

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

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

CVE-2010-6673 *Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la "Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo."*

Con fecha 29 de abril de 2010 el Consejo de Gobierno ha adoptado un acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo.

En atención a lo expuesto,

RESUELVO

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

Santander, 29 de abril de 2010.
El secretario general de Obras Públicas,
Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo
Víctor Díez Tomé.

ANEXO

Día 29 de abril de 2010.

El Consejo de Gobierno, en la reunión reseñada, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente relativo a la modificación del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo.

Resultando, que mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de noviembre de 2009, dicha modificación fue aprobada inicialmente, siendo sometida, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental a información pública, audiencia y consultas mediante los anuncios reglamentarios, sufriendo cuatro alegaciones, y solicitándose los preceptivos informes sectoriales, para ser provisionalmente aprobada el 26 de abril de 2010.

Resultando, que la modificación responde a la necesidad de adaptar algunas de las determinaciones del PSIR a los nuevos requerimientos urbanísticos necesarios para la implantación de una actuación muy concreta en su Área Sur, los Centros de Proceso de Datos de la sociedad "Santander Global Facilities, S. A.", ya que la implantación de estas nuevas actividades de carácter tecnológico, supone la modificación de los usos ya contemplados por el PSIR, obligando a su ampliación con aquellos que están asociados a la Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i).

CVE-2010-6673

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Resultando, que la elección de la ubicación dentro del PSIR de las instalaciones necesarias para el desarrollo de esta demanda obedece a dos razones principales:

— La posibilidad de ubicación, en una única parcela, de todas las instalaciones que "Santander Global Facilities, S. A." precisa implantar, (cuatro centros de procesos de datos, un centro de mando, un centro de interpretación tecnológico, edificios auxiliares para centro logístico y aparcamiento).

— Las adecuadas características geológicas y geotécnicas del terreno, dada la necesidad de construcción de gran parte de su superficie bajo rasante, por razones de seguridad de las instalaciones (locales técnicos de grandes dimensiones donde se ubicarán instalaciones informáticas, equipos de climatización, sistemas de alimentación ininterrumpida SAI y grupos electrógenos, entre otros elementos).

La ubicación de "Santander Global Facilities, S. A." en la zona sur del PSIR implica un reajuste en la distribución de los usos inicialmente previstos, así como de las infraestructuras y viario, para dar cabida a las nuevas actividades tecnológicas que motivan la modificación, lo que conlleva una serie de variaciones en la ordenación respecto al PSIR original aprobado definitivamente, que se resumen en:

— Se localizan los equipamientos y realojos en el entorno del núcleo de Orejo, facilitando su integración con dicho núcleo.

— Se elimina el paso superior sobre la A-8, entre las zonas sur y centro del ámbito.

— Se proyecta un nuevo acceso directo al PSIR desde el futuro enlace de Solares de la S-10 - A-8.

— Se elimina el acceso desde Heras a la Zona Centro del PSIR.

— Se modifican los trazados y dimensiones de varios viales para obtener una mejor distribución de las distintas zonas.

— Se crean nuevas áreas de aparcamientos para camiones en las zonas Norte y Centro.

— Se reservan diversas parcelas para la ubicación de infraestructuras así como de un "Punto Limpio".

A pesar de los cambios de usos y superficies propuestos en la Modificación, la ordenación del PSIR sigue manteniendo tres ámbitos diferenciados, cuyas principales características son:

— Zona Norte. Mantiene el uso logístico, desapareciendo la superficie destinada a zona empresarial, comercial y servicios. Con el objeto de una integración funcional mayor con el núcleo de Orejo se incorporan los equipamientos de carácter social, parte de los deportivos y del comercial, manteniendo la reserva de una manzana para realojos.

— Zona Centro. En ella se mantienen los usos establecidos en el PSIR (logístico, industria ligera, servicios técnicos, empresarial, comercial y servicios). Su estructura viaria y ordenación se modifica, teniendo en cuenta que el acceso principal a las zonas centro y norte se ubica en esta área, que enlaza con el nuevo nudo planteado en la S-10 - A-8.

— Zona Sur. Es la que experimenta el cambio más acusado. Pasa de albergar usos empresariales, comerciales y servicios, así como los equipamientos del PSIR (social, deportivo y comercial) y la zona de residencial para realojos, a incluir solamente usos de carácter empresarial, tecnológico, comercial y servicios.

Resultando, que por lo que respecta a los informes sectoriales emitidos, para dar cumplimiento al de la Demarcación de Carreteras del Estado, se han incluido las correspondientes servidumbres y el condicionado destinado al cumplimiento de las medidas de protección contra el ruido (barreras acústicas) si fueren necesarias; asimismo se ha modificado el viario del PSIR en función de las características del futuro enlace.

En cuanto al emitido por la Dirección General de Aviación Civil, un nuevo plano refleja pormenorizadamente las servidumbres aeronáuticas sobre la totalidad del ámbito del PSIR. Asimismo, se ha incluido en las ordenanzas de edificación y usos, la prevalencia del condicionado de las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra determinación urbanística, incluida su posible incidencia negativa sobre la materialización del aprovechamiento.

CVE-2010-6673

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Resultando, que con fecha de 12 de abril de 2010, se publicó en el BOC la resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, por la que se formula la Memoria Ambiental de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional "Actuación Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo", elaborada de conformidad con lo señalado en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

La introducción de las diferentes modificaciones, ajustes y ampliaciones anteriormente señaladas en el documento de la Modificación del PSIR del "Área Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo", aprobado inicialmente por la CROTU en su sesión de 27 de noviembre de 2009, como resultado de la incorporación de las diferentes determinaciones e indicaciones de los informes sectoriales, así como de la propia Memoria Ambiental, ha dado como resultado la redacción del presente Texto Refundido de la Modificación del PSIR, sin que la entidad de las variaciones incluidas en dicho texto respecto del aprobado inicialmente, alcancen la categoría de sustanciales, que pudiera determinar un nuevo trámite de información pública.

Resultando, que tal y como se contemplaba en el documento aprobado inicialmente, queda justificado que el porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico, en lugar del 15 por 100, sea del 10 por 100 aportando un análisis comparativo con otros sectores de uso productivo y de similares características al PSIR "Marina-Medio Cudeyo", al objeto de determinar, mediante el valor de las parcelas resultantes, el señalado porcentaje de cesión a favor de la administración, en base igualmente, al exceso de costes de urbanización y cargas que se produce en el actual desarrollo urbanístico del PSIR y a la imposibilidad de repercutirlos elevando el precio de venta, que está limitado por las propias condiciones del concurso de socio privado.

Considerando, que en la tramitación del expediente se han seguido todos los trámites legales, constando informe favorable de la Dirección General del Servicio Jurídico, si bien concluye que para adecuar el nombre al contenido del expediente resulta más correcto denominarlo "revisión del Proyecto Singular de Interés Regional".

Vistos los artículos 26 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

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

SE ACUERDA

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

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

En el caso de Administraciones Públicas, cabrá interponer el requerimiento al que se refiere el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de la posibilidad de interponer, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo previsto en el párrafo anterior.

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

Santander, 29 de abril de 2010.

El secretario del Consejo,
José Vicente Mediavilla Cobo.

CVE-2010-6673

ÍNDICE

0. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

- 0.1. Antecedentes
- 0.2. Alcance del ámbito y efectos de la Modificación
- 0.3. Concreción de los objetivos perseguidos con la Modificación
- 0.4. Justificaciones de la Modificación
 - 0.4.1. Justificaciones de carácter general
 - 0.4.1.1. Oportunidad empresarial
 - 0.4.1.2. Mejora Técnica
 - 0.4.1.3. Condiciones de ordenación
 - 0.4.1.4. Condiciones de estructura
 - 0.4.1.5. Aspectos de Integración Paisajística
 - 0.4.2. Justificación concreta del emplazamiento en el Área Sur de los nuevos usos tecnológicos
 - 0.4.3. Justificación concreta de la redistribución y redimensionamiento de las infraestructuras y usos actuales
 - 0.4.3.1. Redistribución de viarios y redimensionamiento en función de los nuevos usos.
 - 0.4.3.2. Nuevo enlace de acceso al PSIR desde la S-10/A-8
 - 0.4.3.3. Reajuste de las parcelas destinadas a realojos y hacer compatible el uso con otros posibles
 - 0.4.3.4. Necesidad de un nuevo depósito en el entorno del ya existente
 - 0.4.4. Necesidad de ampliar el suministro eléctrico al PSIR
 - 0.4.5. Contenido de la Modificación Propuesta
 - 0.4.6. Cambios en el Documento A: Planeamiento
 - 0.4.7. Cambios en el Documento B: Proyecto de Urbanización
 - 0.4.8. Cambios en el Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - 0.4.9. Justificación de la cesión del 10% del aprovechamiento medio a la Administración
- 0.5. Promotor de la Modificación
- 0.6. Equipo Redactor
- 0.7. Texto Refundido
- 0.8. Marco jurídico y tramitación

I MEMORIA GENERAL

- I.1 Introducción a la Memoria General
- I.2 Justificación de la redacción del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.3 Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.4 Equipo Redactor y Contenido documental del Proyecto Singular de interés Regional
- I.5 Conveniencia y Oportunidad
- I.6 Tramitación y efectos de su Aprobación

(...)

IV MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- IV.1 Características del PSIR
 - 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- Medio Cudeyo. Área de actuación integral estratégica

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.2 Parque de actividad y 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 Básicos para la Ordenación del CAE de Santander
- IV.2.4 Sistemas generales o básicos de infraestructuras: concepto y criterios generales de ordenación

IV.3 Descripción de alternativas

- IV.3.1 Valoración de alternativas
- IV.3.2 Justificación de la 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 El Centro Logístico e Industrial (CLI)
 - IV.4.4.2 Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS)
 - IV.4.4.3 El Empresarial -Tecnológico (ETCS y ETS)
 - IV.4.4.4 Equipamientos (EQ)
 - IV.4.4.5 Equipamiento Comercial
 - IV.4.4.6 Equipamiento Social
 - IV.4.4.7 Equipamiento Deportivo
 - IV.4.4.8 Espacios Libres de Uso Público (ELUP)
 - IV.4.4.9 Servicios Técnicos (ST)
 - IV.4.4.10 Realojos
- IV.4.5 Usos de suelo y edificabilidad
- IV.4.6 Red Viaria
 - IV.4.6.1 Accesos
 - IV.4.6.2 Viario Público
 - IV.4.6.3 Viario interior de las manzanas
 - IV.4.6.4 Aparcamiento
- IV.4.7 Coeficientes de Ponderación
 - 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, Protección contra Incendios y Riego.
 - 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 Alumbrado Público
 - IV.5.1.5 Canalización de Telecomunicaciones
 - IV.5.1.6 Red de gas

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

- IV.6.1 Tráfico Generado por las Áreas Centro y Norte
- IV.6.2 Tráfico Generado por el Área Sur
- IV.6.3 Resumen de resultados del Análisis de tráfico del PSIR

IV.7 Medidas de Conservación y Restauración Medioambiental

- IV.7.1 Justificación de la innecesaridad de adopción de medidas correctoras del impacto acústico, y la concordancia del estudio acústico presentado con el mapa estratégico de ruido de la A-8 realizado por el Ministerio de Fomento

IV.8 Expropiaciones y Afecciones del PSIR

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.9 Estudio de los Condicionantes del POL

- IV.9.1 IV.9.1. Estudio de Accesibilidad a la Autovía del Cantábrico en el enlace de Heras
- IV.9.2. Estudio de la Integración del Ferrocarril, de su permeabilidad, y de su puesta en valor en relación con esta Actuación Industrial
- IV.9.3. Estudio de la Morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional tipológica de la propuesta
 - IV.9.3.1. Morfología del Núcleo de Orejo (Marina de Cudeyo). Integración del PSIR en el núcleo.

V NORMATIVA

V.1 Disposiciones de carácter general

V.2 Régimen urbanístico del suelo

V.3 Normas de edificación del PSIR

- V.3.1 Sección 1: Condiciones generales
- V.3.2 Sección 2 – Zona 1: CENTRO LOGISTICO E INDUSTRIAL (CLI)
- V.3.3 Sección 3- Zona 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)
- V.3.4 Sección 4 – Zona 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)
- V.3.5 Sección 5 – Zona 4: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)
- V.3.6 Sección 6 –Zona 5: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)
- V.3.7 Sección 7 – Zona 6: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)
- V.3.8 Sección 8 –Zona 7: ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ELUP)
- V.3.9 Sección 9 – Zona 8: AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO
- V.3.10 Sección 10 – Zona 9: SERVICIOS TECNICOS (ST)
- V.3.11 Sección 11 – Zona 10: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)
- V.3.12 Sección 12 – Zona 11: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS
- V.3.13 Sección 13- Zona 12: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS

V.4 Normativa Ambiental

V.5 Normativa Accesibilidad

V.6 Normativa Telecomunicaciones

V.7 Normativa aguas residuales

VI ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

VI.1 Objeto

VI.2 Fuentes de Financiación

VI.3 Plan de Etapas y ritmo de construcción

VI.4 Resumen de Presupuesto. Gastos e Ingresos

(...)

VIII MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(...)

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Introducción General del PSIR

El presente documento constituye el Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo Modificado respecto del original de aprobado definitivamente en Enero de 2008, y los proyectos exigidos de tramitación simultánea, con el contenido exigido para su Aprobación Provisional.

El contenido documental del PSIR se ajusta 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).

- + Documento A: Planeamiento.
- + Documento B: Proyecto de Urbanización.
- + Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

0. Memoria de la Modificación

0.1. Antecedentes

El objeto del presente documento es la elaboración de un texto que incluye algunas modificaciones del PSIR con el fin de ajustarse a la demanda actual de suelo productivo. No obstante se seguirá respondiendo a los objetivos en base a los cuales se redactó el documento original.

