del PSIR con el fin de aunar un razonable aprovechamiento del ámbito con una adecuada integración ambiental y paisajística. Con este fin han concentrado todos los equipamientos del PSIR en el sector suroccidental del ámbito. Se mantiene la estructura de los Parques de Actividad situados al norte del río Refriego, mientras que hacia el sur, la ordenación pretende una mejor adecuación al terreno natural y una menor presión sobre el entorno. Se mantiene la creación de un centro de actividades empresariales y comerciales en el extremo sureste.

□ Caracterización Ambiental

Con esta solución se consigue una mayor integración ambiental y paisajística del PSIR, minimizándose el impacto sobre la marisma, reduciéndose la presión urbanística sobre las áreas más expuestas y más cercanas al Parque Regional de Sierra Cabuérniga y resolviéndose los problemas paisajísticos generados por el elevado grado de exposición visual del ámbito desde la Bahía de Santander.



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.3. ESTUDIO PREVIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

IV.3.5. Alternativa Seleccionada

La valoración y comparación de las diferentes alternativas de ordenación concluye que es la Alternativa 3 la que mayores ventajas, tanto económicas, funcionales, como ambientales, aportaría para el desarrollo del Área de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo del Complejo de Actividades Económicas de Santander y por ello es la propuesta que desarrolla el presente PSIR.

La Alternativa 1 proponía un menor uso del suelo en decremento de la viabilidad económica, peor accesibilidad y un mayor impacto sobre la marisma y el Río Refrío.

La Alternativa 2 aunque mejoraba el aprovechamiento no solucionaba tampoco el acceso y provocaba un elevado impacto paisajístico.

Justificación de la alternativa elegida

La valoración de las alternativas se resume en la siguiente tabla:

Tabla comparativa de alternativas de ordenación				
ACCESIBILIDAD	USOS PROPUESTOS Y DISPOSICIÓN	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL	VALORACIÓN GLOBAL	
ALTERNATIVA 1	MEDIA (1)	BAJA (0)	1	
ALTERNATIVA 2	MEDIA (1)	MEDIA 1	4	
ALTERNATIVA 3	ALTA (2)	ALTA (2)	5	

La Alternativa 3 es la que se muestra como **más adecuada**, tanto por su accesibilidad como por su menor impacto sobre el medio, proporcionando espacios para actividades económicas de alta calidad ambiental y buena integración en el medio. Es la solución que mejor aúna la rentabilidad económica con la social y con la ambiental.

Por tanto, y en consecuencia con el resultado de la valoración y comparación de alternativas, el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo desarrollará como propuesta de ordenación la Alternativa 3.

Valoración de las alternativas

● Alternativa 1:

- **Accesibilidad.** Al basarse sobre el enlace existente en Heras sin proponer nuevas actuaciones, se muestra limitada a medio y largo plazo por la previsible congestión y falta de capacidad de los accesos. Dificulta la incorporación a la S-10 en dirección Bilbao. Bajo este punto de vista, y siempre en términos relativos respecto al resto de alternativas, se considera un **valor medio**.
- **Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición:** Es la que propone menor aprovechamiento de suelo, lo que se traduce en una mayor repercusión del coste de desarrollo por m2 de suelo. La distribución interior de los Parques de Actividad es más rígida al definir una mayor especialización, y los equipamientos, servicios y dotaciones están descompensadas entre los diferentes ámbitos del complejo, y a nivel de Término Municipal. Por esta razón se ha considerado un **valor bajo**
- **Caracterización ambiental.** Es la alternativa con una mayor afección sobre la marisma y el la ribera del Río Refrío. **Valoración baja**

● Alternativa 2:

- **Accesibilidad.** Se trata de un acceso mucho más directo, glorieta sobre la N-635, y una conexión con el enlace de Heras mediante un viario paralelo al FFCC. Cuenta con una mejor accesibilidad interior entre las Áreas Centro y Sur del PSIR. Por ello se ha considerado una **valoración media** respecto a la anterior.
- **Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición:** Propone un mayor aprovechamiento de ámbito. La definición de los Parques de Actividad Logístico-Industriales permite una mayor flexibilidad. Con esta alternativa se consigue una mejor distribución de los parques destinados a servicios, equipamientos y dotaciones, y parques comerciales, consiguiendo un mayor equilibrio entre los dos términos municipales. Respecto a las soluciones anteriores se ha considerado una **valoración alta**.
- **Caracterización ambiental.** Reduce la presión sobre el medio natural por la menor afección sobre la marisma y sobre las riberas del Río Refrío, pero no sobre la ladera sur; genera un importante impacto visual. Bajo este punto de vista se considera asimismo un **valor medio**.

● Alternativa 3:

- **Accesibilidad.** Es la que presenta la mejor solución para resolver el acceso al ámbito, mediante un acceso principal desde la N-635 y tres accesos secundarios desde las carreteras CA-145, CA-420 y CA-905. Mantiene respecto a la Alternativa 2 la accesibilidad interior.
- **Parques de Actividad: Usos propuestos y disposición:** Consigue un aprovechamiento inferior a la alternativa anterior, generando además una mayor sectorización de los usos. Con esta alternativa se limita la interacción entre los distintos usos del PSIR si bien se consigue la implantación de cada uso en el terreno con las mejores características para su ubicación. Respecto a las soluciones anteriores se ha considerado una **valoración media**.
- **Caracterización ambiental.** Reduce la presión sobre el medio natural por la menor afección sobre la marisma y sobre las riberas del Río Refrío y sobre la zona de mayor interés ambiental sita en el área sur. Además se reduce de forma importante el impacto visual. Al adaptarse al terreno se consigue una menor afección sobre este medio. En base a estos criterios se considera asimismo un **valor alto**.

SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.1. Condicionantes de la ordenación

Los principales factores que condicionan la ordenación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo son los siguientes:

□ La delimitación del ámbito:

- **Área Norte:** El límite se define al sur por la línea de ferrocarril de FEVE, al oeste por caminos de conexión entre parcelas y edificaciones existentes, y al este y al norte por un ramal de la ría de Tijero.
- **Área Centro:** La línea de ferrocarril FEVE marca el límite norte. El PSIR de GFB Suyesa, el río Refriego y los caminos de conexión definen los límites al este; al sur limita con la autovía S-10 y al oeste con la misma y otros caminos de conexión.
- **Área Sur:** Al norte limita con la autovía S-10, al este con el ramal de acceso al rudo existente entre la autovía y la carretera N-635, al sur con la cantera de Solares, el Pico Castilla y la N-635, y al oeste limita con la misma y con caminos de conexión.

□ La morfología del ámbito. Una superficie total de 145,23 Has. dividida en tres áreas (Norte, Central y Sur) por las infraestructuras de comunicación existentes (autovía S-10 y línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao), que dotan al ámbito de una buena accesibilidad.

- El **Área Norte** cuenta con una superficie de 38,40 Has. Se encuentra situada en el T.M. de Marina de Cudeyo y limita al sur con la línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao, que la segrega del Área Central.
- El **Área Central** tiene una superficie de 47,30 Has. Se encuentra situada, en su mayor parte, en el T.M. de Marina de Cudeyo, perteneciendo el extremo sureste al T.M. de Medio Cudeyo. Limita al norte con la línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao y al sur con la autovía S-10. Por su parte central cruza el río Refriego, segregando a su vez el Área Central en dos subáreas, Centro-Norte y Centro-Sur.
- El **Área Sur** dispone de una superficie de 59,52 Has. Se encuentra situada prácticamente en su totalidad en el T.M. de Medio Cudeyo, perteneciendo una pequeña superficie del extremo norte al T.M. de Marina de Cudeyo. Limita al norte con la autovía S-10 y al sur con la carretera N-635 y la cantera de Solares.
- Las tres áreas de actuación presentan formas irregulares adaptadas a la topografía, infraestructuras, caminos y parcelación existente.

□ El ámbito presenta una topografía irregular, con importantes desniveles y pendientes, que obliga a definir áreas explanadas a distintos niveles. Se diferencian las tres áreas de ordenación:

- El **Área Norte:** Se trata un terreno ascendente desde los extremos hacia el centro del área, donde alcanza unas cotas máximas de 40-50 m. La diferencia máxima de cota es de unos 40 m. Las pendientes oscilan entre el 0 – 20%, exceptuando el borde norte donde las pendientes son más pronunciadas.
- El **Área Central:**
 - El **Área Central Norte** presenta un terreno ascendente de noroeste a sureste, hasta alcanzar una cota máxima de 50-60 m. en dicho extremo. La diferencia máxima de cota es de unos 30 m. Las pendientes oscilan entre el 0 – 20%.
 - El **Área Central Sur** se trata de una escarpada ladera que asciende de norte a sur, desde una cota de 10-20 m. hasta 70-80 m., con una diferencia máxima de cota de 60 m. Las pendientes se sitúan entre el 0 – 40 %, localizándose las más pronunciadas hacia el norte.
- El **Área Sur** se trata de un terreno escarpado formado por laderas de distinta inclinación hasta alcanzar una terraza situada a cota 80-90 m. Dicha terraza conforma la parte central del Área Sur. La diferencia de cota máxima se sitúa en unos 70 m. Las pendientes se sitúan entre el 0 – 40 %, situándose las más pronunciadas al oeste donde oscilan entre 30 – 40 %.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Ccp. IV
CANTABRIA
pág. 18

□ Las buenas condiciones de accesibilidad del área se garantizan por las siguientes infraestructuras:

- La **Autovía S-10** Santander de Acceso Este a Santander, y su prolongación como eje **A-8** Autovía del Cantábrico, que atraviesa el ámbito de Oeste a Este y constituye una vía de comunicaciones de gran capacidad a nivel regional y nacional y la principal infraestructura viaria de conexión exterior del ámbito.
- La carretera nacional **N-635**, que atraviesa el área de estudio por el extremo sur, y es el eje de comunicación entre las poblaciones de Muriedas y Solares.
- La carretera autonómica primaria **CA-420**, que se localiza próxima a la actuación en su extremo este, conecta las localidades de Rubayo y Solares y sirve de acceso a la población de Orejo y al ámbito del PSIR "Área Industrial Marina de Cudeyo".
- La carretera autonómica secundaria **CA-905** de Acceso a la Estación de Orejo, se localiza junto a la anterior y constituye un pequeño tramo que une la CA-420 con la estación de ferrocarril de Orejo
- La carretera autonómica primaria **CA-145**, próxima al PSIR por el extremo noroeste, es el eje de comunicación entre las poblaciones de Gajano y Heras, conectando en éste último municipio con la N-635.
- La **línea ferroviaria de FEVE**, Santander-Bilbao, dota al ámbito de muy buena accesibilidad, aprovechando el potencial que proporciona esta red de transporte público y la inmediatez de la Estación de Orejo, situada en las proximidades del Área Norte.

□ Las **afecciones existentes** en el área que suponen condicionantes a la ordenación son las derivadas de las servidumbres y afectaciones de las redes de comunicación, viarias y ferroviarias, de las infraestructuras de suministro y distribución de energía eléctrica, etc., que se localizan por el ámbito (ver apartado II.9 Servidumbres y Afecciones del Capítulo II Memoria Informativa). Asimismo se contempla la utilización de un camino de servicio, denominado Conexión Interna Centro – Sur, bajo la autovía S-10 que tendrá una función de conexión auxiliar de servicio y seguridad entre los ámbitos de la actuación situados al norte y al sur de la misma.

□ Búsqueda de una **imagen de fachada** en los límites con la autovía S-10 y en particular con la carretera N-635. Su situación, con frentes a las vías mencionadas, proporciona un potencial comercial y empresarial a la actuación; pero también unas limitaciones de uso derivadas de las líneas de servidumbre, de afectación y de edificación definidas en la Ley y Reglamento de Carreteras.

□ El **programa de usos del PSIR** y su funcionalidad: en particular, los usos de la Zona destinada a Centro Logístico e Industrial, imponen condicionantes de ordenación, horizontalidad, morfología de las manzanas, accesibilidad y agrupación en recintos controlables (ver apartado IV.6.3.1 Criterios básicos de la ordenación del presente Capítulo IV Memoria Justificativa y de Ordenación).

□ Espacios Libres de Uso Público, Equipamientos y Aparcamientos:

▪ Espacios Libres de Uso Público:

- De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), deberá destinarse a espacios libres de dominio y uso público al menos el 10 % de la superficie total ordenada (computando como tal aquellas cuya superficie sea mayor de 1.000 m² y en las que se pueda inscribir una circunferencia de al menos 30 metros de diámetro).
- Según el Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, cualquiera que sea su uso.
- Por su parte, el Artículo 14 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, establecen que no serán computables como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 % en más de un 80 % de la superficie de su ámbito.

▪ Áreas de acondicionamiento paisajístico:

- Se considerarán áreas de acondicionamiento paisajísticas, aquellos espacios libres, no considerados espacios libres de uso público, que facilitan la integración del PSIR en el entorno medioambiental existente, minimizando el mismo, mediante replantación de arbolado autóctono, praderas, etc.

▪ Equipamientos:

- De acuerdo con los Artículos 6 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, deberá destinarse a Equipamientos al menos el 4 % de la superficie total ordenada, que incluyen un 2% para Equipamiento Deportivo, un 1% para Equipamiento Comercial y un 1 % para Equipamiento Social.

▪ Aparcamientos:

- La dotación necesaria de aparcamientos corresponde al estándar establecido por la Ley de Cantabria 2/2001, de 1 plaza por cada 50 m² construidos cualquiera que sea su uso.
- En cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, al menos el 50 % de las plazas de aparcamiento se situarán en viario público y el resto hasta cubrir el total de la dotación se situarán en el interior de las parcelas.
- De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico deberán cumplir con el Artículo 7:
 - Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
 - La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m² (en superficies específicas dedicadas a aparcamiento).
 - Según la Ley 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria, del total de plazas de aparcamiento previstas en el PSIR se reservará una plaza cada 50 o fracción, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 5 por 3,60 m.
- En la ordenación propuesta se ha dispuesto el 50% de las plazas de aparcamiento sobre el viario público secundario y sobre el viario interior de acceso público de las Supermanzanas o Parques de Actividad. Sobre el viario público estructurante no se han dispuesto plazas de aparcamiento por su mayor distancia a los centros de trabajo y para no reducir la capacidad de circulación de estas vías.

□ **Accesibilidad viaria**

- De las cuatro áreas propuestas para el desarrollo del Complejo de Actividades Económicas (CAE) de Santander, es el área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo la de mayor potencial por su localización próxima al núcleo urbano y a su entorno de actividad (Puerto, área industrial de la Bahía de Santander, Aeropuerto y líneas ferroviarias de RENFE y FEVE) y junto a la autovía S-10 y la autovía A-8, que forman parte del "Corredor Cantábrico" que se extiende a lo largo del norte de España, comunicando Cantabria con el País Vasco, Asturias y Galicia.
- La accesibilidad por carretera y la conexión con la red viaria de gran capacidad constituye un factor decisivo de viabilidad para el PSIR. En la actualidad, la conexión con la Autovía S-10 se realiza de manera cómoda, pero no existe conexión con la A-8 ni con el eje N-634 (Solares-Torrelavega).
- Las últimas modificaciones incluidas en el proyecto de la autovía A-8, tramo Solares-La Encina, cambian la configuración del enlace de Solares entre la A-8 y la S-10, de tal manera que se posibilitan todos los movimientos entre la carretera N-635 y ambas autovías, con excepción de el acceso desde la A-8 este al PSIR. Esto genera una configuración de accesos basada en el Acceso Sur, en la intersección del Eje estructurante del ámbito y la carretera N-635. De esta manera los otros enlaces de acceso al polígono tendrían carácter de acceso secundario.
- Los **accesos viarios propuestos** para el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo son los siguientes:
 - El **Acceso Principal propuesto** se realiza desde el **enlace con la carretera N-635** y a través de ésta con el futuro nudo **A-8/S-10**.
 - Se han considerado tres **Accesos Secundarios** al ámbito del PSIR que facilitan la entrada de tráfico de carácter local y permiten accesos más directos en algunos movimientos:
 - El primero, desde la **carretera CA-420**, a través de la glorieta realizada para la conexión del PSIR "Área Industrial Marina de Cudeyo" (Suyesa) con acceso al Área Central desde el este.
 - El segundo, desde la **carretera CA-145**, mediante un nuevo ramal de acceso proyectado que dará acceso al ámbito en el Área Central desde el oeste.
 - Se ha configurado una **conexión local en Orejo**, para tráfico exclusivo de vehículos ligeros a través del viario local que se desarrolla en prolongación de la carretera CA-905. Esto permite una buena accesibilidad desde el núcleo de Orejo y desde la estación de ferrocarril del mismo nombre.

□ **Accesibilidad ferroviaria:**

- **Acceso FEVE:**

La línea de **FEVE Bilbao-Santander** atraviesa el ámbito del PSIR, de este a oeste, dividiendo el ámbito en 2 Áreas: Área Central y Área Norte.

-Se considera viable realizar un **acceso ferroviario directo** desde la Estación de Cercanías de Orejo, pudiendo desarrollar un Área Intermodal en el Área Norte.

-La estación de Orejo de FEVE proporciona **accesibilidad para las personas** que desarrollen su actividad en el área de este PSIR.

SUELO INDUSTRIAL DE

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.3. Ordenación general del PSIR

IV.4.3.1. Justificación de los Límites del PSIR

- ☐ Los criterios seguidos para la delimitación del PSIR se incluyen en el plano de Ordenación O.0. Justificación de los límites del PSIR.
- ☐ Los principales ajustes realizados sobre el ámbito delimitado por el Plan de Ordenación del Litoral proceden de las delimitaciones de la estructura catastral principalmente y han sido los siguientes:
- Ajustes sobre las infraestructuras de comunicación existentes: autovía S-10, carretera nacional N-635 y ferrocarril de FEVE Santander – Bilbao.
 - Ajustes catastrales en parcelas y caminos. Estos últimos, con carácter general se excluyen del ámbito.
 - Exclusión de parcelas con edificación residencial y/o instalaciones agropecuarias que o bien se encuentran en el perímetro del PSIR o bien suponen terrenos no aprovechables para la actividad desarrollada por el PSIR.
 - Ajustes al río Tijero al Norte excluyendo su zona de dominio público del ámbito del PSIR.

IV.4.3.2. Criterios básicos de la ordenación

- ☐ Los criterios básicos que han presidido la ordenación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo son los siguientes:
- **Funcionalidad:** adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un Área Logística e Industrial (dimensiones y radios de giro, pendientes, etc., del viario dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y atraque, aparcamientos, etc.).
 - **Flexibilidad:** una ordenación que posibilite los inevitables cambios que se van a producir en el proceso de promoción, comercialización y explotación. La opción básica de ordenación es:
 - la **Supermanzana**, subdivisible de distintas formas, como unidad básica de ordenación.
 - la **intercambiabilidad de usos y actividades**, dentro de un esquema prioritario de ordenación del ámbito del PSIR, intercambiabilidad facilitada por las edificabilidades homogéneas adoptadas.
 - **Máximo aprovechamiento**, dentro de unos parámetros de calidad del conjunto, con respeto de retranqueos a las carreteras, autovías, ferrocarril y a viarios, adaptada a la morfología y topografía existente. La forma de la parcela, preferentemente rectangular y paralela al viario público, lo que permite una optimización muy amplia del ámbito.
 - **Comercialidad:** aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más representativos.
 - Consideración de un **sistema flexible de etapas de desarrollo**, adaptables a las supermanzanas en función del proceso de comercialización.

IV.4.3.3. Descripción de la ordenación

Con los condicionantes y régimen de accesibilidad descritos en los dos apartados anteriores, la ordenación general adoptada en el PSIR es la siguiente:

▪ **Accesibilidad viaria:**

Dado el tamaño del área de actuación los accesos viarios se resuelven de una manera diversificada, facilitando los movimientos directos y distribuyendo el tráfico generado entre las distintas carreteras existentes. La diversificación de accesos tiene no obstante el inconveniente de la mayor dificultad y encarecimiento de posible control de accesos. En la propuesta planteada se incluyen las infraestructuras básicas para permitir el control de accesos, permitiendo a la entidad de gestión adoptar la fórmula más adecuada (horario, régimen de control, etc.) en función de la valoración de este servicio por los usuarios.

Los accesos previstos son:

▪ **Acceso Principal.**

- El **Acceso Sur** se realiza mediante un nuevo enlace glorieta con la carretera N-635 y a partir de ésta con la red de alta capacidad formada por las autovías S-10 y futura prolongación de la A-8. En el nudo de Solares entre ambas autovías se resolverán todos los movimientos de conexión con la N-635, y a través de ella al PSIR, excepto la salida procedente de Bilbao. Esta configuración de las vías exteriores hará que el Acceso Sur sea el acceso principal del PSIR.

▪ **Accesos Secundarios.**

- El **Acceso de Heras** se realiza a través de un viario de nueva ejecución paralelo a la línea ferroviaria de FEVE Bilbao – Santander, por su margen sur, hasta un nuevo enlace con la carretera CA – 145 en Heras, en conexión con la Autovía S-10. Proporciona accesibilidad al Área Centro y a través de la Avenida Principal Centro – Norte con las Áreas Norte y Sur. La longitud aproximada de este nuevo viario propuesto es de 1,2 km.

- El **Acceso Este** se realiza desde la glorieta de nueva implantación ejecutada en la carretera CA-420 para el acceso a las instalaciones del PSIR "Área Industrial de Marina de Cudeyo", a través de un viario público que conecta el eje estructurante principal en la glorieta GC-3 con el viario que bordea el PSIR citado en su lado este.

- Estos dos accesos configuran un eje secundario transversal al PSIR que conecta las carreteras CA-145 y CA-420 en paralelo a la autovía S-10.

▪ **La Conexión local con el núcleo de la estación de Orejo.**

- Se establece una conexión de carácter local que une la glorieta GN-1 con el viario local del núcleo de la Estación de Orejo, y mediante éste con la propia estación y la carretera CA-905.

- Este viario será utilizado exclusivamente por vehículos ligeros, favoreciendo la integración del PSIR con el entorno circundante así como el acceso de los particulares y empleados desde los núcleos vecinos y desde la estación de ferrocarril, permitiendo la compatibilidad de modos de transporte en el acceso al PSIR.

- Al no tratarse de un eje estructurante de la actuación estará permitido el estacionamiento en sus márgenes para dotar de plazas de estacionamiento a los Equipamientos y relojos situados a ambos lados.



IV.4.3.3. Descripción de la ordenación (cont.)

Accesibilidad ferroviaria:

- Industrial- Se considera viable un acceso ferroviario directo al PSIR desde la Estación de Cercanías de Orejo, pudiendo desarrollar un Área Intermodal (Talleres e instalaciones de FEVE, terminal de contenedores, naves con acceso ferroviario directo, servicios complementarios, etc.), incluida en el Área Norte.
- Viajeros- La proximidad de la Estación de Cercanías de FEVE en Orejo al Área Norte permitirá el uso de este medio de transporte público a trabajadores y visitantes.

Esquema del viario público:

El viario público lo configuran los ejes esenciales que definen la estructura del PSIR dotando de accesibilidad a las distintas zonas y que conectan la actuación con la red viaria territorial y municipal externa. Se encuentra definido en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación, en el que se fija su anchura total. Dentro del viario público se establecen dos categorías de ejes:

- **Ejes estructurantes principales:** No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevarán un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las "bandas verdes" situadas en ambos márgenes. No se permitirán maniobras de atraque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del viario público.
- **Ejes de distribución:** Presentarán secciones más amplias, más urbanas, pudiendo incorporar aparcamiento y acceso a parcelas.

Esta división se materializa también en las secciones tipo elegidas para cada categoría:

- En los **ejes estructurantes** se tenderá a secciones en calzadas separadas, con mediana y arcenes y franjas ajardinadas de protección a ambos lados de la vía
- Los **ejes de distribución** presentarán secciones con carácter más urbano, en las que se incluyen aceras y aparcamientos, y en las que será prioritaria su adecuación con los parques a los que delimitan y dan acceso.

Ejes estructurantes principales:

- El **esquema viario adoptado al norte de la Autovía S-10** (Áreas Central y Norte) está definido por un eje estructurante, **Avenida Principal Centro – Norte**, que parte de la glorieta GC-1, que enlaza con la **Avenida Principal Sur** a través del paso proyectado sobre la autovía S-10, **Conexión Interna Centro – Sur**, y con el Área Norte a través del paso proyectado sobre la línea ferroviaria de FEVE Santander – Bilbao.

Desde la glorieta GC-3 parten los tramos de viario público que proporcionan acceso de orden secundario al ámbito, uno desde la carretera CA-145 y el otro desde la CA-420.

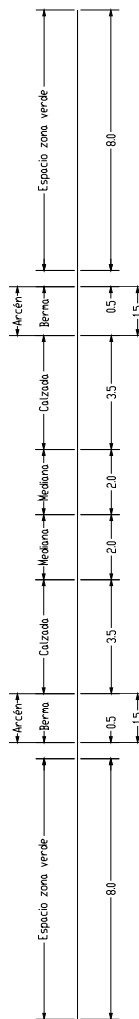
Este viario público requiere **dos estructuras**: la situada entre las gloriets GC-2 y GC-3 salva el **cruce con el río Refriego**, la situada en la Avenida Centro Norte salva el **cruce con la línea ferroviaria de FEVE** Santander – Bilbao y la **Conexión Interna Centro – Sur** con un **paso elevado sobre la autovía S-10**.

- El **esquema viario adoptado al sur de la autovía S-10** (Área Sur) parte del tramo de la carretera N-635 situado inmediatamente al oeste de la glorieta del enlace existente con la S-10. Este tramo de la N-635 cumplirá la función de viario de acceso al Área Sur y al Área Central mediante el paso proyectado sobre la S-10, **Conexión Interna Centro – Sur**. El **eje central estructurante** de esta área, denominado **Avenida Principal Sur**, está articulada por dos gloriets: la glorieta GS-1, de conexión con la N-635, y la glorieta GS-2, situada en el extremo norte de dicha Avenida.

Ejes de distribución:

En los tres ámbitos del PSIR (Áreas Norte, Centro y Sur) se han establecido tramos de viario público que sirven de acceso y delimitación de los principales Parques de Actividad. Estos ejes se proyectan como viario de distribución y carecen del carácter estructurante de los anteriores, por lo que las características de su diseño los hacen más transitables y accesibles a las supermanzanas:

- Ámbito Norte: **Avenida Norte Oeste** que da acceso a los Parques de Actividad N1 y N2.
- Ámbito Centro, dentro del Parque de Actividad C3, y de forma perimetral se proyecta la **Avenida Central Oeste** que enlaza con la glorieta GC-1 y por tanto con el eje central estructurante, en uno de sus extremos, y en el otro conecta de nuevo con la Avenida Principal Centro - Norte
- Ámbito Sur: la **Avenida conexión dotaciones** constituye un tramo de viario que parte de la glorieta GS-2 y que recorre dando acceso a las diferentes parcelas destinadas principalmente a realjos y equipamientos del Parque de Actividad S1. La configuración en parcelas separadas de este parque y su carácter fundamentalmente público hacen necesaria la ejecución de un viario que vertebral y conecte esta ordenación..



SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4.3.3. Descripción de la ordenación (cont.)

 Esquema de ordenación de usos:

La disposición anterior permite una **organización en retícula de las Supermanzanas** en el los Ámbitos Norte y Central, adecuada a las dimensiones requeridas por los **Centros Logísticos e Industriales** y les proporciona un alto grado de flexibilidad de ordenación y desarrollo.

Se incluye en la ordenación una **Zona Empresarial, Comercial y de Servicios**, localizado en las Supermanzanas S2, S3 y S4 del Área Sur, a ambos lados del acceso desde la N-635, y en las Supermanzanas N1.1, N1.2 y C1.3. Esta localización tiene fachada a la autovía S-10 y a la N-635, siendo el área más representativa y de mayor valor comercial del PSIR.

La ordenación interior de las supermanzanas se realizarán por medio de estudios de detalles de los promotores de los parques de actividad.

 Equipamientos:

En virtud del informe de exposición visual realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha reservado un gran área de manzanas reservadas a equipamientos y realojos en la zona de mayor impacto visual del PSIR, localizada en el parque S1. Esta concentración de los equipamientos generará una importante área de actividades singulares en el entorno del PSIR y limitará, debido al menor impacto de estas construcciones la afección visual generada por esta zona.

▪ La superficie destinada a equipamientos es mayor que la establecida por la normativa vigente, tal y como se comprueba en el apartado IV.6.4.4 Equipamientos (EQ) del presente capítulo. La diferenciación en Equipamientos Sociales, Comerciales y Deportivos es la indicada en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, si bien, a efectos de la aplicación de la normativa autonómica, los usos particulares destinados a estas parcelas podrán elegirse entre los descritos en la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**.

 Los controles de acceso a las zonas logístico-industriales se sitúan en los siguientes puntos:

- En la Avenida Principal, al sur de la glorieta GC-1, quedando todo el ámbito Sur, donde se localizan los usos Empresarial y Comercial, Dotacional y Realojos, de acceso libre.
- En el viario del Acceso de Heras, acceso en conexión con la Avenida Principal Centro –Norte a través de la glorieta GC-3.
- En el viario de Acceso Este desde la carretera CA-420.
- En la conexión local a Orejo, de uso restringido para vehículos ligeros

El dimensionamiento de estas áreas de control y las infraestructuras contempladas en el presente PSIR permitirán en el futuro la instalación de los equipos necesarios para el régimen de seguridad deseado.

 Espacios Libres de Uso Público:

Los Espacios Libres de Uso Público desempeñan un papel central en la génesis del espacio metropolitano. En línea con los objetivos generales de creación de nuevos ámbitos económicos en los que la calidad ambiental tenga una presencia protagonista, en el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se ha optado por disponer dos tipos de espacios libres

- Áreas de acondicionamiento paisajístico que mejoren y proporcionen una transición verde entre el ámbito de la actuación y el entorno.
- Espacios libres de uso público, internos en los Parques de Actividad, evitando el efecto barrera creado por las pantallas continuas.

 Ordenación interior de las Supermanzanas o Parques de Actividad:

- **Flexibilidad en los usos.** En el presente PSIR se incluye una primera propuesta sin ordenación interior, permitiendo una mayor flexibilidad de la ordenación interior de las supermanzanas y/o Parques de Actividad. Se propone una ordenación orientativa de las supermanzanas en el plano O.11.
- **Flexibilidad en la ejecución.** La estructuración en retícula permite desarrollar y promover tan fraccionada y escalonadamente como se desee, en función de la evolución de la demanda.



SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.4. Ordenación de las Zonas del PSIR

IV.4.4.1. El Centro Logístico e Industrial (CLI)

- Situado en las áreas Norte y Central del ámbito del PSIR, este centro tiene una superficie total de 36,65 Has. Se ordena a su vez en dos subcentros correspondientes a las áreas en las que se articula el PSIR: El CLI Norte de 21,49 Has. y el CLI Central de 15,16 Has. (ver Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación).
- La promoción de estas Supermanzanas y/o Parques de Actividad pueden realizarse conforme a la ordenación propuesta en el presente documento, previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, o reordenarse por medio de un Proyecto Técnico, para incluir tipologías adecuadas a los requerimientos del momento de la promoción. Se puede contemplar el desarrollo por fases, adaptándose de esta manera a las necesidades del mercado.
- Esta organización estructural conforma un único recinto controlable según la práctica habitual en los modernos Centros de Transportes y Zonas de Actividades Logísticas que forman parte de los Complejos de Actividades Económicas. Además, y en correspondencia, dicha organización admite un desarrollo por subfases, ajustándose a las oportunidades del mercado.
- El acceso principal al CLI Norte se efectúa desde el Área Central a través de la Avenida Principal Centro - Norte, existiendo una conexión Norte, de carácter local, desde el núcleo de la estación de Orejo. El acceso al CLI Central se realiza desde la Conexión Interna Centro - Sur, con un paso sobre la autovía S-10 en conexión con la carretera N-635, y desde los accesos secundarios previstos: Acceso de Heras, desde la carretera CA-145 y en conexión directa con la autovía S-10, y Acceso Este, desde la CA-420.
- Para todo el CLI se permiten usos compatibles para adaptar el desarrollo de la promoción a las demandas futuras del mercado, en coherencia con los criterios de flexibilidad que han presidido la redacción del presente PSIR.

IV.4.4.2. Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS)

- Situado en las supermanzanas S2, S3 y S4 del Área Sur, este centro tiene una superficie total de 10,06 Has. Y varias zonas de los ámbitos Centro y Norte, N1.1, N1.2 y C3.10
- El ECS se localiza, con fachada a la autovía S-10 y a la carretera N-635, en una de las áreas más representativas y de mayor valor comercial del PSIR. El acceso al ECS es libre (no controlado) y se realiza desde la Avenida Principal Sur Y Avenida Principal Norte
- El ECS está concebido para albergar actividades empresariales, comerciales y de servicios al Centro Logístico Industrial como:
 - Usos Empresariales, que complementen la actividad logística e industrial propiamente dicha: Parques Empresariales, oficinas, centros de convenciones y reuniones, etc.
 - Empresas con componentes terciarios, como el comercio mayorista, que complementen igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha, aprovechando el carácter de fachada que imprimen las infraestructuras viarias S-10 y N-635.
 - Superficies comerciales: Superficies de alimentación (hipermercados, etc.) o superficies comerciales: Parques de medianas superficies comerciales: bricolaje, textil, hogar, locales de exposición o venta de vehículos, etc.; Restauración y Hostelería, ocio, etc.