La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL) define una serie de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, entre las que se incluye el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, que responden a la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y superar con el planeamiento de escala territorial las dificultades existentes en los Ayuntamientos a la hora de tramitar modificaciones para dotar al municipio o a la comunidad con dichos suelos. Así, el POL pretende evitar la pérdida de oportunidades y de eficacia de la iniciativa pública, por lo que el artículo 54.2 de dicha Ley establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos y el apartado primero establece que se podrán desarrollar a través de uno o varios Proyecto Singulares de Interés Regional.

El Área Industrial Estratégica Productiva de Marina y Medio Cudeyo tiene como objetivos básicos: establecer reservas de suelo para la implantación de nuevas actividades económicas; garantizar un equilibrio económico y funcional del Área; evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública; y garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

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 inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) con fecha 29 de mayo de 2006.

La CROTU, en su sesión de 13 de noviembre de 2007, acordó la aprobación provisional del Texto Refundido, y condicionó la aprobación definitiva a la entrada en vigor de los Presupuestos Generales de 2008.

El PSIR se aprueba definitivamente con fecha 10 de enero de 2008 por acuerdo del Consejo de Gobierno, y se publica en el Boletín Oficial de Cantabria nº75 de 17 de abril de 2008.

El PSIR aprobado plantea una ordenación a partir de la consideración de un Complejo de Actividades Económicas (CAE), entendido como una zona de concentración de actividades económicas y empresariales de carácter multifuncional, constituyendo una oferta de calidad y competitividad a escala regional y suprarregional. Define un polo territorial donde convivirán establecimientos de actividades empresarial, industrial, terciario avanzado, comercial y equipamientos, con las instalaciones de operadores y actividades de transporte y logística e infraestructuras nodales de transporte y lineales, con capacidad de atraerla, desarrollarla y concentrarla. Se trata, por tanto, de zonas de concentración de cargas y generación de sinergias muy superiores a las zonas industriales convencionales.

El CAE se concreta en la zonificación del PSIR en tres áreas bien definidas delimitadas por las infraestructuras existentes: área norte, área centro y área sur. Los usos previstos se pueden dividir en Centros Logísticos e Industriales; empresarial, comercial y de servicios y equipamientos, espacios libres y realojos, además de las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Las áreas norte y centro se ordenaban mediante manzanas destinadas a usos de Centros Logísticos e Industriales, los equipamientos y zonas de realojos se localizan en la zona sur, integrándose territorialmente y los usos de la zona empresarial, comercial y de servicios estaban situados en las manzanas S2.1, S3.1 y S4.1 del Área Sur y en varias zonas de los ámbitos Centro y Norte, concretamente: N1.2, N2.2, C1.1 y C3.10.

Cada uso se regula normativamente en las correspondientes ordenanzas y en función de esta ordenación y de los condicionantes territoriales e infraestructuras preexistentes se soluciona la integración del núcleo de Orejo en la actuación, los accesos a la S-10, y la consideración del ferrocarril como un valor añadido.

Una vez definida la ordenación territorial del PSIR surge la posibilidad de que el Grupo Santander construya en Cantabria uno de sus Centros de Procesos de Datos a través de una empresa de éste, Santander Global Facilities (en adelante SGF), ya que considera que el área del PSIR de Marina y Medio Cudeyo es un lugar idóneo para su construcción. SGF dentro de su expansión internacional tiene la necesidad de hacer nuevos Centros de Proceso de Datos para el complejo de bancos europeos que unifique la información bancaria de toda las actividades, incluidos los bancos filiales dentro del territorio nacional, programado en distintas fases en la medida en que con una proyección similar a la habida hasta la fecha vaya ampliando su presencia bancaria en Europa una gran multinacional bancaria.

La posibilidad de que una empresa de ámbito nacional e internacional (Santander Global Facilities) ubique en el PSIR varios Centros de Proceso de Datos, y sus Centros de Servicios anexos se considera desde el punto de vista de la política territorial, industrial y tecnológica de la Comunidad de Cantabria de gran interés.

El Centro de Procesos de Datos desde donde se controlan miles de operaciones telemáticas del banco supone la implantación en Cantabria de una actividad con la aplicación de la tecnología más avanzada del mundo, y la posibilidad real del desarrollo de actividades complementarias y prestación de servicios de alto valor tecnológico que contribuirá a enriquecer la oferta global del CAE, y contribuirá a la creación de un nodo tecnológico de alto valor añadido para la economía de la región.

En consecuencia, la conveniencia de la implantación de las instalaciones tecnológicas de las características mencionadas por una empresa de ámbito nacional influye positivamente en la región y afecta a título enunciativo directamente en los siguientes aspectos económicos:

- Enriquece y potencia el CAE como concentración de actividades económicas y empresariales multifuncionales con una oferta de calidad.
- Efecto llamada.
- Permanencia en el tiempo.
- Atracción de usos similares.
- Identificación del PSIR con una imagen de calidad.
- Creación de puestos durante la ejecución de obra y mano de obra posterior de alta cualificación durante la explotación.
- Contratación con empresas locales.

En este sentido la oportunidad empresarial que conlleva esta implantación por cuanto supone la inversión en la región, pero sobre todo por cuanto suponen de referencia tecnológica y publicitaria a nivel autonómico, y como generadora de actividad para otras empresas nacionales e internacionales, es indudable.

Hace necesario acometer el cambio con la diligencia correspondiente y las adecuaciones urbanísticas que más adelante se detallan.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

La Modificación se justifica en base a la mejora de la oferta productiva y económica que constituye la inclusión de un nuevo uso tecnológico como el que se pretende. Las consecuencias directas de una actuación de este tipo son:

- Diversificación de la bolsa de trabajo que el PSIR ofrecía, del que vienen a beneficiarse no sólo los habitantes de los municipios en los que se implanta, sino también los colindantes, y por su emplazamiento estratégico, y proximidad a Santander, la población cántabra en general.
- Amplía el abanico de profesionales especializados de este tipo de sector.
- Abre la posibilidad de incorporar la oferta de otros usos complementarios vinculados al nuevo uso tecnológico relacionado con la Investigación, Desarrollo e Innovación, de la nueva ordenanza que da una nueva dimensión al PSIR

Dentro del marco regional y para cumplir las necesidades de SGF con el conjunto de afecciones señaladas, el PSIR de Marina-Medio Cudeyo cumple perfectamente como soporte territorial para la implantación requerida teniendo en cuenta su cercanía con la capital y su fácil accesibilidad.

Sin embargo, la ordenación y zonificación actual expuesta anteriormente es inidónea para posibilitar el desarrollo de este uso, ya que no prevé el uso tecnológico propio del CPD y actividades complementarias, así como las que se puedan ubicar por el carácter tractor del mismo. Por otra parte, la dimensión y características geológicas de la parcela necesaria para albergar el CPD (como se describe en el Punto 0.4.3. Justificación concreta del emplazamiento en el Área Sur de los nuevos usos tecnológicos,) en donde se exponen las alternativas analizadas, exige su implantación en la zona sur del PSIR, en donde actualmente se prevén usos para equipamiento y realojos.

Por eso se exige una modificación del planeamiento aprobado que obliga a introducir cambios en la ordenación para plasmar adecuadamente en el territorio una ordenación que satisfaga el interés público de esta modificación y cumplir uno de los objetivos del PSIR, evitar la pérdida de oportunidades para el desarrollo industrial del área y de la región.

Por tanto, ante la causa justificada y sobrevenida de interés público, nace de la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad ya que, aunque la ordenación territorial necesita cierta perdurabilidad, no se deben excluir las contingencias de circunstancias sobrevenidas, que hagan necesaria o aconsejen la modificación de los Planes en vigor, ya que la innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora, como reflejo, en tono menor, del poder legislativo. Tan perjudicial para el armónico desarrollo y cumplimiento de los Planes sería el ejercicio abusivo del “ius variandi”, que llevaría a la desvirtuación, por vía de decisiones singulares, de las previsiones establecidas en los planes y programas, concebidas tras la apreciación global de las necesidades y características de la población, como negar la posibilidad de dar respuesta a nuevas necesidades o a circunstancias sobrevenidas.

Posteriormente, la Sociedad “Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L.”, en su calidad de gestora del PSIR, suscribe un Protocolo de Intenciones con fecha 4 de Mayo de 2009 con la Sociedad Santander Global Facilities, S.A. perteneciente al Grupo Santander, que se amplía con un Anejo de fecha 19 de Junio de 2009, con objeto de llevar a cabo en el ámbito del PSIR la implantación de los Centros de Proceso de Datos que requiere el Grupo para Europa.

Conforme a estos antecedentes, con fecha 9 de Junio la Sociedad “Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L.”, comunica a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística la necesidad de proceder a modificar algunas de las determinaciones y contenidos del PSIR a los efectos de adecuarlos a las necesidades urbanísticas.

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

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

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Simultáneamente se está tramitando el expediente de Expropiación con el Acuerdo correspondiente del Consejero de Industria y Desarrollo Tecnológico del Gobierno de Cantabria, para proceder a la expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta de todos los bienes y derechos necesarios para la ejecución del PSIR reconociendo a "Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006" la condición de beneficiaria de esta expropiación.

Dicho expediente de expropiación forzosa ha sido aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2009, por la Comisión Regional de Urbanismo, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria nº29 de 12 de febrero de 2010.

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

La delimitación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, objeto de ordenación, no sufre alteración y 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, por lo que la presente modificación no altera ninguno de estos parámetros, salvo los ajustes derivados de las conexiones exteriores.

0.2. Alcance del ámbito y efectos de la Modificación

El alcance de las alteraciones del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo afectan de manera sustancial a la estructura y ordenación general, así como a la definición de las obras de urbanización, por lo que la modificación es de tal calado que implica una completa revisión del inicial PSIR, lo que hace necesario elaborar un Texto Refundido que sustituye al anterior, aunque mantiene el mismo ámbito territorial. De esta manera en este documento:

- se afrontan nuevas infraestructuras.
- se altera la zonificación de los equipamientos mejorando su integración con el núcleo preexistente.
- se incluyen nuevos usos y se reordenan los existentes.
- se redefine y completa la integración paisajística.
- se adaptan las infraestructuras viarias del PSIR y se conectan con las infraestructuras viarias persistentes, así como a la nueva planificación viaria del Ministerio de Fomento que supera las cautelas recogidas en el POL en relación con la conexión del PSIR con la red viaria preexistente
- se modifica la red viaria interior
- la nueva ordenación permite respetar algunas edificaciones y usos preexistentes compatibles con el régimen de ordenación y usos.

Por tanto, este documento resultante se concibe como un nuevo PSIR que sustituye al anterior en un ejercicio pleno de la potestad de ordenación.

Ámbito del Proyecto

El PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo supone el desarrollo de más de 80 hectáreas destinadas a usos logístico-industriales, empresariales- comerciales, tecnológicos 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 en la siguiente proporción: Medio Cudeyo, 64,11 Has (un 44,14 %) y Marina de Cudeyo, que es el mayor porcentaje de suelo aporta al PSIR, 81,13 Has (un 55,86 %).

A su vez, el ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo fue 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, que permanecen en esta Modificación.

El PSIR se sitúa al sureste de la Bahía de Santander y las delimitaciones de las tres áreas que forma dicho ámbito tienen la siguiente descripción:

1. 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

2. Área Centro: La línea de ferrocarril FEVE marca el límite Norte. El PSIR de las instalaciones de GFB, 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 marisma y otros caminos de conexión.
3. Área Sur: Al Norte limita con la autovía S-10, al Este con el ramal de acceso al nudo 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 de Suyesa y diversas áreas industriales localizadas al norte de la autovía S-10 en dirección Santander), y pequeños núcleos poblacionales (Solares, Orejo, Heras, etc).

La Modificación del 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, y sobre el PSIR vigente al que modifica.

0.3. Concreción de los objetivos perseguidos con la Modificación

La Modificación del PSIR obedece tal y como se ha señalado, a la necesidad de modificar algunas de las determinaciones y contenidos del PSIR a los efectos de adecuarlos a los requerimientos urbanísticos para la implantación de los Centros de Proceso de Datos de la Sociedad Santander Global Facilities S.A en el Área Sur de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo.

El interés por parte de una empresa de ámbito internacional como el Grupo Santander de ubicar en el PSIR varios Centros de Proceso de Datos, y sus Centros de Servicios anexos, exige al Promotor plantear usos tecnológicos complementarios y obliga a analizar la oportunidad de mejorar la oferta ampliándolo con otros usos vinculados a la Investigación, Desarrollo e Innovación.

Existe por tanto un objetivo fundamental en base al cual se derivan las modificaciones que se proyectan en el PSIR, y que son las siguientes:

Dotar al planeamiento de usos para los que existe una demanda real y concreta por parte de empresas que decidan implantar nuevas industrias o sus centros de actividad en el PSIR. Con este fin se introducen dos nuevos usos de carácter empresarial y tecnológico y sus ordenanzas correspondientes:

- Empresarial Tecnológico y Servicios (ETS), donde se implantarán las instalaciones requeridas por SGF, y que permitirá los usos terciarios, de oficinas y de Centro Tecnológico, con los equipamientos propios de un centro singular de estas características.
- Empresarial Tecnológico Comercial y Servicios (ETCS), que además de los anteriores admite el uso comercial, de tal forma que se consigue un espacio análogo al Parque Científico y Tecnológico de Santander. Motivo por el cual se propondrán en esta zona las cesiones a la Administración.

La introducción de estos nuevos usos y los condicionantes de ubicación sobre el Área Sur, obliga a modificar la calificación con una redistribución de los usos y aprovechamientos. En el Área Sur estaban emplazados la mayoría de los suelos destinados a dotaciones públicas, que no plantean problema su reubicación. Además, las necesidades derivadas de los usos tecnológicos suponen redimensionar las infraestructuras de servicios y acceso afectas. Las acciones en las que se concretan la revisión de dichos aspectos resultan las siguientes:

- Redistribuir los usos sobre los que se implanta la nueva parcela de SGF, de forma que se pueda seguir garantizando la eficacia productiva en la totalidad del PSIR.
- Reajustar las parcelas destinadas a realojos y hacer su uso compatible con otros, dada la posibilidad de que nadie quiera ejercer su derecho a ser realojado dentro del ámbito del PSIR.
- Potenciar, dentro de lo posible, el mantenimiento de las explotaciones o actividades productivas existentes y compatibles con el uso global y la ordenación racional del PSIR, ya que el objeto principal de éste es la revitalización de las actividades económicas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Ceder a la administración una parcela calificada con arreglo a sus necesidades actuales. La parcela que se ceda tendrá el uso de Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios, que será perfectamente compatible con el desarrollo de actividades destinadas a I+D+i (Investigación, Desarrollo e Innovación) que cabrían en un posible Parque Científico y Tecnológico, como alternativa a los usos industriales del PSIR, y propuesta de diversificación estratégica.
- Prever la reservas necesarias de suelo para resolver las Conexiones Exteriores de carácter supramunicipal, como son:
 - Conexión con un nuevo enlace proyectado y planteado por el Ministerio de Fomento, que denominaremos S-10/A-8 que acceso al PSIR por su margen oriental, situado entre las Áreas Centro y Sur, que resuelve, además de todos los accesos al PSIR, el acceso a Solares desde la Autovía en sentido Bilbao Santander. Por esta razón, el puente de conexión de las Rotondas GS-1 y GC-1 que se proyectó en el PSIR original ya no sería necesario.
 - Mejorar la conexión con la carretera CA-420 mediante la ampliación del vial que comunica ésta con el Área Centro por su parte oriental.
 - Construcción de un nuevo depósito en el entorno del ya existente para absorber la nueva demanda generada.

0.4. Justificaciones de la Modificación

0.4.1. Justificaciones de carácter general

0.4.1.1. Oportunidad empresarial

Cualquier modificación del PSIR vigente implica que se realice con la correspondiente justificación en base a un interés regional.

El Grupo Santander, tal y como ya se ha señalado en los Antecedentes, dentro de su expansión internacional (hoy es el 5º Banco del mundo), tiene la necesidad de hacer nuevos Centros de Proceso de Datos para el conjunto de bancos europeos del que es titular, que unifique la información bancaria de toda las actividades incluidos los bancos filiales, a través de una tecnología punta que centralice todas las transacciones bancarias dentro de nuestro territorio nacional programándolo en distintas fases en la medida en que con una proyección similar a la producida hasta la fecha vaya ampliando su presencia bancaria en Europa como gran multinacional bancaria.

Las localizaciones posibles dentro del territorio nacional han sido varias, pero dada la presencia en Santander de la Sede Central de este Grupo, por una cuestión de fidelidad con esta Comunidad Autónoma, la Presidencia ha considerado oportuno tratar que su ubicación se realice dentro de la Región. A su vez respecto a las localizaciones en la Región, era necesario contar con un suelo "ordenado" y con dimensión suficiente para el programa de necesidades del Banco, dadas las instalaciones tan costosas, significativas e innovadoras tecnológicamente de estos Centros, de tal modo que se diseñen como un hito de referencia y con un tratamiento específico medioambiental que suponga poca ocupación del suelo y grandes espacios arbolados.

Debe tenerse en cuenta como limitación específica para estos usos que por tratarse de centros tecnológicos complejos, en los que una parte muy sustancial debe ser subterránea, se garantice la inexistencia de agua, que pudiera derivar en problemas futuros de mantenimiento y de seguridad para estas actividades.

Dentro del marco Regional y para cumplir las necesidades del Grupo Santander con el conjunto de afecciones señaladas, el PSIR de Marina-Medio Cudeyo cumple perfectamente las condiciones de soporte territorial para esta implantación, teniendo en cuenta su cercanía con la capital y su fácil accesibilidad.

En este sentido se considera estratégico para la Región esta implantación, que responde a su vez a los objetivos generales planteados por el POL (Plan de Ordenación del Litoral) en sus Propuestas de Actuaciones Integrales Estratégicas, pues evita la pérdida de una oportunidad significativa para la Región, que permite garantizar el mantenimiento de su estructura económica con un mayor equilibrio económico y funcional para esta área, pues se trata de una nueva actividad económica y acredita la eficacia de la iniciativa pública canalizando el proyecto en el marco de un planeamiento en desarrollo.

La propuesta realizada a través de la Modificación del PSIR requiere, como se ha señalado, la modificación del planeamiento aprobado por razones de dimensión de la parcela y por las características geológicas de los terrenos (como se describe en el Punto 0.4.4. Justificación del emplazamiento de los nuevos usos tecnológicos), que obliga a introducir cambios muy puntuales, pero con la suficiente significación como para justificar el interés Regional.

En este sentido la oportunidad empresarial que conlleva esta implantación, por cuanto supone de inversión en la Región, pero sobre todo, por cuanto supone de referencia tecnológica, como generadora de actividad para otras empresas nacionales e internacionales, hace necesario acometer el cambio correspondiente y las adecuaciones urbanísticas que más adelante se detallan.

En este sentido y redundando en la misma idea ya señalada en los Antecedentes se considera que esta implantación influye positivamente en la Región por afectar a aspectos económicos, tales como el efecto llamada y permanencia en el tiempo de las futuras instalaciones, la atracción de usos similares, la identificación del PSIR con una imagen de calidad, la creación de puestos durante la ejecución de obra y mano de obra posterior de alta cualificación durante la explotación y la contratación con empresas locales.

La Modificación se justifica por tanto en base a la mejora de la oferta productiva y económica que constituye la inclusión de nuevo uso tecnológico el que se pretende.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Las consecuencias directas de una actuación de este tipo también se han remitido anteriormente pero se insiste en cuanto a la importancia que tiene respecto a que:

- Diversifica la bolsa de trabajo que el PSIR ofertaba, del que vienen a beneficiarse no sólo los habitantes de los municipios en los que se implanta, sino también los colindantes, y por su emplazamiento estratégico y proximidad a Santander la población cántabra en general.
- Amplía el abanico de profesionales especializados de este tipo de sector.
- Abre la posibilidad de incorporar la oferta vinculada al nuevo uso tecnológico relacionado con la Investigación, Desarrollo e Innovación, y a otros usos complementarios que a través de la nueva ordenanza da una nueva dimensión al PSIR.
- Y requiere que los usos tecnológicos alcancen un nivel de sofisticación de infraestructuras, dotarán al Área de una red de telecomunicaciones muy perfeccionada.

Los parámetros concretos que requieren los Centros de Procesos de Datos son los siguientes:

+ Parcela	304.867 m ² c
+ Edificabilidad Máxima	121.947 m ² c
+ Edificación específica de CPD's (Centros de Procesos de Datos)	56.000 m ² c
+ Edificaciones Complementarias y Servicios de Apoyo Tecnológico	65.947 m ² c
+ Creación de puestos de trabajo	240 Puestos
+ Inversión Total Proyectada	240.000.000 €

La propuesta de implantación se realiza sobre una superficie, que inicialmente estaba proyectada para edificaciones terciarias, de dotaciones y espacios libres intersticiales calificados como zonas verdes públicas, protegiendo el arbolado preexistente.

El cambio específico que se deriva para la utilización del Centro Tecnológico de Proceso de Datos, por su escasa ocupación, respeto del arbolado y nivel de calidad de la edificación futura, permite introducir los cambios necesarios respetando los espacios intersticiales como superficies libres de edificación, trasladando los terrenos de dominio público dado que los cambios de localización de estos equipamientos no plantean ningún problema dentro del PSIR destinado a actividades económicas, justificándose en cualquier caso la correspondiente integración paisajística en cumplimiento de todas las exigencias legales.

0.4.1.2. Mejora Técnica

Con independencia de la oportunidad empresarial para la Región, el PSIR aprobado mejorará su accesibilidad viaria con respecto a la Autovía de Bilbao, lo que supondrá mejores posibilidades de captación de empresas para el resto de las Áreas que constituye el ámbito urbanístico.

Existe una solución de enlace a la Autovía planteada por el Ministerio de Fomento, pensada para ampliar las conexiones al eje fundamental de la autovía, proyectada para dar solución a varios problemas históricos en el área.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Justificaciones específicamente urbanísticas de la Modificación

0.4.1.3. Condiciones de ordenación

La propuesta de modificación introduce los siguientes cambios respecto al PSIR vigente:

- Agrupación de los equipamientos.
- Agrupación de los usos destinados a actividades económicas.
- Agrupación de los usos tecnológicos.
- Ajuste de los usos a las necesidades de SGF y a las expectativas de mercado.
- Relocalización de los Espacios Libres de Uso Público, manteniendo el cumplimiento normativo.

Este conjunto de cambios quedan detallados en los distintos apartados del documento.

0.4.1.4. Condiciones de estructura

Se introducen cambios en la estructura del sector derivados inevitablemente del ajuste de la ordenación y de diferentes consideraciones respecto a los bordes del ámbito urbanístico, considerados como afecciones a su desarrollo, y por supuesto como consecuencia de la modificación del enlace a la autovía. Dichos cambios corresponden a los siguientes grupos cuya descripción detallada se realizó a lo largo de esta memoria:

- Cambios en la red viaria.
- Cambios de las conexiones de las redes con las exteriores.
- Cambios en las plazas de aparcamiento.
- Cambios en las redes de infraestructuras.

0.4.1.5. Aspectos de Integración Paisajística

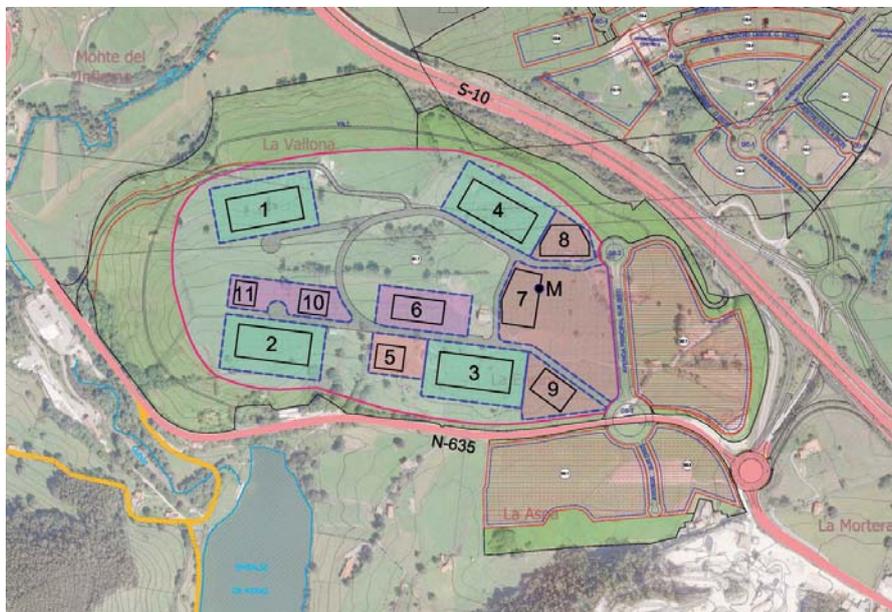
a) Tratamiento específico de la parcela prevista para la ubicación de los Centros de Proceso de Datos.

Esta zona está afectada fundamentalmente por las vistas de los terrenos desde el acceso de Santander capital. Es fundamental valorar el cambio desde la perspectiva de la situación urbanística precedente, puesto que el Plan aprobado de PSIR respeta el arbolado y la creación de espacios intersticiales como zona verde, pero permite una edificación en altura significativas en la parte Este de este Área Sur justificándose su adecuación porque se proyectan edificios con menores alturas y con una solución que respeta los espacios libres.

Las imágenes 3D con la reposición de arbolado, se regulan por remisión a esta memoria en la nueva normativa, en las que se hace referencia a los ajustes topográficos de esta parcela, con el detalle de su volumetría, alcanzando con ello carácter vinculante. Permite confirmar el estado futuro con características muy similares al planeamiento urbanístico aprobado y por supuesto asegurar plenamente el mantenimiento de las zonas arboladas.

Se adjuntan la ordenanza detallada y las perspectivas paisajísticas de la nueva ordenación.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



- Zona 12. Empresarial, Tecnológico y Servicios (Parcela Santander Global Facilities)
- - - - Límite de Área de Movimiento de la Edificación
- Superficie indicativa de la implantación de la edificación
- Monolito corporativo o Torre de Comunicaciones
- Área de Movimiento 1
- Área de Movimiento 2
- Área de Movimiento 4
- Área de Movimiento 3
- Plataforma Viario

EDIFICIO	PLANTAFORMA DE RASANTE	Nº DE PLANTAS	COTA CORNISA	HUELLA	EDIFICABILIDAD
1	+ 55	V	+ 70	7.000 m ²	14.000 m ² c
2	+ 80	V	+ 95	7.000 m ²	14.000 m ² c
3	+ 85	V	+ 100	7.000 m ²	14.000 m ² c
4	+ 75	V	+ 90	7.000 m ²	14.000 m ² c
5	+ 85	IV	+ 97	2.000 m ²	6.000 m ² c
6	+ 85	II	+ 93	3.500 m ²	7.000 m ² c
7	+ 86	X*	+ 101*	4.000 m ²	20.000 m ² c
8	+ 79	X*	+ 94*	3.000 m ²	9.000 m ² c
9	+77	X*	+ 92*	3.000 m ²	16.947 m ² c
10	+80	II	+ 88	2.000 m ²	4.000 m ² c
11	+80	II	+ 88	1.500 m ²	3.000 m ² c
Monolito (M)	-	-	+ 142	-	-
TOTAL					121.947 m²c

* La altura máxima a cornisa en el Área de Movimiento 4 se fija con carácter general en 15 m. En dicho Área de Movimiento, donde se sitúen los edificios emblemáticos, se podrá aumentar esta altura hasta 30 m, siempre que la ocupación de los mismos no supere el 20% de la superficie del Área de Movimiento 4, medida sobre el Plano de O.I. Calificación, Usos del Suelo, y Ordenación.