- Concentrar servicios para cubrir la atención a las personas, a los equipos de transporte y mercancías, y a las empresas.
- Cubrir la demanda interna de los usuarios del ámbito de actuación del PSIR y, desdoblamente, dar servicio a los flujos de las carreteras que confluyen en la actuación y extender su influencia a los polígonos industriales situados en el entorno.
- Todos los centros de servicios se localizan en proximidad a las áreas destinadas a actividades logísticas e industriales, junto a los accesos al ámbito y con fachadas a las principales vías de comunicación que son las localizaciones de mayor representatividad y las de mejor accesibilidad.
- La ordenación definitiva de las Supermanzanas, y la distribución final de los usos de centralidad en las mismas debe ser el resultado de la compatibilización de las orientaciones del planeamiento y las posibilidades y oportunidades del mercado. Dicha ordenación está muy vinculada al proceso de la promoción concreta, dada la estrecha interrelación existente, en el presente caso, entre la tipología de los operadores intervinientes, los usos, actividades e intensidades definitivos, el programa de la promoción, y la parcelación, distribución y ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias. Dicha ordenación interior será desarrollada mediante Proyecto de Urbanización independientes para cada Parque de Actividad o Supermanzana.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008DOC. A
Ccp. IV
CANTABRIA
pág. 24

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.4. Ordenación de las Zonas del PSIR

IV.4.4.3. Equipamientos (EQ)

Las superficies requeridas para equipamientos, de acuerdo con la normativa vigente recogida en el apartado IV.6.1. Condicionantes de la Ordenación, se agrupan en el Área Sur, en la zona central de esa área, ocupando la parte más elevada y la ladera norte de la colina, con el fin de minimizar el impacto visual desde la Bahía de Santander.

La distribución en distintos usos es la precisada en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, si bien, al no existir diferencia en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria hace que estos usos puedan ser modificados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUADRO DE SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS.

EQUIPAMIENTOS	TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO	
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE SUP. TOTAL PSIR
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	18.134	1,25%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	21.596	1,49%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	34.190	2,35%
TOTAL	73.920	5,09%

IV.4.4.3.1. Equipamiento Comercial

La superficie total destinada a Equipamiento Comercial es de 18.134 m².

Para su localización dentro del Parque S1 se aprovecha la proximidad a los accesos y las parcelas destinadas a residencial, sin olvidar la importancia de las fachadas comerciales más representativas y de mayor valor comercial, que son las más adecuadas al uso establecido.

IV.4.4.3.2. Equipamiento Social

La superficie total destinada a Equipamiento Social es de 21.596 m².

Para su localización dentro del Parque S1 se ha buscado la proximidad a las parcelas destinadas a residencial, estableciéndose en parcelas de tamaño mediano que posibiliten la convivencia de más de un equipamiento en cada una de ellas.

IV.4.4.3.3. Equipamiento Deportivo

La superficie total destinada a Equipamiento Deportivo es de 34.190 m².

Las instalaciones deportivas se desarrollan de forma integrada con los espacios libres del ámbito de actuación. Se han ubicado en las zonas más elevadas y visualmente expuestas del Parque de Actividad S1, dado el impacto visual mínimo de este uso.

IV.4.4.4. Espacios Libres de Uso Público (ELUP)

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores la ordenación propuesta en este PSIR define un sistema de Espacios Libres de Uso Público, con una superficie total de 565.756 m² que representa el 38,95% de la superficie total ordenada del PSIR; muy por encima del requerimiento mínimo establecido por la normativa vigente recogida en el apartado IV.6.1. Condicionantes de la Ordenación.

El Sistema de Espacios Libres de Uso Público cumple las siguientes funciones básicas:

Integración de los espacios libres determinadas por el planeamiento en un paisaje unitario, con una lógica de agregación y escala suficiente.

Forman los espacios de fachada a los corredores varios principales internos y externos, con una lógica filtro de actividades y edificaciones de nivel medio, minimizando el impacto visual.

Forman un espacio de integración y reserva para el trazado de infraestructuras actuales y futura: redes de servicio, instalaciones, plataformas de transporte, etc.

Resuelven las diferencias de altura entre las plataformas, de las áreas de actividad, que lógicamente están condicionadas por pendientes menores en el trazado del viario interno.

Protegen los espacios naturales de borde, más aun cuando el complejo se asienta en relación muy directa con la ladera del río Refiego y zonas montañosas, creación de "pantallas verdes".

La amplitud de las áreas delimitadas facilita su gestión y mantenimiento - riego, limpieza, posibilidad de urbanizar con calidades medias, etc.-, en lugar del trazado de jardines convencionales.

Mejoran las condiciones ambientales generales del ámbito del PSIR.

IV.4.4.5. Servicios Técnicos (ST)

Se destinan a este uso las manzanas C1.5 y C5.1, situadas en el Área Central, con una superficie de 4.873 y 1748 m² respectivamente.

El objeto de la manzana C1.5 es el de albergar instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica (subestación eléctrica).

La manzana C5.1 se prevé como reserva de suelo para la posible ubicación de una depuradora en el caso de que alguno de los Parques de Actividad genere un volumen de vertidos mayor del previsto y del admisible por el Sistema de Saneamiento del Bajo Miera.

Adicionalmente se permitirán las instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control de las infraestructuras de servicio del ámbito del PSIR.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Ccp. IV
CANTABRIA
pág. 25

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.4. Ordenación de las Zonas del PSIR

IV.4.4.6. Realojos

- Corresponde a los espacios residenciales unifamiliares que cumplen las siguientes funciones:
- Son espacios destinados al realojo de viviendas existentes actualmente en el interior del ámbito y que es necesario desalojar para ubicar los usos establecidos en este PSIR.
- Se han localizado en dos ámbitos:
- En el Área Norte, junto al núcleo de la Estación de Orejo, en el Término Municipal de Marina de Cudeyo
- En el Área Sur, en el parque S1, en el área destinada a equipamientos, en el Término Municipal de Medio Cudeyo
- La razón de no agrupar todos los realojos en el Área Sur, en el parque S1, que es el de mayor calidad ambiental del PSIR, estriba en facilitar la posibilidad de que cada propietario pueda ser realojado en el mismo Término Municipal al que pertenece actualmente.
- Las superficies incluidas en este PSIR equivalen a una superficie de 500 m² por cada una de las parcelas que cuenta con algún tipo de edificación, según la tabla adjunta.

CUADRO DE SUPERFICIES DESTINADAS A REALOJOS POR TÉRMINOS MUNICIPALES

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO	TOTAL T.M. MARINA DE CUDEYO	TOTAL T.M. MEDIO CUDEYO
Nº DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN	32	15	17
SUPERFICIE DE PARCELAS HABILITADAS PARA REALOJOS (m²)	18.971	5.512	13.459

El resumen general y el cuadro detallado de la distribución de la superficie del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo en los distintos usos del suelo y las correspondientes edificabilidades, definidas en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación, y en la Normativa, se reflejan en los cuadros siguientes:

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES

SUB-TOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Superficie m ²	% sobre total	Coeficiente edificabilidad m ² /ha	% sobre total	Coeficiente edificabilidad m ² /ha	% sobre total
ZONA C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL					
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	416.136	20.61%	0.6268	20.394	53.99%
C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	192.201	9.69%	0.8697	19.038	29.26%
RESERVENA UNIFORMAR ESPALCLOS	7.276	0.37%	0.0000	0.000	0.00%
SERVICIOS TÉCNICOS	8.620	0.43%	0.0000	0.000	0.00%
RESERVENA UNIFORMAR ESPALCLOS	18.974	0.95%	0.0000	0.000	0.00%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	18.134	0.91%	0.0000	0.000	0.00%
RESERVENA UNIFORMAR ESPALCLOS	21.586	1.08%	0.0000	0.000	0.00%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	34.795	1.73%	0.0000	0.000	0.00%
RESERVENA UNIFORMAR ESPALCLOS	42.591	2.10%	0.0000	0.000	0.00%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	142.391	7.09%	0.0000	0.000	0.00%
TOTAL SUPERFICIAS					
708.135	48.76%	0.6854	483.931	0.6537	462.876
ZONA MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO					
1.482.362	100.00%	0.3332	483.931	0.3187	462.876

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

ZONIFICACION			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANISTICO	
II PERMANENCIA MARCAJE	ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /ha	% SOBRE TOTAL	APROVECHAMIENTO URBANISTICO m ² /ha
AMBITO NORTE						
101.1	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL	384.000	26.44%	0.6568	175.457	0.6568
101.2	EMPRESARIA COMERCIAL Y SERVICIOS	139.195	9.67%	0.6903	17.244	0.6903
101.3	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL	177.330	12.34%	0.6568	17.244	0.6568
101.4	EMPRESARIA COMERCIAL Y SERVICIOS	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
101.5	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
101.6	EMPRESARIA COMERCIAL Y SERVICIOS	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
101.7	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
101.8	EMPRESARIA COMERCIAL Y SERVICIOS	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
101.9	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL	110.990	7.66%	0.6570	16.708	0.6570
AMBITO SUR						
102.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
102.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
103.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
104.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
105.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
106.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
107.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
108.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
109.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
110.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
111.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
112.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
113.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
114.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
115.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.8	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
116.9	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.1	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.2	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.3	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.4	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.5	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.6	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%	0.6900	3.318	0.6900
117.7	RESERVA PARA LA REAFORZACION	14.832	0.96%			

A continuación se incluyen los cuadros resumen y las superficies detalladas resultantes de la Ordenación distribuidas por Áreas o Ámbitos, por Términos Municipales y por Etapas de Desarrollo:

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS

RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO NORTE

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	268.920	69,59%	0,5941	159.572	90,39%	159.572
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.566	3,69%	1,0000	14.566	0,52%	14.566
INDUSTRIAL LIGERA						
SERVICIOS TÉCNICOS						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALCLOS)	5.512	1,44%	0,3500	1.929	1,10%	1.929
EQUIPAMIENTO COMERCIAL						
EQUIPAMIENTO SOCIAL						
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO						
TOTAL SUPERMANIZANAS	287.388	74,83%	0,6105	175.457	100,00%	175.457
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	51.193	13,33%				
VIAJO PÚBLICO	39.632	8,50%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	12.867	3,35%				
TOTAL ÁMBITO NORTE PSIR	384.080	100,00%	0,4568	175.457	100,00%	175.457

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO NORTE

ZONIFICACION			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
SUPERMANIZANA MANIZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²
ÁMBITO NORTE						
N1						
N1.1	CENTRO LOGÍSTICO - INDUSTRIAL	137.819	37,83%	0,5983	82.462	51,26%
N1.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	7.476	1,96%	1,0000	7.476	4,70%
N2						
N2.1	CENTRO LOGÍSTICO - INDUSTRIAL	119.860	31,20%	0,5984	76.189	43,42%
N2.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	7.460	1,96%	0,5733	68.708	30,16%
N3						
N3.1	CENTRO LOGÍSTICO - INDUSTRIAL	11.763	3,04%	0,6570	9.330	5,32%
N3.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALCLOS)	9.251	2,41%	0,6000	7.401	4,22%
VIARIO PÚBLICO						
		32.632	8,50%	0,3600	1.929	1,10%
ACCESO NORTE						
		3.200	0,85%			
	AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE	11.018	2,89%			
	CAMINOS	4.461	1,17%			
	AVENIDA PRINCIPAL OESTE NORTE	13.999	3,61%			
ESPACIOS LIBRES						
		61.660	16,08%			
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	51.193	13,33%			
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	12.867	3,35%			
TOTAL ÁMBITO NORTE PSIR		384.080	100,00%	0,4568	175.457	100,00%

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.5. Usos del Suelo y Edificabilidad

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS (cont.)

RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO CENTRO

SUB-TOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ²
C-LOSTICO E INDUSTRIAL	149.196	31,54%	0,8971	102,232	0,8971
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	19.453	4,11%	1,0000	11,251	1,0000
INDUSTRIAL LIGERA	37.276	7,87%	1,0000	41,736	1,0000
SERVICIOS TÉCNICOS	6.621	1,40%	1,0000	6,621	1,0000
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RECALZOS					
EQUIPAMIENTO COMERCIAL					
EQUIPAMIENTO SOCIAL					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
TOTAL SUPERFICIAS	212.524	44,92%	0,9141	173,021	0,9141
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARASISTICO	138.632	29,30%			
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARA USO PÚBLICO	80.799	17,10%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.151	6,52%			
TOTAL ÁMBITO CENTRO PSIR	473.076	100,00%	0,3657	173,021	0,3657

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO CENTRO

ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
SUPERFICIA m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO CENTRO	473.076	100,00%	0,3657	173,021	100,00%
C1	80.799	16,87%	0,7509	70,141	40,51%
C1.1	5.986	1,23%	1,0000	5,986	3,44%
C1.2	54.001	11,41%	0,7509	40,504	23,36%
C1.3	20.637	4,36%	0,9500	19,628	11,32%
C1.4	4.073	0,85%	1,0000	4,073	2,35%
C2	39.688	8,38%	0,4111	16,313	9,41%
C2.1	35.036	7,40%	0,4111	14,411	8,31%
C3	41.159	8,69%	0,4111	16,911	9,74%
C3.1	4.048	0,85%	1,0000	4,048	2,32%
C3.2	5.109	1,08%	1,0000	5,109	2,92%
C3.3	4.048	0,85%	1,0000	4,048	2,32%
C3.4	1.368	0,29%	1,0000	1,368	0,78%
C3.5	1.638	0,35%	1,0000	1,638	0,94%
C3.6	4.204	0,89%	1,0000	4,204	2,41%
C3.7	3.172	0,67%	1,0000	3,172	1,82%
C3.8	5.871	1,23%	1,0000	5,871	3,37%
C3.9	5.430	1,15%	1,0000	5,430	3,12%
C3.10	9.074	1,91%	0,4111	3,761	2,17%
C4	36.217	7,64%	0,1113	4,021	2,32%
C4.1	36.217	7,64%	0,1113	4,021	2,32%
C5	1.148	0,24%	1,0000	1,148	0,66%
C5.1	1.148	0,24%	1,0000	1,148	0,66%
MARCO PÚBLICO	80.799	16,87%			
AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE	38.205	8,08%			
ACCESO HERAS	5.797	1,22%			
CAMINOS	1.502	0,32%			
ACCESO ESTE	19.471	4,12%			
AVENIDA PRINCIPAL SUR-OESTE	13.030	2,75%			
VARIO DISTRIBUIDOR PASADUE C3	12.794	2,70%			
ESPACIOS LIBRES	80.799	16,87%			
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARASISTICO	138.632	29,30%			
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARA USO PÚBLICO	31.151	6,52%			
TOTAL ÁMBITO CENTRO PSIR	473.076	100,00%	0,3657	173,021	100,00%



RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS (cont.)

RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO SUR

SUB-TOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²
CLOSTRITO E INDUSTRIAL						
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	120.844	20.30%	0.8508	103.620	0.8508	103.620
INDUSTRIAL URBANA						
SERVICIOS TÉCNICOS	13.469	2.25%	0.3600	4.711	0.3600	4.711
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDULOS)	18.134	3.05%	0.5000	9.067	0.5000	9.067
EMPRESARIAL COMERCIAL	21.598	3.63%	0.5000	10.799	0.5000	10.799
EMPRESARIAL COMERCIAL	34.190	5.71%	0.3000	10.257	0.3000	10.257
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO						
TOTAL SUPERMANZANAS	208.224	34.98%	0.6505	135.453	0.6505	114.398
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	237.296	39.86%				
VIARIO PÚBLICO	48.694	8.15%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	101.203	17.01%				
TOTAL ÁMBITO SUR PSIR	595.236	100.00%	0.2276	135.453	0.1922	114.398

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO SUR

ZONIFICACION			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
SUPERMANZANA MANZANA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²
ÁMBITO SUR	595.236	100.00%	0.2276	135.453	0.1922	114.398
S1	87.379	14.68%	0.3998	34.833	0.1517	13.178
S1.1						
S1.2	6.291	1.06%	0.5000	3.146	0.2521	2.621
S1.3	10.843	1.82%	0.3000	3.253	0.2675	2.675
S1.4	12.841	2.16%	0.3000	3.852	0.2675	2.675
S1.5	4.247	0.71%	0.5000	2.124	0.5000	2.124
S1.6	5.789	0.97%	0.3000	1.737	0.3000	1.737
S1.7	7.677	1.29%	0.3000	2.303	0.3000	2.303
S1.8	10.596	1.78%	0.3000	3.179	0.3000	3.179
S1.9	3.544	0.59%	0.5000	1.772	0.5000	1.772
S1.10	9.011	1.52%	0.3000	2.703	0.3000	2.703
S1.11	5.704	0.95%	0.5000	2.852	0.5000	2.852
S1.12	5.493	0.92%	0.5000	2.746	0.5000	2.746
S2	32.548	5.47%	0.8722	28.387	0.8722	28.387
S3	32.548	5.47%	0.8722	28.387	0.8722	28.387
S3.1	40.861	6.77%	0.7715	30.889	0.7715	30.889
S4	48.235	8.10%	0.8551	41.244	0.8551	41.244
S4.1	48.235	8.10%	0.8551	41.244	0.8551	41.244
VIARIO PÚBLICO	48.694	8.15%				
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	237.296	39.86%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	101.203	17.01%				
TOTAL ÁMBITO SUR PSIR	595.236	100.00%	0.2276	135.453	0.1922	114.398



RESUMEN DE SUPERFICIES POR TÉRMINOS MUNICIPALES

RESUMEN DE SUPERFICIES – T.M. DE MARINA DE CUDEYO

SUB-TOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
CENTRO LOGÍSTICO INDUSTRIAL	408.044	48,09%	0,670	271.329	32,17%
EMPRESARIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS	39.266	4,72%	1,000	39.266	4,72%
INDUSTRIAL LIGERA	27.260	3,27%	1,200	32.712	3,95%
SERVICIOS TÉCNICOS	8.521	1,02%	1,000	8.521	1,02%
RESIDENCIAL INFAMILIAR REALAJOS	5.570	0,66%	0,500	2.785	0,33%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
TOTAL SUPERMANIZANZAS	484.690	58,13%	0,6997	339.150	100%
ÁREAS DE ACOMODAMIENTO PASADISTO	196.656	23,47%			
AMBITO PÚBLICO	321.834	38,61%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	11.156	1,34%			
TOTAL P.R.M. MARINA DE CUDEYO	833.742	100,00%	0,6998	339.150	100%

CUADRO DE SUPERFICIES – T.M. DE MARINA DE CUDEYO

SISTEMATIZACIÓN AMBITO NOROCCIDENTAL	ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	% SOBRE TOTAL
NI	384.000	46,07%	0,6508	178.427	51,77%	52%
NI1	103.290	11,45%	0,6708	69.139	20,42%	20,42%
NI2	178.710	19,57%	0,6903	123.452	36,13%	36,13%
NI3	7.990	0,97%	1,0000	7.990	2,37%	2,37%
NI4	6.984	0,84%	0,9984	6.984	2,08%	2,08%
NI5	118.960	14,27%	0,5730	68.368	20,26%	20,26%
NI6	7.460	0,90%	1,0000	7.460	2,23%	2,23%
NI7	14.253	1,72%	0,5730	8.186	2,45%	2,45%
NI8	9.201	1,11%	0,5730	5.273	1,57%	1,57%
NI9	5.512	0,66%	0,5000	2.756	0,83%	0,83%
NI10	3.632	0,44%	0,5000	1.816	0,54%	0,54%
NI11	3.260	0,39%				
NI12	11.010	1,33%				
NI13	4.801	0,58%				
NI14	13.100	1,58%				
NI15	64.666	7,80%				
NI16	12.887	1,55%				
NI17	443.664	53,21%	0,3600	160.883	48,27%	48,27%
NI18	89.258	10,72%	0,7500	66.943	19,95%	19,95%
NI19	3.988	0,48%	1,0000	3.988	1,19%	1,19%
NI20	2.500	0,30%	1,0000	2.500	0,75%	0,75%
NI21	20.027	2,42%	0,5000	10.013	3,00%	3,00%
NI22	4.872	0,59%	1,0000	4.872	1,46%	1,46%
NI23	38.080	4,57%	0,6411	24.413	7,28%	7,28%
NI24	47.869	5,80%	0,6411	30.711	9,18%	9,18%
NI25	4.841	0,58%	1,0000	4.841	1,45%	1,45%
NI26	8.100	0,97%	1,0000	8.100	2,43%	2,43%
NI27	1.306	0,16%	1,0000	1.306	0,39%	0,39%
NI28	1.306	0,16%	1,0000	1.306	0,39%	0,39%
NI29	4.204	0,50%	1,0000	4.204	1,26%	1,26%
NI30	3.172	0,38%	1,0000	3.172	0,95%	0,95%
NI31	5.011	0,60%	1,0000	5.011	1,50%	1,50%
NI32	6.430	0,77%	1,0000	6.430	1,92%	1,92%
NI33	9.714	1,17%	0,6411	6.231	1,86%	1,86%
NI34	21.695	2,62%	0,6411	13.907	4,14%	4,14%
NI35	1.748	0,21%	1,0000	1.748	0,52%	0,52%
NI36	89.199	10,79%				
NI37	36.666	4,40%				
NI38	1.970	0,24%				
NI39	18.471	2,24%				
NI40	11.000	1,33%				
NI41	12.784	1,55%				
NI42	19.454	2,35%				
NI43	138.454	16,61%				
NI44	5.998	0,72%				
NI45	833.742	100,00%	0,6998	339.150	100,00%	100%



RESUMEN DE SUPERFICIES POR TÉRMINOS MUNICIPALES (cont.)

RESUMEN DE SUPERFICIES – T.M. DE MEDIO DE CUDEYO

ZONA	SUB-TOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COCIENTE EDIFICABLE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	COCIENTE EDIFICABLE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
CLASISTO E INDUSTRIAL	15.162	2,4%	0,6113	9.289	0,6113	9.289
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	120.644	19,24%	0,0327	100.080	0,0327	100.080
INDUSTRIAL LOGÍSTICA						
SERVICIOS TÉCNICOS	18.402	3,0%	0,3000	4.711	0,3000	4.711
RESERVA DE DESARROLLO	21.596	3,49%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	413.742	66,99%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
EQUIPAMIENTO SOCIAL	21.596	3,49%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	34.199	5,55%	0,3000	10.257	0,3000	10.257
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	223.445	36,12%	0,6480	144.792	0,6537	123.727
ÁREAS DE ACORDONAMIENTO PARASISTICO	223.445	36,12%	0,6480	144.792	0,6537	123.727
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	223.445	36,12%	0,6480	144.792	0,6537	123.727
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	413.742	66,99%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
VARIO PUEBLO	618.660	100,00%	0,2340	144.792	0,2600	123.727
TOTAL PSIR MEDIO CUDEYO	618.660	100,00%	0,2340	144.792	0,2600	123.727

CUADRO DE SUPERFICIES – T.M. DE MEDIO DE CUDEYO

SUPERMANZANA		ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANISTICO	
MANZANA	AMBITO CENTRO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COCIENTE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD m ²	COCIENTE EDIFICABLE m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	APROVECHAMIENTO TOTAL m ²	% SOBRE TOTAL
C4	C4.1	29.412	4,74%	0,3172	9.329	6,64%	9.329	7,64%	8%
		15.162	2,4%	0,6113	9.289	6,6%	9.289	7,6%	7,6%
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						
AMBITO CENTRO		1.600	0,9%						

IV.4.6.1. Accesos

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores (ver apartados IV.4.2 y IV.4.3.2), el ámbito de la actuación dispone de los siguientes accesos:

☐ Accesos viarios

- **Acceso principal:** El **Acceso Sur** se realiza desde la carretera N-635 mediante una glorieta.

☐ Accesos Secundarios .

- **Acceso de Heras,** realizado desde un viario de nueva ejecución paralelo a la línea ferroviaria de FEVE Bilbao – Santander, por su margen sur, hasta un nuevo enlace con la carretera CA – 145 en Heras, en conexión con la Autovía S-10.
- **Acceso Este,** desde la glorieta de GFB en la carretera CA-420.
- **Conexión Local,** desde el núcleo de la Estación de Orejo, limitado a vehículos ligeros

☐ Accesos ferroviarios

- **Industrial:** Posibilidad de establecer un ramal ferroviario hacia el Área Norte para el desarrollo de un área intermodal ferroviaria en esta zona.
- **Pasajeros,** desde la estación de Orejo.

IV.4.6.2. Viario público

La organización del viario público se establece a partir del siguiente trazado, definido en los Planos de Ordenación Nº O-1, O-2, O-3 y O-4 del presente PSIR:

☐ Áreas Central y Norte:

- El ámbito del PSIR se articula, en sus Áreas Central y Norte, en torno a la **Avenida Principal Centro - Norte**, de 1.100 m de longitud total conjunta y con una sección total de 34 m (doble calzada de 7 m, mediana de 4 m, arcenes interiores de 0,5 m., arcenes exteriores de 1,5 m. y franjas verdes paisajísticas y de reserva a ambos lados del viario de 4m. y 8m.). La dirección de su eje es sensiblemente perpendicular a la dirección de la autovía S-10. Sobre dichas avenidas se definen unas glorietas de 16 m. de radio interior y 26 m. de radio exterior de calzada situadas en aquellos puntos característicos que permiten el acceso desde las infraestructuras viarias exteriores o en aquellos puntos en los que la funcionalidad de la red viaria así lo requiere. Asimismo se requieren tres estructuras, una para salvar el cruce del viario público sobre el río Refiego, otra para salvar el cruce sobre la línea de FEVE Santander – Bilbao y una última sobre la autovía S-10 para comunicar con el Área Sur.

- Junto con este eje principal estructurante, se definen dos viarios secundarios de acceso, uno desde el oeste (**Acceso de Heras**) y otro desde el este (**Acceso Este**) que se intersectan con el eje principal en la glorieta GC-3 situada en el Área Centro

- Además de estos ejes se definen tres ejes de distribución que dan acceso y sirven de separación entre las supermanzanas definidas.

- La **Avenida Norte Oeste** parte de la Avenida Principal Centro-Norte eje en la glorieta GN-1 y con dirección oeste sirve de acceso y separación entre los Parques de Actividad N1 y N2

- La **Avenida Central Oeste** parte de la glorieta GC-1 y después de describir una curva en el Parque de Actividad C3, enlaza de nuevo con la Avenida Principal Centro – Norte

- La **Conexión local Orejo** enlaza la glorieta GN-1 con el viario local del núcleo de la Estación de Orejo.

☐ Área Sur:

- El Área Sur del PSIR se articula entorno a la **Avenida Principal Sur**, a la que se accede a través de la N-635 desde el nuevo enlace con la S-10.

- La Avenida Principal Sur se orienta sensiblemente perpendicular a la carretera N-635, tiene una longitud total de unos 300 m. y una sección total de 34 m (doble calzada de 7 m, mediana de 4 m, arcenes interiores de 0,5 m., arcenes exteriores de 1,5 m. y franjas verdes paisajísticas y de reserva a ambos lados del viario de 4m. y 8m.). En los extremos de dicha avenida se definen unas glorietas de 16 m. de radio interior y 26 m. de radio exterior de calzada.

- La conexión entre las áreas situadas al norte y al sur de la autovía S-10 se realiza mediante un nuevo puente sobre la S-10 que une las glorietas GS-2 y GC-1. Se mantendrá la actual función del camino existente bajo la autovía, conectando la red de caminos existentes al Norte de la Autovía S-10 con la red viaria al sur de esta Autovía, a través de la Glorieta GS-2. Este camino de servicio tiene una longitud total de 390 m. y una sección total de 9 m. (calzada única de 7 m. y arcenes de 1 m.).

- Como viario de distribución del Área Sur, se configura la **Avenida Conexión Dotaciones** que parte de la glorieta GS-2 y recorre el Parque de Actividad S1, dando acceso a las diferentes parcelas destinadas principalmente a alojos y equipamientos de esta supermanzana

- En el Viario Público estructurante, para garantizar su funcionalidad, se considera que no es adecuado el estacionamiento de vehículos en sus márgenes, limitando esta función a los ejes de distribución, que debido a su carácter secundario y a su función de acceso y delimitación de los diferentes Parques de Actividad permiten una circulación con más incidencias.

IV.4.6.3. Viario interior

Interiormente a las Supermanzanas y/o Parques de Actividad en las que se ordena el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, la ordenación incluye Vías de maniobra y acceso a las diferentes parcelas y naveas.

Los viarios interiores se ordenarán mediante estudios de detalle, que desarrollarán los promotores de las supermanzanas. En el plano de ordenación O.11, se indica de forma orientativa, nunca vinculante, la posible ordenación de dichas supermanzanas.

La ordenación de los viarios interiores seguirá las normas y recomendaciones descritas en la presente normativa.

IV.4.6.4. Aparcamiento

La ordenación y dotación de los estacionamientos en el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la siguiente:

- Estacionamientos según tipos de vías:
 - En los ejes estructurantes principales del viario público queda prohibido el estacionamiento. No así en los ejes de distribución y en las conexiones locales.
 - Las plazas de estacionamiento necesarias hasta cubrir los estándares de la Ley de Cantabria 2/2001, de 1 plaza por cada 50 m² construidos cualquiera que sea su uso, se resolverán en el interior de las parcelas y en los ejes de distribución (ver apartado IV.6.1. Condicionantes de la ordenación del presente capítulo IV-Memoria Justificativa y de Ordenación).
- En cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, al menos el 50 % de las plazas de aparcamiento se situarán en viario público y el resto hasta cubrir el total de la dotación se situarán en el interior de las parcelas.
- Según la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria, se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 o fracción, para personas con movilidad reducida, con dimensiones de 5 por 3,60 m.
- La totalidad de las plazas de estacionamiento situadas en parques de actividad con acceso libre y público es de 1808 y viario público 3.031. El número de plazas en el interior de las manzanas es de 4.839. Su desglose se presenta en las tablas siguientes y se determinan y grafican en el plano de Ordenación O.10. Estacionamiento.
- La ordenación interior de los Parques de actividad o Supermanzanas establecida en el PSIR puede ser proyectada mediante estudios de detalle. Dicha ordenación deberán garantizar el cumplimiento de la dotación total de estacionamientos fijada por la ley, debiendo cumplir el número de plazas fijada para cada uno de ellos en este artículo tanto en el Viario Interior de Acceso Público como en el interior de Manzanas y Parcelas.

CUADRO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS LIGEROS POR ÁMBITOS

TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO	
SUPERFICIE TOTAL PSIR (m2)	1.452.392
EDIFICABILIDAD TOTAL PSIR (m2/m2)	0,3332
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m2)	483.931
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2 contruidos)	462.876
EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA (*) (m2 contruidos)	21.055
DOTACIÓN TOTAL APARCAMIENTOS (1 plaza / 50 m2 contruidos)	9.679
ÁMBITO NORTE - DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	3.509
ÁMBITO CENTRO - DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	3.460
ÁMBITO SUR - DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	2.709

CUADRO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS LIGEROS EN VIARIO INTERIOR Y EN EL INTERIOR DE MANZANA O PARCELA POR ÁMBITOS

TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO	
DOTACIÓN TOTAL APARCAMIENTOS PSIR	9679
Nº PLAZAS TOTALES EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA	4839
Nº PLAZAS TOTALES EN PARQUES DE ACTIVIDAD CON ACCESO LIBRE Y PÚBLICO	1808
Nº PLAZAS TOTALES EN VIARIO PÚBLICO	3031
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁMBITO NORTE	3509
Nº PLAZAS EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA	1755
Nº PLAZAS EN PARQUES DE ACTIVIDAD CON ACCESO LIBRE Y PÚBLICO	1256
Nº PLAZAS EN VIARIO PÚBLICO	499
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁMBITO CENTRO	3460
Nº PLAZAS EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA	1730
Nº PLAZAS EN PARQUES DE ACTIVIDAD CON ACCESO LIBRE Y PÚBLICO	397
Nº PLAZAS EN VIARIO PÚBLICO	1333
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁMBITO SUR	2709
Nº PLAZAS EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA	1355
Nº PLAZAS EN PARQUES DE ACTIVIDAD CON ACCESO LIBRE Y PÚBLICO	156
Nº PLAZAS EN VIARIO PÚBLICO	1199

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
IV.4.7. La intermodalidad ferroviaria en el proyecto

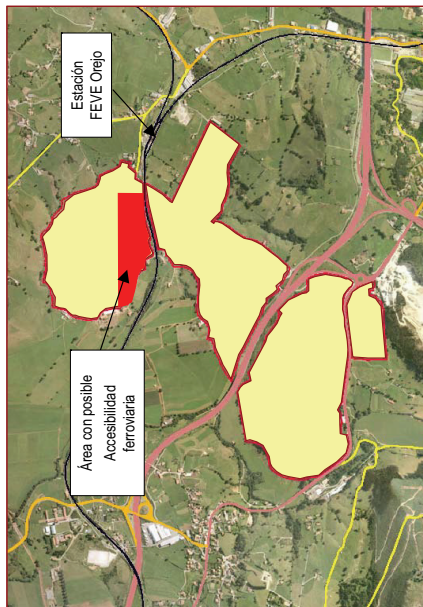
IV.4.7.1. El sistema Ferroviario: La Intermodalidad del Área

La vinculación de los Centros Logísticos e Industriales a las Terminales Intermodales es un tema emergente en todo el mundo, con un importante potencial de futuro. Se ve en el potenciamiento de la intermodalidad una salida a los problemas de congestión que se sufre en la actualidad en el modo carretera y una posibilidad de ampliar el negocio por medio de la vinculación al modo ferroviario, y no solamente al de carretera. Son estas ventajas afianzadas a la tradicional ubicación en Centros Logísticos monomodales las que pueden llevar a la relocalización de las empresas de transporte dentro de los Centros Logísticos multimodales. La intermodalidad constituye así un factor clave de la estrategia logística del Puerto de Santander.

El ámbito de actuación está atravesado en su zona Norte por la Línea Santander – Bilbao de FEVE, por la misma vía, única, también se presta el servicio de cercanías de FEVE.

Actualmente FEVE tiene centralizados sus servicios dentro del puerto de Santander, con el consiguiente problema de espacio que genera. La propuesta solucionaría esos problemas trasladando aquí todas las actividades de FEVE, tanto de Terminal como de talleres e intercambio modal con un amplia oferta de espacio con acceso ferroviario.