Notas:

- Se permite la transferencia de edificabilidad entre edificios siempre que siga cumpliendo con las condiciones de edificabilidad máxima de la Zona 12.
- A efectos del cumplimiento de la Normativa de Aviación Civil la altura máxima de cualquier elemento de la Edificación 1 no podrá superar la cota 89 metros.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

La calificación del PSIR aprobado definitivamente, ubicaba en esta nueva parcela las zonas de realojos, equipamientos, empresarial, comercial y servicios, en cuyo caso más generoso, permitía una altura de hasta 30 m, y el caso más desfavorable de 12 m. Según el cuadro detallado y el esquema anterior, las alturas de las edificaciones se han mantenido y en algunos casos se han reducido para ser más restrictivas, como son las del Área de Movimiento 1, cuya altura máxima son 8 metros, cuando en el entorno permitía hasta 12 m. Con la salvedad hecha del monolito corporativo o torre de comunicaciones (ubicado fuera del cono de afección e la servidumbre aeronáutica) y que tendrá su alcance máximo en la Cota +142, con la limitación a todos los efectos de las condiciones de altura máxima fijadas por Aviación Civil.

Por otro lado en el frente más visible desde la ciudad de Santander, es decir, la zona norte de la parcela ETS, se han reducido las áreas donde podrían implantarse edificaciones con el fin de mejorar la integración paisajística en el entorno. Donde el PSIR anterior graficaba cinco parcelas independientes en las que permitían unas alturas de entre 12-20 m, y puntualmente 7 m para realojos; la actual propone dos parcelas con una superficie menor, con lo que se mejora la integración de la edificación en el paisaje, y se reduce el apantallamiento que podría generar la consecución de varias edificaciones en un áreas tan sensible.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



Vista desde Autopista A-8. Bilbao



Vista desde Autopista A-8. Santander

CVE-2010-6673

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



Vista desde Pontejos



Vista desde Orejo



Vista desde la Bahía de Santander

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tratamiento del resto de las zonas. Con las mismas características de la ordenación vigente a través de los espacios libres para lograr la mayor integración de las nuevas edificaciones con plantaciones de arbolado perimetral de protección. Al mantenerse en el resto de Áreas los usos del PSIR aprobado e incluso ser sustituidos por usos de menor afección (equipamientos, etc.), la modificación no altera en sentido negativo el impacto de dichas Áreas.

Por todo ello la Modificación del PSIR se justifica en base a los conceptos señalados potenciando los Objetivos Generales ya señalados del POL y del PSIR vigente y que son:

- Establecer reservas de suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas
- Garantizar un equilibrio económico y funcional del área
- Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública

0.4.2. Justificación concreta del emplazamiento en el Área Sur de los nuevos usos tecnológicos

Los usos tecnológicos asociados a la construcción de Centros de Procesos de Datos, requieren que una gran parte de su superficie construida, queda bajo rasante por razones de seguridad, que se destina a cuartos técnicos de grandes dimensiones, que además permiten ubicar todas las instalaciones de equipos de climatización, cuadros eléctricos, sistemas de alimentación ininterrumpida SAI, grupos electrógenos etc., necesarios para el funcionamiento de dicho uso, por lo que es importante tener en cuenta la composición geológica del terreno donde se propone su implantación.

El Grupo Santander, a través de su Sociedad SGF, prevé construir una primera fase de dos Centros de Proceso de Datos (CPD) de unos 14.000 m² construidos cada uno y en una segunda fase otros dos Centros de Proceso de Datos de igual superficie. Incluyen además un Enterprise Command Center (ECC) para 120 operadores, un Centro de Interpretación Tecnológico (CIT), edificios auxiliares para Centro Logístico y aparcamiento. Todo el complejo propuesto respetará el entorno paisajístico existente en la zona, minimizando el impacto medioambiental de las construcciones.

Es imprescindible emplazar todos los usos en la misma parcela por una cuestión técnica y de operatividad dirigida a concentrar las acometidas eléctricas y de telecomunicaciones y así poder resolverlas desde un mismo punto todas las acometidas necesarias para el funcionamiento de estas edificaciones (que serán las glorietas situadas en su límite Este).

De las tres Áreas existentes en el PSIR, se descarta su ubicación en el Área Centro por su proximidad a las afecciones de los arroyos y las fuertes pendientes del terreno, pues es difícil resolver el proyecto cuando el suelo tiene una topografía irregular.

Se han realizado Estudios de Viabilidad y Geotécnicos en las Áreas norte y sur del PSIR para determinar cuál es la más adecuada.

Estos Estudios, detectan que el Área Norte tiene una litología predominante de arcillas y en cambio en el Área Sur predominan las calizas, margas y calcarenitas.

La descripción detallada de cada uno de ellos es la siguiente:

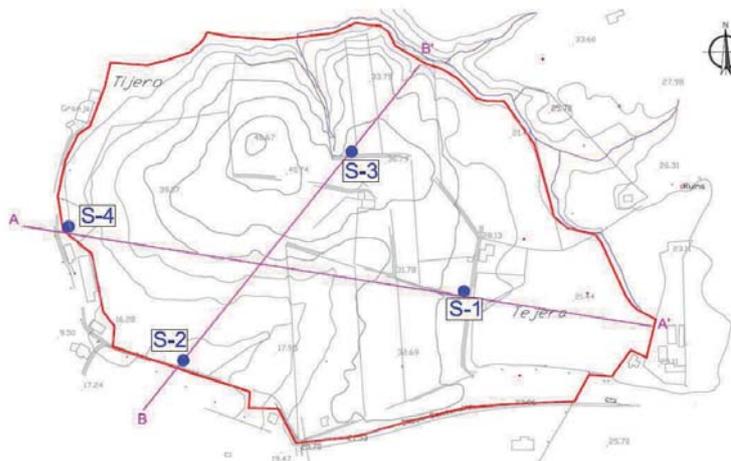
Área Norte

Los terrenos caracterizados han sido los siguientes: Terreno vegetal, depósitos aluviales, depósitos de marisma, arcillas, yesos y sales. La presencia de agua es habitual en toda el Área, incluso se ha observado cierta presión artesiana, por lo que se requerirá bombeos y drenajes perimetrales para controlar la entrada de agua a las edificaciones.

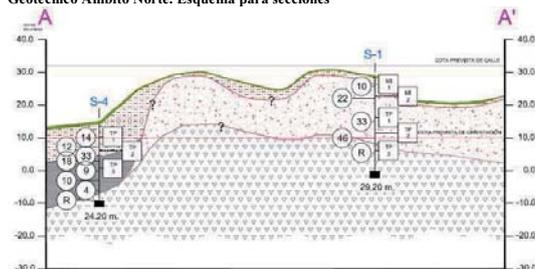
La cimentación se debería hacer sobre las arcillas y mediante zapatas, por ello en algunas zonas podrían aparecer rellenos antrópicos que complican la ejecución al tener que ser retirados.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

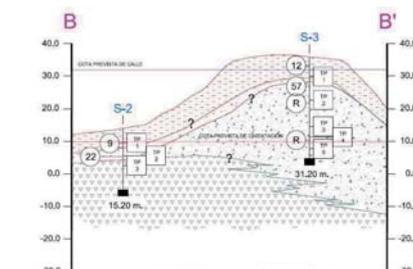
Gráfico de Actuación de las partes del Estudio Geotécnico realizado en el Área Norte:



Geotécnico Ámbito Norte. Esquema para secciones



Sección AA'



Sección BB'

LEYENDA

TERRENO VEGETAL	UNIDAD 3A - TRIÁSICO - KEUPER ARCILLAS ABCARRADAS Consistencia firme a dura.
UNIDAD 1 - CUATERNARIO ALUVIAL / Sedimentos aluviales Consistencia blanda a rígida.	UNIDAD 3B - TRIÁSICO - KEUPER MARGAS Y YESOS Consistencia blanda.
UNIDAD 2 - CUATERNARIO DEPOSITOS DE MAREJAS Consistencia blanda a rígida.	UNIDAD 3C - TRIÁSICO - KEUPER YESOS MASIVOS (MSE) RQ=40%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Área Sur

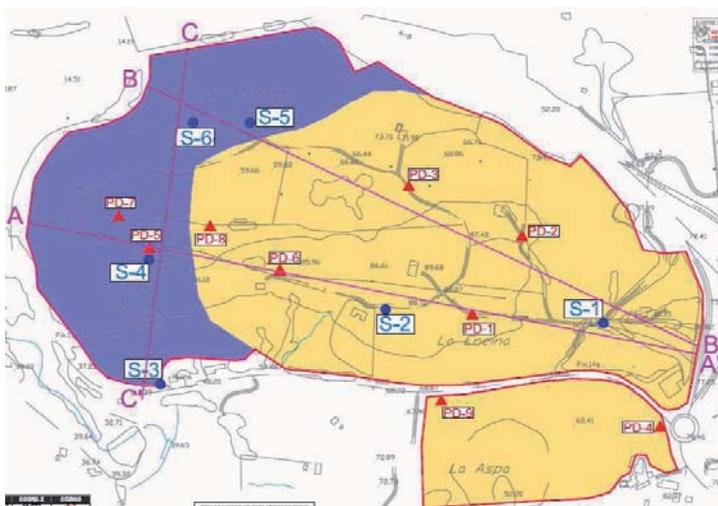
Los terrenos caracterizados de esta Área son: Terrenos vegetales, depósitos de decalcificación, sedimentos antrópicos, calcarenitas, limos y arenas, arenas, limos, arcillas, yesos y sales.

La presencia de agua no es habitual en estos terrenos, aunque se han observado algunos signos de escorrentías superficiales. La agresividad al hormigón se manifiesta en las zonas en las que se encuentran yesos, sin embargo, no se ha observado agresividad, debida al contenido en sulfatos provocada por el agua presente en el subsuelo.

La cimentación se deberá realizar sobre las calcarenitas, areniscas o arcillas y mediante zapatas o realizar pozos de cimentación o cimentaciones profundas hasta alcanzar las litologías más óptimas.

Para el movimiento de tierras no se prevé la realización de grandes desmontes, aunque es previsible la aparición de roca caliza durante la excavación.

A continuación se incluye extracto gráfico del Estudio Geotécnico realizado en el Área Sur:

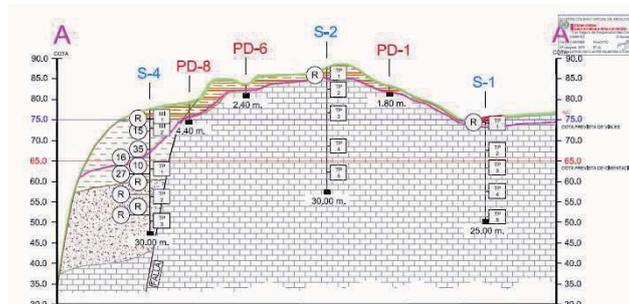


Geotécnico Área Sur. Esquema para secciones

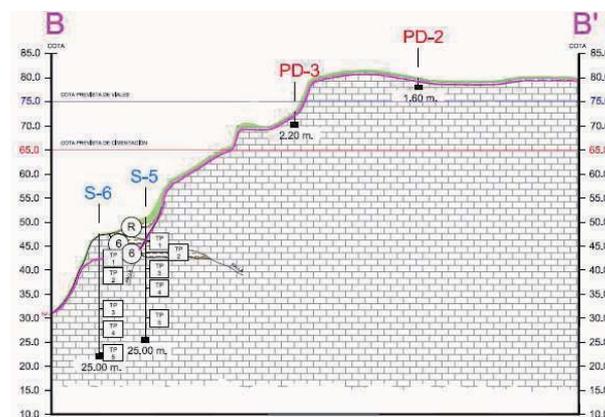
LEYENDA

- LIMITE ZONA SUR PSIR
- SONDEOS EJECUTADOS
- ▲ PENETRÓMETROS DINÁMICOS REALIZADOS
- ZONAS DESFAVORABLES PARA CIMENTAR
SE DEBE RECURRIR A PILOTAJE PARA CIMENTACIÓN, entre otras consideraciones
- ZONAS INTERMEDIAS - SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS COMPLEJAS PARA CIMENTAR
- ZONAS FAVORABLES PARA CIMENTAR
CIMENTACIÓN MEDIANTE ZAPATAS - A TENER EN CUENTA ENTRADA DE AGUA EN ALGUNOS CASOS

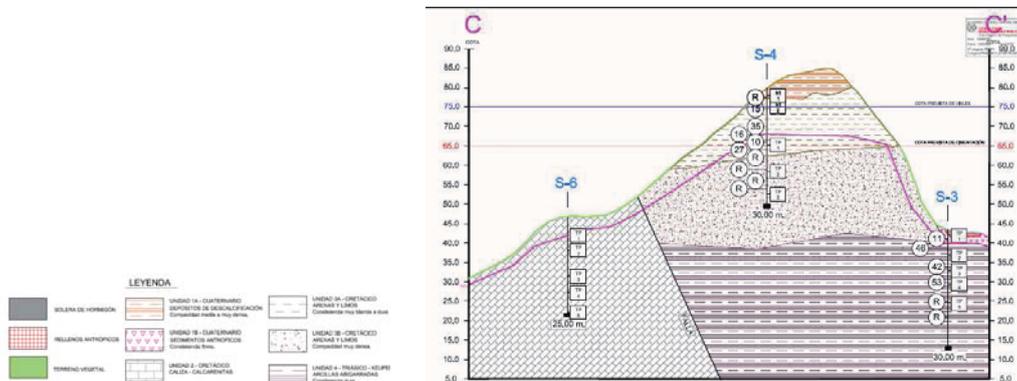
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



Sección AA'



Sección BB'



Sección CC'

LEYENDA

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tras el análisis de estos Estudios Geotécnicos se concluye que el Área Sur resulta más adecuado para implantar estas construcciones tecnológicas debido a que la litología de la zona resulta más favorable para los espacios bajo rasante y porque no es habitual en esa zona la presencia de agua.