Se considera viable un acceso ferroviario directo al PSIR desde la Estación de Cercanías de Orejo, pudiendo desarrollar un Área Intermodal (Terminal de contenedores, naves con acceso ferroviario directo, servicios complementarios, etc.), incluida en el Área Norte, que se sitúa a poca distancia de la vía en dicha estación. Hay que señalar la imposibilidad de realizar el acceso a la Terminal en las dos direcciones debiéndose realizar movimientos de recepción-expedición en la estación de Orejo.



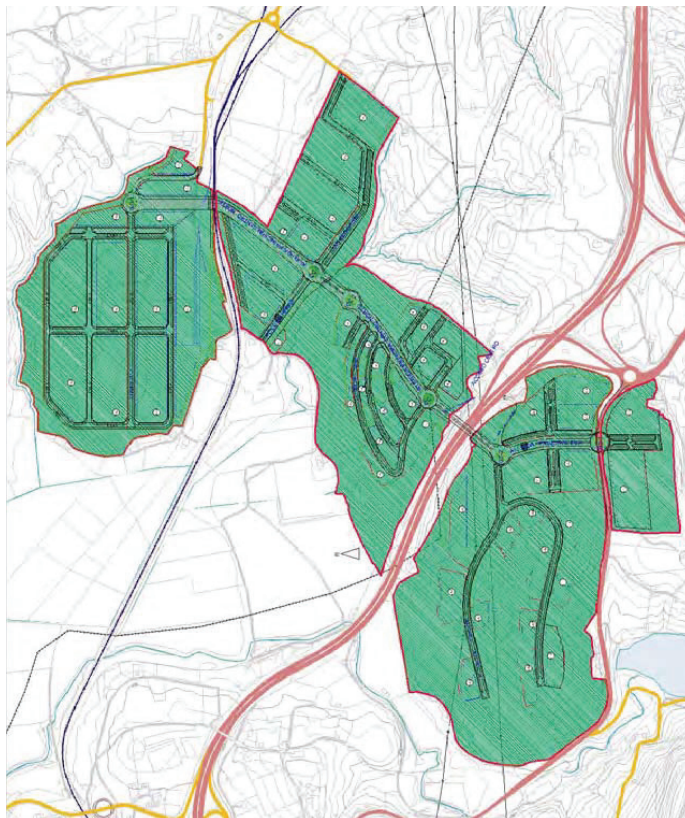
Esquema orientativo de la intermodalidad ferroviaria en el Proyecto



Características de la intermodalidad ferroviaria en el proyecto:

- Dos naves de 258x72 metros con vías interiores de 240 y 150 metros.
- Superficie del Área Intermodal: 51.163 m².
- Superficie de la Plataforma de la Terminal Intermodal: 300x72 metros= 21.600 m².
- Superficie total de naves con acceso ferroviario: 37.152 m².





- Para la totalidad del ámbito del PSIR se fija una etapa única de desarrollo (contenido en el Plano O.9 Plan de Etapas – Faseado).
- Se realizará un Proyecto de Urbanización Pública del viario estructurante del PSIR y los accesos necesarios para el correcto funcionamiento del ámbito, incluido en este PSIR. Con objeto de flexibilizar el desarrollo del PSIR la urbanización, incluyendo las conexiones exteriores, modificación de afecciones y obras a ejecutar se irán ejecutando a medida que los diferentes Parques de Actividad se urbanicen e inicien el desarrollo de actividades.
- Los Proyectos de Urbanización podrán, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras, bandas de estacionamiento, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación, y la funcionalidad del ámbito así lo requiera.
- Asimismo, los Proyectos de Urbanización podrán, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el PSIR: glorietas, radios de giro, acuerdos, etc.

IV.5.1.1 Red de abastecimiento de agua potable

Conexiones con el exterior

La red de abastecimiento de este PSIR dispondrá de dos "conexiones exteriores":

- Una primera se conecta a la conducción del Plan Aguanaz sita al norte de la autovía S-10 y que proviene del depósito de Solares mediante una tubería de fundición dúctil (FD) de 400 mm de diámetro.
- Una segunda conexión que aprovecha el paso en paralelo al Río Refrigo, de la conexión entre la Autovía del Agua y el depósito de Solares.

Criterios generales de cálculo

- A los parques de actividades del PSIR, no se les puede adjudicar la calificación de industria como tal, si no mas bien como sector terciario y a la logística, adoptándose una dotación de 350 l/hab/día. Con ello se obtiene un caudal medio de 1,22 l/s y 10.000 m³ construidos, el cual, y según la experiencia del acumulada en desarrollos similares, está sobredimensionada.
- En función de lo anterior y para un agotamiento de la edificabilidad máxima, 497.245 m², se tiene un caudal medio demandado de 60 l/s como tope máximo de consumo.

Descripción de la red propuesta

- La red propuesta por el PSIR cuenta con tres instalaciones de tratamiento, depósito y bombeo.
 - La primera instalación se localiza en los espacios libres de uso público sitos al sur de la Supermanzana C4.
 - El Área Sur del PSIR dispondrá de un bombeo cuya finalidad es la de garantizar los 25 m.c.a. en el ámbito sur.
 - En el área norte, junto a la glorieta GC-3 se plantean unas instalaciones complementarias, de seguridad y de garantía en el suministro aprovechando el ramal de 400 mm de suministro a Orejo y la acometida a SUYESA.
- Entre las glorietas GC-1 y GC-2 se forma un anillo de suministro compuesto por conducciones de FD de 200.
- El abastecimiento del ámbito sur se realiza mediante una conducción de FD de 300 mm, iniciándose en la GC-1 y desarrollándose por la Avenida Principal Sur.
- Los desarrollos situados al norte del Río Refrigo se abastecen desde una tubería a ejecutar a lo largo de la Avenida Principal Norte, desde la GC-2 y hasta la GN-1.

Red interior

- La red de abastecimiento de agua potable en el viario interior de los Parques de Actividad deberá se propuesta mediante un estudio técnico.

Condicionantes para los Proyectos de Urbanización pública y Urbanización interior de los Parques de Actividad

- La red deberá adaptarse a lo propuesto en esta normativa, realizando la conexiones a la red propuesta por el PSIR.
- Deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del organismo competente y cumplir la normativa vigente.

IV.5.1.1.1. Conexión con la Autovía del Agua. Ramal a depósito de Solares

La conexión con la Autovía del Agua se realizará a partir de un ramal Ø400 que parte del tronco central de la Autovía del Agua y conecta esta con el depósito de Solares, perteneciente este último al sistema de abastecimiento "Plan Aguanaz". El ramal mencionado cruza el ámbito de actuación con dirección noroeste sudeste, cortando el Área Centro del PSIR al norte del Río Refrigo.

Será necesario el desvío del trazado de la tubería en la zona de cruce con la Avenida Principal Centro-Norte con el fin de evitar el estibio del puente que unirá las márgenes del Río Refrigo. Se utilizará el punto de inicio del desvío como toma, conectando un Ø300 de conexión con el depósito del Área Centro y un Ø200 para la conexión de PSIR "Área Industrial de Marina de Cudeyo".

IV.5.1.1.2. Conexión con el Plan Aguanaz

La conexión con el Plan Aguanaz se realizará a partir del extremo sur oriental del Ámbito Centro. Desde el depósito ubicado en ese lugar se dispondrá un tubo de conexión Ø400 de fundición dúctil hasta alcanzar una de las arterias del Plan que parte del depósito de Solares con dirección paralela al eje A-8S-10

IV.5.1.2 Red de Saneamiento

La red de saneamiento es separativa. De esta forma se facilita el tratamiento de las aguas residuales.

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

- Conexión con el exterior**
- Los colectores del ámbito de actuación del PSIR verterán al colector secundario del saneamiento del Bajo Miera, el cual sigue la carretera CA-420, se desvía por el vial de acceso a la Estación de Orejo, pasa bajo las vías de FEVE y sigue entre éstas y el límite de actuación de SUYESA, desde donde, por caminos vecinales, alcanza el colector interceptor del saneamiento del Bajo Miera, siendo tratados los vertidos en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) del Bajo Miera.
 - Los puntos de vertido se localizan en la intersección del Acceso Norte con el vial de acceso a la Estación de Orejo y tras el paso del colector bajo las vías.
 - En el caso de que se superen los caudales admitidos por el saneamiento del Bajo Miera, se ha reservado un espacio en el PSIR para la localización de una Depuradora. Esta se ubicará en la ribera norte del río Refrigo, en el entorno de menor cota del ámbito, de manera que los Parques de actividad que deban ser depurados en el PSIR puedan acceder a la depuradora por medio de colectores en gravedad.

Criterios generales de cálculo

- Los caudales de agua residuales son comparables con las dotaciones de agua potable domésticas.
- En función de lo anterior y para un agotamiento de la edificabilidad máxima, próximo a 50.000 m², se tiene un caudal medio de vertido de 6 l/s. No obstante los colectores se han calculado aplicando el ratio de 122 l/s y ha a la superficie bruta de los Parques de Actividad del PSIR, contando con una capacidad de evacuación de 365 l/s en su tramo final, proporcionada por un tubo de hormigón de 400 mm de diámetro con una pendiente del 0,2% y un factor de llenado del 85 %.

Descripción de la red propuesta

Se ejecutarán dos colectores principales:El primer colector discurrirá a lo largo del Acceso Norte. Será de hormigón de 300 mm de diámetro. En la intersección con el acceso a la Estación de Orejo verterá al colector secundario del saneamiento del Bajo Miera.

- El segundo colector recogerá las aguas residuales de los ámbitos sur y centro. Su trazado se divide en los siguientes tramos:
 - El primer tramo irá desde la glorieta GS-1 hasta la glorieta GS-2. Se compondrá de una conducción forzada de FD de 300 mm de diámetro. Esta conducción posibilitará la evacuación por bombeo de las aguas residuales de la Supermanzana S4.
 - De la glorieta GS-2 arrancará un colector de hormigón de 300 a lo largo de la Camino de Servicio bajo la autovía S-10 y hasta la glorieta GC-1.
 - Desde la GC-1 y hasta la glorieta GC-3 el colector discurrirá por el borde este de la Avenida Principal Centro – Norte. Esta conducción será de hormigón de 300mm de diámetro.
 - De la glorieta GC-3 arrancará otro colector paralelo a la Avenida Principal Centro – Norte a lo largo de un camino agrícola situado entre el PSIR y las instalaciones de SUYESA, donde en las proximidades de las vías verterá al colector secundario del saneamiento del Bajo Miera.

Red interior

- La red de saneamiento en el vial interior de los Parques de Actividad deberá se propuesta mediante un estudio técnico.

Condicionantes para los Proyectos de Urbanización pública y Urbanización interior de los Parques de Actividad

- La red deberá adaptarse a lo propuesto en esta normativa, realizando la conexiones a la red propuesta por el PSIR.
- Deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del organismo competente y cumplir la normativa vigente.



Conexión con el saneamiento del Bajo Miera

Se localizan dos puntos de vertido al Colector Secundario del Bajo Miera:

- El primero se situará en el extremo sur oriental del Área Norte y recogerá todas las aguas residuales generadas en esa área.
- El segundo punto se localizará en el extremo nororiental del Ámbito Centro y canalizará el saneamiento de los Ámbitos Centro y Sur. El vertido se realizará al mismo Colector Secundario, aguas abajo del primer punto de vertido, tras el cruce del colector con la vía férrea.

EL colector secundario a que vierte el saneamiento del PSIR se dirige a partir de estos puntos con dirección este hasta el interceptor del Bajo Miera, que recoge el saneamiento del valle del Miera hasta la depuradora de Suesa, situada al norte del área de actuación.

Ubicación de EDAR en el interior del PSIR

Se ha reservado una parcela de 2.000 m² para la ubicación de una depuradora en el caso en que los caudales generados en el ámbito superen el límite aceptado por el saneamiento del Bajo Miera.

La situación de la parcela se ha establecido en el punto más bajo del PSIR, en la ribera norte del río Refrigo.

Para la conexión de los parques de actividad cuyo caudal de aguas residuales exceda el límite propuesto será necesaria la realización de colectores de conexión. La ubicación de la depuradora en el punto de menor cota del PSIR hace posible que la evacuación de estos parques se realice mediante colectores en gravedad, eliminando la necesidad de establecer bombeos.

SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.5. SISTEMAS BÁSICOS DEL PSIR
IV.5.1. Red de infraestructuras básicas

IV.5.1.2 Red de saneamiento (Cont.)

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Criterios generales de cálculo

■ Para la estimación de caudales pluviales se han seguido los criterios de las Normas del Plan Hidrológico Norte II y de la Instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, pues es aplicable a superficies aportantes donde el tiempo de concentración sea inferior a 6 horas. Este criterio se basa en la aplicación del Método Racional y su aplicación a este PSIR se describe en el punto VI Red de Saneamiento de la Memoria del proyecto de la Urbanización Pública.

■ Aplicando el método anterior y para un periodo de retorno de 10 años, en función de las actividades a realizar, sobre elevación de las soleras de las naves respecto del viario y los daños producibles, se obtiene una intensidad de lluvia de 54,66mm/h y los siguientes caudales ya dados por puntos de vertido.

■ Se ejecutarán ocho obras de vertido (ver Plano O.6.2.1. Red de saneamiento de aguas pluviales) con los siguientes caudales:

Ámbito norte:

Punto de vertido AP-1: 2,26 m³/s. Río Tijero. Colector de hormigón armado de 1000 mm de diámetro.

Punto de vertido AP-2: 2,58 m³/s. Río Tijero. Colector de hormigón armado de 1000 mm de diámetro.

Punto de vertido AP-3: 0,34 m³/s. Río Tijero. Colector de hormigón armado de 400 mm de diámetro.

Ámbito centro:

Punto de vertido AP-4: 2,62 m³/s. Río Refriego. Colector de hormigón armado de 800 mm de diámetro.

Punto de vertido AP-5: 2,33 m³/s. Río Refriego. Colector de hormigón armado de 800 mm de diámetro.

Punto de vertido AP-6: 1,28 m³/s. Afluente del Río Refriego. Colector de hormigón armado de 1000 mm de diámetro.

Ámbito Sur:

Punto de vertido AP-7: 6,06 m³/s. Arroyo del Cubon. Colector de hormigón armado de 1500 mm de diámetro.

Punto de vertido AP-8: 1,24 m³/s. Dolina de la Supermanzana S4. Colector de hormigón armado de 800 mm de diámetro.

■ Todos los vertidos de pluviales de los Parques de Actividad dispondrán de un Depósito de Retención ó Cámara de Tormenta en cumplimiento de las disposiciones de la Confederación Hidrográfica del Norte.

■ Las obras de vertido irán acompañada de las obras necesarias para la mejora y protección de los cauces, a definir por la Confederación Hidrográfica del Norte.

Drenaje superficial del viario estructural

■ Para evacuar las aguas de escorrentía de la calzada del viario y áreas de acondicionamiento paisajístico anexas se han previsto cunetas en ambos laterales, situadas en las áreas de acondicionamiento paisajístico. Se tienen dos tipos de cunetas:

• Para el viario estructural interior al PSIR, por motivos de seguridad vial, triangulares con taludes 6H:1V el más próximo a la calzada y 4H:1V el más alejado y con una profundidad de 0,25 mts. Esta cuneta cuentan con una capacidad de desagüe mínima de 0,6 m³/s, suficiente para la tramitación hecha y que se describe en el Plano O.6.2.2.

• Para el Acceso Heras exterior al PSIR se ha dispuesto de una cuneta simétrica 2H:1V con una profundidad de 0,25 mts. Esta cuneta se dispone tanto en desmonte como en pie de terraplén, acompañándose por un colector de 300 mm en los tramos excavados.

Descripción de la red propuestaViario público

■ Se dispondrán cunetas como drenaje superficial del estructurante. Su trazado se descompone en siete tramos.

Tramo 1, de la glorieta GS-1 a la glorieta GS-2. Viente provisionalmente a la Supermanzana S4 y posteriormente al punto de vertido 8.

Tramo 2, de la glorieta GS-2 por la Camino de Servicio hasta el paso bajo al autovía, donde vierte al drenaje de ésta.

Tramo 3, de la glorieta GS-2 a la GC-1. Viente al tramo 4. Por motivos de seguridad no vierte sobre la autovía S-10.

Tramo 4, de la glorieta GC-1 a la glorieta GC-2. Viente al Río Refriego.

Tramo 5, de la GC-3 al puente sobre FEVE, vertiendo al Río Refriego.

Tramo 6, desde el puente sobre FEVE a la glorieta GN-1 y el Acceso Norte, donde vierte al Río Tijero en el AP-2.

Tramo 7, desde el Acceso Norte a la GN-1, vertiendo al Río Tijero en el AP-3.

■ Para el drenaje de la Supermanzana C3 se ejecutará un colector de 800 mm de diámetro, de hormigón armado, paralelo a la Avenida Principal Centro – Norte, desde la GC-1 a la GC-2, donde vierte al Río Refriego.

■ El drenaje de la Supermanzana S3 se resuelve mediante un colector paralelo a la Avenida Principal Sur desde el entronque del eje viario IS 3-1, hasta la glorieta GS-2, donde se unirá a las obras de drenaje interior de la Supermanzana S4 hasta alcanzar el AP-7.

■ A lo largo del Acceso Heras en el tramo interior al PSIR se ejecutará otro colector que permitirá la evacuación de pluviales de las Supermanzanas C1 y C2 al punto de vertido AP-4. Se compondrá de tubos de hormigón armado de 800 y 1000mm.

Afección a los canales de drenaje de la zona de marisma

■ Para la reposición del canal de drenaje de la marisma afectado por las obras del Acceso Heras se ha propuesto la colocación de una canal trapezoidal de 2 m de base, paredes laterales con talud 2H:1V y 1,5m de profundidad mínima.

Red interior

■ La red de saneamiento de aguas pluviales en el viario interior de los Parques de Actividad deberá se propuesta mediante un estudio técnico.

Condiciones para los Proyectos de Urbanización pública y Urbanización interior de los Parques de Actividad

■ La red deberá adaptarse a lo propuesto en esta normativa, realizando la conexiones a la red propuesta por el PSIR.

■ Deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del organismo competente y cumplir la normativa vigente.



IV.5.1.3 Red de suministro y distribución de energía eléctrica

Conexión con el exterior

- La red de Media Tensión propuesta por este PSIR se conectará a la nueva Subestación Transformadora de Reparto (STR) cuya construcción esta proyectada en la manzana C1.5.
- La Supermanzana C1 podrá contar con una conexión provisional a la acometida eléctrica de las instalaciones de SUYESA.

Criterios generales de cálculo

- Para determinar las potencias demandadas se tiene en cuenta la experiencia acumulada en la promoción de otras plataformas logísticas con instalaciones y usos similares a los previstos y los requerimientos de la compañía distribuidora, Enel Viesgo.
- Se ha considerado una dotación de 125 w/m² de superficie bruta de manzana con un coeficiente de simultaneidad del 0,5 para la obtención de la potencia adscrita en Media Tensión. Con todo ello la demanda de potencia eléctrica es:

Manzanas lucrativas y equipamientos (a excepción del deportivo):	46.243 kw
Vialto, espacios libres y equipamiento deportivo:	1.750 kw
TOTAL DEMANDA POTENCIA ELÉCTRICA:	47.993 KW

- Teniendo en cuenta un factor de potencia del 0,9 se tiene una potencia demandada en transformación de 53.325 KVA.
- Esta potencia demanda se ha calculado para un agotamiento de la ocupación de las parcelas, siendo la potencia real demandada menor. Además, incluye el alumbrado público.
- Suponiendo la instalación de centros de transformación conformados por dos transformadores de 630 KVA, se hacen necesarios 43 centros de transformación.
- Se han situado 4 Centros de Transformación sobre el viario público con objeto de atender las necesidades de alumbrado y Servicios Técnicos. La localización de los Centros de Transformación se indica en el Plano O-6.3.
- La distancia entre Centros de Transformación se encuentra limitada por la pérdida máxima de tensión en las líneas de Baja Tensión, que no debe superar el 5% con un conductor de 240 mm² de sección. Por ello se limitará la distancia de los Centros de Transformación a los puntos de fachada con posible acometida a unos 200-250m.
- Los Centros de Transformación estarán situados aproximadamente en el centro de gravedad de consumo del área que sirven, parte la red de baja tensión hacia las distintas parcelas y naves.
- Adicionalmente se recomienda dejar alguna posición de TRAFIO libre en los Centros de Transformación para posibles ampliaciones futuras de la demanda.
- El suministro de energía eléctrica a los Centros de Transformación se realizará mediante anillos de suministro en media tensión desde la nueva STR.
- Para las naves o parcelas que precisen un suministro de potencia de más de 50 kw se permitirá la conexión directa con la red de Media Tensión. En tal caso la instalación y modificaciones necesarias serán asumidas por el usuario.

Descripción de la red
Soterramiento de líneas eléctricas

Las líneas de alta y media tensión afectadas por los desarrollos descritos en este PSIR se soterrarán por el viario propuesto según se describe en lo planos O-6.3 y O-8.

Se destacan los soterramientos de las líneas:

- Simple Circuito Astillero – La venera entre los apoyos 29 y 31.
- Doble Circuito Astillero – Treto entre los apoyos 45 y 48.
- Línea proyectada Enlace Guajano –FEVE.

Viario público. Red de Media Tensión

- El trazado de la red formarán anillos a lo largo de la Avenida Principal Sur, Camino de Servicio y Avenida Principal Centro Norte que irá cosiendo entre si los centros de transformación sitios, para lo cual se irán ampliando los anillos a medida que se vaya poniendo en servicio las supermanzanas del PSIR.
- Los equipamientos tendrán su propio Centro de Transformación.
- Las canalizaciones eléctricas por el viario público se describen en el Plano O-6.3 Red de distribución de energía eléctrica.

Red interior. Red de Baja Tensión

- La red de Baja Tensión en el Viario interior de los Parques de Actividad deberá se propuesta mediante un estudio técnico.

Condicionantes para los Proyectos de Urbanización pública y Urbanización interior de los Parques de Actividad

- La red deberá adaptarse a lo propuesto en esta normativa, realizando la conexiones a la red propuesta por el PSIR.
- Deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del organismo competente y cumplir la normativa vigente.

IV.5.1.4 Red de comunicaciones. Telefonía

Conexión con el exterior

- La red de comunicaciones del PSIR se conectará a la red de las compañías prestatarias de servicio tienen a lo largo de las principales infraestructuras de comunicación viaria, la autovía S-10, la carretera nacional N-635 y la carretera CA-420.

Criterios de cálculo y dimensionamiento

- Se ha considerado la canalización con una capacidad suficiente para que puedan prestar servicio al menos dos compañías suministradoras y los servicios interiores del PSIR.

Descripción de la red propuestaViario público

- Se dispondrá de una red troncal de distribución de 12 tubos portacables (TPC) -9 tubos de 125 mm de diámetro y 3 tritubos de 50 mm de diámetro- a lo largo de la Avenida Principal Sur, Camino de Servicio y Avenida Principal Centro - Norte.
- La canalización será de prisma único y arquetas independientes para cada operador.

Red interior

- La red de telefonía en el viario interior de los Parques de Actividad deberá se propuesta mediante un estudio técnico.

Condiciones para los Proyectos de Urbanización pública y Urbanización interior de los Parques de Actividad

- La red deberá adaptarse a lo propuesto en esta normativa, realizando la conexiones a la red propuesta por el PSIR.
- Deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del organismo competente y cumplir la normativa vigente.

IV.5.1.5 Red de gas

- Tras la experiencia obtenida por el consultor, la red de suministro y distribución de gas no se define por ejecutarse a demanda. Ello es debido a la habitual cosumbre por parte de la compañía suministradora de gas, GAS NATURAL SDG, de no dar requerimientos técnicos, garantizar suministros, realizar y/o demandar inversiones o firmar convenios con promotores de actuaciones similares, hasta que no se garantice una demanda real de consumo y se identifiquen los posibles clientes.
- De todas formas, se ha previsto en las secciones de coordinación de servicios de los Viarios (ver plano U.2.3 del proyecto de Urbanización Pública de este PSIR) espacio suficiente para la ejecución de estas redes.

- El análisis del impacto de tráfico se ha realizado valorando específicamente los distintos usos propuestos, basándose en las experiencias de centros análogos en el extranjero y España y en un modelo de funcionamiento basado en el rendimiento de la superficie y la entrada de vehículos ligeros en función de las plazas de aparcamiento necesarias para la superficie de oficina disponible.
- Se han considerado dos ámbitos diferenciados de estudio:
 - Ámbito Centro y Norte
 - Ámbito Sur

IV.6.1. TRÁFICO GENERADO POR LOS ÁMBITOS CENTRO Y NORTE

- El 35% del tráfico generado se canaliza desde la conexión del viario estructurante con la remodelación del Enlace de Solares, el 30% por la conexión de la carretera CA-145 y el 35% restante por el acceso este a través de la CA-420 y el PSIR de SUYESA. Se canalizará un 5% de tráfico ligero a través de la carretera CA-905.

Tráfico generado por las manzanas de uso logístico e industrial

Superficie de oficinas y locales (5% total de naves)	15.690 m ²
Superficie de naves (edificabilidad máxima construida)	313.800 m ²
Rendimiento anual de naves en Actividades industriales y logísticas	10 t/m ²
Movimiento anual de mercancías	3.138.000 t
Porcentaje de mercancía transportada por trailer	50 %
Porcentaje de mercancía transportada por camioneta	50 %
Porcentaje de trailers cargados en retorno	50 %
Porcentaje de camionetas cargados en retorno	50 %
Carga media de camioneta	4 t
Carga media de trailer	15 t
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250 días
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1,1 ROTACIÓN RESULTANTE
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas:	448 plazas
Ratio m2 de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	200 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	1.569 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	2.017 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Movimiento anual de mercancías	3.138.000 t
Total entradas de camionetas al año:	261.500
Total entradas de trailers al año:	69.733
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Entrada diaria media en día laborable:	
Entrada diaria media de camionetas de reparto	1.046
Entrada diaria media de camiones trailer	279
Total entrada diaria media de pesados en día laborable	1.325
Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de oficinas y locales	15.690 m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	12.552 m2
Superficie de naves	313.800 m2
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	448
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	1.569
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	2.017
Utilización vehículo privado	100 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,2
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	4.438
Entrada media de ligeros en día laborable	2.219

Tráfico generado por las manzanas de uso logístico e industrial (Cont.)

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:		1.325
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:		2.219
Se supondrá que:		
Para los pesados el 50 % del tráfico pasa en las 3 primeras horas del día		
Para los ligeros: el 80% del tráfico pasa durante las 1,5 primeras horas del día, coincidiendo en horario con los pesados		
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 12 horas,		
por lo que el 50% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas		
Entrada punta:		1.404 veh/h
Pesados		46 trailers
Pesados		174 camionetas
Ligeros		1183 ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 1,5 horas punta:		444 veh. ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 3 horas punta:		662 veh. pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:		116 veh/h
El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 65% durante 3 horas		
Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 5 horas		
Salida punta:		768 veh/h
Pesados		69 trailers
Pesados		227 camionetas
Ligeros		481 ligeros
Salida valle:		248 veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las pntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		



Tráfico generado por las manzanas de uso terciario - dotacional (Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS))

Superficie de usos terciarios construida (edificabilidad máxima)	33.100 m ²
Superficie de navas	m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1,7 ROTACIÓN RESULTANTE
Ratio m2 de superficie total de oficinas/comercio por cada plaza de aparcamiento	35 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para usos terciarios:	946 plazas
Ratio m2 de superficie total de navas por cada plaza de aparcamiento	200 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para navas:	0 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	946 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m2c	1,00
Entrada diaria media de pesados en día laborable:	33
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entradas de vehículos pesados año:	8.275

Tráfico generado por las manzanas de uso terciario - dotacional (Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS))
(Cont.)

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de usos terciarios construida	33.100 m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	26.480 m2
Superficie de naveas	0 m2
Número de plazas de aparcamiento para usos terciarios	946
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naveas	0
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	946
Generación de viajes Empleados	
Un empleado por:	35 m2
nº total de empleados	946
Utilización vehículo privado	75 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,3
Personas por vehículo	1,5
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	1.088
Generación de viajes Clientes y visitantes	
Nº de cliente/visita por 2 m2 por 6 días a la semana:	1,50
nº total de clientes día	4.138
Utilización vehículo privado	50 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,0
Personas por vehículo	2,0
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	2.069
Tráfico diario de vehículos ligeros:	3.156
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	312
Tráfico anual de vehículos ligeros:	994.772
Entrada media de ligeros en día laborable	1.578

Accesos	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	33
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	1.578
Se supondrá que:	
Para los pesados el 90 % del tráfico pasa en las 2 primeras horas del día	
Para los ligeros: el 80% del tráfico pasa durante las 4 primeras horas del día, coincidiendo en horario con los pesados	
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 10 horas,	
por lo que el 10% restante de pesados lo hará en 8 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 6 horas	
Entrada punta:	331 veh/h
Pesados	15
Ligeros	316 ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 4 horas punta:	316 veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 2 horas punta:	3 veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 10 horas al día	
Entrada valle:	53 veh/h
El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 65% durante 4 horas	
Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 6 horas	
Salida punta:	262 veh/h
Pesados	5 trailers
Ligeros	256 ligeros
Salida valle:	94 veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.	
Se supone que las pntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.	

IV.6.2. TRÁFICO GENERADO POR EL ÁMBITO SUR

- El 80% del tráfico generado se canaliza desde la conexión del viario estructurante con la remodelación del Enlace de Solares, el 10% por la conexión de la carretera CA-145 y el 10% restante por el acceso este a través de la CA-420 y el PSIR de SUYESA.

Tráfico generado por las manzanas de uso empresarial, comercial y de servicios (ECS)

Superficie de usos terciarios construida (edificabilidad máxima)	100.600 m ²
Superficie de naves (edificabilidad máxima construida)	m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	2,8 ROTACIÓN RESULTANTE
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para usos terciarios:	2.874 plazas
Ratio m2 de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	200 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	0 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	2.874 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m ² c	1,00
Entrada diaria media de pesados en día laborable:	101
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entradas de vehículos pesados año:	25.150

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de usos terciarios construida	100.600 m ²
Superficie (útil de oficinas y locales (80% total)	80.480 m ²
Superficie de naves	0 m ²
Número de plazas de aparcamiento para usos terciarios	2.874
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	0
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	2.874
Generación de viajes Empleados	
Un empleado por:	35 m ²
nº total de empleados	2.874
Utilización vehículo privado	75 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,2
Personas por vehículo	1,5
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	3.162
Generación de viajes Clientes y visitantes	
Nº de cliente/visita por 2 m ² por 6 días a la semana:	1,50
nº total de clientes día	12.575
Utilización vehículo privado	50 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,0
Personas por vehículo	2,0
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	6.288
Tráfico diario de vehículos ligeros:	9.449
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	312
Tráfico anual de vehículos ligeros:	2.948.135
Entrada media de ligeros en día laborable	4.725

Tráfico generado por las manzanas de uso empresarial, comercial y de servicios
(ECS)(Cont.)

Accesos			
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:		101	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:		4.725	
Se supone que:			
Para los pesados el 90 % del tráfico pasa en las 2 primeras horas del día			
Para los ligeros: el 80% del tráfico pasa durante las 4 primeras horas del día, coincidiendo en horario con los pesados			
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 10 horas,			
por lo que el 10% restante de pesados lo hará en 8 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 6 horas			
Entrada punta:	990 veh/h		
Pesados	45		
Ligeros	945 ligeros		
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 4 horas punta:	945 veh ligeros/resto día		
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 2 horas punta:	10 veh pesados/resto día		
Suponiendo un funcionamiento durante 10 horas al día			
Entrada valle:	159 veh/h		
El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 65% durante 4 horas			
Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 6 horas			
Salida punta:	784 veh/h		
Pesados	16 trailers		
Ligeros	768 ligeros		
Salida valle:	281 veh/h		
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.			
Se supone que las pntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.			



Tráfico generado por las manzanas de uso social y deportivo

Superficie de usos dotacionales (edificabilidad máxima)	34.800 m ²
Superficie de naves (edificabilidad máxima construida)	m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	0,1 ROTACIÓN RESULTANTE
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para usos terciarios:	984 plazas
Ratio m2 de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	200 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	0 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	984 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m2:	0,10
Entrada diaria media de pesados en día laborable:	3
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entradas de vehículos pesados año:	870

Tráfico generado por las manzanas de uso social y deportivo (Cont.)

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de usos terciarios construida	34.800 m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	27.840 m2
Superficie de naves	0 m2
Número de plazas de aparcamiento para usos terciarios	994
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	0
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	994
Generación de Viajes Empleados	
Un empleado por:	1.000 m2
nº total de empleados	35
Utilización vehículo privado	75 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,3
Personas por vehículo	1,5
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	40
Generación de Viajes Clientes y visitantes	
Nº de cliente/visita por m2 por 6 días a la semana:	0,06
nº total de clientes día	348
Utilización vehículo privado	50 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,0
Personas por vehículo	2,0
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	174
Tráfico diario de vehículos ligeros:	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	214
Tráfico anual de vehículos ligeros:	312
Tráfico anual de vehículos ligeros:	66.774
Entrada media de ligeros en día laborable	107

Accesos	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	3
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	107
Se supondrá que	
Para los pesados el 90 % del tráfico pasa en las 2 primeras horas del día	
Para los ligeros: el 80% del tráfico pasa durante las 4 primeras horas del día, coincidiendo en horario con los pesados	
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 10 horas,	
por lo que el 10% restante de pesados lo hará en 8 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 6 horas	
Entrada punta:	23 veh/h
Pesados	2
Ligeros	21 ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 4 horas punta:	21 veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 2 horas punta:	0 veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 10 horas al día	
Entrada valle:	4 veh/h
El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 65% durante 4 horas	
Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 6 horas	
Salida punta:	18 veh/h
Pesados	3 trailers
Ligeros	17 ligeros
Salida valle:	6 veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.	
Se supone que las pntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.	