De esta manera se descarta el Área Norte como posible emplazamiento, y el análisis de integración paisajística se centra en los posibles impactos visuales que se pudieran generar fundamentalmente en la percepción de este Área Sur.

Las volumetrías que se proyecta implantar en la parcela resultante no generan impactos negativos en el entorno respecto de los que generaba el planeamiento anterior. Los movimientos de tierras son mínimos, y se respeta prácticamente las masas arbóreas existentes.

No obstante, al mantenerse en el resto de Áreas los usos del PSIR aprobado, e incluso ser sustituidos por usos de menos afección, se considera que la modificación en modo alguno altera en sentido negativo el impacto de dichas Áreas.

0.4.3. Justificación concreta de la redistribución y redimensionamiento de las infraestructuras y usos actuales

La decisión de implantar la parcela de SGF en el Área Sur, obliga a que los usos del planeamiento vigente se redistribuyan entre las otras Áreas, de forma que se siga cumpliendo con la normativa vigente, y que no se alteren las determinaciones estructurantes que dieron origen a la ordenación de la Aprobación vigente.

El criterio para la nueva ordenación, no ha sido únicamente la reubicación de los mismos usos y superficies actuales, sino la redistribución para lograr que se mantenga el equilibrio ambiental y financiero, ya que ambos factores son potenciadores y necesarios en una actividad productiva de estas características. El factor de localización, y no sólo el de superficie, es un elemento que añade o resta valor al suelo.

0.4.3.1. Redistribución de viarios y redimensionamiento en función de los nuevos usos.

- Se mantiene como vial estructurante el que discurre con mayor sección en sentido norte-sur, desde la glorieta GN-1 hasta la GC-1, aunque se desplaza ligeramente hacia el oeste en el tramo final GC3-GN1, para conseguir una adecuada integración de los equipamientos con el núcleo de Orejo y mejorar la adaptación del trazado a la topografía existente.
- Desaparece el vial de Heras paralelo al ferrocarril en el Ámbito Centro, puesto que el nuevo enlace de la S-10/A-8 mejora los accesos al PSIR, y todos los giros se resuelven desde viales estructurantes.
- Se modifica el vial denominado Avenida Norte Oeste para permitir un mejor funcionamiento y aprovechamiento de la manzana (N1.1) y se incorpora al final de éste un aparcamiento para vehículos pesados.
- Se ha reordenado el vial denominado Avenida Centro Oeste, con el objeto de reducir al máximo cualquier posible impacto visual debido a las pendientes existentes, y dar acceso a las parcelas de uso logístico (C3.9 y C3.10).
- El vial antes denominado Acceso Este del Área Centro que daba acceso a dos parcelas de uso logístico y una empresarial comercial y servicios, se ha desplazado para dividir el parque de actividad en dos y permitir un mejor aprovechamiento de las parcelas, que ahora además incluye tres nuevas parcelas de uso industria ligera, y parte del equipamiento deportivo, mucho más cerca del núcleo de Orejo que el PSIR anterior.
- Se reserva como red viaria los caminos que se acondicionen como viarios de acceso a las fincas, que antes no lo tenían por limitaciones del propio PSIR.
- Se crean tres aparcamientos de camiones en las Áreas Norte y Centro para compensar las plazas de aparcamiento que eliminan con la desaparición del vial denominado Avenida Conexión a Dotaciones del Área Sur.
- Desaparece el paso elevado entre la GS-2 y la GC-1 y se prevé un nuevo acceso al PSIR desde la A-8, que se describe en el apartado siguiente.
- Se crea un nuevo vial que es la Avenida Sur, de acceso a la parcela de Espacios Libres de Uso Público en el extremo sur del PSIR.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

0.4.3.2. Nuevo enlace de acceso al PSIR desde la S-10/A-8

Como complemento al PSIR hay previsto un nuevo enlace con la A-8 y S-10, planteado por el Ministerio de Fomento, que permite los movimientos de entrada y salida al PSIR y poblaciones circundantes. De esta manera se consigue crear dos áreas, una específica tecnológica integrada en el Área Sur, y otra industrial en las Áreas Centro y Norte, sin que se rompa la continuidad estructural entre las tres Áreas del PSIR. Se reparte más equitativamente la carga circulatoria puesto que la glorieta GS-1 ya no es el único gran acceso al PSIR.

Además, se da solución a un problema histórico que es la demanda por parte de los municipios del entorno, en concreto Solares, de un acceso a la A-8 en sentido Bilbao-Santander.

0.4.3.3. Reajuste de las parcelas destinadas a realojos y hacer compatible el uso con otros posibles

El PSIR vigente prevé una superficie de suelo destinada a los realojos, que se ha reducido, puesto que habiéndose recabado de los propietarios la decisión sobre su interés en ser realojados, la demanda inicial ha decrecido. No obstante existen algunos propietarios que están indecisos respecto a que opción tomar, todos en el término municipal de Marina de Cudeyo. Como consecuencia de esto, y en vista a las posibles variaciones que puedan acaecer se ha previsto hacer compatible el uso de la parcela de realojos con otros como el uso comercial o el de Vivienda de Protección Oficial.

0.4.3.4. Necesidad de un nuevo depósito en el entorno del ya existente

La demanda prevista no ha variado sensiblemente respecto del PSIR vigente, no obstante por indicación de la Dirección General de Obras Hidráulicas se prevé la ejecución un nuevo depósito muy próximo al que ya existe al sureste del PSIR, o bien ampliar el existente.

0.4.4. Necesidad de ampliar el suministro eléctrico al PSIR

El suministro de energía eléctrica al PSIR se soluciona con una subestación eléctrica en el mismo (parcela C1.1) alimentada con líneas de 55 KV desde las subestaciones de El Bosque y Astillero. Las infraestructuras necesarias se definen y valoran en el convenio suscrito entre la compañía suministradora (entonces ENEL-VIESGO) y SICAN. La introducción de la parcela de SGF con sus demandas específicas requiere la construcción de dos líneas, provenientes de dos subestaciones distintas, capaces de suministrar una potencia de 20MW con tensión de entrada de 55kV cada una de ellas. Para ello es necesario ampliar las líneas eléctricas de alta tensión de suministro al PSIR, modificando el referido convenio.

0.4.5. Contenido de la Modificación Propuesta

La modificación constituye el Documento denominado "Texto Refundido de la Modificación del PSIR de la Actuación Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo" que se sigue estructurando en tres documentos, los Documentos A y B que incorporan los aspectos que se modifiquen del documento original, así como el Documento C. Informe de Sostenibilidad Ambiental requerido por el órgano ambiental en el correspondiente Documento de Referencia, en cumplimiento de la Ley de Evaluación Ambiental y Control Integrado de Cantabria.

	PSIR Vigente	Modificación Propuesta
Documento A	Planeamiento	Planeamiento
Documento B	Proyecto de Urbanización Pública	Proyecto de Urbanización
Documento C	Informe de Impacto Ambiental	Informe de Sostenibilidad Ambiental

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

0.4.6. Cambios en el Documento A: Planeamiento

Memoria de la Modificación

Este apartado no existía en el PSIR aprobado definitivamente por lo que será un nuevo *Capítulo 0.- Memoria de la Modificación*, que se introduce para describir y justificar la redacción de la modificación. Explica la motivación de la necesidad del cambio, y los criterios en base a los cuales se insta a la modificación. Se estructura de forma similar a la Memoria General del documento vigente, y por tanto cuenta con los siguientes apartados:

- Antecedentes.
- Alcance del ámbito y efectos de la Modificación.
- Concreción de los objetivos perseguidos con la Modificación.
- Justificaciones de la Modificación.
- Contenido de la Modificación Propuesta.
- Promotor de la Modificación.
- Equipo Redactor.
- Texto Refundido.
- Marco Jurídico y Tramitación.

Memoria General

Este apartado ya existía en el PSIR original que se aprobó definitivamente, no obstante ha sido necesario reajustarlo en el presente Texto, con el fin de no duplicar la información.

Memoria de Información

Este apartado ya existía en el PSIR original que se aprobó definitivamente, y no varía respecto del mismo.

Memoria justificativa y descriptiva

Describe la ordenación propuesta con la modificación y cuáles son las determinaciones de la nueva calificación del suelo, justificará las nuevas magnitudes, y el cumplimiento de la normativa vigente, que se incorporó al documento de Aprobación Inicial para sus informes sectoriales, y que ahora se recogen en el documento para Aprobación Provisional.

Normativa

El documento de modificación incluye la parte de la Normativa del Documento A del PSIR original que aprobó definitivamente, que se varía como consecuencia de la nueva ordenación. Estos cambios afectan en concreto a las siguientes cuestiones:

- Régimen Urbanístico del Suelo

Las Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo serán las que se especifican en el punto art. 2.1.2. de este documento.

- Normas de Edificación del PSIR

Las Zonas de ordenación de la edificación serán doce y no diez, puesto que se introducen dos nuevas zonas de ordenanzas para el nuevo uso tecnológico:

- Zona 11: Empresarial Tecnológico Comercial y Servicios (ETCS)
- Zona 12: Empresarial Tecnológico y Servicios (ETS)

Con carácter puntual, respecto a la normativa, se introducen algunas matizaciones en otros artículos del documento con el fin de dotar de unidad al modificado y no incurrir en contradicciones.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

▪ Normativa Ambiental

Se adapta a lo que establece el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Proyecto de Urbanización, en relación a la nueva calificación del suelo.

Con carácter general se introducen algunas matizaciones en el documento con el fin de dotar de unidad al modificado y no incurrir en contradicciones.

Finalmente, recoge las determinaciones de la Memoria Ambiental emitida por la Consejería de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre la que se acordó resolución el 6 de abril de 2010.

0.4.7. Cambios en el Documento B: Proyecto de Urbanización

El Documento B: Proyecto de Urbanización se modifica de acuerdo a las nuevas condiciones de ordenación, y exclusivamente en las partes que se ven modificadas con la nueva calificación.

Finalmente, recoge las determinaciones de la Memoria Ambiental emitida por la Consejería de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre la que se acordó resolución el 6 de abril de 2010.

0.4.8. Cambios en el Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental

Se realiza un Informe de Sostenibilidad Ambiental que adopta las determinaciones establecidas en el Documento de Referencia emitido con fecha 5 de octubre de 2009 por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística en cumplimiento de la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre, de Control Ambiental Integrado.

0.4.9. Justificación de la cesión del 10% del aprovechamiento medio a la Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 29.8 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria el promotor queda sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente, entre ellos la cesión gratuita del suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, por aplicación analógica al Psir de lo previsto en el artículo 100 para los Planes Generales. El segundo párrafo del apartado d) de este artículo establece que:

“El planeamiento excepcionalmente podrá reducir o incrementar dicho porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio de los restantes de su misma categoría de suelo”.

Este proceso de transformación urbanística tiene limitado el precio de venta de las parcelas resultantes como consecuencia de las condiciones de la licitación para la selección de un socio privado lo que supone que su precio sea sensiblemente menor a otras de su categoría de suelo, por lo que se produce el supuesto previsto en el apartado segundo del artículo 100 d) de la LOTRUSCA. Como término de comparación se ha utilizado el precio de venta de los diferentes polígonos industriales existentes en Cantabria promovidos por SICAN, así como el precio de venta de las parcelas del polígono más cercano, el polígono de Heras, es decir, suelos de parcelas resultantes de procesos de transformación urbanística de terrenos urbanizables para uso productivo, resultando el siguiente cuadro comparativo:

Comparación de precios de venta

Se acompaña una tabla comparativa con los precios de venta de mercado de las parcelas cuya fuente es la Sociedad Suelo Industrial de Cantabria S.L., salvo el precio de venta del polígono de Heras que está deducido a partir de la fórmula $V_s = V_v / 1,4 - V_c$ y aplicando valores de mercado a V_v (valor de venta de m² de nave industrial) y V_c (Valor de construcción).

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ACTUACION	USO						SITUACION ACTUAL
	TECNOLOGICO		INDUSTRIAL		COMERCIAL		
	PRECIO	BAJA	PRECIO	BAJA	PRECIO	BAJA	
PCTCAN	480,00 €	-293,45 €					EN VENTA
AMBROSERO			150,00 €	27,06 €			VENDIDO
RAMALES			160,00 €	17,06 €			EN VENTA
LAS NAVAS			135,00 €	42,06 €			VENDIDO
REQUEJADA					450,00 €	-82,94 €	VENDIDO
BESAYA			180,00 €	-2,94 €	400,00 €	-32,94 €	EN VENTA
TANOS			187,50 €	-10,44 €	500,00 €	-132,94 €	EN VENTA
SAMANO			265,00 €	-87,94 €			EN VENTA
HERAS			350,00 €	-172,94 €			VENDIDO
MEDIA	480,00 €	-293,45 €	203,93 €	-26,87 €	450,00 €	-82,94 €	
MYMC	186,55 €	-61%	177,06 €	-13%	367,06 €	-18%	

Cuando en una actuación respecto a un mismo uso el precio es diferente en función del tamaño de la parcela se han homogeneizado para obtener un valor unitario homogeneizado por uso

Podemos observar que los precios de venta de mercado de las parcelas resultantes de este proyecto son sensiblemente inferiores a la media del resto de los polígonos. Si concretamos la comparación con el polígono más cercano que es el resultante del desarrollo del plan parcial industrial del polígono de Heras, por tanto, el más asimilable por localización, el precio de venta de las parcelas destinadas al mismo uso es 172,94 €/m² más barato, es decir un 97,7% inferior (casi la mitad de precio) en esta actuación que en el polígono de Heras, como consecuencia de la limitación del precio de venta impuesta en el concurso.

Si comparamos los usos tecnológicos que prevé la modificación el único parámetros comparable es el Parque Científico Tecnológico de Cantabria la diferencia es de 293,45€/m², un 61%. Aunque podría pensarse en que la localización justifica mayor valor en el precio de venta en Pctan, el factor de localización no justificar una variación del precio de venta tan importante, habida cuenta de que también se encuentra en un entorno periurbano con acceso a una importante vía de comunicación.

Sólo superan en precio más bajo los polígonos de Ambrosero, Rames y Las Navas en Cabezón de la Sal, justificado entre otros factores por su menor tamaño, características de las urbanización y localización.

Finalmente, hay que tener en cuenta que tanto en los PPSSIR de Besaya, Tanos-Viénoles y Pctcan el promotor no tuvo que realizar ninguna cesión de suelo lucrativo.

Por tanto, el valor de las parcelas resultantes netas es sensiblemente inferior al medio de las restantes de la misma categoría.

Desde otro punto de vista ha de considerarse que con carácter general en el valor de las parcelas ha de tenerse en cuenta el coste de transformación del suelo, pues si las parcelas de la misma categoría y suelo pueden tener el mismo o similar precio de venta, la diferencia de valor entre unas y otras (valor neto) está en los costes de transformación. Mientras el precio de venta de las parcelas de la misma categoría de suelo tiene relación con la clasificación, incluso se podría extender al uso y situación, el coste de transformación en cualquier actuación de suelo urbanizable para uso productivo, que deba asumir unas cargas de urbanización ordinarias previstas en el artículo 128 de la Ley de 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, es mucho más homogéneo en cualquier actuación de suelo urbanizable que deba cumplir las obligaciones previstas en el artículo 100 de la Ley 2/2001 de Cantabria sin asumir unas cargas de urbanización exorbitantes.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

En esta actuación, la especialidad y especificidad del PSIR, en buena parte debida a los condicionantes de la modificación, fundamentalmente referidos a las infraestructuras eléctricas, viarias y de telecomunicaciones, han elevado considerablemente los gastos de urbanización respecto a cualquier otra actuación que no deba soportar unas cargas de estas características y cuantía, como puede comprobarse en el Estudio Económico Financiero y en el propio Proyecto de Urbanización.

Se ha procedido a analizar las actuaciones que de alguna forma pueden ser comparables y se ha obtenido la siguiente información:

La Sociedad de Desarrollo Regional ha aportado la siguiente información sobre los costes de transformación y características de suelo productivo en actuaciones asimilables a la que nos ocupa:

ACTUACION - TIPO - FECHA		SUPERFICIE m2		Euros (*) COSTE ACTUALIZADO
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	
RAMALES	Plan Parcial 2-05-07	87.865,35	83.750,00	12.862.339,07
BESAYA	PSIR 10-05-07	283.511,46	312.793,08	32.413.410,41
TANOS	PSIR 10-03-05	184.012,05	168.988,55	28.132.785,57

(*)= Actualizado a Marzo de 2010

Por otra parte las escasas parcelas urbanizadas que se pueden tomar como comparación por su ubicación relativamente cercana están en el Polígono de Heras. Se ha recabado información de la Dirección General de Urbanismo acerca de este desarrollo y resultan los datos que a continuación se indican:

ACTUACION - TIPO - FECHA		SUPERFICIE m2		Euros (*) COSTE URBA. (**)
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	
HERAS	Plan Parcial año 1998	197.543,00	167.911,00	5.418.877,30

(*)= Actualizado a Marzo de 2010

(**)=Solo están contemplados los costes de urbanización ya que los costes totales (urbanización más coste de suelo, gasto financieros, gastos generales, etc.) no pueden conocerse al tratarse de una actuación privada.

Por último, también se han obtenido datos, de la primera fase de desarrollo del Área Integral Estratégica Productiva Marina Medio Cuello que son los siguientes:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ACTUACION - TIPO - FECHA		SUPERFICIE m2		Euros (*) COSTE ACTUALIZADO
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	
1º fase AIEP	PSIR 18-11-2004	65.364,42	39.218,65	5.925.190,43

(*)= Actualizado a Marzo de 2010

Los cuadros expuestos a continuación muestran las comparaciones posibles con el PSIR. En concreto se calcula y comparan los siguientes parámetros:

Coste de transformación por m2 de parcela comercializable (m2 de parcela neta urbanizada).

Coste de transformación por m2 edificable (m2 de edificabilidad)

Comparación de los costes de transformación totales de diversas actuaciones asimilables, con esta propuesta de modificación del PSIR Marina y Medio Cudeyo

ACTUACION -Fecha aprobación		SUPERFICIE m2		COSTE DE TRANSFORMACION (TOTAL)		
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	€ TOTAL (Valores actualizados a Marzo de 2010)	€/m2 COMER CIALIZA BLE	€/m2 EDIFICAB LE
RAMALES	02/05/2007	87.865,35	83.750,00	12.862.339,07	146,39	153,58
BESAYA	10/05/2007	283.511,46	312.793,08	32.413.410,41	114,33	103,63
TANOS	10/03/2005	184.012,05	168.988,55	28.132.785,57	152,89	166,48
PSIR MYMC		849.530,00	531.858,94	134.709.067,34	158,57	253,28
INCREMENTO DE COSTE DEL PSIR MYMC MODIFICADO CON RESPECTO A LA MEDIA DE LAS TRES ACTUACIONES					15%	79%

Se observa que el coste de transformación para obtener cada m2 edificable de este PSIR es el 79% más caro que en la media de las actuaciones y el coste de transformación para obtener cada m2 de parcela neta es un 15% superior.

La comparación con el Polígono Industrial de Heras, que como ya se ha indicado solo puede hacerse desde el punto de vista del coste de urbanización, es:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ACTUACION -Fecha aprobación		SUPERFICIE m2		COSTE DE URBANIZACION		
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	€ TOTAL (Valores actualizados a Marzo de 2010)	€/m2 COMER CIALIZA BLE	€/m2 EDIFICAB LE
HERAS	Año 1998	197.543,00	167.911,00	5.418.877,30	27,43	32,27
PSIR MYMC		849.530,00	531.858,94	55.399.389,84	65,21	104,16
INCREMENTO DE COSTE DEL PSIR MYMC CON RESPECTO A HERAS					138%	223%

Comparando con la Primera Fase del mismo Área Integral Estratégica Productiva, donde se ubicó la empresa GFB resulta:

ACTUACION -Fecha aprobación		SUPERFICIE m2		COSTE DE TRANSFORMACION (TOTAL)		
		COMERCIALIZABLE	EDIFICABLE	€ TOTAL (Valores actualizados a Marzo de 2010)	€/m2 COMER CIALIZA BLE	€/m2 EDIFICAB LE
1º Fase AIEP	18/11/2004	65.364,42	39.218,65	5.925.190,43	90,65	151,08
PSIR MYMC		849.530,00	531.858,94	134.709.067,34	158,57	253,28
INCREMENTO DE COSTE DEL PSIR MMC CON RESPECTO A 1ª FASE AIEP					75%	68%

Resulta que el coste de transformación para obtener cada m2 edificable de este PSIR es el 75% más caro que el que resultó para el PSIR que desarrolló la primera fase del mismo AIEP y el coste de transformación para obtener cada m2 de parcela neta es un 68% superior.

Comparación de los costes de transformación totales del PSIR vigente con esta propuesta de modificación del PSIR Marina y Medio Cudeyo

Comprobamos a continuación, y puede verificarse con el contenido de todo este documento y el vigente, que, a pesar de haberse eliminado el viaducto de conexión sobre la autovía y el vial hasta Heras, el coste resultante en la modificación es claramente superior por causa tales como las exigencias técnicas de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones derivadas de los nuevos usos, la mejora de las infraestructuras hidráulicas, el desvío de líneas eléctricas, el rediseño y ampliación de la integración paisajística derivado de la Memoria Ambiental, la oferta de financiación del Promotor en las obras del enlace con la Autovía, etc.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

SOBRE URBANIZACION	COSTE URBANIZACION	COSTE POR m2 COMERCIALIZABLE	COSTE POR m2 EDIFICABLE
PSIR MYMC VIGENTE	31.438.452,40 €	50,17 €	69,92 €
PSIR MYMC MODIFICADO	55.399.389,84 €	65,21 €	104,16 €
INCREMENTO DE COSTE DE MODIFICACION RESPECTO VIGENTE		30%	49%

SOBRE TOTAL DE GASTOS	COSTE TOTAL	COSTE POR m2 COMERCIALIZABLE	COSTE POR m2 EDIFICABLE
PSIR MYMC VIGENTE	72.494.725,27 €	115,68 €	161,24 €
PSIR MYMC MODIFICADO	134.709.067,34 €	158,57 €	253,28 €
INCREMENTO DE COSTE DE MODIFICACION RESPECTO VIGENTE		37%	57%

Resulta que el coste de transformación para obtener cada m2 edificable en el PSIR modificado es el 57% superior al PSIR que se revisa, cuando la edificabilidad solamente pasa de 449.616 m2 a 531.859 m2 es decir un 18%.

Se concluye:

Todos los datos precedentes claramente ponen de manifiesto que se está ante una actuación en la que debe considerarse una disminución del porcentaje de cesión pues el valor de las parcelas resultantes netas es sensiblemente inferior al medio de las de la misma categoría de suelo.

Además de esto, el incremento de cargas reduce el valor de las parcelas netas.

Por otra parte, el Concurso para la elección del socio privado del PSIR ha determinado que el adjudicatario tenga limitado el precio de venta, de las parcelas resultantes por lo que no puede compensar con mayor precio de venta el incremento de los costes de transformación. Cuestión que, por otra parte, tampoco conviene al interés general y estratégico de la actuación, pues su finalidad es contribuir a mejorar el tejido productivo y tecnológico de la Comunidad evitando la pérdida de oportunidades para lo que es necesario ofertar un suelo idóneo en cuanto localización y urbanización, pero también en cuanto a precio, en comparación y competencia con otros proyectos estratégicos de otras Comunidades Autónomas.

Por tanto, parece razonable disminuir el porcentaje de cesión al 10%. Se toma éste porque, además de ser un porcentaje habitual en la tradición urbanística española, por tanto razonable, parece conveniente establecer una cifra que, sin implicar una disminución proporcional exacta al incremento de cesión, permite cumplir el objetivo establecido en el artículo 100 de la LOTRUSCA, que no es otro que impedir que una excesiva carga de cesión, cuando el precio de venta de las parcelas es sensiblemente inferior a otras similares o la carga de urbanización es superior a la media, impida, dificulte o haga más gravosa la transformación urbanística del ámbito y, por tanto, el interés general fundamental que es plasmar en la realidad lo planificado. Cumpliéndose la premisa previa, la administración goza de un margen de discrecional razonable para establecer el porcentaje de cesión, que en esta actuación se establece en el 10%, el cual, además coincide con el establecido en el PSIR que se modifica por éste, sustituyéndolo.

0.5. Promotor de la Modificación

La promoción de la Modificación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se realiza por la empresa "Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L.", sociedad que promovió el PSIR original aprobado definitivamente, 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, desarrollados, y por tanto modificados (en aplicación del artículo 83.3 de la Ley 2/2001) tanto por la iniciativa pública como por la privada.

"Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L." es una empresa mixta creada por el Gobierno de Cantabria para promover la modificación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo.

0.6. Equipo Redactor

El presente documento, Texto Refundido de la "Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo", así como los documentos del Proyecto de Urbanización e Informe de Sostenibilidad Ambiental han sido redactados por la empresa ARNAIZ CONSULTORES S.L. por encargo de la sociedad Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., estando el equipo redactor constituido por Leopoldo Arnaiz Eguren, Arquitecto Director, Pablo Merino Ávila, Abogado como Coordinador, Ana Alonso Álvarez, Arquitecto como responsable del Documento de Planeamiento, Jorge Calle Tesoro, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos como responsable del documento del Proyecto de Urbanización y Carolina Alonso Torcal, Bióloga como responsable del documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental.

0.7. Texto Refundido

El Documento de 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 dicho PSIR fue 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 en base al 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 un Texto Refundido del PSIR del AIEP de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo Modificado para su Aprobación Provisional.

De acuerdo con el artículo 83.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las modificaciones de planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo una Memoria en la que se justifique y motive la necesidad o conveniencia de la modificación y sus efectos sobre el planeamiento vigente.

El presente documento constituye un Texto Refundido que cumple el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

“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.*

Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.”

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

- **Documento A: Planeamiento**
 0. Memoria de la Modificación.
 - 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. Fases.
 - VIII. Planos de ordenación.

ANEXOS
- **Documento B: Proyecto de Urbanización**
 - I. Memoria.
 - II. Planos.
 - III. Pliego de Condiciones.
 - IV. Presupuesto.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

• **Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental**

- I. Introducción.
- II. Marco Legal.
- III. Planeamiento Metodológico General.
- IV. Análisis Ambiental del Medio.
- V. Análisis Social y Económico.
- VI. Análisis de la Modificación del PSIR
- VII. Identificación y Valoración de Efectos sobre el Medio Ambiente.
- VIII. Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias.
- IX. Programa de Seguimiento.
- X. Limitaciones del Contenido y Alcance del ISA.
- XI. Conclusiones.
- XII. ANEXOS AMBIENTALES.

0.8. Marco jurídico y tramitación

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

Además de éste, el segundo pilar sobre el que se asienta el marco jurídico del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), que determina el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo como una de las áreas para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, desarrollable a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

La promoción de la Modificación del PSIR, como ya se ha expuesto en el epígrafe 0.6 del presente documento, será llevada a cabo por la empresa “Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006”, al amparo de lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

Su encuadre jurídico nace de las circunstancias sobrevenidas que se deben considerar una contingencia de interés regional, pues la creación de un nuevo uso tecnológico no puede tener otra consideración, y por lo tanto participa de aquellas características constituidas por los hechos determinantes que se exponen en esta memoria, la urgencia como respuesta a una oportunidad de mercado y el estudio realizado de alternativas territoriales, resolviendo al mismo tiempo todo el conjunto de previsiones de protección necesarias y dando mayor profundidad a aquellos problemas de falta de definición, tales como la conexión viaria de la Autovía S-10 en el enlace de Heras, la integración del ferrocarril con el detalle suficiente para valorar su permeabilidad y puesta en valor, la morfología del núcleo de Orejo y su integración funcional y tipológica, la mayor determinación de condiciones de planeamiento de detalle, la articulación con los planes urbanísticos colindantes, la justificación del suministro de agua, la profundización del estudio económico y financiero, los trazados de redes y alineaciones y el ajuste de los informes ambientales en el resto del territorio.