IV.6.3. RESUMEN DE RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE TRÁFICO DEL PSIR

ANÁLISIS DE TRÁFICOS RESUMEN DE RESULTADOS					
ÁMBITO CENTRO Y NORTE	ACCESO HERAS / GLORIETA GC-3	CA-430 / OFB (GC-3)	CA-985 / GLORIETA OH-1	CARRETERA N-435 / GLORIETA GS-1	TOTAL
ENTRADA MEDIA DIARIA EN DÍA					
LABORABLE (IMD)	1.547	1.614	190	1.804	5.155
PESADOS	407	475	0	475	1.358
LEGEROS	1.139	1.139	190	1.329	3.797
ENTRADA PUNTA (Veh/h)					
	520	532	75	607	1.735
PESADOS	71	83	0	83	236
LEGEROS	450	450	75	525	1.499
ÁMBITO SUR	ACCESO HERAS / GLORIETA GC-3	CA-430 / OFB (GC-3)	CA-985 / GLORIETA OH-1	CARRETERA N-435 / GLORIETA GS-1	TOTAL
ENTRADA MEDIA DIARIA EN DÍA					
LABORABLE (IMD)	494	494	0	3.949	4.936
PESADOS	10	10	0	83	104
LEGEROS	483	483	0	3.885	4.832
ENTRADA PUNTA (Veh/h)					
	191	191	0	811	1.013
PESADOS	5	5	0	37	47
LEGEROS	97	97	0	773	969
TOTAL ÁMBITOS	ACCESO HERAS / GLORIETA GC-3	CA-430 / OFB (GC-3)	CA-985 / GLORIETA OH-1	CARRETERA N-435 / GLORIETA GS-1	TOTAL
ENTRADA MEDIA DIARIA EN DÍA					
LABORABLE (IMD)	2.040	2.108	190	5.753	10.091
PESADOS	418	408	0	555	1.462
LEGEROS	1.622	1.622	190	5.194	8.629
ENTRADA PUNTA (Veh/h)					
	622	634	75	1.418	2.748
PESADOS	75	87	0	125	303
LEGEROS	546	546	75	1.294	2.465

IV.6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ACCESOS

- El dimensionamiento de los accesos se realiza partiendo de la división de tráfico por ámbitos realizada en los apartados anteriores:
 - Ámbito Centro y Norte, con tres controles de acceso. El control del Acceso Heras absorbe el 30% del tráfico, el control del Acceso Este el 30 % y el Acceso Local de Orejo que absorbe el 5% de los vehículos ligeros.
 - Ámbito Sur, con un único control de acceso. El control de Acceso Sur, que absorbe el 80% del tráfico generado.
- Los datos de partida son los siguientes:
 - Capacidad de un carril con control automático: 400 veh / h.
 - Capacidad de un carril con control manual: 200 veh / h.

Descripción de los accesos

• Acceso Sur.

Este acceso cuenta con 5 puestos de control, uno de entrada, uno de salida y tres reversibles.

• Acceso Heras.

Este acceso dispone de 5 puestos de control, uno de entrada, uno de salida y tres con funcionamiento reversible en función de las horas punta y valle de entrada y salida.

• Acceso Este.

Este acceso dispone de 3 puestos de control, uno de entrada, uno de salida y uno con funcionamiento reversible en función de las horas punta y valle de entrada y salida.

• Conexión Local de Orejo.

Este acceso dispone solo de 2 puestos de control, uno por sentido, sin disponibilidad de carriles reversibles.

Comprobación capacidad de los accesos

- El Análisis de Impacto de Tráfico se ha realizado en el supuesto del agotamiento de la máxima edificabilidad, con lo que los resultados obtenidos y la capacidad de los controles de accesos están sobredimensionados.
- Las hipótesis de partida son:
 - Para los pesados: el 50 % del tráfico pasa en las 1,5 primeras horas del día, y el 80 % de ligeros también, coincidiendo con los pesados.
 - Se suponemos que los vehículos entran a lo largo de 12 horas, por lo que el 50% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas.
 - El tráfico de salida se supone concentrado en un 65% durante 3 horas.
 - Y se tiene que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 5 horas.
- En la tabla adjunta se comprueba la suficiencia de los accesos previstos en este PSIR.

ANÁLISIS DE TRÁFICOS

Suficiencia de accesos

Acceso Heras

VEHÍCULOS ENTRADA	CAPACIDAD DE ACCESOS		VEHÍCULOS SALIDA	CAPACIDAD DE ACCESOS	
	Control Manual	Control Automático		Control Manual	Control Automático
Hora punta	800 (1 + 3)	1600 (1 + 3)	389	800 (1+3)	1600 (1+3)
Hora valle	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)	131	400 (1+1)	800 (1 + 1)

Acceso Este - Acceso desde CA-420 / GFB

VEHÍCULOS ENTRADA	CAPACIDAD DE ACCESOS		VEHÍCULOS SALIDA	CAPACIDAD DE ACCESOS	
	Control Manual	Control Automático		Control Manual	Control Automático
Hora punta	400(1 + 1)	800 (1 + 1)	441	400 (1+1)	800 (1+ 1)
Hora valle	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)	149	200 (1+0)	400 (1 + 0)

Acceso Local de Orejo - Acceso desde CA-905 / Giorieta GN-1

VEHÍCULOS ENTRADA	CAPACIDAD DE ACCESOS		VEHÍCULOS SALIDA	CAPACIDAD DE ACCESOS	
	Control Manual	Control Automático		Control Manual	Control Automático
Hora punta	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)	51	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)
Hora valle	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)	17	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)

Acceso Sur - Acceso desde carretera N-635 / Giorieta GS-1

VEHÍCULOS ENTRADA	CAPACIDAD DE ACCESOS		VEHÍCULOS SALIDA	CAPACIDAD DE ACCESOS	
	Control Manual	Control Automático		Control Manual	Control Automático
Hora punta	800 (1 + 3)	1600 (1 + 3)	1.002	800 (1 + 3)	1600 (1 + 3)
Hora valle	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)	350	200 (1 + 0)	400 (1 + 0)

Nota: (x+y) = Número de accesos de carriles de acceso disponibles, x carriles fijos más y carriles reversibles.

- Hay que reseñar que los cálculos de tráfico previstos están en función de la configuración definitiva del PSIR, lo que significa que, en las primeras etapas, los accesos estarán sobredimensionados, pero serán adecuados en un futuro.
- De aquí se concluye que, para el supuesto de agotamiento de la edificabilidad máxima permitida, en la horas punta de entrada e, incluso salida, deberán de estar abiertos los controles reversibles y, en algunos casos, instalados controles de accesos automáticos. En las primeras fases de desarrollo o en el caso probable de no agotarse la edificabilidad máxima permitida, los accesos serán adecuados incluso con control manual en todos sus accesos.

IV 7.1 Introducción y contenido	El Estudio de Impacto Ambiental es un documento técnico que define el desarrollo de la actuación de forma distinta a lo que se refiere el proyecto. Los objetivos generales determinan la creación de nuevos ámbitos económicos en los que la calidad ambiental tiene una presencia protagonista para garantizar el desarrollo sostenible del entorno de Santander. Específicamente los espacios libres desempeñarán un papel central en la génesis de la propuesta de ordenación. El procedimiento de ejecución a través de fases como se explica en el Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), favorecerá el desarrollo paralelo de la urbanización entre las parcelas situadas en los bordes de la carreteras y autopistas y las áreas de acondicionamiento paisajístico limítrofes ya que mejoraran y proporcionaran una transición entre la actuación y el entorno. Adicionalmente el sistema de fases asegura un mayor control y una terminación estéticamente correcta del conjunto. El Estudio de Impacto Ambiental se incluye íntegramente como Documento C del presente PSIR, con el siguiente contenido descrito sucintamente en los párrafos posteriores. 1. DESCRIPCIÓN Finalidad Presupuesto y Cronograma Características y Localización Enquadre legal Enquadre Comarcal Medio Físico Estudio Climático Ámbito de actuación Geología Edafología Hidrología Flora y Fauna Elementos Patrimoniales Paisaje 2. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS 2.1 Razones para la elección de una de ellas 2.2 Valoración de las alternativas 2.3 Justificación de la solución adoptada 3. DESCRIPCIÓN DE EFECTOS PROVOCADOS 3.1. Recursos naturales que emplea o consume 3.2. Liberación de sustancias, energía y ruido 3.3. Hábitat y elementos singulares 3.4. Especies amenazadas, fauna y flora. 3.5. Equilibrios ecológicos 4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS 5. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS 6. BIBLIOGRAFÍA 7. CALIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR 8 CRITERIOS DE VALORACIÓN SEGUIDOS. FICHAS TÉCNICAS MEDIDAS CORRECTORAS
IV 7.2 Principales características medio ambientales del ámbito	El municipio de Marina de Cudeyo se encuentra situado en el centro de la Comunidad de Cantabria, que presenta unas características comunes en toda ella, sobre todo desde el punto de vista físico, pero también en la organización y ocupación del espacio. Relieve. Se caracteriza principalmente por la existencia de dos conjuntos bien diferenciados: la marina y la montaña, entre estos se conforman valles que definen el cambio brusco de la topografía del lugar. Las pendientes son predominantemente suaves, muy aptas para cualquier actividad humana, ya sea industrial, agrícola, minera o residencial y por eso su densa ocupación. Población La tendencia de la población en Cantabria ha sido acercarse mas a las áreas costeras y principalmente a Santander y su entorno, Marina de Cudeyo no se ha visto excesivamente afectada por este importante movimiento migratorio debido a la cercanía de Santander, ya que la población no ha emigrado en masa, pero a la vez esa distancia ha sido suficiente para no convertirse en un "barrio" de la capital. Clima. La zona de análisis comprendida entre el litoral y las sierras pre-litorales muestra un clima claramente oceánico, caracterizado por inviernos suaves y veranos frescos siendo el aire húmedo y las lluvias frecuentes en todas las estaciones. La temperatura media anual en Santander es de 13,7ºC con vientos predominante Noroeste. Hidrología. Los patrones de drenaje están muy diferenciados y claramente apreciados en la cartografía. En la zona norte se encuentra el río Tijero, en el área centro el río Refriego y hacia el sur se encuentra el embalse de Heras. IV 7.3 Descripción de efectos provocados Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajísticos. La ordenación propuesta en este PSIR define los espacios libres de uso público como sistemas de espacios libres, con superficies de acuerdo con los requerimientos establecidos en la norma vigente recogida en el apartado Condiciones de la Ordenación. Los Espacios Libres de Uso Público y las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico establecen las siguientes funciones básicas que mejoran las condiciones ambientales generales: Integración al paisaje que busca unidad a través de una lógica de agregación y escala suficiente; formar espacios de fachada sobre los corredores varios principales internos y externos según las edificaciones, minimizar el impacto visual; resolver las diferencias de nivel entre las plataformas de las áreas de actividad, y proteger los espacios naturales de borde, especialmente en las áreas directamente relacionadas con las riberas de los ríos (Refriego y Tijero) así mismo con las zonas montañosas. El viario Estructurante posee franjas verdes paisajísticas y de reserva a ambos lados del viario. Sobre dicha avenida se definen glorietas en puntos que permitirán el acceso a infraestructuras viarias exteriores o en puntos en los que la funcionalidad de la red viaria así lo requiere. La Red de Saneamiento de Aguas Residuales es separativa, de esta forma facilita el tratamiento de aguas residuales. En la Red de Saneamiento de Aguas Pluviales se realizarán ocho obras de vertido a los cauces existentes. En cada se dispondrá de un depósito de retención y decantación. Las obras de vertido irán acompañadas de Los trabajos necesarias para la mejora y protección de cauces. DOC. A Ccp. IV CANTABRIA ENERO 2008 pág. 50

Hábitats y elementos singulares. No existe en el ámbito de actuación hábitats que requieran una especial protección con la excepción del cauce del río Refrío que queda preservado en la actuación.

Especies amenazadas de flora y fauna. No se ha encontrado ninguna especie susceptible a una especial protección, la mayor parte de la riqueza biológica de la finca se concentra en las estructuras lineales de los setos vivos.

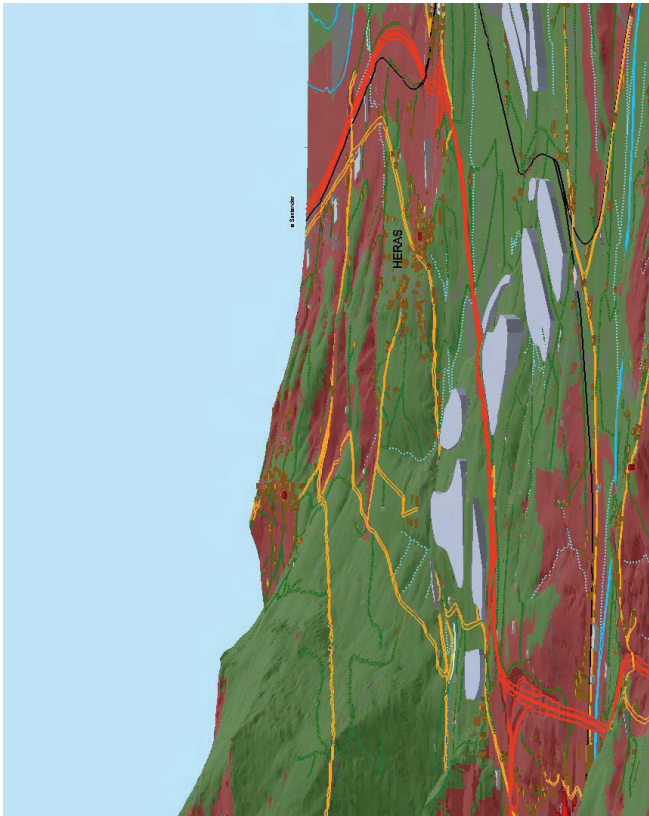
IV 7.4 Identificación y valoración de impactos

En este capítulo, el Estudio de impacto ambiental divide el proyecto en dos fases, la de construcción y la de explotación, cada una de estas se subdivide en unos factores ambientales evaluados son: el medio inerte, el medio biótico, el medio perceptual, la población, la economía y estructura urbana, para adjudicarles a cada una de estas acciones una valoración. La valoración se asigna desde nada significativa, poco significativa, significativa y muy significativa.

IV 7.5 Medidas protectoras y correctoras

En el entorno en el que se ubicara el área productiva no se ven afectados hábitats ni elementos singulares. Los elementos patrimoniales existentes, son de escaso valor. Las principales medidas correctoras deberán ir orientadas a la creación de un escudo vegetal que proteja al paisaje de la zona de la intrusión visual de las edificaciones industriales que se instalen.

Es recomendable que la empresa adjudicataria de las obras cuente con un sistema de gestión ambiental reconocido (basado en el reglamento EMAS o en la norma ISO 14000).



La propuesta se analizó partiendo de tres aspectos principales: accesibilidad, usos propuestos, disposición y caracterización ambiental, recogiendo las conclusiones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental. Los espacios libres tienen un papel determinante en los espacios desarrollados. Sus objetivos se trabajaron paralelamente con los nuevos ámbitos económicos en donde la calidad ambiental tiene un presencia protagonista. La estructura de los parques es discontinua por la topografía, sin embargo su implantación dado los recursos naturales potencializan esas franjas verdes, tanto internas como perimetrales. Los espacios libres son elementos integradores y estructurantes dentro del paisaje urbano, bien articulados generan escenarios que se entrelazan entre el medio natural y los parques de actividad. Es de andar que los criterios de calidad ambiental y paisajística están estrechamente relacionados con las actividades económicas a desarrollar en la zona. La propuesta se esforzó por una ordenación que aportara viabilidad económica, técnica, funcional y de integración con el medio ambiente para garantizar el desarrollo sostenible de la zona. Las obras serán conforme a principios de gestión ambiental tipo reglamento EWAS o Normas ISO 14000, siendo este un condicionante para la realización de estas. El plano de ordenación número 0.7 sintetiza la propuesta cuyos aspectos mas destacados son: Áreas de Acondicionamiento Paisajístico Perimetrales y Franja de Protección Ambiental con la Marisma. En primera instancia la plataforma de ordenación actúa como un elemento de transición entre dos tipos de topografía y actividad por el costado Oeste (La Marisma) presenta un relieve llano y por el Este un relieve quebrado; por tal motivo la implantación se diseñó pensando en dar respuesta a un entorno disímil a través de una franja de protección ambiental (áreas acondicionamiento paisajístico), que funcionaran como aislantes acústicos, atmosféricos o para minimizar el impacto visual, por otro lado se trabajarán como áreas de acondicionamiento con el entorno siempre y cuando se manejen con los adecuados criterios paisajísticos. Volumétricamente estas áreas se trabajarán con taludes de altura controlada los cuales proporcionarán esa transición entre el ámbito de actuación y el medio natural. Áreas Acondicionamiento Paisajístico de Protección con el Vialito de Alta Capacidad. En la ordenación propuesta ha optado por diseñar una franja de separación, ocupada por una zona verde, en las parcelas situadas en los bordes de las carreteras y autovías, que adicionalmente satisfice los requerimientos determinados por las servidumbres, ateciones y límites de no edificación derivadas de estas infraestructuras.	Corredores Medio Ambientales. La ordenación propuesta ha preservado el entorno del cauce del río Refriego que atraviesa el ámbito central en sentido Este - Oeste. Dos de los objetivos desarrollados en la implantación es la protección y recuperación de los espacios de borde de río con el fin de mantener la conexión medio ambiental entre la Marisma y el curso alto del río. Bandas Verdes Asociadas al Vialito Público Estructurante. El vialito público estructurante se ha concebido como un autentico corredor paisajístico mediante amplias franjas verdes laterales (4 a 8 m.) y una media ajardinada de 4 m. Las glorietas constituirán además unos hitos significativos en el diseño del conjunto de las áreas de acondicionamiento paisajístico. Espacios Libres Interiores a los Parques de Actividad. Las espacios libres públicos se complementan en algunos casos con zonas verdes interiores a los Parques de Actividad integradas en el tratamiento paisajístico del conjunto. Ver Plano de Ordenación 0.7 Conservación y Restauración Medioambiental.
--	--



TABLA CATASTRAL DE PARCELAS AFECTADAS

TERMINO MUNICIPAL DE MARINA DE CUDEYO

RÚSTICO

PARCELA RÚSTICA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA AFECTADA (HAB.)
1	39040A0120003000RG	GOMEZ COBO, TOMAS	3,6993
2	39040A0120007000RF	PUNTE HIGERA, ARMEGIDO	1,2784
3	39040A01200008000RA	COBO RUIZ, AMADEO	1,689
4	39040A0120009000RG	COBO RUIZ, HNOS	2,2709
5	39040A0120013000RK	SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA S.L.	0,193
6	39040A01200016000RX	SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA S.L.	4,2308
7	39040A0120007000RF	SOTOS BARQUIN, HNOS	2,181
8	39040A0120007000RF	ORTIZ FERNANDEZ, ISABEL	0,873
9	39040A01200018000RE	RUIZ SAN EMETERIO, JULIAN	0,889
10	39040A01200019000RE	RUIZ SAN EMETERIO, JULIAN	0,143
11	39040A01200020000RE	LAZAR TRUJEDA, MANUELA	0,583
12	39040A01200021000RE	LAZAR TRUJEDA, MANUELA	0,893
13	39040A01200022000RE	DESCONOCIDO	0,893
14	39040A01200023000RE	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL	4,144
15	39040A01200024000RE	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL	4,144
16	39040A01200025000RE	RUIZ SAN EMETERIO, JULIAN	0,889
17	39040A0120003000RG	GOMEZ COBO, TOMAS	5,233
18	39040A0120003000RG	MAZAL LOBANA, JOAQUIN	0,907
19	39040A0120003000RG	BARQUIN AGUILO, VICTOR	0,902
20	39040A0120003000RG	BARQUIN AGUILO, VICTOR	3,913
21	39040A0120003000RG	BARQUIN AGUILO, VICTOR	0,473
22	39040A0120003000RG	BARQUIN AGUILO, VICTOR	0,722
23	39040A0120003000RG	CASIGAS HARGO, AURORA	0,766
24	39040A0120003000RG	RUIZ HONTAÑON, MARIA DEL CARMEN	0,766
25	39040A01200040000RL	BARQUIN LAVIN, EUSEBIO	1,846
26	39040A01200041000RL	ORTIZ FERNANDEZ, ISABEL	1,207
27	39040A01200042000RF	AHEDO CABEZA, M ELENA	0,404
28	39040A01200043000RX	PRETO RUIZ, ANTONIO	0,413
29	39040A01200044000RX	SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA S.L.	0,3072
30	39040A01200045000RX	HIGERA BEAR, MARCELINO	0,9023
31	39040A01200046000RX	PRETO CAGIGAS, JOSE MARIA	0,8667
32	39040A01200047000RD	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	1,1557
33	39040A01200048000RX	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	3,2427
34	39040A01200049000RX	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	0,3153
35	39040A01200050000RD	CASIGAS PRIETO, AMBROSIO	0,2698
36	39040A01200050000RX	MARTINEZ HASSAN, JOSE GREGORIO	0,2431
37	39040A01200050000RL	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL	1,3897
38	39040A01200050000RL	ALONSO FERNANDEZ, ROSARIO	1,3897
39	39040A01200050000RL	ALONSO FERNANDEZ, ROSARIO	2,076
40	39040A01200050000RL	DESCONOCIDO	0,040
41	39040A01200050000RL	DESCONOCIDO	0,040
42	39040A0200017000RE	RUIZ SAN EMETERIO, JULIAN	2,530
43	39040A0200018000RD	ORTIZ CANALES, MANERTO	7,3713
44	39040A0200019000RX	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	0,9913
45	39040A0200020000RX	PEREZ CRESPO, LAURA	0,7133
46	39040A0200021000RD	PRETO RUIZ, ANTONIO	1,4573
47	39040A0200022000RX	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	3,117
48	39040A0200023000RX	RUIZ RIVA, SALVADOR	0,051
49	39040A0200024000RL	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	0,709
50	39040A0200025000RE	HONTAÑON PUENTE, RICARDO	0,740
51	39040A0200026000RX	ORTIZ DIEGO, ALEJANDRO	0,7049
52	39040A0200027000RE	PRETO RUIZ, ANTONIO	0,1529



Las expropiaciones y afecciones necesarias para el desarrollo del PSIR están contenidas en el plano de Ordenación O.8. Expropiaciones y Afecciones, en las tablas adjuntas a este apartado y en el Anexo nº 4 análisis de edificaciones existentes en el ámbito.

PARCELA RÚSTICA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA AFECTADA (HAB.)
53	39040A02700280000RU	GOMEZ QUINTANA, JUANA MARIA	0,3588
54	39040A02700290000RH	LAVIN COBO, CLOTILDE	1,8244
55	39040A02700300000RE	LAVIN COBO, JESUS	0,3942
56	39040A02700310000RU	LAVIN COBO, CELESTINO FCO	0,3903
57	39040A02700320000RU	LAVIN COBO, CLOTILDE	0,149
58	39040A02700330000RX	LAVIN COBO, TERESA	0,9243
59	39040A02700340000RA	LAVIN COBO, TERESA	0,4285
60	39040A02700350000RB	LAVIN COBO, TERESA	0,6547
61	39040A02700360000RY	SAIZ SILVERIO	0,8254
62	39040A02700370000RG	LAVIN COBO, LUIS	1,3345
63	39040A02700380000RG	GUTIERREZ CASUSO, VALENTIN	0,4031
64	39040A02700390000RP	CRESPO RODRIGUEZ, JOSE	0,4697
65	39040A02700400000RG	RUIZ FERNANDEZ, HNOS	1,2803
66	39040A02700410000RG	FUENTES VILLANUEVA, JOSE ANTONIO	1,4485
67	39040A02700420000RP	HIGERA BEAR, MARINA	0,1037
68	39040A02700430000RL	ORTIZ FERNANDEZ, MARIA DEL PILAR	

URBANO

PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA AFECTADA (M2)
105	000803300VP40E0001KO	DIEZ SANTOS, MARIA ANTONIA HONTAÑON PUENTE, RICARDO	120 m2
106	000803300VP40E0001KO	FERNANDEZ LLATA, ANGEL	79 m2
107	00080444VP40E0001LO	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL SANJUDO ABASCAL, MARIA DULCURA FINCA ASOCIADA	44 m2
108	000804500VP40E0001HO	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL SANJUDO ABASCAL, MARIA DULCURA FINCA ASOCIADA	129 m2
109	000804600VP40E0001HO	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL SANJUDO ABASCAL, MARIA DULCURA FINCA ASOCIADA	56 m2
110	000804600VP40E0002EP	CAS TILLO VILLAVEDE, AURORA	56 m2
111	000804700VP40E0001AO	ALONSO FERNANDEZ, SANTIAGO	113 m2
112	000804800VP40E0001BO	CRUZ ALONSO, MARIA DEL ROSARIO	138 m2
113	000805100VP40E0001BO	COBO RUIZ, JOSE TOMAS	121 m2
114	000805700VP40E0001FO	SOTO LLOSA, PATRICIO	51 m2
115	000805800VP40E0001FO	BARQUIN MARA ON, JUAN	57 m2
116	000805900VP40E0001GO	PUNTE COBO, HORTENSIA EMERITA	131 m2
117	000803400VP40E0001KO	LAVIN COBO, JESUS	118 m2
118	000803500VP40E0001KO	LAVIN COBO, CELESTINO FCO	98m2
119	000803600VP40E0001KO	ORTIZ FERNANDEZ, MARIA DEL PILAR	126 m2
120	000804000VP40E0001JO	GUTIERREZ CASUSO, VALENTIN	117 m2
121	000804000VP40E0001JO		

TERMINO MUNICIPAL DE MEDIO DE CUDEYO

RÚSTICO

PARCELA RÚSTICA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA AFECTADA (m2)
69	39/42/A0050007/00005A	POMFOSO BOLAIDO, ALFREDO	2.208,9
70	39/42/A0050008/00005C	MALANDA MATECON, FAUSTINO	1.071,8
71	39/42/A0050009/00005A	MALANDA MATECON, FAUSTINO	0.081,8
72	39/42/A0050010/00005A	SILLO GONZALEZ, FRANCISCO JAVIER	0.240,7
73	39/42/A0050011/00005C	COBO SERRANO, ALVARO	0.047
74	39/42/A0050012/00005A	DESCONOCIDO	0.173,3
75	39/42/A0050013/00005A	CABARGA CAYON, LUISA	5.785
76	39/42/A0050014/00005D	GOMEZ SANZ, EMETERIO	6.211,6
77	39/42/A0050015/00005A	GARCIA RUIZ, VICTORIANO	4.336,7
78	39/42/A0050016/00005B	BALDOMERO CAVAS, MA ESTHER	0.773
79	39/42/A0050017/00005J	PELAYO VELARDE, FRANCISCO	1.117,4
80	39/42/A0050018/00005B	GARCIA RUIZ, VICTORIANO	0.238,2
81	39/42/A0050019/00005B	BALDOMERO CAVAS, MA ESTHER	5.323,1
82	39/42/A0050020/00005J	LLANCON S.A.	2.141,3
83	39/42/A0050021/00005H	BARQUIN ORTIN, MANUEL	2.013,4
84	39/42/A0050022/00005H	LUPON DE PABLOS, REMEDIOS	0.27
85	39/42/A0050023/00005A	MARTINEZ ORTIZ, DOMINGO	0.27
86	39/42/A0050024/00005B	CABARGA CAYON, LUISA	1.943
87	39/42/A0050025/00005J	CABARGA CAYON, LUISA	2.648
88	39/42/A0050026/00005A	ORTIZ MARAÑON, MARIA	0.893
89	39/42/A0050027/00005B	MARTINEZ ORTIZ, DOMINGO	2.948
90	39/42/A0050028/00005J	MARTINEZ ORTIZ, CARMEN PILAR Y DOMINGO	0.940
91	39/42/A0050029/00005G	MARTINEZ ORTIZ, CARMEN PILAR Y DOMINGO	0.824
92	39/42/A0050030/00005G	OSORNO GANDARILLAS, AMPARO / M PAZ / BLINCA SARGA / ANA ISABEL	0.679
93	39/42/A0050031/00005G	OSORNO GANDARILLAS, AMPARO / M PAZ / BLINCA SARGA / ANA ISABEL	0.679
94	39/42/A0050032/00005B	MARTINEZ ORTIZ, DOMINGO	0.579,3
95	39/42/A0050033/00005B	MARTINEZ ORTIZ, DOMINGO	0.438,5
96	39/42/A0050034/00005B	MECANICAS Y SERVICIOS, JOSE MANUEL S.L.	0.287
97	39/42/A0050035/00005A	PORTILLA HANESES, JUANA	1.104,9
98	39/42/A0050036/00005B	OSORNO GANDARILLAS, AMPARO	1.683,8
99	39/42/A0050037/00005J	ALONSO FERNANDEZ, MANUEL	0.085,7
100	39/42/A0050038/00005J	DESCONOCIDO	1.489
101	39/42/A0050039/00005J	SAIZ LOPEZ, JOSE LUIS	0.351,7
102	39/42/A0050040/00005B	LLANCON S.A.	2.847
103	39/42/A0050041/00005G	ABASCAL ABASCAL Y MARAÑON, MANUEL MARIA	6.730,4
104	39/42/A0050042/00005J	ABASCAL ABASCAL, MANUEL	0.202
105	39/42/A0050043/00005G	MARAÑON RUIZ, MARIA	4.080,3

URBANO

PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA AFECTADA (m2)
122	001200100VP30000010L	GARCIA RUIZ, VICTORIANO	74 m2
123	001200200VP30000010L	BALDOMERO CAVAS, MA ESTHER	54 m2
124	001200300VP30000010L	LAVIN BARQUIN, ALVARO	39 m2
125	001200400VP30000010L	GOMEZ SANZ, EMETERIO	63 m2
126	001200500VP30000010L	ORTIZ MARAÑON, MARIA	-
127	001200600VP30000010L	ORTIZ MARAÑON, MARIA	107 m2
128	00050013000000D		
129	001200700VP30000010L	MALANDA MATECON, FAUSTINO	56 m2
130	001200800VP30000010L	QUINTANA AMILLATEGUI, PEDRO	36 m2
131	001200900VP30000010L	SILLO FERNANDEZ, DELFIN	76 m2
132	001201000VP30000010L	COBO SERRANO, ALVARO	182 m2
133	001201100VP30000010L	COBO SERRANO, ALVARO	119 m2
134	001201200VP30000010L	MARTINEZ ORTIZ, JUAN	36 m2
135	001201300VP30000010L	OSORNO GANDARILLAS, AMPARO	34 m2
136	001201400VP30000010L	ELECTRA DE VIESGO S.L.	86 m2
137	001201500VP30000010L	MECANICAS Y SERVICIOS JOSE MANUEL S.L.	86 m2
138	001201600VP30000010L	MIGUEL GONZALEZ, MARCIAL	198 m2

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.9 EXPROPIACIONES Y AFECCIONES DEL PSIR

PARCELAS AFECTADAS POR EL ACCESO DESDE HERAS

PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. PARCELA (m ² s)
201	39042A0012000060000RT	PUNTE HIGUERA, ARGEMIRO	0,46
202	39042A012000050000RRL	GUTIERREZ CASUSO, VALENTIN	0,23
203	39042A012000030000RRQ	BARQUIN LAVIN, EUSEBIO	2,48
204	39042A012000010000RRY	MAZA CANALES, JUANA	33,53
205	39042A00400420000SI	MAZA CANALES, JUANA	21,4
206	39042A00400100000SI	GOMEZ REBOLLEDO, JOSE MANUEL	0,2
207	39042A004001680000SD	FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA FEVE MINISTERIO D	0,21
208	39042A0040000900000SE	AJA DEL SOTO, ISABEL	0,22
209	39042A0040001200000SE	BALDONADO CAJADAS, NARCISO	0,32
210	39042A0040001300000SS	GRESPO SANTIAGO, ANGEL	0,84
211	39042A0040001400000SZ	FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA FEVE MINISTERIO D	0,17
212	39042A00400150000SU	HOYO CEBALLOS, MARCELINA JOSEFA	0,19
213	39042A00400160000SH	BALDONADO VILLEGAS, LUIS BENITO	0,37
214	39042A0040001700000SW	DESCONOCIDO	0,04
215	39042A001000180000SA	ORTIZ FERNANDEZ, ANGEL	0,02
216	39042A0030001900000SB	BALDONERO CAJADAS, MA ESTHER	0,02
217	39042A0030002000000SW	HER TAZON, LUCIANO	0,3
218	39042A0030002100000SB	FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA FEVE MINISTERIO D	0,2
219	39042A004000220000SL	BALDONERO CAJADAS, MA ESTHER	0,08
220	39042A004000230000SL	BALDONERO CAJADAS, MA ESTHER	0,03
221	39042A0040002400000SG	PEDRAJA PALACIO, ANGEL	0,19
222	39042A0040002600000SP	CALDERON LEZCANO, MARIA ELENA	0,1
223	39042A0040002500000SO	HOYO CEBALLOS, MARCELINA JOSEFA	0,02
224	39042A0014002220000SB	FERNANDEZ VIMENDI, ELOY	0,04
225	39042A0040002300000SY	AJA DEL SOTO, ISABEL	0,03
226	39042A0014001740000SB	FERNANDEZ VIMENDI, ELOY	0,01
227	39042A0040017500000SY	SANTIAGO DIAZ, DOMINGO	0,17
228	39042A0040017600000SG	ROMANO SARACHAGA, CONCEPCION	0,1
229	39042A0040016900000SW	FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA FEVE MINISTERIO D	0,54



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

IV.10 ESTUDIO DE LOS CONDICIONANTES DEL POL

IV 10.1 Estudio de accesibilidad a la Autovía del Cantábrico en el enlace de Heras.

El Plan de Ordenación del Litoral, en su ficha para la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo establece dentro de los condicionantes de la actuación la elaboración de un Estudio de accesibilidad a la Autovía del Cantábrico en el enlace de Heras.