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Se deja constancia expresa de que se han cumplido todas y cada una de las determinaciones establecidas en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 2/2001 de Cantabria, a los efectos del contenido de la ordenación detallada con nivel de Plan Parcial, así como los artículos 45 a 61 del Reglamento de Planeamiento Estatal.

Por último, señalar que los Planes Generales vigentes en los municipios de Marina y Medio Cudeyo no dan respuesta a esta necesidad tecnológica, al no contemplar una ordenanza específica para este tipo de uso, por lo que se entiende que adquiere plena coherencia su incorporación al PSIR.

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

1. El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio. La declaración de Interés Regional se considera implícita con la delimitación del PSIR para el desarrollo de la Actuación Integral Estratégica Productiva del POL, según lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley 2/2004.
3. Aprobada inicialmente la Modificación y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante cuarenta y cinco días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a la audiencia de los municipios afectados.
Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial.
Antes de su aprobación provisional, la Modificación del PSIR deberá haber obtenido la Memoria Ambiental.
4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva de la Modificación del PSIR. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el “Boletín Oficial de Cantabria”.
5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación de la Modificación sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.
6. Los Proyectos singulares de Interés Regional, y por tanto sus Modificaciones, vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión.
7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.
8. En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

El Texto Refundido de la Modificación del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo contiene toda la documentación exigida por el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 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 pretenden 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. Además de la Memoria a que se refiere el artículo 83.2 de dicha Ley, que se desarrolla en este punto I. Memoria General del Documento A. Planeamiento.

Respecto de dichas determinaciones, es el propio PSIR el que 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, tal y como se establece en el epígrafe 0.2 de la presente Memoria.

I Memoria General

I.1 Introducción a la Memoria General

El presente documento constituye el Texto Refundido que incluye la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo, que compila en un único documento las determinaciones del PSIR aprobado definitivamente en Enero de 2008, y la modificación de éste, cuyo alcance y prescripciones básicas son las que se describe en el Epígrafe 0 de este Texto Refundido.

La Memoria General del PSIR aprobado definitivamente estaba estructurada de la siguiente forma, que en líneas generales es la que se ha respetado en la Modificación que se tramita (ver punto 0.4.7):

- Antecedentes.
- Justificación de la redacción del PSIR.
- Objeto y Ámbito del PSIR.
- Promotor del PSIR.
- Equipo Redactor y Contenido Documental del PSIR.
- Conveniencia y Oportunidad.
- Tramitación y Efectos de su aprobación.

Varios de estos puntos ya están contenidos y suficientemente desarrollados en la Memoria de la Modificación, como son los antecedentes, o el ámbito de la Actuación del PSIR, que coincide con Ámbito del Proyecto descrito en el punto 0.2 de la Memoria de la Modificación; es por ello que en esta Memoria General se han suprimido.

El resto de los puntos de la Memoria General, que describen las condiciones generales del PSIR original (Enero 2008), siguen siendo los que a continuación se desarrollan.

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

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 Suyesa.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.3 Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional

La promoción del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo se realizó 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 que se creó 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 consideró 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.

El Texto Refundido de la Modificación del PSIR está siendo promovido por la misma Sociedad, como se describe en el punto 0.5 de la Memoria de la Modificación de este documento.

I.4 Equipo Redactor y Contenido documental del Proyecto Singular de interés Regional

Equipo Redactor

El documento de "Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo" aprobado definitivamente en Enero de 2008 fue 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"

- **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 Vall, Lda. en Administración y Dirección de Empresa.
 - Mercedes Llop Pomares, Lda. en Geografía.
 - Ángela Salgueiro Piñeiro, Lda. en Economía.
 - Juan Luis Jiménez García, Ldo. en Geografía.
 - Virginia Fernández Jara, Ingeniera Técnica de Obras Públicas
 - Juana María Vergara 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 Adelfio, Laurea in Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale.
 - José Carlos Rodríguez Biado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (BECARIO)
 - Andrés Real Izquierdo, Arquitecto Técnico. (BECARIO)
 - Rubén Egido López, Arquitecto. (BECARIO)

El Texto Refundido de la Modificación del PSIR está siendo redactado por la empresa ARNAIZ CONSULTORES S.L., cuyo equipo es el que se describe en el punto 0.6 de la Memoria de la Modificación de este documento.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Contenido Documental

El 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 fue 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), en especial con lo establecido en el artículo 27 de dicha Ley, y con el contenido del pliego de condiciones técnicas establecido para tal fin con la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006".

En desarrollo de dichas disposiciones normativas, el documento que se aprobó definitivamente se desglosaba 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. Fases.
 - VIII. Planos de ordenación.
- ANEXOS

- **Documento B: Proyecto de Urbanización Pública**

- **Documento C: Informe de Impacto Ambiental**

1.5 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 presentó 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 presentó 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.

La CROTU, en su sesión de 13 de noviembre de 2007, acordó la aprobación provisional del Texto Refundido, y se aprueba de forma definitiva con fecha 10 de enero de 2008 por acuerdo del Consejo de Gobierno, y se publica en el Boletín Oficial de Cantabria nº75 de 17 de abril de 2008.

Finalmente, sobre la conveniencia y oportunidad de la modificación del PSIR que nos ocupa, se justifica en el punto 0.4 de la Memoria de la Modificación.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

I.6 Tramitación y efectos de su Aprobación

El marco legal sobre el que se ha sustentado la tramitación del PSIR es la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), que determina el Área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo como una de las áreas para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, desarrollable a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

Para la modificación del PSIR, como establece la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria en su artículo 83.3, el procedimiento es el mismo que para su aprobación, que se describe en el punto 0.7 de la Memoria de la Modificación.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV Memoria Justificativa y de Ordenación

IV.1 Características del PSIR

IV.1.1 Concepto de Complejo de Actividades Económicas

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 de la oferta, 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:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.



VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 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”.

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 (viario, espacios libres, etc.), en los que se desarrolla un conjunto de usos.
- A su vez, pueden tener un desarrollo modular y flexible.

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 paisajística, 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.



Ejemplo de ordenación de un Complejo de Actividades Económicas

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 una 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 estructurarían 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 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 Marina y Medio Cudeyo 2006, sociedad constituida por el Gobierno de Cantabria.

Por tanto, "Suelo Industrial 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.

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

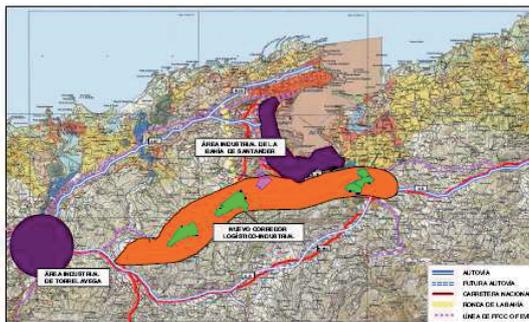
Suelo un CAE ha de convertirse en una operación-marco de desarrollo regional. El objetivo estratégico es proporcionar, ciertamente, uno de los recursos básicos elementales para el desarrollo de la actividad económica: un suelo ordenado, dotado, accesible y económico, y condiciones de entorno empresarial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

Las características complementarias que ha de tener la operación de un CAE respecto al 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.

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

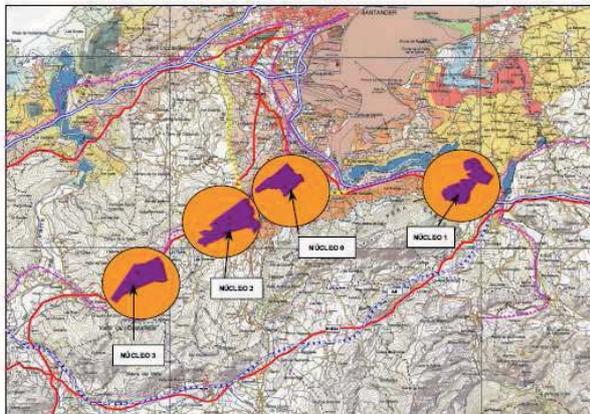


- ➔ El Complejo de Actividades Económicas de Cantabria se configura como el Corredor Logístico-Industrial de Cantabria.
- ➔ El Corredor Logístico-Industrial se apoya en el desarrollo de nuevas infraestructuras de comunicaciones.
- ➔ Se trata de un Corredor multipolar, formado por distintos núcleos de 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 Torrejón.
- ➔ 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.

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 una 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



- NÚCLEO 0 - Polígonos de Guarnizo y Morano. El primer de ellos, de 5,6 ha, ya se encuentra operativo y el segundo, de 63,8 ha se está urbanizando en la actualidad.
- NÚCLEO 1 - Área de Marina y Medio Cudeyo. Su superficie aproximada es de 66 ha. Dentro del Plan de Ordenación del Litoral está calificada como Área de Activación Integral estratégica.
- NÚCLEO 2 - Área de Pálagos - Villaseca. Su superficie aproximada es de 200 ha. Dentro del Plan de Ordenación del Litoral está calificada como Área de Activación Integral estratégica.
- NÚCLEO 3 - Área Llano de la Pasiega. Su superficie aproximada es de 160 ha. No está incluida dentro del POL, por lo que será necesaria su dotación de interés regional y la aprobación de su Evaluación de Impacto ambiental, previamente a su tramitación urbanística.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Las ventajas de la concentración de la actividad económicas

La concentración de la actividad económica presenta una serie de ventajas de distinto 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

Bases de competitividad de la propuesta del Complejo de Actividades Económicas de Santander

- **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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- **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.

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

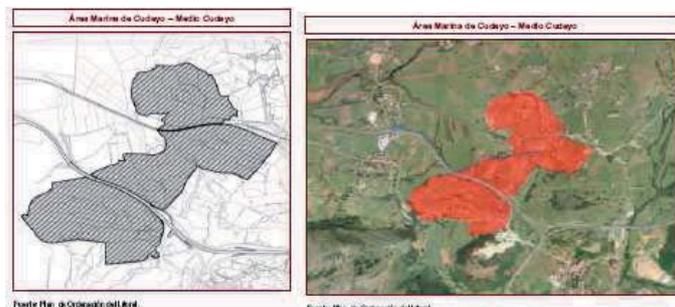
Las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas definidas responden a la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y superar con el planeamiento de escala territorial las dificultades existentes en los Ayuntamientos a la hora de tramitar modificaciones 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral

Fuente: Plan de Ordenación del Litoral

Área de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo (1.887.179 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 entorno 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.

IV.2 Parque de actividad y sistemas básicos

IV.2.1 Parques de Actividad: Conceptos y tipologías

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 (viario, 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, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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:

TIPO DE PARQUE	FUNCIONES
Centro de Transportes	Parque para empresas de transporte y logística (almacenaje y distribución)
Centro de Servicio 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	Rede de Terminal de Contenedores (intercambio FCC - camiones)
Centro de Transportes (Estrecho)	Grandes superficies para empresas de carga completa, con edificabilidad media inferior al CAE
Área de Servicio Central del CAE	Centro de Servicios, oficinas centrales, restaurantes, 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 potencialidad para instalaciones industriales y de almacenamiento
Parque Mayorista	Parque para mayoristas (mercado, muebles, automoción, etc)
Mercado Central Mayorista	Mercado de Mayoristas (para ductos 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 Industriales	Zona industrial convencional para actividades económicas e industriales
Áreas o Parques Monocliente	Suelo en grandes superficies para clientes singulares
Ecoparque	Actividades industriales de contenido medioambiental, centradas en el reciclaje de productos
Parque de atraqueamiento estensivo	Parque para actividades de alta ocupación de suelo y muy baja edificabilidad
Parque tecnológico	Parque de concentración de empresas de innovación tecnológica



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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.2.2 Parques de Actividad: Criterios Básicos para la Ordenación del CAE de Santander

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 Manzana, 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 manzanas.

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, tecnológicos 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 necesidades 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.2.3 Parques de Actividad: Criterios Básicos para la Ordenación del CAE de Santander

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 manzanas en su interior, subdivisibles de distintas formas.

Intercambiabilidad de usos y actividades dentro de un esquema prioritario de ordenación, facilitada por las edificabilidades racionales adoptadas.

- **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 empleados, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

• **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.

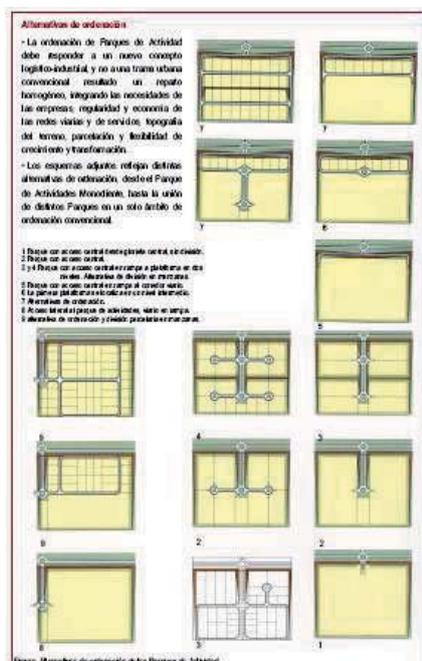
Reserva, también a largo plazo, de áreas con alto valor comercial para la localización de servicios y empresas cualificados de difícil implantación antes de la consolidación de la actuación.

• **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.



VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Viaro 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.

• Viarios de distribución

Ejes situados en el interior del Parque de Actividad, que partiendo desde los accesos principales formen la estructura troncal o malla 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 atraque 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- **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: minirrotondas 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.

- **Viarios 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.

Habrán de analizarse, por otra parte, las necesidades de estacionamiento de vehículos pesados. Se tratará, en la medida de lo posible, 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:

- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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.

IV.2.4 Sistemas generales o básicos de infraestructuras: concepto y criterios generales de ordenación

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.