□ Durante el proceso de realización de los trabajos del PSIR, se han tenido en consideración las nuevas actuaciones en las autovías A-8 y S-10, que principalmente son:

-Proyecto de prolongación de la A-8 mediante la contratación del tramo Solares-La Encina que incluye la remodelación del nudo de enlace entre la A-8 y la S-10

-Decisión firme del traslado del enlace de Heras, pendiente de definición.

A la vista de estas consideraciones, de las cuatro áreas propuestas para el desarrollo del Complejo de Actividades Económicas (CAE) de Santander, es el área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo la de mayor potencial por su localización próxima al núcleo urbano y a su entorno de actividad (Puerto, área industrial de la Bahía de Santander, Aeropuerto y líneas ferroviarias de RENFE y FEVE) y junto a la autovía S-10 y la autovía A-8, que forman parte del "Corredor Cantábrico" que se extiende a lo largo del norte de España, comunicando Cantabria con el País Vasco, Asturias y Galicia.

La accesibilidad por carretera y la conexión con la red viaria de gran capacidad constituye un factor decisivo de viabilidad para el PSIR. En la actualidad, la conexión con la Autovía S-10 se realiza de manera cómoda, pero no existe conexión con la A-8 ni con el eje N-634 (Solares-Torrelavega).

Como se indicó anteriormente, las últimas modificaciones incluidas en el proyecto de la autovía A-8, tramo Solares – La Encina, cambian la configuración del enlace de Solares entre la A-8 y la S-10, de tal manera que se posibilitan todos los movimientos entre la carretera N-635 y ambas autovías, con excepción de el acceso desde la A-8 este al PSIR. Esto genera una configuración de accesos basada en el Acceso Sur, en la intersección del Eje estructurante del ámbito y la carretera N-635. De esta manera los otros enlaces de acceso al polígono tendrían carácter de acceso secundario.

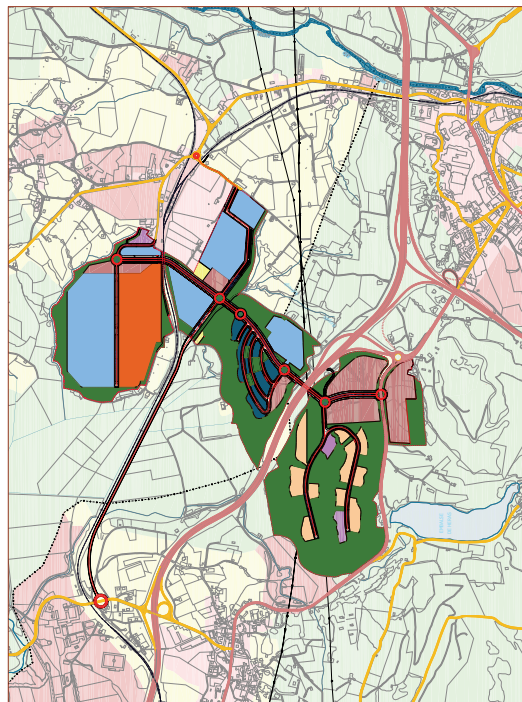
Los accesos viarios propuestos para el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo son los siguientes:

-El **Acceso Sur** se realiza mediante un nuevo enlace glorieta con la carretera N-635 y a partir de ésta con la red de alta capacidad formada por las autovías S-10 y futura prolongación de la A-8. En el nudo de Solares entre ambas autovías se resolverán todos los movimientos de conexión con la N-635, y a través de ella al PSIR, excepto la salida procedente de Bilbao. Esta configuración de las vías exteriores hará que el Acceso Sur sea el acceso principal del PSIR.

-Se han considerado además tres **Accesos Secundarios** al ámbito del PSIR que facilitan la entrada de tráfico de carácter local y permiten accesos más directos en algunos movimientos:

-El **Acceso de Heras** se realiza a través de un viario de nueva ejecución paralelo a la línea ferroviaria de FEVE Bilbao – Santander, por su margen sur, hasta un nuevo enlace con la carretera CA – 145 en Heras, en conexión con la Autovía S-10. Proporciona accesibilidad al Área Centro y a través de la Avenida Principal Centro – Norte con las Áreas Norte y Sur. La longitud aproximada de este nuevo viario propuesto es de 1,2 km.

-El **Acceso Este** se realiza desde la glorieta de nueva implantación ejecutada en la carretera CA-420 para el acceso a las instalaciones del PSIR "Área Industrial de Marina de Cudeyo", a través de un viario público que conecta el eje estructurante principal en la glorieta GC-3 con el viario que rodea el PSIR citado en su lado este.



Se establece una **conexión de carácter local** que une la glorieta GN-1 con el viario local del núcleo de la Estación de Orejo, y mediante éste con la propia estación y la carretera CA-905. Este viario será utilizado exclusivamente por vehículos ligeros, favoreciendo la integración del PSIR con el entorno circundante así como el acceso de los particulares y empleados desde los núcleos vecinos y desde la estación de ferrocarril, permitiendo la compatibilidad de modos de transporte en el acceso al PSIR.



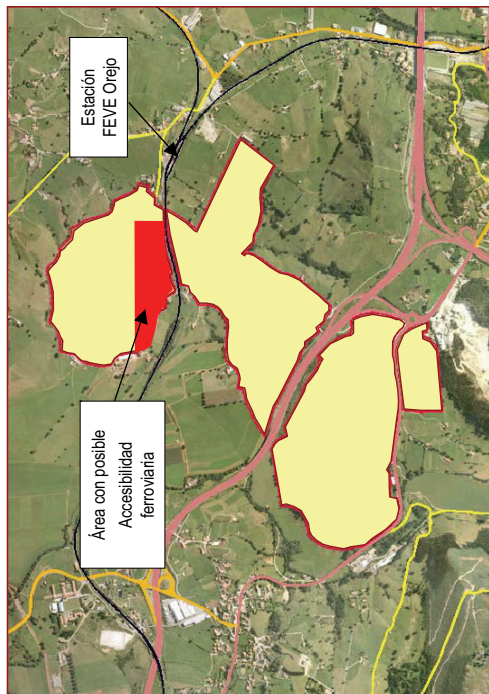
IV 10.2 Estudio de la integración del ferrocarril, de su permeabilidad y de su puesta en valor en relación con esta actuación industrial.

La Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo está conectada directamente con la línea de FEVE Santander-Bilbao, que atraviesa el ámbito del PSIR de este a oeste dejando al norte el Área Norte y al sur el Área Centro, dotándolo de muy buena accesibilidad debido al potencial que proporciona esta red de transporte público y la inmediatez de la Estación de Orejo, situada en las proximidades del Área Norte y que permitirá el uso de este medio de transporte público a trabajadores y visitantes.

Actualmente FEVE tiene centralizados sus servicios en el entorno de la Estación de Santander, con el consiguiente problema de espacio que genera. La propuesta solucionaría esos problemas trasladando aquí todas las actividades de FEVE, tanto de Terminal Intermodal como de talleres con un amplia oferta de espacio con acceso ferroviario.

Durante el proceso de redacción del PSIR se estudiaron diferentes alternativas para la ubicación de un Área Intermodal dentro del ámbito, al considerar viable un acceso ferroviario directo desde la Estación de Cercanías de Orejo. Fueron varias las opciones analizadas, entre ellas una al Sur de la vía ferroviaria, la cual quedó descartada por cuestiones técnicas y por la falta de espacio para situar las instalaciones necesarias.

Todo ello llevó a decantarse por situar el área con posible accesibilidad ferroviaria al Norte de la vía de FEVE ya que se daban las condiciones necesarias en cuanto a altimetría del terreno y dimensiones.



IV 10.3. Estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional tipológica de la propuesta.

Uno de los aspectos más destacables de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo es el cuidado y la preocupación por conseguir una adecuada y equilibrada integración con el medio y el paisaje, además de un correcto diseño urbanístico adaptado a los condicionantes del entorno. Este objetivo se ha materializado gracias a cinco consideraciones fundamentales:

- Ordenación del sistema de espacios libres.** tanto Espacios Libres de Uso Público como Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, en relación con el entorno, como áreas de protección entre usos, mediante la creación, entre otras, de franjas de protección, corredores medio ambientales y bandas verdes asociadas al viario.
- Adecuada inserción dentro de la trama viaria,** mejorando los estándares de accesibilidad de las infraestructuras del entorno.
- Distribución de usos acordes a las necesidades,** con una correcta implantación en el territorio.
- Mejora de los estándares de calidad en las edificaciones,** mediante el desarrollo de Condiciones Estéticas dentro de la Normativa del PSIR.
- Integración en la escala local de servicios y actividades,** complementando la dotación existente de equipamientos de los núcleos rurales.

a) Ordenación del sistema de espacios libres

Los espacios libres son elementos integradores y estructurantes dentro del paisaje, bien articulados, que generan escenarios que se entrelazan entre el medio natural y los parques de actividad. Es de señalar que los criterios de calidad ambiental y paisajística están estrechamente relacionados con las actividades económicas a desarrollar en la zona. La actuación se esfuerza por una ordenación que aporta viabilidad económica, técnica, funcional y de integración con el medio ambiente para garantizar el desarrollo sostenible del entorno.

Entre las funciones básicas que en el PSIR cumplen los Espacios Libres de Uso Público y las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico para mejorar las condiciones ambientales generales están las siguientes:

- Integración de las zonas verdes determinadas por el planeamiento en un paisaje unitario, con una lógica de agregación y escala suficiente.
- Formar los espacios de fachada a los corredores varios principales internos y externos, con una lógica de filtro de actividades y edificaciones de nivel medio, minimizando el impacto visual.
- Resolver las diferencias de altura entre las plataformas, de las áreas de actividad, que lógicamente están condicionadas por pendientes menores en el trazado del viario interno.
- Proteger los espacios naturales de borde, más aun cuando el complejo se asienta en relación muy directa con la marisma, con la ribera del río Refriego (incluido en el ámbito), el río Tijero y las zonas montañosas próximas.
- La amplitud de las áreas delimitadas facilita su gestión y mantenimiento - riego, limpieza, posibilidad de urbanizar con calidades medias, etc.-, en lugar del trazado de jardines convencionales.
- Mejorar las condiciones ambientales generales del ámbito del PSIR.

En el entorno en el que se ubicará el área productiva no se ven afectados hábitats ni elementos singulares, no existen especies amenazadas de flora o fauna, los elementos patrimoniales existentes son de escaso valor, con lo que entre las medidas correctoras propuestas para el ámbito con el objetivo de favorecer la integración con los elementos naturales y paisajísticos destacan las siguientes:

- **Marisma.** Los bordes y taludes que den a la marisma deberán ser tratados de manera que no supongan una disminución del valor natural de la misma.
- **Ríos.** Suponen corredores fluviales verdes para la ordenación del ámbito que han de ser conservados y potenciados, y más en concreto la ribera del río Refriego que se incluye dentro del ámbito como ya se ha indicado anteriormente.
- **Paisaje.** Del estudio de las cuencas visuales de la zona del ámbito se concluye que los obstáculos pararán en gran medida el impacto visual, y por eso se deberán introducir pantallas arbóreas como medidas correctoras. Por otra parte, la presencia de dos grandes corredores de infraestructuras, tales como la autopista S-10 y la línea de ferrocarril de FEVE, con un gran efecto barrera obligará a generar dentro del diseño de la integración paisajística unos corredores perimetrales y transversales al PSIR, de modo que cierren perimetralmente las zonas productivas por una arbolada creando corredores naturales que se integrarán con la red existente y dotará a la zona de un mayor poder tampón frente a fenómenos de erosión laminar, contaminación química o eutrofización. Permitirá superar el efecto barrera de la autopista y acercará, desde el punto de vista ecológico, las dos grandes masas forestales existentes al este y al oeste de la zona.

Dentro del ámbito de actuación, los espacios libres se pueden clasificar según su función y tipología. En este sentido, las características más destacadas de las soluciones adoptadas en el PSIR son las siguientes:

- **Áreas de Acondicionamiento Paisajístico Perimetrales y Franja de Protección Ambiental con la Marisma:** en primera instancia el ámbito actúa como un elemento de transición entre dos tipos de topografía y actividad, por el costado Oeste (La Marisma) presenta un relieve llano y por el Este un relieve quebrado; por tal motivo la implantación se diseñó pensando en dar respuesta a un entorno disímil a través de una franja de protección ambiental (áreas de acondicionamiento paisajístico) que funcionaran como aislantes acústicos, atmosféricos o para minimizar el impacto visual, por otro lado se trabajarán como áreas de acondicionamiento con el entorno siempre y cuando se manejen con los adecuados criterios paisajísticos. Voluntariamente estas áreas se trabajarán con taludes de altura controlada los cuales proporcionarán esa transición entre el ámbito de actuación y el medio natural.
- **Áreas de Acondicionamiento Paisajístico de Protección con el Vario de Alta Capacidad:** en la ordenación propuesta se ha optado por diseñar una franja de separación, en las parcelas situadas en los bordes de las carreteras y autopistas, que adicionalmente satisficé los requerimientos de limitación por las servidumbres, atenciones y límites de no edificación derivadas de estas infraestructuras.
- **Corredores Medio Ambientales:** la ordenación propuesta ha preservado el entorno del cauce del río Refriego que atraviesa el ámbito central en sentido Este - Oeste. Dos de los objetivos desarrollados en la implantación es la protección y recuperación de los espacios de borde de río con el fin de mantener la conexión medio ambiental entre la Marisma y el curso alto del río.
- **Bandas Verdes Asociadas al Vario Público Estructurante:** el viario público estructurante se ha concebido como un auténtico corredor paisajístico mediante amplias franjas verdes laterales (4 a 8 m.) y una medina ajardinada de 4 m. Las glorietas constituirán además unos hitos significativos en el diseño del conjunto de las áreas de acondicionamiento paisajístico.

Todo ello tiene como consecuencia una mayor integración ambiental y paisajística del PSIR, minimizándose el impacto sobre la marisma, reduciéndose la presión urbanística sobre las áreas más expuestas resolviéndose los problemas paisajísticos generados por el elevado grado de exposición visual del ámbito desde la Bahía de Santander.

IV 10.3. Estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional tipológica de la propuesta. (Cont.)**b) Adecuada inserción dentro de la trama viaria**

Dentro de la ordenación propuesta, la trama viaria que se propone en el PSIR busca la conectividad con las infraestructuras viarias existentes (autovías S-10 y A-8, carreteras nacionales N-635 y N-634 y carreteras autonómicas CA-145, CA-420, CA-422 y CA-905), resolviendo los accesos y la permeabilidad de la actuación con dicho sistema viario para favorecer los movimientos tanto de entrada como de salida al ámbito.

Es por ello que se dispone un enlace con la carretera N-635 en la zona sur, otro en el noreste con la CA-420 y otro sobre la CA-145 que se constituye como el enlace de Heras. Adicionalmente, se produce una conexión con la CA-905 en la zona norte, junto a la Estación de Orejo. Todo esto hace que se mejoren las condiciones de accesibilidad y comunicaciones en el territorio.

c) Distribución de usos acordes a las necesidades

Los criterios básicos que han presidido la ordenación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo son los siguientes:

- ❑ **Funcionalidad:** adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un Área Logística e industrial (dimensiones y radios de giro, pendientes, etc., del viario dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y ataque, aparcamientos, etc.).
- ❑ **Flexibilidad:** una ordenación que posibilite los inevitables cambios que se van a producir en el proceso de promoción, comercialización y explotación, mediante el concepto de la *Supermanzana*, subdivisible de distintas formas, como unidad básica de ordenación, y la *intercambialidad de usos y actividades*, facilitada por las edificabilidades homogéneas adoptadas.
- ❑ **Máximo aprovechamiento**, dentro de unos parámetros de calidad del conjunto, con respecto de retanqueos a las carreteras, autovías, ferrocarril y a viarios, adaptada a la morfología y topografía existente. La forma de la parcela, preferiblemente rectangular y paralela al viario público, lo que permite una optimización muy amplia del ámbito.
- ❑ **Comercialidad:** aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más representativos.
- ❑ Consideración de un **sistema flexible de etapas de desarrollo**, adaptables a las supermanzanas en función del proceso de comercialización.

En base a estos criterios, y teniendo en cuenta que el ámbito de actuación queda dividido en tres áreas (Norte, Centro y Sur) por las infraestructuras de comunicación existentes (la autovía S-10 y línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao) se procedió al estudio de los usos más adecuados dentro de cada una de estas áreas. En el **Área Norte**, debido a las condiciones de altimetría, de dimensiones y de proximidad a la línea del ferrocarril, se optó por situar la zona con posible uso ferroviario y las actividades Logísticas e Industriales que pudieran estar asociadas a ellas, complementadas con zonas de uso Empresarial, Comercial y Servicios. El **Área Centro**, delimitada por las vías anteriormente mencionadas, cuenta con usos logísticos e industriales y con una zona destinada a Industria Ligera que se integra en el entorno. Finalmente, en el **Área Sur** se concentran, por una parte, todas las dotaciones y equipamientos, así como una zona para realojos, aprovechando que generan menor impacto visual en la zona que queda más expuesta desde la Bahía; y por otra parte se complementa con usos Empresariales, Comerciales y de Servicios ligados al acceso del PSIR con la N-635.

Finalmente, cabe destacar respecto a los usos elegidos que se pretenden implantar en la actuación, que en su globalidad se trata de actividades que surgen desde el respeto al medio ambiente y que se conciben desde su origen con criterios de sostenibilidad.

d) Mejora de los estándares de calidad de las edificaciones

Desde el punto de vista del diseño urbano, se pretende que las construcciones e instalaciones cumplan con una serie de requisitos y parámetros que contribuyan a garantizar ciertos estándares de calidad en la edificación. Tal y como se desarrolla en el apartado específico de Normativa, en lo relativo a Condiciones Estéticas, se indica que se podrán desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados. La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones generales establecidas.

e) Integración en la escala local de servicios y actividades

En virtud del informe de exposición visual facilitado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha reservado un gran área de manzanas destinadas a equipamientos y realojos en la zona de mayor impacto visual del PSIR localizada al suroeste del ámbito. Esta concentración de los equipamientos generará una importante área de actividad singulares en el entorno del PSIR y limitará, debido al menor impacto de estas construcciones, la afección visual generada por esta zona.

Dada su excelente ubicación junto a uno de los accesos, permite una adecuada accesibilidad desde los núcleos rurales del entorno, contribuyendo a complementar las dotaciones locales de los mismos.

Para la ubicación del equipamiento comercial se aprovecha la proximidad a los accesos y las parcelas destinadas residencial (realojos), sin olvidar la importancia de las fachadas comerciales más representativas y de mayor valor comercial, que son las más adecuadas al uso establecido.

La localización del equipamiento social busca también la proximidad a las parcelas destinadas a uso residencial estableciéndose en parcelas de tamaño mediano que posibiliten la convivencia de más de un equipamiento en cada una de ellas.

Las instalaciones deportivas, finalmente, se desarrollan de forma integrada con los espacios libres del ámbito de actuación. Se han ubicado en los lugares más elevados y visualmente expuestos de dicha zona, dado el impacto visual mínimo que supone este uso.

CAPÍTULO V. NORMATIVA

NORMATIVA
V 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
V 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
V 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
V 4. NORMATIVA AMBIENTAL
V 5. NORMATIVA ACCESIBILIDAD
V 6. NORMATIVA TELECOMUNICACIONES
V 7. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.1. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto

El PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo establece la ordenación detallada de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, definida en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), y el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito.

Art. 1.2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la Normativa

- La presente Normativa se aplica al ámbito del área del PSIR de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, en los municipios del mismo nombre, incluida en el Plan de Ordenación del Litoral como Área de Actuación Integral Estratégica.
- La superficie total del ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional es de 148,5 Has, de las cuales 145 Ha corresponden al ámbito ocupado por la AIEP y las 3,5 Ha restantes constituyen la superficie necesaria para las conexiones exteriores del Ámbito.
- La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.
- La asignación de usos permitidos y las cauteles que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

Art. 1.3. Regulación Complementaria

Para todo aquello que no figure en el presente PSIR se acudirá en cada caso a lo establecido por:

- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 22/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), por la normativa sectorial aplicable y, en su caso, el planeamiento municipal vigente.
- Normas Urbanísticas Regionales aprobadas por Decreto 67/2006, de 25 de Mayo por el que se aprueban las N.U.R.
- Código Técnico de la Edificación (CTE), marco normativo por el que se regulan las exigencias mínimas de seguridad que deben cumplir los edificios.

Art. 1.4. Condiciones de vigencia, modificación, y tramitación del PSIR

- El PSIR tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones.
- Se procederá a la **modificación del PSIR** cuando se pretendan introducir cambios sustanciales en los criterios de ordenación seguidos y afecten a la estructura general del ámbito, como son la variación de la red de viario público, la estructura funcional del ámbito, los accesos al mismo o la zonificación global y usos. Su tramitación y aprobación seguirá los mismos procedimientos establecidos para el presente PSIR.
- Previo a la concesión de la licencia para el desarrollo de las supermanzanas deberá presentarse un Estudio de Detalle.

Podrán definirse o modificarse, sin constituir supuesto de modificación del PSIR, mediante Estudios de Detalle:

- La ordenación interior de los Parques de Actividad, supermanzanas o manzanas, debido al carácter no vinculante del viario interior y de la ordenación interior contenida en los Planos de Ordenación de manera indicativa.

Art. 1.5. Cesiones

El promotor del PSIR deberá cumplir los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del proyecto, cediendo al Gobierno de Cantabria, el 10% del aprovechamiento medio o edificabilidad media ponderada.

Art. 1.6. Documentos constitutivos del PSIR

El presente PSIR está constituido por los siguientes documentos:

Documento A: Planeamiento

- I. Memoria General.
- II. Memoria Informativa.
- III. Planos de Información.
- IV. Memoria Justificativa y de Ordenación.
- V. Normativa.
- VI. Estudio Económico-Financiero.
- VII. Plan de Etapas. Faseado.
- VIII. Planos de Ordenación.

Documento B. Proyecto de Urbanización Pública.

- I. Memoria de urbanización.
- II. Planos.
- III. Pliego.
- IV. Presupuesto

Documento C. Estudio de Impacto Ambiental.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 2

Art 2.1.1. Ordenación y calificación del suelo

- La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.
- En dicho plano se definen:
- La estructura urbana del ámbito del PSIR, con el Viano público del mismo.
 - La delimitación del ámbito en tres 3 áreas funcionales y de los Parques de Actividad o zonas, y las supermanzanas estructuradas por el viano público, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicas del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.
 - Las calificaciones distintivas de suelo.
 - Las actividades y usos admisibles en cada zona, conforme a lo definido en el "Título Tercero de las presentes normas urbanísticas del PSIR.
 - La localización de los equipamientos y de los Espacios Libres Públicos.

Art. 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

- El resumen general y el cuadro detallado de las superficies resultantes de la Ordenación del suelo se reflejan en los cuadros siguientes.

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES

SUB-TOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL	APROVECHAMIENTO EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
CLUSTERS INDUSTRIAL	48.158	20,64%	0,275	6,01%	13.243	28,34%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	199.263	89,36%	0,8602	27,98%	170.809	36,91%
INDUSTRIA LINEAL	37.256	16,73%	1,200	5,24%	44.706	9,85%
SERVICIOS TÉCNICOS	8.671	3,87%	1,000	1,37%	8.671	1,87%
RESERVA PARA PARQUEOS	15.600	6,99%	0,800	1,82%	12.480	2,72%
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.744	14,28%	0,000	0,00%	0,000	0,00%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	21.866	9,86%	1,000	11,76%	21.866	4,80%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	34.158	15,35%	1,300	11,25%	44.405	9,74%
TOTAL SUPERMANIZAS	708.135	31,56%	0,8534	48,79%	605.97	13,35%
ÁREAS DE ACOMODAMIENTO PARAMETRO	176.821	7,94%	0,000	0,00%	0,000	0,00%
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	176.821	7,94%	0,000	0,00%	0,000	0,00%
TOTAL PARA MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO	1.453.362	100,00%	0,3332	48,331%	605.97	4,17%



A continuación se incluyen los cuadros resumen y las superficies detalladas resultantes de la Ordenación distribuidas por Áreas o Ámbitos y por Términos Municipales:

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS

RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO NORTE

SUBTOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL EDIFICABILIDAD m ²
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	266.500	69,50%	0,5941	158.572	90,38%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.956	3,89%	1,0000	14.956	8,52%
INDUSTRIA LIGERA					
SERVICIOS TÉCNICOS					
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALCLOS)	5.512	1,44%			
EQUIPAMIENTO COMERCIAL			0,3500	1.929	1,10%
EQUIPAMIENTO SOCIAL					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
TOTAL SUPERMANZANAS	287.388	74,83%	0,6105	175.457	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	51.193	13,33%			
VARIO PÚBLICO	32.630	8,50%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	12.867	3,26%			
TOTAL ÁMBITO NORTE PSIR	384.080	100,00%	0,4568	175.457	100,00%

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO NORTE

ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
SUPERMANZANA MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	APROVECHAMIENTO TIPO m ² /m ²	APROVECHAMIENTO TOTAL m ²	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO NORTE		384.080	100,00%	0,4568	175.457	100,00%	0,4568	175.457	100%
N1		145.295	37,83%	0,6190	89.939	51,26%	0,619	89.939	51,26%
	N1.1		36,88%	0,5983	82.462	47,00%	0,5983	82.462	47,00%
	N1.2		1,95%	1,0000	7.476	4,26%	1,0000	7.476	4,26%
N2		127.330	33,15%	0,5984	76.188	43,42%	0,5984	76.188	43,42%
	N2.1		31,20%	0,5733	68.708	39,16%	0,5733	68.708	39,16%
N2.2			1,95%	1,0000	7.480	4,26%	1,0000	7.480	4,26%
N3		14.763	3,81%	0,6120	9.330	5,32%	0,6120	9.330	5,32%
	N3.1		2,41%	0,8000	7.401	4,22%	0,8000	7.401	4,22%
N3.2			1,44%	0,3500	1.929	1,10%	0,3500	1.929	1,10%
VARIO PÚBLICO									
	ACCESO NORTE	32.632	8,50%						
	AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE		0,85%						
	CAMINOS		2,87%						
	AVENIDA PRINCIPAL OESTE NORTE		1,17%						
	AVENIDA PRINCIPAL CESTE NORTE		3,61%						
ESPACIOS LIBRES									
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO	64.069	16,68%						
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		13,33%						
TOTAL ÁMBITO NORTE PSIR		384.080	100,00%	0,4568	175.457	100,00%	0,4568	175.457	100,00%

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS (cont.)

RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO CENTRO

SUBTOTALES POR ZONAS				EDIFICABILIDAD				APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABLE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	140.186	31,54%	0,6653	102.232	59,09%	102.232	59,09%	102.232	59,09%	102.232	59,09%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	19.463	4,11%	1,000	19.463	11,25%	19.463	11,25%	19.463	11,25%	19.463	11,25%
INDUSTRIA LIGERA	37.250	7,97%	1,200	44.706	25,84%	44.706	25,84%	44.706	25,84%	44.706	25,84%
SERVICIOS TÉCNICOS	6.621	1,40%	1,000	6.621	3,83%	6.621	3,83%	6.621	3,83%	6.621	3,83%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDUS)											
EQUIPAMIENTO COMERCIAL											
EQUIPAMIENTO SOCIAL											
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO											
TOTAL SUPERMANZANAS	212.524	44,92%	0,8141	173.021	100,00%	173.021	100,00%	173.021	100%	173.021	100%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARANETICO	138.602	29,33%									
VARIO PÚBLICO	90.799	19,19%									
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.151	6,59%									
TOTAL ÁMBITO CENTRO PSIR	473.076	100,00%	0,3857	173.021	100,00%	173.021	100,00%	173.021	100%	173.021	100%

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO CENTRO

ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD				APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
SUPERMANZANA MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABLE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABLE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD m ²
ÁMBITO CENTRO											
C1		86.359	18,89%	0,7859	70.141	40,24%	70.141	0,7859	70.141	40,24%	70.141
C1.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	9.588	2,03%	1,000	9.588	5,54%	9.588	1,000	9.588	5,54%	9.588
C1.2	CENTRO LOGÍSTICO- INDUSTRIAL	54.061	11,43%	0,7025	37.976	21,95%	37.976	0,7025	37.976	21,95%	37.976
C1.3	CENTRO LOGÍSTICO- INDUSTRIAL	20.827	4,40%	0,8600	17.703	10,23%	17.703	0,8600	17.703	10,23%	17.703
C1.4	SERVICIOS TÉCNICOS	4.873	1,03%	1,000	4.873	2,82%	4.873	1,000	4.873	2,82%	4.873
C2		38.080	8,05%	0,6411	24.413	14,11%	24.413	0,6411	24.413	14,11%	24.413
C2.1	CENTRO LOGÍSTICO- INDUSTRIAL	38.080	8,05%	0,6411	24.413	14,11%	24.413	0,6411	24.413	14,11%	24.413
C3		47.129	9,98%	1,0581	54.500	31,55%	54.500	1,0581	54.500	31,55%	54.500
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	4.943	1,04%	1,200	5.932	3,43%	5.932	1,200	5.932	3,43%	5.932
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	6.163	1,31%	1,200	7.400	4,29%	7.400	1,200	7.400	4,29%	7.400
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	4.504	0,95%	1,200	5.405	3,12%	5.405	1,200	5.405	3,12%	5.405
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	1.369	0,29%	1,200	1.643	0,95%	1.643	1,200	1.643	0,95%	1.643
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	1.838	0,39%	1,200	1.867	1,14%	1.867	1,200	1.867	1,14%	1.867
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	4.204	0,89%	1,200	5.044	2,92%	5.044	1,200	5.044	2,92%	5.044
C3.7	INDUSTRIA LIGERA	3.172	0,67%	1,200	3.806	2,20%	3.806	1,200	3.806	2,20%	3.806
C3.8	INDUSTRIA LIGERA	5.811	1,23%	1,200	6.973	4,03%	6.973	1,200	6.973	4,03%	6.973
C3.9	INDUSTRIA LIGERA	5.430	1,15%	1,200	6.516	3,73%	6.516	1,200	6.516	3,73%	6.516
C3.10	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	9.874	2,09%	1,000	9.874	5,71%	9.874	1,000	9.874	5,71%	9.874
C4		36.217	7,66%	0,6113	22.140	12,80%	22.140	0,6113	22.140	12,80%	22.140
C4.1	CENTRO LOGÍSTICO- INDUSTRIAL	36.217	7,66%	0,6113	22.140	12,80%	22.140	0,6113	22.140	12,80%	22.140
C5		1.748	0,37%	1,0000	1.748	1,01%	1.748	1,0000	1.748	1,01%	1.748
C5.1	DEPURADORA	1.748	0,37%	1,000	1.748	1,01%	1.748	1,000	1.748	1,01%	1.748
VARIOS PÚBLICOS											
	AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE	38.265	8,09%								
	ACCESO HERAS	5.757	1,22%								
	CAMINOS	1.502	0,32%								
	ACCESO ESTE	19.471	4,12%								
	AVENIDA PRINCIPAL SURESTE	13.020	2,75%								
	VARIO DISTRIBUIDOR PARQUE C3	12.784	2,70%								
ESPACIOS LIBRES		169.733	35,88%								
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARANETICO	138.602	29,33%								
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.151	6,59%								
TOTAL ÁMBITO CENTRO PSIR		473.076	100,00%	0,3857	173.021	100,00%	173.021	0,3857	173.021	100%	173.021

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁMBITOS (cont.)
RESUMEN DE SUPERFICIES- ÁMBITO SUR

SUBTOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL					
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVIDOS	170.044	20,30%	0,0326	100.620	87,96%
INDUSTRIA LIGERA					
SERVICIOS TÉCNICOS					
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	13.469	2,26%	0,3600	4.711	4,12%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	18.134	3,05%	0,5000	9.067	7,93%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	21.596	3,63%	0,5000	10.798	9,37%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	34.190	5,74%	0,3000	10.257	8,97%
TOTAL SUPERMANIZANAS	208.224	34,98%	0,0505	135.453	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARSANÍSTICO					
VIAJO PÚBLICO	297.296	36,98%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	46.484	6,15%			
	101.263	17,01%			
TOTAL ÁMBITO SUR PSIR	595.236	100,00%	0,2276	135.453	100,00%

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO SUR

ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
SUPERMANIZANA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO SUR	595.236	100,00%	0,2276	135.453	100,00%
S1	87.379	14,68%	0,3986	34.833	25,72%
S1.1			0,0000	3.146	2,32%
S1.2			0,3000	3.259	2,40%
S1.3			0,3000	3.962	2,84%
S1.4			0,5000	2.124	1,57%
S1.5			0,3600	2.024	1,49%
S1.6			0,3600	2.887	1,98%
S1.7			0,5000	2.356	1,72%
S1.8			0,5000	3.162	2,33%
S1.9			0,5000	1.757	1,30%
S1.10			0,5000	4.906	3,62%
S1.11			0,5000	2.852	2,11%
S1.12			0,5000	2.746	2,03%
S2	30.548	5,14%	0,0722	28.387	20,96%
S2.1			0,0722	20.307	15,00%
S3	40.061	6,73%	0,7735	30.989	22,88%
S3.1			0,7735	30.989	22,88%
S4	48.235	8,10%	0,0951	41.244	30,45%
S4.1			0,0951	41.244	30,45%
ÁMBITO PÚBLICO	46.484	6,15%			
AVENIDA PRINCIPAL SUR	16.916	2,84%			
AVENIDA CONEXIÓN DOTACIONES	29.269	5,10%			
CONEXIÓN INTERNA CENTRO - SUR	1.259	0,23%			
ESPACIOS LIBRES	338.519	56,87%			
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARSANÍSTICO	297.296	36,98%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	101.263	17,01%			
TOTAL ÁMBITO SUR PSIR	595.236	100,00%	0,2276	135.453	100,00%

RESUMEN DE SUPERFICIES – T.M. DE MARINA DE CUDEYO

SUBTOTALES POR ZONAS		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	48.844	0,80%	24,17%	29.152	14,17%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	37.826	1,20%	10,19%	31.024	10,19%
INDUSTRIAL UGERA	44.736	1,20%	13,19%	44.736	13,19%
SERVICIOS TÉCNICOS	6.621	0,79%	1,85%	6.621	1,85%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REACUOS)	5.512	0,80%	0,57%	1.929	0,97%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL					
EQUIPAMIENTO SOCIAL					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
TOTAL SUPERMANIZANAS	484.450	0,697	100,00%	0,697	100%
ÁREAS DE ACOTONAMIENTO PASANÍSTO	196.656				
VARIO PÚBLICO	171.679				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.461				
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO	833.742	0,4068	100,00%	0,4068	100%

CUADRO DE SUPERFICIES – T.M. DE MARINA DE CUDEYO

ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
SUPERMANIZANAS MANIZANAS	SUPERFICIE m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL
AMBITO NORTE	384.080	0,4068	40,07%	175.457	51,73%
N1	15.297	0,4100	17,43%	8.939	26,93%
N1.1	15.297	0,4100	17,43%	8.939	26,93%
N2	127.339	0,904	15,27%	76.188	22,46%
N2.1	119.950	0,973	14,37%	69.738	20,36%
N2.2	7.460	1,000	9,90%	7.460	2,27%
N3	14.633	0,6320	1,77%	9.339	2,75%
N3.1	9.261	1,11%	1,11%	7.461	2,18%
N3.2	5.512	0,98%	0,98%	1.929	0,57%
VARIO PÚBLICO NORTE	39.637	3,91%	3,91%		
AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE	11.031	1,32%			
CAMINOS	4.461	0,54%			
AVENIDA PRINCIPAL OESTE NORTE	13.899	1,89%			
ESPACIOS LIBRES	61.668	7,68%			
ÁREAS DE ACOTONAMIENTO PASANÍSTO	17.867				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	51.169	6,14%			
AMBITO CENTRO	443.664	53,31%	53,31%	153.693	48,27%
C1	89.396	10,27%	1,06%	78.141	20,96%
C1.1	89.396	10,27%	1,06%	78.141	20,96%
C1.2	54.061	8,49%	0,70%	27.936	11,26%
C1.3	20.927	2,99%	0,26%	17.755	5,22%
C1.4	4.873	0,99%	0,04%	4.873	1,44%
C2	39.668	4,97%	0,41%	24.413	7,96%
C2.1	39.668	4,97%	0,41%	24.413	7,96%
C3	47.661	5,63%	0,49%	34.338	16,86%
C3.1	47.661	5,63%	0,49%	34.338	16,86%
C3.2	4.461	0,74%	0,04%	2.400	1,00%
C3.3	4.604	0,64%	0,04%	1.696	1,09%
C3.4	1.939	0,10%	0,00%	1.645	0,08%
C3.5	1.939	0,20%	0,00%	1.907	0,09%
C3.6	4.204	0,99%	0,04%	5.044	1,69%
C3.7	3.172	0,30%	0,00%	3.066	1,12%
C3.8	5.011	0,92%	0,00%	5.009	0,00%
C3.9	1.939	0,92%	0,00%	1.939	0,00%
C3.10	1.939	0,92%	0,00%	1.939	0,00%
C3.11	9.614	1,10%	1,00%	9.914	2,62%
C4	21.605	2,53%	0,41%	12.871	3,80%
C4.1	21.605	2,53%	0,41%	12.871	3,80%
C5	17.148	0,21%	0,00%	1.748	0,52%
C5.1	17.148	0,21%	0,00%	1.748	0,52%
VARIO PÚBLICO	89.179	10,19%			
AVENIDA PRINCIPAL CENTRO NORTE	39.160	4,69%			
ACCESO REAS	9.726	0,99%			
ACCESO FITE	19.471	2,34%			
AVENIDA PRINCIPAL SURSUESTE	13.008	1,59%			
VIAJO DISTRIBUIDOS PARQUE C3	12.784	1,53%			
ESPACIOS LIBRES	157.163	18,85%			
ÁREAS DE ACOTONAMIENTO PASANÍSTO	139.464	22,4%			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	18.699	2,24%			
AMBITO SURSUESTE	5.566	0,72%			
ÁREAS DE ACOTONAMIENTO PASANÍSTO	5.566				
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO	833.742	100,00%		339.150	100%

RESUMEN DE SUPERFICIES POR TÉRMINOS MUNICIPALES (cont.)

RESUMEN DE SUPERFICIES – T.M. DE MEDIO CUDEYO

SUB-TOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²
C. COMERCIO E INDUSTRIAL	15.162	2,47%	0,0113	0.200	0,0113	0.200
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	178.934	19,47%	0,0207	100.860	0,0207	100.860
INDUSTRIAL LIBRE						
SERVICIOS TECNOLÓGICOS	13.429	2,18%	0,3000	4.711	0,3000	4.711
RESIDENCIAL INFANTIL Y RESALCER	18.134	2,03%	0,0300	9.067	0,0300	9.067
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	21.586	3,49%	0,0300	10.798	0,0300	10.798
EQUIPAMIENTO SOCIAL	34.190	5,53%	0,3000	10.257	0,3000	10.257
TOTAL SUPERMANZANAS	223.445	36,12%	0,6480	144.782	0,5537	123.727
ÁREAS DE ACOTICIONAMIENTO PASADISTO	221.306	37,47%				
VIAJO PÚBLICO	50.093	9,07%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	113.715	19,37%				
TOTAL PSIR MEDIO CUDEYO	618.650	100,00%	0,2340	144.782	0,2000	123.727
						100%

CUADRO DE SUPERFICIES – T.M. DE MEDIO CUDEYO

SUPERMANZANA		ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD		APOVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
MANZANA		ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
AMBITO CENTRO			20.412	4,74%	0,2722	9.329	7,54%
C1			00	0,0%	1,0000	00	0,0%
C1.0		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	15.162	0,07%	1,0000	15.162	0,07%
C1.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	15.162	2,47%	0,0113	0.200	0,00%
AMBITO SUR			589.238	95,25%	0,2269	135.453	92,46%
S1			87.370	14,12%	0,3986	34.833	24,6%
S1.1		EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.291	1,02%	0,0300	3.146	2,17%
S1.2		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.841	1,73%	0,0300	3.253	2,26%
S1.3		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	12.841	2,09%	0,0300	3.852	2,62%
S1.4		RESIDENCIAL INFANTIL Y RESALCER	5.290	0,86%	0,0300	1.587	1,07%
S1.5		RESIDENCIAL INFANTIL Y RESALCER	5.290	0,86%	0,0300	1.587	1,07%
S1.6		RESIDENCIAL INFANTIL Y RESALCER	7.877	1,24%	0,0300	2.362	1,63%
S1.7		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	4.070	0,73%	0,0300	1.221	0,85%
S1.8		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.690	1,77%	0,0300	3.192	2,18%
S1.9		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3.614	0,57%	0,0300	1.084	0,74%
S1.10		EQUIPAMIENTO SOCIAL	9.811	1,69%	0,0300	2.943	2,05%
S1.11		EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.704	0,92%	0,0300	1.711	1,21%
S1.12		EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.491	0,9%	0,0300	1.647	1,16%
S2			32.548	5,2%	0,0222	28.307	19,4%
S2.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	40.661	6,8%	0,2722	30.307	24,6%
S3			40.661	6,8%	0,2722	30.307	24,6%
S3.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	40.661	6,8%	0,2722	30.307	24,6%
S4			40.661	6,8%	0,2722	30.307	24,6%
S4.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	40.661	6,8%	0,2722	30.307	24,6%
AMBITO NOROCCIDENTAL			18.945	2,07%			
N1			18.945	2,07%			
N1.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	18.945	2,07%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N2			1.206	0,26%			
N2.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N3			1.206	0,26%			
N3.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N4			1.206	0,26%			
N4.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N5			1.206	0,26%			
N5.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N6			1.206	0,26%			
N6.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N7			1.206	0,26%			
N7.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N8			1.206	0,26%			
N8.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N9			1.206	0,26%			
N9.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N10			1.206	0,26%			
N10.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N11			1.206	0,26%			
N11.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N12			1.206	0,26%			
N12.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N13			1.206	0,26%			
N13.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N14			1.206	0,26%			
N14.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N15			1.206	0,26%			
N15.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N16			1.206	0,26%			
N16.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N17			1.206	0,26%			
N17.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N18			1.206	0,26%			
N18.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N19			1.206	0,26%			
N19.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N20			1.206	0,26%			
N20.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N21			1.206	0,26%			
N21.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N22			1.206	0,26%			
N22.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N23			1.206	0,26%			
N23.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N24			1.206	0,26%			
N24.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N25			1.206	0,26%			
N25.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N26			1.206	0,26%			
N26.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N27			1.206	0,26%			
N27.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N28			1.206	0,26%			
N28.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N29			1.206	0,26%			
N29.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N30			1.206	0,26%			
N30.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N31			1.206	0,26%			
N31.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N32			1.206	0,26%			
N32.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N33			1.206	0,26%			
N33.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N34			1.206	0,26%			
N34.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N35			1.206	0,26%			
N35.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N36			1.206	0,26%			
N36.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N37			1.206	0,26%			
N37.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N38			1.206	0,26%			
N38.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N39			1.206	0,26%			
N39.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N40			1.206	0,26%			
N40.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N41			1.206	0,26%			
N41.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N42			1.206	0,26%			
N42.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N43			1.206	0,26%			
N43.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N44			1.206	0,26%			
N44.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N45			1.206	0,26%			
N45.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N46			1.206	0,26%			
N46.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N47			1.206	0,26%			
N47.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			
AMBITO NOROCCIDENTAL			1.206	0,26%			
N48			1.206	0,26%			
N48.1		EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	1.206	0,26%			</

Art. 2.1.3. Sistema viario

- Corresponde a los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas y "bandas verdes" de acompañamiento del viario. El Sistema Viario se encuentra definido en los Planos de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación, O.2 Red Vial, Alineaciones y Rasantes y O.3 Secciones transversales del Viario.
- Se definen dos clases distintas de ejes viarios:
 - **Vialio público**, ejes esenciales que definen la estructura del PSIR dotando de accesibilidad a las distintas zonas y que conectan la actuación con la red vial territorial y municipal externa. Se encuentra definido en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación, en el que se fija su anchura total. Dentro del Vialio público se establecen dos categorías de ejes:
 - *Eje estructural principal*: No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las "bandas verdes" situadas en ambos márgenes. No se permitirán maniobras de ataque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del vialio público.
 - *Ejes de distribución*: Presentarán secciones más acordes con el vialio interior pudiendo incorporar aparcamiento y acceso a parcelas.
 - **Vialio interior**, ejes varios interiores a los Parques de Actividad y/o supermanzanas que fragmentan el espacio para dotar de accesibilidad a las diferentes manzanas y parcelas. Se encuentran rotulados en el Plano de Ordenación O.11 Imagen final con carácter indicativo y deberán ser definidos mediante Estudio de Detalle.

Art. 2.1.4. Equipamientos

- Los equipamientos responden a las reservas de suelo mínimas establecidas por los Artículos 6 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico para dichos usos y cuya localización figura en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación. El Reglamento define tres clases de equipamiento: comercial, social y deportivo. La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria no establece ningún tipo de prescripción de equipamientos para áreas industriales, por lo que se siguen las directrices del Reglamento de Planeamiento citado:
 - Los equipamientos generales de carácter comercial, con una superficie mínima de un 1% de la total del PSIR.
 - Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1% de la total del PSIR. Se vinculan al uso y dominio público, por lo que se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en el aprovechamiento total.
 - Los equipamientos deportivos, con una superficie mínima del 2 % del total del PSIR. Localizados junto a la zona verde y vinculados al uso y dominio público, por lo que, al igual que el anterior, se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en el aprovechamiento total.

Art. 2.1.5. Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

- Comprender los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que cumplen las siguientes funciones:
 - Integración de las zonas verdes determinadas por el planeamiento en un paisaje unitario, con una lógica de agregación y escala suficiente.
 - Forman los espacios de fachada a los corredores varios principales internos y externos, con una lógica de filtro de actividades y edificaciones de nivel medio, minimizando el impacto visual.
 - Resuelven las diferencias de altura entre las plataformas, de las áreas de actividad, que lógicamente están condicionadas por pendientes menores en el trazado del vialio interno.
 - Protegen los espacios naturales de borde, más aun cuando el complejo se asienta en relación muy directa con la marisma, con la ribera del río Rénfiego (incluido en el ámbito), el río Tijero y las zonas montañosas próximas.
 - La amplitud de las áreas delimitadas facilita su gestión y mantenimiento - riego, limpieza, posibilidad de urbanizar con calidades medias, etc., en lugar del trazado de jardines convencionales.
 - Mejoran las condiciones ambientales generales del ámbito del PSIR.
- La superficie de espacios libres de uso público viene definida según la siguiente normativa de aplicación:
 - De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1976 de 23 de junio), deberá destinarse a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público al menos el 10 % de la superficie total ordenada (computando como tal aquellas cuya superficie sea mayor de 1.000 m² y en las que se pueda inscribir una circunferencia de al menos 30 metros de diámetro).
 - Según el Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, cualquiera que sea su uso [...], en cuanta nunca inferior al 10 por 100 de la total del Sector.
 - Por su parte, el Artículo 14 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, y el Artículo 92 de las Normas Urbanísticas Regionales del Gobierno de Cantabria, establecen que no serán computables como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 % en más de un 80 % de la superficie de su ámbito.

Art. 2.1.6. Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

- Son espacios destinados a plantaciones y zonas verdes establecidas en el presente PSIR para mejorar la integración paisajística y medioambiental de la actuación.
- Cumplen genéricamente las mismas funciones que los ELUP, pero sin estar sujetos a los mismos condicionantes para su cómputo ni limitaciones de usos y titularidad tan estrictas.
- En estos espacios podrán ser reubicados las instalaciones de las explotaciones ganaderas sílas dentro de los límites del PSIR en el momento de su aprobación definitiva. El traslado de las instalaciones queda condicionado al cumplimiento de los siguiente requisitos:
 - Que el titular de la parcela desarrolle una actividad ganadera efectiva y permanente dentro del ámbito del PSIR.
 - Que tengan la condición de explotaciones agrarias prioritarias o preferentes incluidas en el registro de explotaciones prioritarias con un número mínimo de 150 cabezas.
 - Que las parcelas donde se reubiquen las instalaciones se encuentren en las inmediaciones de la explotación actual.

**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

V. NORMATIVA

V.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
SECCIÓN 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 2.3.1. Ejecución del PSIR

- ☐ Se establece como gestión el de **Expropiación** por lo que se define una única unidad de actuación que abarcará la totalidad del suelo comprendido en el perímetro delimitado como ámbito territorial de este proyecto.
- ☐ Los terrenos correspondientes a todas aquellas conexiones exteriores de infraestructuras y accesos varios propuestos al ámbito serán igualmente obtenidos mediante expropiación.
- ☐ Las Expropiaciones necesarias se incluyen en el plano de Ordenación O.8. Afecciones y Expropiaciones.
- ☐ A estos efectos la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" redactará, en su momento, el correspondiente Proyecto de Expropiación, de conformidad con la legislación vigente, siendo la citada empresa la beneficiaria de la expropiación. La tramitación y aprobación del expediente expropiatorio lo realizará la CROTU.
- ☒ Se establece como sistema de gestión el de expropiación, ya que es el más adecuado para la consecución del interés público, conforme a las circunstancias que concurren en su ordenación y ejecución. El mismo tiene por objeto el desarrollo de un Área Integral Estratégica Industrial definida por el Plan de Ordenación del Litoral para articular territorialmente de forma coherente la Comunidad. La exposición de motivos del POL, en este sentido, establece "... Los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales y pretenden alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes". Concretamente referido a la política industrial, la exposición de motivos del POL, establece "... dado el carácter coordinador de la materia de ordenación territorial, la presente Ley contempla una serie de disposiciones en ámbitos sectoriales de marcada incidencia supramunicipal esencialmente en las materias de política industrial y de política de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.. Igualmente políticas activas en el ámbito productivo y de la economía, a través de la figura de las denominadas Actuaciones Estratégicas Integrales, delimitando reservas de suelo estratégico aptas para un futuro desarrollo industrial dado su emplazamiento y su fácil adecuación a la citada finalidad y, con base, en una visión supramunicipal del territorio de la Comunidad Autónoma. Actuaciones contempladas a lo largo del territorio de la Comunidad Autónoma y que indudablemente mejorarán el tejido productivo de la misma."
- ☐ El interés regional estratégico industrial de la actuación justifica que la dirección, control y ejecución de la actuación se realice desde un sistema de base pública, como es el de expropiación, teniendo la sociedad autonómica creada al efecto por el Gobierno de Cantabria para la ejecución y control de la actuación el carácter beneficiaria de la expropiación, conforme establece el artículo 29.7 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- ☐ El deber de conservación de las obras de urbanización recaerá con carácter indefinido en los propietarios, constituidos en una Entidad Urbanística de Conservación, siendo la pertenencia a dicha entidad obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del PSIR.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 10

Art. 2.4.1. Proyecto de Urbanización

- ❑ Se incluye como Documento B de este PSIR un Proyecto de Urbanización incluyendo los accesos necesarios para el correcto funcionamiento del ámbito.
- ❑ El Proyecto de Urbanización Pública deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito de la actuación con las redes exteriores.
- ❑ Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que puedan desarrollar los organismos municipales y públicos afectados.
- ❑ Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limítrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación estéticamente correcta del conjunto urbanizado.
- ❑ Las características fundamentales del Vial y/o infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en los Planos de Ordenación O.2, O.3, O.4 y O.6 del planeamiento.
- ❑ El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva es una obligación de la empresa contratista.
- ❑ En la concepción de servicios del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, se contemplará especialmente la posibilidad de un desarrollo abierto y flexible de la promoción, de forma que los tramos estructurales de las redes se correspondan, en lo posible, a los principales ejes del viario.
- ❑ El Proyecto de Urbanización podrá, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los Planos de Ordenación O.1, O.2 y O.3 del planeamiento, y la funcionalidad de la actuación así lo requiera.
- ❑ Asimismo, el Proyecto de Urbanización podrá, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el PSIR: gloriets, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

Art. 2.4.2. Urbanización de los Parques de Actividad o Zonas

- ❑ Para cada uno de los Parques de Actividad o Zonas se realizará el correspondiente Estudio de Detalle.
- ❑ Para la ejecución de los Estudios de Detalle de los Parques Actividad o Zonas será necesario que se haya ejecutado el viario principal estructurante que le proporciona acceso.
- ❑ Las anchuras de los viales interiores de los Parques de Actividad o Zonas se grafían de manera indicativa en el Plano de Ordenación O.11 Imagen Final.

Art. 2.4.3. Urbanización de las parcelas edificables

- ❑ La edificación en una parcela conlleva, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios), siempre de acuerdo al desarrollo unitario o por fases del Proyecto de Urbanización.

Art. 2.4.4. Obras de edificación

- ❑ Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:
 - La totalidad de una manzana o zona, desarrollable por fases.
 - En una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente, siempre y cuando exista un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana.



Se aplicarán a todas las manzanas del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable y en la normativa específica de cada zona.

Art. 3.1.1.- Definiciones

Se tomará como referencia, para definiciones no incluidas en el presente artículo, las definiciones de Normas Urbanísticas Regionales, aprobadas por Decreto 57/2006, de 25 de mayo de 2006.

Art. 3.1.2.- Condiciones de Seguridad

3.1.2.1.- Cimentaciones.

Serán objeto de estudio detallado, de acuerdo con la normativa vigente, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios.

El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asientos no excederán de cinco (5) centímetros en ningún caso y cuando se prevea que el asentamiento local se alcance en un período más largo que el de la construcción, se dispondrán las medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios.

La edificación entre medianeras requerirá un análisis y proyecto conjunto de las cimentaciones de los edificios.

3.1.2.2.- Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios son las establecidas en el Real Decreto 2287/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales, así como las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

3.1.2.3.- Protección contra caídas.

- Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio estos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.
- La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

3.1.2.4.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Art. 3.1.3.- Condiciones de Volumen

3.1.3.1.- Altura de la edificación

La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante señalada para la acera o punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de cada una de las fachadas, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de naves que no dispongan de forjado bajo cubierta, la altura se medirá hasta el frante de la cubierta.
 - Altura de coronación: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
- Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.

3.1.3.2.- Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante, incluida la planta baja. La planta semisótano no se contabilizará a estos efectos.

3.1.3.3.- Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones:

- Cubiertas
- Los remates de cajas de escalera y casacones de ascensores.
- Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
- Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- Instalaciones de energía solar.
- Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
- Los balaustres, pérgolas, rejillas y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

3.1.3.4.- Altura de las plantas

Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o bien entre el nivel de piso y el frente de cubierta en el caso de naves.

Altura útil es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Altura libre de pisos es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, acabados e instalaciones interiores a la misma, tales como: falsos techos, revestimientos, desquegues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

3.1.3.5.- Regulación de las plantas en una edificación

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las plantas de la edificación se realizará de acuerdo con la siguiente identificación:

- Planta Baja: planta más próxima a la rasante de la acera o terreno siempre que, estando por encima, la distancia de su suelo terminado a la rasante o terreno sea inferior a un (1) metro medido en cualquier punto del perímetro de la edificación.
- Planta Semisótano: planta que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno y ninguno de los elementos de la cara superior del forjado de techo sobrepasa un (1) metro sobre dicha rasante.
- Planta Sótano: planta bajo rasante situada bajo la planta baja o planta semisótano si la hubiere.
- Planta Piso: Cualquiera de las restantes de la edificación.

La altura libre de las plantas sótano y semisótano no será en ningún caso inferior a 2,15 m.

3.1.3.6.- Salientes permitidos respecto a la línea de edificación

Podrán construirse balcones, miradores y cuerpos de fábrica cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro. Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical definido por la fachada.

Todo cuerpo volado quedará separado de las fncas contiguas con una distancia mínima igual al saliente. 3. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1,20 metros.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR

SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Art. 3.2.1. Ámbito de la zona

- La Zona 1 (CLI) se desarrollará en una superficie repartida en un total de 7 manzanas, a lo largo de las Áreas Norte y Centro del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:
 - Área Norte, manzanas N1.1, N2.1, y N3.1.
 - Área Centro, manzanas C1.2, C1.3, C2.1, y C4.1.

□ Art. 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

- Son **usos predominantes**:
 - Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manipulación, etc.
 - Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
 - Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).
- Serán **usos compatibles** en todas las supermanzanas de esta zona:
 - Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - Cafetería.
 - Oficina de explotación de las empresas.
 - Aparcamiento de vehículos pesados.
- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en cada supermanzana o manzana.

Art. 3.2.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
 - b) Todos y cada uno de sus límites frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.

Art. 3.2.4. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

- Son admisibles dos tipologías de edificaciones:
 - a) Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.
 - b) Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Art. 3.2.5. Condiciones específicas de tramitación

- Podrán tramitarse proyectos:
 - Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
 - Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
 - Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7.).
 - Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7.)
- Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Art. 3.2.6. Estudio previo a la Edificación de una manzana

- ☐ Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana del ámbito del PSIR.
- ☐ Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:
 - módulos de fachada principal.
 - módulos de fachada secundaria o testero.
 - módulos de esquina.
- ☐ Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Art. 3.2.7. 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 los Planos de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación y O.2. Red Vía. Alineaciones y Rasantes.
- ☐ En las supermanzanas afectadas por las líneas de alta tensión existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las torres o la modificación del tendido eléctrico.
- ☐ Los Estudios de Detalle que desarrollen el interior de los Parques de Actividad fijarán las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.2.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

- ☐ Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, salvo en los casos expresamente definidos en el plano de ordenación O.2 Red Vía. Alineaciones y rasantes. Igualmente el retranqueo mínimo a linderos será de 6 m.
- ☐ Además, en las supermanzanas N2 y C2 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección de la línea ferroviaria de FEVE Santander – Bilbao y en la supermanzana C3 por los límites de edificación y ateción de la autovía A-8.
- ☐ Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.
- ☐ Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.2.9. Ocupación

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

Art. 3.2.10. Coeficiente de edificabilidad

- ☐ La edificabilidad total es de 260.804 m², resultando un coeficiente de edificabilidad de 0.6288 m²/m² de la superficie total de las manzanas del CLI.
- ☐ Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:
 - 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 excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:
 - 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 sportales y plantas diáfanos porficadas, 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.

Art. 3.2.11. Altura máxima

- ☐ Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, limitado al 20% de la superficie edificable.
- ☐ Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie edificable. En el caso de requerirse un porcentaje superior será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.
- ☐ En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 15

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Art. 3.2.12. Posibilidad de entrepanta o plantas de oficinas o almacenes

- ❑ En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.
- ❑ Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.
- ❑ Altura de entrepanta: 2,50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Art. 3.2.13. Sótanos y semisótanos

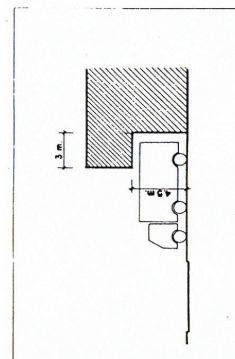
- ❑ Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.2.14. Superficie libre de parcela

- ❑ Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- ❑ Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).
- ❑ La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.2.15. Vuelos y muelles

- ❑ Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.
- ❑ Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.
- ❑ Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 16

Art. 3.2.16. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ❑ La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público.
- ❑ Será necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, con acceso libre y público, debiéndose disponer el resto en el interior de parcela.
- ❑ 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. Indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.
- ❑ Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.
- ❑ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.2.17. Condiciones estéticas

- ❑ Cumplimiento de guías de diseño:
 - El organismo actuante 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 la valla perimetral deberá tener un diseño unificado.
 - En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral de fachada deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.
 - 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 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 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, con función de "Escaparate":
- 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.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 3 - ZONA 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)

Art. 3.3.1. Ámbito de la zona

- La Zona 2 (IL) se desarrollará en una superficie repartida en un total de 9 manzanas, situadas en el ámbito Centro del PSIR. Estas manzanas ocuparán la casi totalidad del Parque de Actividad C3 (manzanas C3.1 a C3.9), según Plano de Ordenación O.1. Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

Art. 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

- Son **usos predominantes**:
 - Será uso predominante el industrial, incluyendo las pequeñas actividades manufactureras, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
 - Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manipulación, etc.
 - Serán **usos compatibles** en todas las manzanas de esta zona:
 - Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - Cafetería.
 - Oficina de explotación de las empresas.
 - Aparcamiento de vehículos pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% de la superficie edificable en cada manzana.

Art. 3.3.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
 - b) Todos y cada uno de sus linderos frontales serán, como mínimo, de 8 metros.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.

Art. 3.3.4. Tipologías de las edificaciones de Industria Ligera

- Son admisibles dos tipologías de edificaciones:
 - a) Tipología I:
Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.
 - b) Tipología II:
Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Art. 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación

- Podrán tramitarse proyectos:
 - Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
 - Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
 - Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.3.4.).
 - Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.3.4.)
- Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 3 - ZONA 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)

Art. 3.3.6. Estudio previo a la Edificación de una manzana

- ☐ Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana del ámbito del PSIR.
- ☐ Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:
- módulos de fachada principal.
 - módulos de fachada secundaria o testero.
 - módulos de esquina.
- ☐ Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Art. 3.3.7. Posición de la edificación

- ☐ Debido a las condiciones de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en los Planos de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación y O.2. Red Viana. Alineaciones y Rasantes.
- ☐ La modificación interior de las manzanas de esta zona se podrá realizar mediante Estudio de Detalle. La modificación de los límites generales o el viario público establecido conllevará la modificación del PSIR.

Art. 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

- ☐ Debido a las características urbanísticas y constructivas de esta zona, no se han considerado retranqueos más que a los Varios de pendiente elevada y a linderos con Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, en cuyo caso serán de 6 m.
- ☐ Se permite el adosamiento a fachada y a linderos interiores de las construcciones 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.
- ☐ Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.3.9. Ocupación

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

Art. 3.3.10. Coeficiente de edificabilidad

- ☐ La edificabilidad total es de 37.255 m², resultando un coeficiente de edificabilidad de 1,2 m²/m² de la superficie total de las manzanas de la Zona IL.
- ☐ Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:
- 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 consigna volumen cerrado y de carácter permanente.

- ☐ Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

- 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 diáfanos 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.

Art. 3.3.11. Altura máxima

- ☐ Altura máxima de la edificación: 10 m a la altura de la cornisa en todas las parcelas.
- ☐ En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 3 - ZONA 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)

Art. 3.3.12. Posibilidad de entrepanta o plantas de oficinas o almacenes

- ☐ En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.
- ☐ Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.
- ☐ Altura de entrepanta: 2,50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Art. 3.3.13. Sótanos y semisótanos

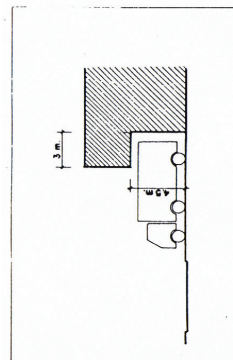
- ☐ Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.3.14. Superficie libre de parcela

- ☐ Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- ☐ Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).
- ☐ La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.3.15. Vuelos y muelles

- ☐ Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.
- ☐ Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.
- ☐ Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES



Spim

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 20

Art. 3.3.16. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ☐ La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público.
- ☐ Será necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, con acceso libre y público, debiéndose disponer el resto en el interior de parcela.
- ☐ 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, indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.
- ☐ Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.
- ☐ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.3.17. Condiciones estéticas

- ☐ Cumplimiento de guías de diseño:
 - El organismo actuante 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.
 - El cerramiento perimetral de fachada deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.
 - 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 parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 3 - ZONA 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)

- 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.
- Con el fin de dotar de homogeneidad del conjunto, las fachadas de aquellos edificios cuya altura sea menor que la de los adyacentes deberán prolongarse mediante parapetos con el fin de alcanzar la altura tipo de la manzana a la que pertenezcan.
- 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 maníobra, 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 "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 calcos metálicas, amonizando 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.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 4 - ZONA 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)

Art. 3.4.1. **Ámbito de la zona**

- La Zona 3, Área Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) se desarrollará en una superficie repartida en un total de 7 manzanas, a lo largo de la superficie total del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:
 - Área Norte, manzanas N12 y N2.2.
 - Área Centro, manzana C1.10.
 - Área Sur, manzanas S2.1, S3.1 y S3.4.

Art. 3.4.2. **Usos predominantes y compatibles**

- Los **usos predominantes** serán los siguientes:
 - **Usos Empresariales**, que complementen la actividad logística e industrial propiamente dicha.
 - Parques empresariales.
 - Oficinas, centros de convenciones y reuniones, etc.
 - Etc.
 - **Empresas con componentes terciarios**, como el comercio mayorista, que complementen igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha.
 - **Superficies comerciales**:
 - Superficies de alimentación (hipermercados, etc.) o superficies comerciales.
 - Parques de medianas superficies comerciales: bricolaje, textil, hogar, locales de exposición o venta de vehículos, etc.
 - Restauración y otros análogos.
 - **Centro de Servicios al Vehículo.**
 - **Centro de Servicios a las personas**, trabajadores, visitantes transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios.
- Se considerarán como usos **compatibles** de la Zona 3 los correspondientes a las Zonas 1 y 2, a excepción del intermodal.

Art. 3.4.3. **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) Todos y cada uno de sus límites frontales serán, como mínimo, de 15 metros.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lados laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo
 - e) Justificadamente, se podrán modificar estas condiciones mínimas mediante Estudio de Detalle que se tramitará conforme a lo previsto por la Ley de Cantabria 2/2001.

Art. 3.4.4. **Condiciones específicas de tramitación**

- Podrán tramitarse proyectos:
 - Correspondientes a la totalidad de la Zona del ECS, desarrollable por fases.
 - Correspondientes a la totalidad de una manzana destinada a albergar usos de la Zona 3, desarrollable por fases.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 22

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 4 - ZONA 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)

Art. 3.4.5. 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.
- Los Estudios de Detalle que definan la ordenación interior de los Parques de Actividad fijarán las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones de las mismas.

Art. 3.4.6. Retranqueos y distancia entre los edificios

- Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior de supermanzanas, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.
- Además, en la manzanas C3.10, S2.1, S3.1 y S4.1, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la autovía A-8, de la carretera N-635, y de los ramales de enlace entre ambas.
- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

Art. 3.4.7. Ocupación

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

Art. 3.4.8. Coeficiente de edificabilidad

- La edificabilidad no superará al 1,0000 m²/m² de la superficie total de cada una de las manzanas del ECS.
- Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:
 - 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 excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:
 - 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 diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Quedan excluidos del computo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Art. 3.4.9. 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 ECS 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 ECS (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 ECS.
- Para los usos logísticos e industriales se aplicará lo definido en los artículos 3.2.12 y 3.2.13 para dichos usos.
- En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.4.10. 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. 3.4.11. Sótanos y semisótanos

- Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo Comercial y hotel), y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.
- Serán computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

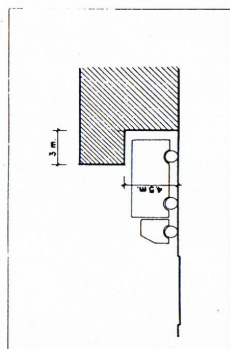
V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 4 - ZONA 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)

Art. 3.4.12. Superficie libre de parcela

- Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- Edificadores 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 zonas o manzanas que alberguen los usos emblemáticos del Complejo deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.4.13. Vuelos y muelles

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.
- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.
- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES

Art. 3.4.14. Aparcamiento

- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² de edificación construidos en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo y comercial, hotel, etc.) y de dos plazas por cada 100 m² construidos en los demás usos.
- Al menos 1 plaza por cada 50 m² construidos estará situada sobre viario con acceso de uso público, siendo necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación.
- 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, indicadas en la ley 3/1986, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.
- Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.
- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.4.15. Condiciones estéticas

- Cumplimiento de guías de diseño:
 - El organismo actuante 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 manobra, 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.
 - 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 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.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 5 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Art. 3.5.1. Ámbito de la zona

- ☐ La Zona 4, Equipamiento Comercial (EC), se desarrollará en las siguientes Áreas del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:
- Área Sur, manzanas S1.4, S1.7, S1.9 y S1.11, en el T.M. de Medio Cudeyo

Art. 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

- ☐ Son usos predominantes:
- Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
 - Será también, debido a la escasa actividad comercial de la Administración y a la no diferenciación por usos de los equipamientos según la Ley de Cantabria 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, usos predominantes los definidos en las secciones 6 y 7 del título tercero de esta normativa, así como los destinados a equipamientos de carácter cultural, asistencial y sanitario.
- ☐ Serán usos compatibles de esta zona:
- Oficinas.
 - Recreativos.
 - Servicios a las empresas y a las personas.
 - Servicios técnicos.
 - Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes Vías de acceso.
 - Aparcamiento de vehículos ligeros.
- ☐ La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en cada supermanzana o manzana.

Art. 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Comercial

- ☐ Restauración
- Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.
- ☐ Comercial
- Comercio al por menor en sus distintas formas.
- ☐ Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores
- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones).

Art. 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

- ☐ Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
 - b) Todos y cada uno de sus límites frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
 - c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- ☐ Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

- ☐ Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Art. 3.5.6. 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.
- ☐ La ordenación de los Parques de Actividad se realizará mediante Estudio de Detalle que fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.



**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 5 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Art. 3.5.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

- ☐ Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público e, igualmente, 6 m respecto a linderos.
- ☐ Además, en la manzana S4.2 estos retranqueos están limitados por los límites por los límites de edificación y aféscion de la carretera N-635.

Art. 3.5.8. Ocupación

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

Art. 3.4.9. Coeficiente de edificabilidad

- ☐ La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad lucrativa total.

Art. 3.5.10. Altura máxima y número máximo de plantas

- ☐ Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. La proyección de la edificación en planta no podrá superar el 25 % de la superficie total de la manzana.
- ☐ Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.
- ☐ Número máximo de plantas: 3.
- ☐ En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.5.11. Sótanos y semisótanos

- ☐ Admisibles hasta 9 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.5.12. Superficie libre de parcela

- ☐ Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- ☐ Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).
- ☐ La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.5.13. Vuelos

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

Art. 3.5.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ☐ La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² de edificación construidos.
- ☐ De ellas, al menos 1 plaza por cada 50 m² construidos estará situada sobre viario con acceso de uso público, siendo necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación.
- ☐ 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, indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.
- ☐ Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.
- ☐ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.5.15. Condiciones estéticas

- ☐ Cumplimiento de guías de diseño:
 - El organismo actuante 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.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 26

- ❑ Condiciones generales:
- Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
 - En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.
 - 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 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 no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y manobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.
 - 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 el conjunto.
 - Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 6 - ZONA 6: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Art. 3.6.1. **Ámbito de la zona**

- La Zona 5, Equipamiento Social (ES), se desarrollará en diferentes manzanas situadas en el Área Sur del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.
 - Área Sur, manzanas S1.1, S1.10 y S1.12, en el T.M. de Medio Cudeyo

Art. 3.6.2. **Usos predominantes y compatibles**

- Son usos predominantes:
 - Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.
 - Serán también, debido a la no diferenciación por usos de los equipamientos según la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, usos predominantes los definidos en las secciones 5 y 7 del título tercero de esta normativa, así como los destinados a equipamientos de carácter cultural, asistencial y sanitario.
- Serán usos compatibles de esta zona:
 - Cafetería.
 - Servicios a las empresas y a las personas.
 - Oficinas administrativas y servicios de apoyo.
 - Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.
 - Aparcamiento de vehículos ligeros.
- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 20% del total de la manzana.

Art. 3.6.3. **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.
- La ordenación interior de las manzanas se realizará mediante Estudios de Detalle que fijarán las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.6.4. **Retranqueos y distancia entre los edificios**

- Las alineaciones de fachadas del equipamiento social tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.
- La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m.

Art. 3.6.5. **Ocupación**

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

Art. 3.6.6. **Coficiente de edificabilidad**

- La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad lucrativa total.



SUELO INDUSTRIAL DE

V. NORMATIVA

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 6 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)**Art. 3.6.7. Altura máxima y número máximo de plantas**

- ☐ Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.
- ☐ Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.
- ☐ Número Máximo de plantas: 3.

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

Art. 3.6.8. Sótanos y semisótanos

- ☐ Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.6.9. Superficie libre de parcela

- ☐ Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- ☐ Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).
- ☐ La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.6.10. Vuelos

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

Art. 3.6.11. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ☐ La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² de edificación construidos.
- ☐ De ellas, al menos 1 plaza por cada 50 m² construidos estará situada sobre viario con acceso de uso público, siendo necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación.
- ☐ 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., indicadas en la ley 3/1986, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.

- ☐ Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.
- ☐ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.6.12. Condiciones estéticas

- ☐ Cumplimiento de guías de diseño:

- El organismo actuante 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 quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.
- 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 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 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 la manzana.
- 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 el conjunto.
- Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.



**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR
SECCIÓN 7 - ZONA 6: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Art. 3.7.1. Ámbito de la zona

- ☐ La Zona 6, Equipamiento Deportivo (ED), se desarrollará en diferentes manzanas situadas en el Área Sur del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.
- Área Sur, manzanas S1.2, S1.3 y S1.8, en el T.M. de Medio Cudeyo.

Art. 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

- ☐ Serán usos predominantes:
 - Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.
 - Serán también, debido a la no diferenciación por usos de los equipamientos según la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, usos predominantes los definidos en las secciones 7 del título tercero de esta normativa, así como los destinados a equipamientos de carácter cultural, asistencial y sanitario.
- ☐ Serán usos compatibles de esta zona:
 - Cafetería.
 - Instalaciones complementarias.
 - Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.
 - Aparcamiento de vehículos ligeros.
- ☐ La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 20% del total en cada manzana o supermanzana.

Art. 3.7.3. 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.
- ☐ La ordenación interior de las manzanas se realizará mediante Estudios de Detalle que fijarán las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.7.4. Retranqueos y distancia entre los edificios

- ☐ Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 6 m respecto a linderos.
- ☐ Además, en la manzana S4.4 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la carretera N-635.

Art. 3.7.5. Ocupación

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



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 30

Art. 3.7.6. Coeficiente de edificabilidad

- ☐ La edificabilidad no superará el 0,3 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad lucrativa total.

Art. 3.7.7. Altura máxima y número máximo de plantas

- ☐ Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)
- ☐ La altura de la edificación será la que requiera la instalación deportiva que se proyecte.
- ☐ Altura mínima de planta de pisos: 3,50 m libre.
- ☐ En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.7.8. Sótanos y semisótanos

- ☐ Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.7.9. Superficie libre de parcela

- ☐ Su organización se fijará en el Estudio de Detalle correspondiente.
- ☐ Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).
- ☐ La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que proporcione a las áreas deportivas de un entorno verde de calidad.

Art. 3.7.10. Vuelos

- ☐ No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el Plano de Ordenación 0.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.
- ☐ Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.
- ☐ Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Art. 3.7.11. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ☐ La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² de edificación construidos.
- ☐ De ellas, al menos 1 plaza por cada 50 m² construidos estará situada sobre viario con acceso de uso público, siendo necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación.

- ☐ 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, indicadas en la ley 3/1986, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Canchales.

- ☐ Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

- ☐ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.7.12. Condiciones estéticas

- ☐ Cumplimiento de guías de diseño:
 - El organismo actuante 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 quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
 - En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.
 - 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 parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como visos 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 no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y manobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana. 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 el conjunto.
 - Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 8.- ZONA 7: ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ELUP)

Art. 3.8.1. Ámbito de la zona

- ☐ El Sistema de Espacios Libres de Uso Público (ELUP) corresponde a zonas de uso predominante verde, constituyendo una zona libre nivel local.
- ☐ Se ha repartido la superficie destinada a ELUP entre los tres ámbitos del PSIR, atendiendo a las características funcionales de los usos existentes en cada uno de ellos. De este modo, las parcelas destinadas a este uso se organizan de la siguiente manera:
- Ámbito Norte: Se consideran dos parcelas ocupando las áreas perimetrales del entorno de mayor potencial para el esparcimiento público; situadas en los límites sur y noreste del área.
 - Ámbito Centro: Se reservan para este uso dos parcelas en el entorno de los parques C3 y C4, con acceso desde el Vialio público
 - Ámbito Sur: Se concentra en este ámbito la mayor superficie de ELUP. Se ha diseñado integrando las parcelas del Parque de Actividad S1, con el fin de dotar al Ámbito Sur de un entorno de calidad conformado por las áreas destinadas a dotaciones y espacios libres de uso público.
- ☐ Se desarrollará formando espacios de fachada a los Parques de Actividad, cumpliendo tres funciones fundamentales:
- Creación de zonas de esparcimiento y uso público
 - Integración de las manzanas urbanizadas con el espacio circundante.
 - Reducción del Impacto paisajístico de los Parques de Actividad.

Art. 3.8.2. Usos predominantes y compatibles

- ☐ El uso dominante será el de Espacios Libres de Uso Público.
- ☐ No se consideran usos compatibles

Art. 3.8.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

- ☐ Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.
- ☐ El tratamiento de los bordes más cercanos a los Parques de Actividad servirá de integración de estos en las áreas no urbanizadas circundantes así como de protección paisajística de las mismas; para ello se realizarán tratamientos de pantallas verdes discontinuas que a la vez integren y protejan las zonas urbanizadas.
- ☐ Se mantendrá la vegetación asociada a los elementos geográficos existentes, y las áreas arboladas, potenciando ambas.
- ☐ Se tenderá a la plantación de especies autóctonas de fácil conservación. Se considerará y estudiará en el diseño de estas zonas la imagen de la vegetación tanto en verano como en invierno.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 9 - ZONA 8: ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO

Art. 3.9.1. Ámbito de la zona

- ☐ Las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico corresponden a zonas situadas en el entorno del PSIR, cuyo principal cometido es la integración paisajística del ámbito en el entorno circundante.
- ☐ Se han diseñado formando espacios de fachada a los corredores varios principales internos y externos, protegiendo los espacios naturales de borde (ribera del río Rafreño, laderas montañosas, zona de marisma, etc.) y resolviendo desniveles entre ámbitos o plataformas de diferente altura.

Art. 3.9.2. Usos predominantes y compatibles

- ☐ El uso dominante será el de Integración paisajística y el uso y disfrute público.
- ☐ Serán usos compatibles los edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depósitos de agua, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima de 400 m² por cada instalación.
- ☐ Son usos compatibles los ganaderos correspondientes a titularidades privadas para el traslado y realojo de las explotaciones cuyas instalaciones estén ubicadas dentro de los límites del PSIR en el momento de su aprobación definitiva, en función de la disponibilidad de ubicación y de su tamaño, de acuerdo al art.2.1.6.

Art. 3.9.3. Condiciones estéticas, paisajísticas y de ordenación

- ☐ Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico. A este fin se intentará mantener en la medida de lo posible las características paisajísticas naturales del terreno.
- ☐ Se mantendrá la vegetación asociada a los elementos geográficos existentes, y las áreas arboladas, potenciando ambas.
- ☐ Se tenderá a la plantación de especies autóctonas de fácil conservación. Se considerará y estudiará en el diseño de estas zonas la imagen de la vegetación tanto en verano como en invierno.
- ☐ El tratamiento de los bordes perimetrales correspondientes a la autovía S-10 y a la carretera N-635 deberá realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los diversos Parques de Actividad y las citadas vías de comunicación.
- ☐ El tratamiento de los bordes más cercanos a los Parques de Actividad servirá de integración de estos en las áreas no urbanizadas circundantes así como de protección paisajística de las mismas; para ello se realizarán tratamientos de pantallas verdes discontinuas que a la vez integren y protejan estas zonas.
- ☐ Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones ganaderas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijado en la legislación agraria. A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, y pertenecientes a la explotación agraria.

- Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia de dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad.
- Deberá cumplir con todas las condiciones de prevención y protección legalmente establecidos.
- La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 20 % de la superficie de la parcela.
- Las edificaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa de 4,50 m y de 6 m de altura de coronación, salvo que las condiciones de explotación requieran y justifiquen una altura mayor.
- La reubicación de las instalaciones en ningún caso impedirá la consecución de los objetivos de integración paisajística y medioambiental que constituye el uso predominante en las áreas de acondicionamiento paisajístico.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PSIR SECCIÓN 10 - ZONA 9: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Art. 3.10.1. Ámbito de la zona

- ☐ La Zona 9, Servicios Técnicos (ST), se desarrollará en las parcelas C1.5 y C5.1, situadas en el Área Central Norte, con una superficie de 4.873 m² y 1.748 m² respectivamente.

Art. 3.10.2. Usos permitidos y actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

- ☐ Los usos permitidos son los siguientes:
 - Instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica:
 - Subestación eléctrica.
 - Instalaciones de la red de saneamiento de aguas residuales:
 - Estación depuradora de aguas residuales.
 - Servicios complementarios:
 - Instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control de las infraestructuras de servicio del ámbito del PSIR.

Art. 3.10.3. Parcela mínima

- ☐ Cada una de las manzanas formarán parcelas únicas.

Art. 3.10.4 . Condiciones específicas de tramitación

- ☐ Cualquier instalación quedará sometida a las especificaciones, controles y normas sectoriales y locales pertinentes.
- ☐ En todo caso, cualquier obra requerirá la aportación de los Convenios de Ejecución con las compañías usuarias o propietarias.

Art. 3.10.5. Condiciones de la edificación

- ☐ La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- ☐ La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen. En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.10.6. Condiciones estéticas

- ☐ Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.
- ☐ En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.
- ☐ Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO - MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008DOC. A
Cap. V
pág. 34

Art. 3.11.1. Ámbito de la zona

- ☐ La Zona 9, Residencial Unifamiliar (RU), se desarrollará, en su caso, en las áreas establecidas en el Texto Refundido de Aprobación Definitiva, procedentes del reajuste de las Zonas Verdes y Equipamiento Deportivo, necesarias para ubicar los posibles realojos de viviendas o instalaciones existentes en el interior del ámbito que hayan sido convenidos de mutuo acuerdo a lo largo del proceso de tramitación del PSIR, siguiendo lo establecido en el Art. 1.6
- ☐ Se han reservado, en cualquier caso, varias parcelas, situadas en distintas áreas y en distintos términos municipales a tal fin:
 - Área Norte, manzana N3.2, en el T.M. de Marina de Cudeyo.
 - Área Sur, manzanas S1.5 y S1.6, en el T.M. de Medio Cudeyo.

Art. 3.11.2. Usos predominantes y compatibles

- ☐ Son usos predominantes:
 - Vivienda.
- ☐ Usos compatibles de esta zona:
 - Uso comercial
 - Talleres artesanales

Art. 3.11.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

- ☐ La parcela mínima será de 500 m².
- ☐ En todo caso dispondrá de acceso a caminos o varios públicos o interiores de supermanzana independientes de la zona logística e industrial.

Art. 3.11.4. Retranqueos y distancia entre los edificios

- ☐ Las alineaciones de fachada tendrán un retranqueo mínimo de 5 m, respecto a viario y 4 m respecto a linderos.
- ☐ La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m.

Art. 3.11.5. Coeficiente de edificabilidad

- ☐ La edificabilidad será de 0,35 m² de superficie construida por m² de parcela. Al tratarse de un uso lucrativo a todos los efectos la edificabilidad computa en el cómputo del aprovechamiento total.

Art. 3.11.6. Altura máxima y número máximo de plantas

- ☐ Altura máxima de la edificación: 7 m, a la altura de la cornisa.
- ☐ Número Máximo de plantas: 3 (Planta Baja, Planta Primera y Planta Bajo Cubierta).
- ☐ En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.11.7. Sótanos y semisótanos

- ☐ Admisibles hasta 3 m, bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, e instalaciones técnicas.

Art. 3.11.8. Superficie libre de parcela.

- ☐ Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros y áreas ajardinadas.

Art. 3.11.9. Aparcamiento de vehículos ligeros

- ☐ La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construidos, al menos una de ellas pública, por cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso.
- ☐ 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, indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.
- ☐ Será necesario cubrir en el interior de los parques de actividad las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, con acceso libre y público.
- ☐ Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

V. NORMATIVA

V.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA AMBIENTAL

Art. 4.1. Plan de Vigilancia Ambiental

- ☐ Las obras a realizar se llevarán a cabo conforme a los principios de gestión ambiental del reglamento EMAS o normas ISO 14000, siendo éste un condicionante de cara a la adjudicación de las obras.
- ☐ En cualquier caso, previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Plan de Vigilancia Ambiental, según Art. 4.10, para establecer el sistema de control que se llevará a cabo en el seguimiento de la evolución de las alteraciones ambientales inducidas en las distintas fases del proyecto, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación.

Art. 4.2. Medidas Correctoras

- a. Al final de la fase constructiva, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones auxiliares, extracción de préstamos y vertederos, la reutilización de la tierra vegetal de la zona de obras y el mantenimiento de los cursos de agua afectados, por parte de un equipo técnico especializado en la materia.
- b. Se procederá a consolidar los taludes de las diferentes plataformas mediante tratamientos de revegetación con especies autóctonas (aporte de tierra vegetal, siembra y plantaciones).
- c. Se tratará de plantaciones permanentes, puesto que el fin que se persigue es estabilizar la morfología antropizada de los terraplenes y su integración en el paisaje.
- d. Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Durante los dos primeros años se realizarán actuaciones de mantenimiento, reponiendo los elementos de la revegetación que haya podido arrastrar la lluvia.

Art. 4.3. Sistema Hidrogeológico

- a. Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las instalaciones más contaminantes durante la fase de obra (Plantas de homigonado, asfáltado, machaqueo
- b. Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.
- c. Todas las obras e instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- d. La red de saneamiento de las aguas es separativa, configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Estas últimas, como figura en el Proyecto de Urbanización, serán conducidas hasta el punto de conexión correspondiente con el colector secundario del saneamiento del Bajo Miera. Por lo que respecta a las aguas pluviales, se ha dispuesto un sistema de decantación para la eliminación de sólidos sedimentables y grasas.
- e. Se deberá proceder a realizar una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en los diferentes ámbitos, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar; al objeto de poder determinar su destino (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario).

- f. Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en el futuro en el complejo, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso de que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.
- g. Se considera conveniente el que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce público debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.
- h. La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplicación del Reglamento del Dominio público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Organismo de cuenca correspondiente, en caso de vertido directo y/o indirecto de aguas residuales sobre el dominio público hidráulico.
- i. Con el fin de hacer un seguimiento de la calidad de las aguas de vertido, las distintas empresas que se ubiquen en el complejo, deberán instalar con anterioridad a su entrada al sistema de tratamiento de aguas residuales que tengan previsto implantar y a la salida de éste y antes de su conexión a la red de colectores del polígono, sendas arquetas de registro para la toma de muestras de las aguas residuales.
- j. Los lodos y residuos procedentes de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.
- k. Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores y arquetas de aguas pluviales y residuales del complejo, con el fin de minimizar el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

Art. 4.4. Gestión de Residuos

- La gestión de residuos, está regulada según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos, y demás legislaciones sectoriales aplicables en la materia. En tal sentido:
- a. Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitan su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.
 - b. Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado. Antes de demoler se realizará un estudio para comprobar la peligrosidad de los materiales.
 - c. Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.



SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA AMBIENTAL

Art. 4.5. Protección contra el ruido

- A efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, durante la ejecución de las obras, se deberán de mantener en óptimas condiciones, los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.
- El nivel de ruido no sobrepasará, en ningún caso, los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en las correspondientes Ordenanzas Municipales. Se realizarán mediciones del nivel sonoro para comprobar el cumplimiento de dichos valores.
- Se limitará la velocidad máxima de los vehículos durante la ejecución de las obras.

Art. 4.6. Protección de la Atmósfera

Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:

- Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.
- Durante la ejecución de las obras, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los periodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria. Se controlarán regularmente los parámetros de emisiones atmosféricas a lo largo del plazo y cronograma.
- A lo largo de estos periodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.
- Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.
- Se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenita, evitando fenómenos de contaminación lumínica. Las lámparas en las zonas exteriores deberán ser de bajo consumo.

Art. 4.7. Protección del suelo

- Los acopios de tierra vegetal que se realicen para utilizar en los trabajos de restauración paisajística, serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado a tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.
- Los taludes, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, deberán ser tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.
- Tal y como se propone en artículo 4.2 de Medidas Correctoras, al objeto de consolidar el talud de la escombrera, se procederá a la revegetación con especies autóctonas, que tendrá un carácter de plantación permanente.
- Con el fin de mejorar la opacidad de la barriera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder al menos a la plantación de un estrato arbustivo.

- Se deberá respetar la red viaria existente, garantizando en todo momento el servicio a las edificaciones y viviendas existentes en los alrededores del ámbito de actuación y su reposición a su estado inicial en caso de interrupción o deterioro; asimismo, aquellos vales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabados de los del resto de nuevo trazado.

Art. 4.8. Protección del Paisaje

- Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 34 de la Ley de Cantabria 22/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Así mismo, de acuerdo con el artículo 35 de la citada Ley del Suelo, al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales, deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil del polígono industrial. Se colocarán al tressolillo, manteniendo una distancia entre ples que garantice su adecuado crecimiento.
- Tras las obras que puedan afectar a las márgenes y cauces en los que se procederá al vertido de las aguas pluviales generadas en el ámbito de actuación, se procederá a la restitución de la vegetación de ribera, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación riparia del entorno.
- Los desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo del proyecto habrán de ser revegetados. Así mismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.
- La selección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de restauración deberá hacerse sobre la base de las especies de frondosas presentes en la zona. Con el fin de evitar contaminación lumínica innecesaria y para mayor eficiencia energética, las luminarias que se implanten para viales y parcelas deberán ser de modelos inferiores o que preserven y eviten la iluminación cenital.

Art. 4.9. Protección del Patrimonio

- Dada la amplitud de los desmontes previstos en el proyecto cabe considerar la posible afectación de las obras al patrimonio arqueológico, lo que implica la exigencia de realización de un seguimiento arqueológico detenido de todas las remociones de tierras que se lleven a cabo. Estos trabajos se realizarán por técnico titulado debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Por otra parte, si en el curso de la ejecución del proyecto aparecieran restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA AMBIENTAL

Art. 4.10. Contenido del Plan de Vigilancia Ambiental

- a. El programa de vigilancia y control de las posibles afecciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promotor, comprenderá las distintas fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).
- b. Durante la ejecución de las obras, se vigilará el cumplimiento de la normativa vigente en relación con los inconvenientes que puedan producirse a la población, la seguridad y salud laboral, la emisión de ruido y de partículas en suspensión y la gestión de residuos. Se deberá controlar los niveles de partículas en suspensión y los niveles sonoros en el entorno de las obras, especialmente en los momentos de máxima actividad.
- c. Periódicamente, como control de la calidad de las aguas, se procederá a la toma de muestras de agua en el entorno del ámbito del proyecto, para su análisis, haciendo especial hincapié en análisis de zinc, plomo, níquel y sustratos.
- d. Deberá desarrollarse un programa de vigilancia sobre calidad del aire y los niveles sonoros en el entorno del futuro complejo, con el objeto de garantizar que no se produzcan valores de emisión e inmisión por encima de los niveles aceptados durante la explotación del mismo.
- e. Se efectuarán controles de la calidad de los vertidos en las arquetas o pozos de registro previos a la incorporación de las aguas residuales de las distintas instalaciones a la red general de colectores. Dichos controles, se deberán ajustar a los condicionados de las autorizaciones de vertido de cada instalación.
- f. Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Dentro de las tareas contempladas en dicho seguimiento, se considera conveniente el que se controlaran aspectos:
 - La preparación de los terrenos.
 - La preparación de la superficie para siembra y plantaciones.
 - Aporte de fertilizantes y enmiendas, composición, mezcla y densidades de las especies a emplear en la siembra y estado de las mismas.
 - Tipo de especies arbóreas y arbustivas, condiciones y estado de las mismas y marcos de plantación.
 - Controles sobre la cobertura (siembra), se arraigo de las plantaciones y de los posibles procesos erosivos.
 - Condiciones de la reposición de mallas y resientbras.

Art. 4.11. Medidas de Seguimiento y Control

- a. Cualquier red de infraestructuras que se proyecte con posterioridad (saneamiento, abastecimiento de aguas, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) se deberá diseñar y dimensionar de modo que no se afecte de forma negativa a las redes existentes.
- b. En el futuro, esta normativa no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el complejo tengan que sustanciar el correspondiente expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
- c. Cualquier modificación o ampliación de las características fundamentales del proyecto sometido a evaluación ambiental, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en la Evaluación de Impacto Ambiental, serán comunicados a la Consejería de Medio Ambiente, que arbitrar, si procede, las oportunas medidas de protección medioambiental complementarias.
- d. Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

Art. 4.12 Disposición Final

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.

Art. 4.13 Afección a Carreteras Nacionales**4.13.1.- Cruces subterráneos.**

- ❑ Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.
- ❑ Se uniformarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.
- ❑ No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

4.13.2.- Accesos (Ver Plano de Información II.8)

El acceso principal se realizará mediante conexión con el enlace de Solares. La conexión del Ámbito Sur con la N-636 se realizará mediante glorieta. El acceso norte conectará con la CA-420 reforzando el tramo existente.

4.13.3.- Paso elevados.

- ❑ Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.
- ❑ Los pilares y estribos quedarán fuera del dominio público de la carretera.
- ❑ El gálibo, tanto durante la construcción, como en la obra terminada será de 5,30 m, el cual deberá existir sobre todo el dominio público, considerando como rasante la correspondiente a las calzadas actuales.



Art. 5.1. Barreras Arquitectónicas

5.1.1.- La urbanización de los diferentes parques y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

5.1.2.- Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia, y la circulación con seguridad de las personas.

5.1.3.- Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.

5.1.4.- Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.

5.1.5.- Los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo, el mobiliario urbano deberá utilizarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos y no constituya un obstáculo para el tránsito de las personas que tengan su movilidad reducida.

5.1.6.- Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquellas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.

5.1.7.- Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.

5.1.8.- Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, no considerándose anchuras inferiores a 1,5 metros.

5.1.9.- Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota +0.00.

5.1.10.- Se instalará el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios y edificios, garantizando la inexistencia de barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.

5.1.11. Itinerarios peatonales

Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resallos.

Las rejillas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejillas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

Los árboles que se sitúen en estos itinerarios deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

5.1.12.- Mobiliario urbano.

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida, la altura mínima será de 2,20 metros. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, kioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.

Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

5.1.13.- Protección y señalización.

Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios o análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o visión deficiente.

Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.

Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

5.1.14.- Reserva de estacionamiento de vehículos.

En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberá reservarse permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

Se reservarán plazas de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida que dispongan de vehículo propio junto a su centro de trabajo y domicilio.

- c. Las plazas a que se refieren los apartados anteriores tendrán unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en sillas de ruedas.

Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el bordillo de ésta.

5.1.15.- Accesibilidad en las instalaciones y servicios de los edificios de uso público.

Las instalaciones y servicios del interior de los edificios de uso público deberá permitir y facilitar su utilización a personas con limitaciones y se ajustarán a las siguientes prescripciones de carácter general:

- 1. Comunicación horizontal:** Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible, estará debidamente señalizado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.

- 2. Comunicación vertical:** Al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacio de acceso.

- 3. Instalaciones y servicios:** Los elementos de la construcción y del mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas y cualquier otro de análoga naturaleza permitirán en su interior la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores.

Asimismo, cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos y cualquier otro de naturaleza análoga, se garantizará la instalación de al menos uno de ellos, accesibles a personas con limitaciones y movilidad reducida junto a los itinerarios antes mencionados.

- 4. Espacios reservados:** En locales de espectáculos, aulas, salas de proyecciones, de reuniones y teatros dispondrán cerca de los lugares de acceso y paso, de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. También se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan y se garantizará a las personas zurdas el mobiliario adecuado para realizar sus labores. Estos espacios deberán estar debidamente señalizados.

5.1.16.- Accesibilidad en los edificios de uso público.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que sean accesibles, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones y garantizando un acceso desde el exterior desprovisto de barreras y obstáculos.

5.1.17.- Accesibilidad en los edificios de uso privado.

Los edificios de uso privado en los que sea obligación la instalación de ascensor deberán reunir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- Dispondrán de un itinerario practicable que una las estancias con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.
- Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

5.1.18.- Se garantizará el acceso al entorno de las personas con limitación visual que vayan acompañados de perros guía, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 31/1996 de Cantabria sobre supresión de barreras arquitectónicas, a todos los lugares calificados de uso público.

SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.6. TÍTULO SEXTO. NORMATIVA TELECOMUNICACIONES SECCIÓN 1.- TELECOMUNICACIONES

6.1.1.- La ocupación del dominio público para la canalización subterránea de las redes deberá garantizar los principios de igualdad de trato y no discriminación entre los distintos operadores de redes.

6.1.2.- Las instalaciones radioeléctricas deberán respetar las disposiciones del RD 1066/2001 de 28 de septiembre.

6.1.3.- Servicios de Telecomunicación

a. Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 7/1998 de 27 de febrero; RD 401/2003 de 4 de abril; Orden CTE/1926/2003 de 14 de mayo; Ley 38/199 de 5 de noviembre), debiendo incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

b. Será obligatorio presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder licencia de primera ocupación.

c. Los proyectos técnicos que contemple la legislación citada en el apartado a) de este artículo deberán acompañarse de manera separada al proyecto arquitectónico y deberán garantizar que las redes de telecomunicaciones de los edificios cumplan las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a los instaladores de comunicaciones.

d. Cualquier empresa que cumpla los requisitos de la Ley de Comunicaciones y en sus normas de desarrollo tendrá derecho a instalar y explotar sus redes en el ámbito del PSIR.

e. Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

6.1.4.- Uso compartido de la propiedad pública.

El artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercer por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso comparativo de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

6.1.5.- Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Así mismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, que la Secretaría de estado de Telecomunicaciones y para la Seguridad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de INTERNET <http://www.femp.es/>

La presente normativa tiene por objeto regular el servicio de saneamiento y depuración de aguas residuales, dentro del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

7.1.1.- Objeto

La presente normativa tiene por objeto establecer las disposiciones básicas necesarias para que en el vertido, conducción, tratamiento y control de las aguas residuales, estén garantizadas en todo momento la salud humana, la protección del ambiente y la preservación de los recursos naturales.

7.1.2.- Definiciones

- a. Sistema público de saneamiento y depuración de aguas residuales: conjunto de bienes de dominio público constituido por los sistemas colectores en alta y en baja, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, conducciones de vertido, emisarios submarinos, conducciones de tormenta y todas aquellas instalaciones asociadas a estas, incluidas las de reutilización del agua depurada que provenga de estos sistemas.
- b. Colector en alta: aquella instalación que discurre desde el último punto de entronque de las redes de alcantarillado, conduciendo directamente (por gravedad o por bombeo) las aguas residuales recogidas hasta la estación depuradora.
- c. Sistema público de saneamiento en baja: el conjunto de bienes de dominio público constituido por las redes municipales de alcantarillado y las demás instalaciones que, de acuerdo con la vigente normativa en materia de régimen local y de aguas, son de competencia municipal.
- d. Aguas residuales urbanas: las aguas residuales domésticas o la mezcla de las mismas con las aguas residuales no domésticas y/o con aguas de escorrentía pluvial.
- e. Aguas residuales domésticas: las aguas residuales procedentes de los usos particulares de las viviendas, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas no comerciales, industriales, agrícolas ni ganaderas.
- f. Aguas residuales no domésticas: las aguas residuales vertidas desde establecimientos en los que se efectúe cualquier actividad comercial, industrial, agrícola o ganadera, que no sean aguas residuales domésticas o de escorrentía pluvial.
- g. Vertidos extraordinarios: Aquellos vertidos de aguas residuales que deban ser tratados en otras instalaciones que no sean las de origen, previa autorización y con carácter temporal y/o extraordinario, sea cual sea el medio de transporte necesario.
- h. Aguas blancas: las aguas que no han sido sometidas a ningún proceso de transformación de modo que su capacidad potencial de perturbación del medio es mínima o nula y que, por lo tanto, no deben ser conducidas mediante los sistemas públicos de saneamiento. Las aguas pluviales tendrían carácter de aguas blancas o de aguas residuales urbanas en función de sus características y/o recorrido de escorrentía. Así mismo, tendrían esta consideración las aguas de refrigeración en función de sus características.
- i. Residuos sólidos o semisólidos generados: los todos originados en los sistemas públicos de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas.

a. Entidad gestora: la entidad pública -sea órgano administrativo o empresa pública- que tenga encomendada la gestión de cada uno de los sistemas públicos de depuración de aguas residuales urbanas y/o de saneamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2 y 4 de la Ley de Cantabria 22/2002.

b. Usuarios domésticos: aquellos que vierten aguas residuales domésticas, según la definición de la letra e) anterior.

c. Usuarios no domésticos: aquellos que vierten aguas residuales no domésticas, según la definición de la letra f) anterior.

7.1.3.- Entidad gestora

Se nombrará una Entidad Gestora que asuma las funciones indicadas en el punto 7.1.2 apartado j.:

7.2.1.- Requisitos básicos de la acometida al sistema

La entidad gestora de los sistemas de saneamiento establecerá los requisitos y características físicas de las acometidas al sistema, respetando el siguiente contenido mínimo:

- Planos de la red de desagüe del interior del edificio en planta y alzado, a escala adecuada, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación aérea.
- Descripción de las disposiciones y dimensiones adecuadas para un correcto desagüe, especificando el material, diámetro y pendiente longitudinal.
- Instalación de un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases. Entre la acometida de la conducción y el sifón general del edificio se dispondrá de una tubería de ventilación, sin sifón ni cerramiento, a la que podrán conducirse las aguas pluviales siempre que, respetando la ventilación, los puntos laterales de recogida estén adecuadamente protegidos por sifones o rejillas antinúfidos.

Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de muestras y medición de caudales.

En dicha arqueta deberá disponerse, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del efluente vertido.

Los establecimientos no domésticos deberán unificar los vertidos generados en los distintos procesos productivos, a la vez que dispondrán de redes separativas que impidan verter aguas pluviales blancas en la red interna de aguas residuales, y viceversa, salvo por imposibilidad o por razones debidamente justificadas en ambos casos.

Los criterios, metodología, materiales, tipo de acometida y ejecución de la misma deberán contar previamente con la aprobación de la entidad gestora.

7.2.2.- Condiciones para la utilización del sistema público de saneamiento

Quedarán obligados a obtener permiso de vertido al sistema público de saneamiento y a respetar las prohibiciones y limitaciones establecidas en las tablas I y II, respectivamente, de este reglamento los siguientes usuarios:

- Los usuarios no domésticos cuya actividad esté comprendida en los epígrafes C, D, E y F del CNAE-93.
- Los usuarios cuyo vertido sea superior a 3.000 metros cúbicos anuales, o bien aquellos con un volumen de vertido inferior pero que originen contaminación especial en los términos del artículo 25.3 de la Ley de Cantabria 2/2002.

El resto de usuarios cuya actividad genere aguas residuales domésticas quedarán sujetos a las reglamentaciones que dicte la entidad gestora, y en todo caso a las prohibiciones establecidas en la tabla I de este documento.

Los supuestos de conflicto que puedan producirse cuando un mismo vertido se encuentre sometido a autorización administrativa de acuerdo con la vigente normativa en materia de aguas o de costas, y al permiso de la entidad gestora para la utilización de un sistema público de saneamiento, serán resueltos de común acuerdo entre una y otra Administración.

7.2.3.- Prohibiciones y limitaciones

Estará prohibido:

- El vertido al sistema de saneamiento de las sustancias relacionadas en la tabla I de este documento...
- La dilución para conseguir los niveles de emisión que permitan su vertido al sistema, excepto en los supuestos de emergencia o de peligro inminente y, en todo caso, previa comunicación a la entidad gestora y autorización por parte de ésta.
- El vertido de aguas blancas al sistema cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red separativa o bien un cauce público. En otro caso, se deberá obtener un permiso específico de la entidad gestora para realizar estos vertidos.

Los vertidos no domésticos que contengan sustancias de las relacionadas en la tabla II deberán respetar las limitaciones allí establecidas u otras para sustancias no especificadas en dicha tabla que el gestor considere, con el fin de proteger los sistemas de saneamiento y depuración o el medio al que vierte. No se admitirá la dilución para alcanzar dichos límites.

Prevía comunicación al órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, la entidad gestora adoptará limitaciones diferentes de las establecidas en el apartado anterior cuando, en aplicación de las mejores técnicas disponibles, se consiga para una misma carga contaminante vertida al sistema una disminución del caudal de vertido indicado en el permiso correspondiente mediante el empleo de sistemas de ahorro de agua por parte del titular del permiso.

7.2.4.- Permiso de vertido

El permiso de vertido al sistema público de saneamiento en baja o a los colectores generales se otorgará a los usuarios indicados en el punto 8.1.5 por la entidad gestora correspondiente.

El otorgamiento de dicho permiso faculta a los mencionados usuarios para realizar vertidos de aguas residuales al sistema público de saneamiento en las condiciones establecidas en el mismo.



**SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006**

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES

SECCIÓN 2.- UTILIZACIÓN DE LOS SISTEMAS DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

7.2.5.- Solicitud de permiso de vertido

Antes de efectuar ningún vertido de aguas residuales al sistema, los usuarios de nuevas acometidas titulares de las actividades indicadas anteriormente solicitarán de la entidad gestora el correspondiente permiso de vertido.

La documentación a aportar, como carácter de mínimo, es la que se indica en la tabla III.

7.2.6.- Contenido del permiso de vertido

La resolución de otorgamiento del permiso de vertido al sistema público de saneamiento que dicte la entidad gestora deberá incluir, como mínimo, los siguientes extremos:

- Los límites máximos admisibles de las características cualitativas del vertido.
- Los límites cuantitativos del volumen del vertido, indicando el caudal medio y el caudal máximo en metros cúbicos por hora o, en su caso, por día.
- La obligación de instalar, en el plazo máximo de 6 meses desde la notificación de la resolución, una arqueta, fácilmente accesible e identificable, que permita las labores de inspección y control recogidas en la resolución de autorización de vertido.
- La obligación de instalar en dicha arqueta un elemento de aforo del caudal de vertido, cuando éste y el caudal de abastecimiento sean diferentes y la entidad gestora así lo determine.
- Duración del permiso.

El permiso de vertido al sistema podrá, además, establecer limitaciones, condiciones y garantías en relación a:

- Horario de vertido
- Definición de las instalaciones de tratamiento previo del vertido que resulten necesarias para alcanzar las condiciones cualitativas y/o cuantitativas impuestas y plazo de ejecución de las mismas.
- Se podrán establecer excepciones temporales de los requerimientos de la tabla II, siempre que se apruebe un programa que garantice su cumplimiento en un plazo determinado desde la notificación de la resolución, o bien excepciones motivadas por la baja saturación del sistema, tendientes a aprovechar al máximo su capacidad de depuración, y en su caso delimitadas en el tiempo y/o en la carga.
- Realización de autocontroles por parte del titular del permiso, en los supuestos de vertidos que comporten un riesgo elevado de impacto sobre el sistema de saneamiento.

En ningún caso el otorgamiento del permiso de vertido puede comprometer la consecución de los objetivos de calidad del medio receptor del efluente depurado del sistema de saneamiento.

La inspección, vigilancia y control del cumplimiento de las condiciones del permiso de vertido corresponderán a la entidad gestora, sin perjuicio de la intervención de la Consejería de Medio Ambiente en su función de supervisión

7.2.7.- Revisión del permiso de vertido

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 16/2002, el permiso de vertido al sistema deberá revisarse cuando se produzca algún cambio significativo en la composición o en el volumen del vertido, cuando se alteren sustancialmente las circunstancias que motivaron su otorgamiento, sobrevinieran otras circunstancias que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o su otorgamiento en términos diferentes.

En todo caso, se procederá a la revisión del vertido:

- Quando la carga contaminante vertida por una actividad resulte significativa en relación con el total tratado por el sistema y pueda dificultar su depuración en las condiciones adecuadas.
- Quando el efecto aditivo de vertidos de las mismas características pueda dificultar el tratamiento del sistema en dichas condiciones adecuadas.

En caso de que la revisión comporte la modificación de las condiciones del vertido al sistema, la entidad gestora concederá al titular del permiso un plazo de adaptación que no excederá de un año a contar desde la aprobación de la revisión.

Si el titular del permiso no realizase las modificaciones en el plazo que al efecto le señale la entidad gestora, declarará la caducidad del permiso de vertido, sin perjuicio de la imposición de las sanciones oportunas

En ningún caso, la revisión del permiso de vertido comportará para su titular derecho a indemnización alguna.

7.2.8.- Revocación del permiso de vertido

El permiso de vertido a sistema podrá ser revocado por la entidad gestora en los siguientes supuestos:

- Como consecuencia de la revocación de la autorización o licencia que permita el desarrollo de la actividad que causa el vertido.
- Por incumplimiento de los requerimientos efectuados para adecuar el vertido a las condiciones establecidas en el permiso.
- Como medida impuesta a consecuencia de una sanción.



7.2.9.- Obligaciones del titular del permiso de vertido

El titular del permiso de vertido ha de cumplir las obligaciones siguientes:

- Comunicar de forma inmediata a la entidad gestora cualquier avería del proceso productivo o de sus instalaciones de tratamiento que pueda afectar negativamente a la calidad del vertido al sistema, así como cualquier modificación en los procesos que influya en dicha calidad.
- Comunicar a la entidad gestora cualquier circunstancia futura que implique una variación de las características cualitativas y/o cuantitativas del vertido, a los efectos de proceder, en su caso, a la revisión del permiso.
- Adaptar su actividad y sus instalaciones a las medidas y actuaciones que resulten del plan de seguridad del sistema.

7.2.10.- Censo de vertidos al sistema

La entidad gestora llevará un censo de vertidos al sistema en el que inscribirá los vertidos sometidos a permiso, y en el que habrán de constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- Nombre, dirección, CNAE y NIF del titular del permiso.
- Datos básicos del caudal de agua de abastecimiento y de vertido.
- Condiciones básicas del permiso, incluyendo la ubicación con coordenadas UTM y el acceso al punto de vertido.
- Situación administrativa del permiso.

El censo de vertidos estará a disposición de la Consejería de Medio Ambiente y de la Administración hidráulica del Estado, para su utilización de acuerdo con la normativa vigente.

7.2.11.- Vertidos no canalizados

Se entiende por vertidos no canalizados aquellos que llegan a las instalaciones de saneamiento a través de medios de transporte que no son ni tuberías ni canales. Este tipo de vertidos tendrá la consideración de vertido extraordinario.

Para efectuar vertidos a las instalaciones de saneamiento mediante sistemas no canalizados será necesario que, sin perjuicio de los permisos o autorizaciones exigibles de conformidad con la legislación aplicable en materia de residuos, el poseedor del vertido obtenga un permiso especial otorgado por la entidad gestora.

Este tipo de vertidos habrán de respetar las prohibiciones y limitaciones establecidas en las tablas I y II.

Se exceptúan de las obligaciones del apartado anterior los vertidos procedentes de fosas sépticas o de las limpiezas de los sistemas públicos de saneamiento, en lo referente a los parámetros DBO, DBO₅, MES, sulfuros, aceites y grasas y las diferentes formas de nitrógeno y fósforo.

Los vertidos no canalizados sólo se podrán realizar en las estaciones depuradoras de aguas residuales que dispongan de las instalaciones adecuadas para la recepción de estos vertidos y de todas las autorizaciones correspondientes.

En ningún caso se podrán añadir estos vertidos no canalizados en estaciones depuradoras que se encuentren cercanas al límite o saturadas en cuanto a la carga contaminante a tratar.

7.2.12.- Normas básicas de mantenimiento, reposición y explotación de las instalaciones

La entidad gestora velará por el correcto funcionamiento y estado de conservación del sistema público de saneamiento y, en su caso, de depuración.

A estos efectos, la entidad gestora elaborará y ejecutará los planes de mantenimiento de equipos, instalaciones electromecánicas y obra civil.

En cuanto a las redes de alcantarillado y de colectores, y sin perjuicio de las acciones que permitan su correcto funcionamiento, la entidad gestora velará por su adecuado estado de limpieza e identificará las conexiones existentes, los puntos de riesgo de incidencias en el medio, y las eventuales rupturas, fugas o intrusiones de aguas blancas.

En cuanto a las estaciones depuradoras de aguas residuales, la entidad gestora explotará la línea de agua y los lodos, en cumplimiento de la normativa aplicable en materia de aguas, costas, vertidos y residuos, de forma que se asegure el máximo rendimiento de la instalación, que no se obstaculice su buen funcionamiento por la acumulación de lodos en la línea de proceso, no se causen afectaciones perjudiciales para el entorno y se asegure la evacuación de los lodos en condiciones de seguridad.

En los supuestos de parada forzosa del sistema de depuración de aguas residuales, sea programada o imprevista, la entidad gestora deberá adoptar las medidas necesarias para minimizar sus consecuencias, reducir el tiempo de parada, realizar las reparaciones en el periodo de menor incidencia y asegurar el máximo grado de depuración posible. En estos casos, la entidad gestora deberá comunicar a la administración competente las paradas del sistema con la suficiente antelación, justificando su necesidad, y, en todo caso, informará sobre las medidas adoptadas para evitar posibles afectaciones al medio receptor.

7.2.13.- Plan de seguridad del sistema

En la ejecución de las tareas de explotación, conservación y mantenimiento de los sistemas de depuración de aguas residuales y de saneamiento en baja, se dará cumplimiento a lo previsto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de los riesgos laborales, y la normativa que la desarrolla, adoptando las medidas de protección individuales y colectivas que resulten necesarias.

De conformidad con lo establecido en dicha Ley, la entidad gestora deberá disponer de la evaluación de riesgos laborales del sistema y del correspondiente plan de seguridad.

SUELO INDUSTRIAL DE

MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES SECCIÓN 3.- SITUACIONES DE EMERGENCIA

7.3.1.- Comunicación

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas y de las instalaciones que componen el sistema público de saneamiento y depuración.

Cuando por accidente, fallo de funcionamiento o de la explotación de las instalaciones del usuario, se produzca un vertido que está prohibido y como consecuencia sea capaz de originar una situación de emergencia y peligro tanto para las personas como para el sistema de saneamiento y depuración, el usuario deberá comunicar urgentemente la circunstancia producida a la entidad gestora de la explotación, a las Administraciones Locales correspondientes y a la Consejería de Medio Ambiente, con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran causarse. La comunicación se efectuará utilizando el medio más rápido.

7.3.2.- Adopción de medidas

Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

El usuario deberá remitir a la entidad gestora, en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas, un informe detallado del accidente, en el que deberá figurar los siguientes datos: identificación de la empresa, caudal y materias vertidas, causa del accidente, hora en que se produjo, medidas correctoras tomadas in situ, hora y forma en que se comunicó el suceso a la entidad gestora y a las Administraciones. La Entidad gestora podrá recabar del usuario los datos necesarios para la correcta valoración del accidente.

7.3.3.- Valoración de daños

Los costes de las operaciones a que den lugar los accidentes que ocasionen situaciones de emergencia o peligro, así como los de limpieza, remoción, reparación o modificación del sistema de saneamiento y depuración, deberán ser abonados por el usuario causante, con independencia de otras responsabilidades en las que pudiera haber incurrido.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 46

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES
SECCIÓN 4.- INSPECCIÓN Y CONTROL

7.4.1.- Función inspectora

La función inspectora corresponderá a la entidad gestora respecto de las instalaciones a su cargo, y la ejerce:

- a. Directamente, a través de sus propios órganos que tengan atribuidas las funciones inspectoras.
- b. Por medio de entidades colaboradoras contratadas al efecto e debidamente acreditadas, contratadas al efecto.

7.4.2.- Objeto e inicio de la inspección

Sera objeto de inspección las actividades o instalaciones cuyos vertidos puedan afectar al sistema de depuración de aguas residuales o al sistema de saneamiento en baja.

La actuación inspectora se inicia de oficio:

- a. Por iniciativa del órgano competente o por orden superior.
- b. Por propia iniciativa del personal inspector.
- c. En virtud de denuncia.

7.4.3.- Derechos del personal inspector

En el ejercicio de su función, el personal inspector, debidamente acreditado por la entidad gestora, podrá:

- a. Acceder a las instalaciones que generan vertidos de aguas residuales. No será necesaria la notificación previa de la inspección cuando se efectúe en horas de actividad industrial.
- b. Efectuar notificaciones y realizar requerimientos de información y documentación o de actuaciones concretas para la adecuación y mejora de los vertidos de aguas residuales.
- c. Proceder a la toma de muestras y/o control de caudales de aguas residuales y, en su caso, de aguas de proceso.
- d. Proceder a la toma de fotografías u otro tipo de imágenes gráficas, sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente normativa sobre secreto industrial.
- e. Llevar a cabo cualquier otra actuación tendiente a averiguar el origen de los vertidos, su grado de contaminación y su afectación sobre los sistemas de saneamiento.

7.4.4.- Deberes del personal inspector

El personal inspector está obligado en todo momento a:

- a. Observar el respeto y consideración debidos a las personas interesadas, previa identificación y acreditación de su personalidad.
- b. Informar a los interesados, cuando así sean requeridos, de sus derechos y deberes en relación con los hechos objeto de la inspección, así como de las normas que deben cumplir los titulares de los vertidos.
- c. Obtener toda la información necesaria respecto de los hechos objeto de inspección y de sus responsables, accediendo, si es necesario, a los registros públicos existentes.
- d. Guardar sigilo profesional y observar secreto respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo y actividad pública.
- e. Comunicar las anomalías detectadas.

7.4.5.- Documentación de las actuaciones inspectoras

Las actuaciones inspectoras se documentarán en un acta, en la que constarán como mínimo los datos indicados en la tabla V del presente reglamento, y en la que tanto el inspector como el interesado podrán hacer constar las observaciones que consideren oportunas.

En caso de que el compareciente se niegue a firmar el acta o a recibir la muestra contradictoria, el inspector lo hará constar así, autorizando el acta con su firma y entregando una copia al interesado, dejando igualmente constancia en caso de que éste se negara a recibirla.

Los hechos constatados en las actas tendrán valor probatorio, con los efectos previstos en la vigente normativa general de procedimiento administrativo.

En caso de que el levantamiento o firma del acta se produzcan sin la presencia del titular o representante del establecimiento productor del vertido, se le notificará el documento a los efectos de que puedan presentar cuantas alegaciones y pruebas consideren convenientes en el plazo de diez días.

7.4.6.- Toma de muestras

La toma de muestras de aguas residuales se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 1. Punto de toma de muestras. La muestra se tomará de la arqueta de registro si la hubiera, previa comprobación de las coordenadas UTM, o en su defecto en el último punto accesible de salida de las aguas residuales de las instalaciones de producción o tratamiento, previo a la incorporación a las redes de saneamiento y a cualquier dilución.
- 2. Preparación de la muestra. Para la obtención de la muestra se tomará en un recipiente una cantidad de efuyente suficiente para poder dividirla en tres submuestras en sendos recipientes de material adecuado a las determinaciones analíticas que se vayan a realizar. Los recipientes se enjuagarán previamente con el mismo efuyente objeto del muestreo.



SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES
SECCIÓN 4.- INSPECCIÓN Y CONTROL

- Las muestras así obtenidas se precitarán e identificarán, quedando dos en poder del inspector. La primera para efectuar las determinaciones analíticas y la segunda para la práctica de un eventual análisis diciente, y la tercera se ofrecerá al interesado, a los efectos de que pueda proceder, si lo estima oportuno, a la práctica del análisis contradictorio.
- La naturaleza de los envases, sus condiciones de preservación, así como los métodos analíticos de los diferentes parámetros serán los que figuran en la tabla VI del presente reglamento.
- El volumen mínimo a muestrear será de dos litros para cada una de las tres muestras referenciadas en el punto tres de este artículo. Este volumen se subdividirá en sendos recipientes de un litro, siendo uno de vidrio y otro de plástico.
- Podrá prescindirse de la toma de muestras para determinar sus características contaminantes cuando se trate de vertidos de naturaleza inequívocamente doméstica y el personal inspector así lo haga constar expresamente en el acta.

7.4.7.- Práctica de los análisis

Para la práctica del análisis inicial y del contradictorio deberá entregarse al laboratorio de que se trate la muestra correspondiente, debidamente conservada, en el plazo máximo de 72 horas desde la toma de muestras, a los efectos de iniciar el procedimiento de análisis en dicho plazo.

Las determinaciones analíticas de la muestra inicial y de la contradictoria se llevarán a cabo en laboratorios propios de la Administración o bien en aquellos laboratorios debidamente acreditados por ésta.

El laboratorio al que se haya encargado la práctica del análisis inicial deberá entregar los resultados a la entidad gestora en el plazo de treinta días naturales desde el depósito de la muestra, procediendo la Administración a comunicarlos al interesado, a instancia de éste.

La hoja de resultados analíticos, tanto en el análisis inicial como en el contradictorio, expresará en todo caso la fecha de recepción de la muestra, de inicio y de terminación del análisis, así como los métodos analíticos empleados. En su caso, se hará constar igualmente el estado de conservación de la muestra a su llegada al laboratorio.

Por su parte, el interesado podrá hacer uso del derecho a realizar el análisis contradictorio. En dicho caso, comunicará a la entidad gestora los resultados de dicho análisis, si lo considera procedente.

La práctica del análisis diciente, a solicitud de cualquiera de las partes, se llevará a cabo en el laboratorio que designe la Consejería de Medio Ambiente. En todo caso, la entidad gestora comunicará al interesado con antelación suficiente el lugar, fecha y hora donde se llevará a cabo, a los efectos de que pueda estar presente en las operaciones, asistido, si lo estima oportuno, de personal técnico. En ningún caso se tomará en consideración la petición de análisis dicientes transcurridos dos meses desde la fecha de la toma de muestras.

Los gastos generados por la práctica del análisis contradictorio irán siempre a cargo del interesado.



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL
ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE MARINA DE CUDEYO – MEDIO CUDEYO. CANTABRIA
ENERO 2008

DOC. A
Cap. V
pág. 48

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES
TABLA I.- VERTIDOS PROHIBIDOS

- a. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solas o por integración con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b. Aceites y grasas fiantes sólidas o semisólidas.
- c. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
- d. Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- e. Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:
1. Cualquier tipo de molestia pública

2. La formación de mezclas inflamables o explosivos con el aire

3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento del sistema
- g. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, lleguen o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
- h. Residuos de naturaleza radioactiva.
- i. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- j. Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:
- Dióxido de carbono: 15000 ppm.

• Dióxido de azufre: 5 ppm.

• Monóxido de carbono: 25 ppm.

• Cloro: 1 ppm.

• Ácido sulfhídrico: 10 ppm. Ácido cianhídrico: 4,5 ppm.
- k. Residuos sanitarios definidos en la vigente normativa en esta materia.
- l. Residuos sólidos o semisólidos generados por sistemas públicos de saneamiento y depuración
- m. Residuos de origen pecuario

Parámetro (1)	Valor límite	Unidad
Temperatura	40	°C
PH	5.5-10	UpH
MES	1000	mg/l
DBO5	750	mg/l O2
DQO	1500	mg/l O2
Aceites y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	uS/cm
Sulfitos	20	mg/l SO7
Sulfatos	1000	mg/l SO42
Sulfuros totales	3	mg/l S2 -
Fósforo total	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/l NO3 -
Amonio	100	mg/l NH4+
Cianuros	3	mg/l CN -
Fenoles totales	5	mg/l C6H5OH
Fluoruros	12	mg/l F
Aluminio	20	mg/l Al
Arsénico	1	As.mg/l
Bario	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Cadmio	0.5	mg/l Cd
Cobre	3	mg/l Cu
Cromo hexavalente	0.5	mg/l Cr (VI)
Cromo total	3	mg/l Cr
Estaño	5	mg/l Sn
Hierro	10	mg/l Fe
Manganeso	2	mg/l Mn
Mercurio	0.1	mg/l Hg
Níquel	5	mg/l Ni
Plomo	1	mg/l Pb
Selenio	0.5	mg/l Se
Zinc	10	mg/l Zn
Materias Inhibitorias (Tox.)	25	Equitox
Tensioactivos aniónicos (1)	10	mg/l [SS
Hydrocarburos aromáticos policíclicos	0.2	mg/l
Hydrocarburos totales	25	mg/l
AOX	2	mg/l Cl

(1) Sustancias activas con el azul de metileno, expresadas como lauril sulfato sódico (LSS)

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES
TABLA III.- SOLICITUD DE PERMISO DE VERTIDO AL SISTEMA

Solicitud: nombre y NIF del titular, domicilio social, dirección del establecimiento, acceso al punto de vertido, teléfono, distrito postal, localidad. NIF: características de la actividad productiva, caudales de vertido en m3/año y m3/día, identificación de la EDAR del sistema al que se pretende verter.

Proyecto técnico:

- a. Antecedentes:
- Objeto: obtención del permiso de vertido o su revisión (en este último caso, se adjuntará copia del permiso vigente)
 - Características de la localización y emplazamiento de la actividad
 - Punto de conexión al sistema con coordenadas UTM
- b. Memoria descriptiva
- Datos de producción: actividad desarrollada, materias primas utilizadas y productos resultantes expresados en T/año
 - Procesos industriales
 - Balance de aguas: fuentes de abastecimiento, título concesional, volumen abastecido y su distribución en el proceso industrial, volumen de vertido
 - Características del efluente: análisis de cada punto de vertido
- c. Memoria técnica de las instalaciones de tratamiento (si la hubiera o requiriese):
- Sistemas y unidades de tratamiento: descripción del sistema de tratamiento existente con cálculos hidráulicos de dimensionamiento (volumenes, tiempos de retención); descripción detallada de equipos instalados, potencias de bombeo, materiales de construcción; medidas de seguridad para evitar vertidos accidentales, instrumentos de control propuestos, propuesta de seguimiento y control de calidad del efluente, producción y destino de residuos.
 - Planos de detalle según reglamentos u ordenanzas municipales o, en su defecto, según requerimiento de la entidad gestora.

Definiciones.

1. Mantenimiento correctivo: el que se realiza a un equipo o uno de sus elementos como consecuencia de una avería o de una disminución de la calidad del servicio por debajo de los límites predeterminados. Suele tratarse de un mantenimiento no programado, aunque en ocasiones es planificable.
2. Mantenimiento preventivo: el que se realiza a un equipo o uno de sus elementos como consecuencia de determinados criterios prefijados (número de horas de funcionamiento, períodos de tiempo) con el objetivo de evitar averías o disminuciones en su rendimiento que puedan afectar al buen funcionamiento del proceso de depuración. Siempre es un mantenimiento programado.
3. Mantenimiento normativo: es la parte del mantenimiento preventivo que viene establecido por la legislación sectorial, y que incluye tanto equipos como instalaciones (extintores, calderines, instalación eléctrica de baja tensión, etc.).
4. Conservación: es el mantenimiento específico de la obra civil, edificios, colectores y otras instalaciones anexas a los sistemas de saneamiento.

Documentos necesarios para la gestión y control de la explotación de los sistemas de saneamiento. La documentación que necesariamente ha de llevarse actualizada es la siguiente:

1. Inventario de las instalaciones y equipos, con copia disponible en las propias instalaciones del sistema.
 - El inventario de equipos ha de incluir: código, descripción, tipo, marca, modelo, número de serie, año de instalación, coste, potencia y cualquier otra característica que se considere de interés.
 - El inventario de las instalaciones anexas ha de incluir: código, descripción, y otras características que se consideren de interés.
 - La entidad gestora clasificará los equipos e instalaciones incluidos en el inventario en una de las categorías siguientes:
 - Críticos: aquellos cuya avería puede suponer una parada de la planta, un deterioro importante de la calidad del efluente, o bien un coste elevado en su reparación (transformadores, centrifugas, motores de cogeneración, soplores, bombas, etc.). También se incluyen instalaciones o equipos con componentes cuyo plazo de entrega sea muy largo, o cuya avería pueda ser peligrosa para la seguridad de las personas o instalaciones (detectores de gases, pararrayos, y en general cualquier equipo relacionado con la seguridad).
 - Esenciales: aquellos cuya avería puede ser importante para el proceso, pero que se encuentran duplicados, con capacidad para llevar a cabo el 100% de dicho proceso.

- Generales: el resto de equipos e instalaciones no incluidos en las categorías anteriores.
 - El inventario y la clasificación se realizarán en soporte informático y deben facilitarse a la Consejería de Medio Ambiente, e incluirán un registro de las operaciones de mantenimiento correctivo, preventivo y normativo que se lleven a cabo.
- 2. Otra documentación que la entidad gestora debe llevar actualizada:
 - Recopilación de la documentación relativa a la legalización de las instalaciones, debe proceder a la legalización de cuantas estén pendientes de ello, incluyendo en el plan de reposiciones, mejoras y nuevas inversiones las actuaciones necesarias para dicha legalización. Igualmente se incluye la documentación de la baja de los elementos retirados.
 - Manual de lubricación en soporte informático y adaptado a los diferentes elementos de las instalaciones, que incluirá para cada uno las características del lubricante a utilizar y la frecuencia de lubricación. Igualmente llevará un registro de las lubricaciones realizadas en los diferentes elementos.
 - Registro de las horas de funcionamiento de los equipos críticos y esenciales, en el que constará la lectura semanal de los aparatos cuantitativos. Si no se dispone de estos aparatos, debe preverse su instalación en el plan de mejoras.
 - Programa de mantenimiento preventivo, incluyendo operaciones y frecuencia de dicho mantenimiento para los diferentes equipos e instalaciones.
 - Registro de verificaciones y calibraciones.
 - Registro de averías, que incluirá los siguientes datos: equipo, fecha y descripción de la avería; posibles causas; posibles mejoras introducidas o propuestas para evitarlas en el futuro; grado de prioridad de la actuación; fecha y coste de la reparación y material utilizado.
 - Plan de inspecciones periódicas y contratos de mantenimiento obligados por la legislación sectorial.
 - Programa de inspección de la red de colectores, con identificación de los puntos más importantes y la frecuencia de inspección, que incluirá el registro de las inspecciones realizadas. Si el sistema incluye emisarios submarinos, en el programa se añadirá, al menos, una inspección anual.
 - Programa de conservación, que incluirá, al menos, una revisión anual de los elementos de obra civil y edificios.

SUELO INDUSTRIAL DE
MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006

V. NORMATIVA

V.7. TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA AGUAS RESIDUALES

TABLA V.- CONTENIDO DEL ACTA DE INSPECCIÓN Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD GESTORA

- Las actas que documenten las actuaciones inspectoras, incluirán, como mínimo, la información siguiente:
- a. Identificación de la entidad gestora del sistema y del personal actuante
 - b. Identificación y localización del sujeto pasivo de la inspección, de la actividad y de los sistemas de tratamiento de que disponga, referencia de su inscripción en el registro de vertido, en el caso de que exista, y su correspondiente permiso de vertido.
 - c. Descripción y ubicación del punto de toma de muestras, con sus coordenadas UTM, y del sistema al que se realiza el vertido, incluyendo, si procede, el nombre de la EDAR.
 - d. Caudal del vertido (medido o estimado), tipo de muestra (puntual o integrada), y parámetros a analizar.
 - e. Obligaciones formales: constancia o no de firma del interesado, de su aceptación o rechazo de la muestra gemela, y del libramiento de copia del acta.
 - f. Advertencia de que los resultados analíticos obtenidos de la muestra tomada podrán utilizarse para la incoación, si procede, de un expediente sancionador, y para la revisión del canon de saneamiento creado por la Ley de Cantabria 2/2002 y las normas que la desarrollen.
- La entidad gestora deberá conservar copia de estas diligencias y de sus resultados analíticos a disposición de la Consejería de Medio Ambiente.

PARAMETRO A ANALIZAR	TIPO DE ENVASE ¹⁻²	TECNICA DE CONSERVACION ³	METODO ANALITICO ⁴
Temperatura		A realizar "in situ"	Termometría
pH	Indiferente	---	Potenciometría
Conductividad	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría
Sales Solubles	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría
Materias en suspensión (MES)	Indiferente	Refrigeración	Gravimetría.
			Filtración en discos de fibra de vidrio (Norma UNE o similar)
Demanda Química de Oxígeno (DQO)	Indiferente (vidrio en el caso de valores bajos)	Acidificación hasta pH<2 con H ₂ SO ₄ y refrigeración	Método del Dicromato Potásico. Norma UNE 77-004-89 o similar
Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO ₅)	Indiferente (vidrio en el caso de valores bajos)	Refrigeración	Método manométrico. Método de diluciones.
Aceites y grasas y/o Hidrocarburos Totales	Vidrio	Acidificación hasta pH<2 con H ₂ SO ₄ o HCl	Gravimetría. Espectrofotometría Infrarroja (IR). Cromatografía de Gases (CG)
Materias Inhibidoras (Toxicidad)	Vidrio	Refrigerar o congelar en función del tiempo de almacenamiento previo al análisis	Inhibición de luminiscencia de Vidrio Fischer (Norma UNE-EN-ISO 11348-3) o inhibición de la movilidad de Daphnia Magna-Strauss (Norma UNE-EN-ISO 6341)
Resto de parámetros (N-NH ₄ , NTK, N-NO ₃ , SO ₄ ²⁻ , etc.) excepto los descritos a continuación	Indiferente	Refrigeración	Espectrofotometría UV-Visible. Cromatografía iónica (CI). Potenciometría, etc.
Cianuros	Indiferente	Adición de NaOH	Espectrofotometría UV-

PARAMETRO A ANALIZAR	TIPO DE ENVASE ¹⁻²	TECNICA DE CONSERVACION ³	METODO ANALITICO ⁴
Fósforo Total	Vidrio	Refrigeración	Visible o Potenciometría, previa destilación. UV-Visible, previa digestión. ICP-Masas.
Cloruros	Indiferente	---	Volumetría. Potenciometría. Cromatografía iónica (CI).
Fluoruros	Plástico	---	Potenciometría UV-Visible Cromatografía iónica.
Metales Pesados (excepto Mercurio y Cromo VI)	Plástico o Vidrio lavado con HNO ₃	Acidificación hasta pH<2 con HNO ₃	Absorción atómica, ICP-Masas.
Mercurio	Plástico o vidrio lavado con HNO ₃	Acidificación hasta pH<2 con HNO ₃ y refrigeración a 4°C	ICP-Óptica (OES). Absorción atómica por Vapor frío. ICP-Masas.
Cr-VI	Indiferente	Refrigeración	UV-Visible
Sulfuros	Plástico o vidrio	Refrigeración y adición de 4 gotas de acetato de Zn 2N/100 ml de muestras y NaOH hasta pH>9	Espectrofotometría UV-Visible. Cromatografía iónica.
Fenoles Totales	Indiferente	Refrigerar y acidificar hasta pH<2 con H ₂ SO ₄	Espectrofotometría UV-Visible. Cromatografía de Gases. HPLC.

¹ De acuerdo con las condiciones de conservación establecidas en el *Standard Methods for the examination of water and wastewater. 20th Edición.*

² De acuerdo con las condiciones de conservación establecidas en el *Standard Methods for the examination of water and wastewater. 20th Edición.*

³ Los volúmenes tomados para cada parámetro dependerán de la concentración del contaminante a determinar y de la técnica analítica asociada. En todo caso, el laboratorio encargado de la determinación analítica fijará el volumen necesario de muestra en función de sus procedimientos de trabajo.