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 intercepción 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)
-

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 inciertas.
- 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, 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 Manzanas podrán desarrollar posteriormente sus Proyectos interiores, realizados por el promotor de dichas Manzanas o Parcelas de los Parques de Actividad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.3 Descripción de alternativas

Todas las alternativas barajadas se han visto muy limitadas principalmente por las condiciones topográficas y por los diversos condicionantes medioambientales que convergen en el ámbito del PSIR, por lo que los modelos que se presentan, tratan de ajustarse en la medida de lo posible a todos ellos.

Tras el análisis de la situación actual del PSIR, se proponen dos alternativas de planeamiento, que han sido analizadas previamente a la elección del modelo de ordenación propuesto.

Alternativa 1: en esta alternativa se propone una ordenación que se distribuye de la siguiente manera:

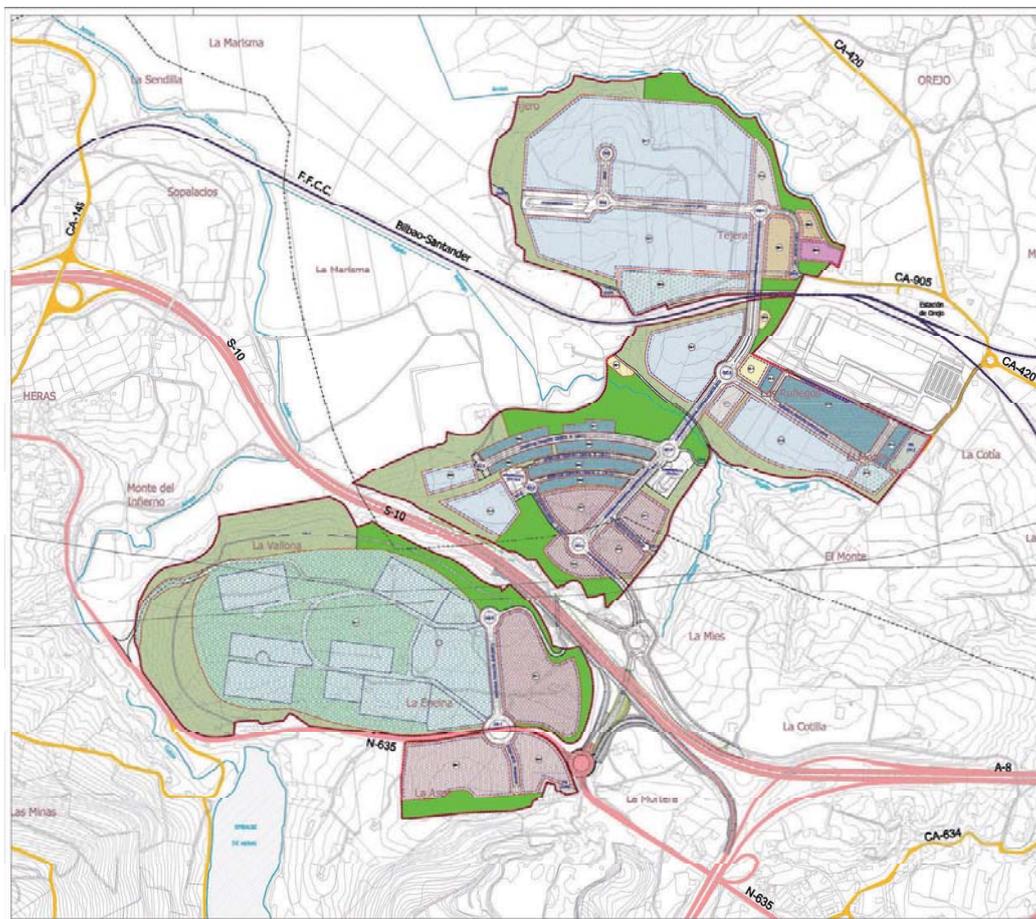
- **Área Norte.** En el borde Noroeste se encuentra una zona de Acondicionamiento Paisajístico y al Noreste y Sur de este área dos espacios destinados Espacios Libres de Uso Público, que ejercerán de pantalla vegetal para la mejora de la integración paisajística del PSIR en el entorno. Estas dos zonas rodean a un área principal destinada a Centro logístico e industrial y a otra zona más reducida para el uso Comercial, separadas por un viario transversal de otras dos zonas que se corresponden con un área de Equipamientos deportivos y otra zona de Centro logístico e industrial. Al Este del Área Norte existe una zona de viario público que se destinará al estacionamiento de vehículos ligeros y camiones y una zona para Equipamiento social.
- **Área Centro.** Se encuentra rodeada, en su mayoría, por zonas de Acondicionamiento Paisajístico y Espacios Libres de Uso Público. Al Norte de este área se encuentran tres zonas destinadas a Centro logístico e industrial, así como tres áreas de menores dimensiones que se destinarían a Servicios técnicos, como por ejemplo una EDAR. Además existen tres áreas para uso Empresarial, Comercial y Servicios y dos destinadas a la implantación de Industria ligera, donde se podrán instalar pequeñas empresas como talleres, industrias agroalimentarias, etc. En este Área Centro se encuentra también otra zona destinada al Equipamiento social, una zona de uso de Equipamiento Comercial y por último un área dedicada a uso Residencial Unifamiliar para los realojos que se efectúen.
- **Área Sur.** Al igual que las Áreas Norte y Centro también se encuentra en su práctica totalidad rodeada por Zonas de Acondicionamiento Paisajístico y Espacios Libres de Uso Público. La zona central está destinada al uso Empresarial, Tecnológico y Servicios y en la zona Sureste por dos zonas para el uso Empresarial, Tecnológico, Comercial y de Servicios. Al sur de esta Área se ha reservado dos parcelas destinadas a uso Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios, y una para Espacios Libres de Uso Público.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Alternativa 2: en este caso se propone una ordenación con la siguiente distribución:

- **Área Norte:** En principio, los usos predominantes en esta alternativa son los mismos que en la Alternativa 1, pero además, se sitúa el uso de residencial destinado a los realojos previstos. Las principales diferencias radican en los viarios internos y en las zonas de equipamientos. La superficie destinada a viario se incrementa con un ramal que mejora el acceso a las parcelas situadas al Norte de la zona. A continuación se propone un aparcamiento para mejorar el acceso y el estacionamiento, principalmente de camiones. Por ello, donde antes se situaba el parking ahora se encuentra una zona de mayor superficie para el Equipamiento Social; mientras que el Equipamiento Deportivo se sitúa, en esta alternativa, al Sur del área.
- **Área Centro:** Esta zona cuenta, en esta alternativa, con algunas diferencias con respecto a la alternativa 1. Se observa un aumento de superficie destinada a Espacios Libres de Uso Público con respecto a las Zonas de Acondicionamiento Paisajístico y al uso de Industria Ligera, ya que se ha situado una franja de Acondicionamiento Paisajístico. En torno al área destinada a Industria Ligera y a Centro Logístico e Industrial, a modo de conseguir una mejor integración de esta zona con el entorno se ha planificada un área de Acondicionamiento Paisajístico. Otra diferencia básica consiste en la disminución del área dedicada a Equipamiento a favor de la Industria ligera, al Oeste de la zona. Este cambio de uso conllevará unos beneficios socioeconómicos para el entorno al permitir la implantación de un mayor número de pequeñas empresas, industrias y talleres, acordes con los sectores económicos propios de la zona.
- **Área Sur:** Las variaciones entre la alternativa 1 y 2 con respecto a esta área son prácticamente inexistentes. En las dos alternativas se han mantenido los mismos usos en esta área. Únicamente, se alarga la franja dedicada a Espacios Libres de Uso Público y aparece una pequeña Zona de Acondicionamiento Paisajístico.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



USOS DEL SUELO

- Zona 1 - Centro Logístico e Industrial (CL)
- Zona 2 - Industrial Ligera (IL)
- Zona 3 - Empresarial, Comercial y Servicios (ECS)
- Zona 4 - Equipamiento Comercial (EC)
- Zona 5 - Equipamiento Social (ES)
- Zona 6 - Equipamiento Deportivo (ED)
- Zona 7 - Espacios Públicos de Uso Público (ELUP)
- Zona 8 - Área de Acondicionamiento Paisajístico (AAP)
- Zona 9 - Servicios Técnicos (ST)
- Zona 10 - Residencial Unifamiliar (mixto) (RU)
- Zona 11 - Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios (ETCS)
- Zona 12 - Empresarial, Tecnológico y Servicios (ETS)

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.3.1 Valoración de alternativas

Los criterios utilizados para valorar las alternativas son los distintos factores ambientales que las condicionan. En todas las alternativas se dan las siguientes circunstancias, derivadas de la ubicación y delimitación del ámbito del PSIR aprobado en enero de 2008.

La diferencia entre ambas alternativas radica en la distribución de los usos dentro de cada zona, y en la ubicación del acceso principal al PSIR. A continuación se analizan las diferencias entre ambas alternativas.

Alternativa 1

Área Norte:

Movilidad: este área tiene un vial público que discurre de Este a Oeste y condiciona la movilidad del tráfico dentro de la zona. Este trazado viario permite una menor flexibilidad en la zona, cuyo uso principal es el Centro Logístico e Industrial.

Área Centro:

Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico: el límite Oeste y Este tiene una zona de transición en el uso agropecuario y de mantenimiento de las condiciones de mantenimiento y acondicionamiento acorde a las actuales, calificando la zona como Área de Acondicionamiento Paisajístico. El regato Refriego se encuentra dentro de esta zona. La existencia de estas áreas y el tratamiento de la vegetación necesario mejora la integración paisajística de las edificaciones del ámbito.

Distribución de los usos principales: en esta alternativa predominan los usos de Industria Ligera, ubicado en el centro de la zona y el de Centro Logístico e Industrial, ubicado al Norte y Este de la zona. Este último es ligeramente superior, en cuanto a superficie ocupada por el primero.

Área Sur:

Espacios Libres de Uso Público: esta alternativa presenta una pequeña superficie al Sur de la misma, con la finalidad de mejorar la integración paisajística del ámbito.

Alternativa 2

Área Norte:

Movilidad: esta alternativa presenta una estructura de viales que mejora la movilidad y el acceso a las diferentes parcelas. Se establece un aparcamiento de servicio para las actividades logísticas ubicado al Oeste de la zona. Esta distribución de los viales y aparcamiento mejora flexibilidad de usos y circulaciones dentro respecto al diseño de la alternativa 1.

Distribución de los usos principales: Los usos que se proyectan corresponden con el Centro Logístico e Industrial, ubicando las viviendas de realojo y los Equipamientos Sociales en el extremo Este de la zona. La ubicación de las viviendas en esta alternativa supone una mejor integración de éstas con el núcleo de población de Orejo y mejorando la accesibilidad a centros de comunicación (estación de FEVE). Igualmente, la distribución de los Equipamientos Sociales y Deportivos en esta alternativa, rodeando la zona de viviendas, acercan estos servicios a la población del PSIR y de los núcleos cercanos. El uso predominante de esta zona no se prevé que generen una contaminación acústica importante sobre las viviendas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Área Centro:

Espacios Libres de Uso Público y Área de Acondicionamiento Paisajístico: la zona de Acondicionamiento Paisajístico se localiza principalmente al Oeste de la zona, y una pequeña parte al Este. La superficie calificada como Espacios Libres de Uso Público se agrupa, principalmente, en torno al regato Refriego, lo que permite una mejor conservación del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre del mismo, disminuyendo la presión sobre la vegetación de ribera y el medio acuático. Esta zonificación se considera con una valoración más elevada que la alternativa anterior.

Por otro lado, con la inclusión de pantallas vegetales ya que se intercalan varias bandas de Espacios Libres y de Áreas de Acondicionamiento, en la zona de IL colindante a la marisma se produce una mejor integración paisajística y visual del Área Centro.

Distribución de los usos principales son, predominantemente, los mismos que en la alternativa anterior, aunque se introduce el Centro logístico e industrial. Se incrementa el uso Empresarial, Comercial y Servicios en torno al nuevo enlace con la autovía, lo que obliga a la situación de la Industria Ligera en dos polos.

Movilidad: esta alternativa presenta una nueva distribución de viales para permitir una mayor movilidad en la zona central destinada a Industria Ligera. Ofrece una mejor accesibilidad a éste conjunto de pequeña industria y dos nuevas parcelas logísticas en esta zona, y al Noreste se mejoran los accesos al PSIR desde la CA-420, el núcleo de Orejo, y las instalaciones del GFB.

Esta alternativa incluye la rotonda principal de acceso desde el nuevo enlace S-10/A-8, sin que ello suponga afección ambiental alguna, mejorando la solución de accesos al PSIR, y solucionando problemas históricos de accesos en los núcleos del entorno como Heras o Solares.

Área Sur:

Espacios Libres de Uso Público: esta alternativa presenta, al Sur, una superficie destinada a este fin ligeramente mayor que en la alternativa anterior, lo que permite una mejor integración con el entorno y en el paisaje.

Accesos: El PSIR modificado tendrá una mejor accesibilidad, desde la autovía A-8 /S-10 y desde la carretera nacional N-635, así como desde la carretera comarcal CA-420. Para enlazar el PSIR con la principal vía de comunicación de la zona, se propone en un nuevo enlace situado en la zona centro del PSIR. Este enlace permite un acceso más directo a las todas las zonas del ámbito.

Por otro lado, el acceso desde la CA-420 se verá potenciado comunicando las zonas centro y Norte del PSIR, Esta medida junto con la anterior mejora la distribución del tráfico y la fluidez de la autovía.

IV.3.2 Justificación de la alternativa seleccionada

La valoración de las alternativas se resume en los siguientes puntos teniendo en cuenta los factores principales que han determinado la elección de propuesta de planificación.

Con respecto a la **movilidad**: La alternativa 1 plantea un diseño de los viales públicos que ofrecen menor movilidad al tráfico. El acceso desde la carretera A-8/S-10, principalmente, es el establecido en la autovía para acceder a las poblaciones de la zona. Sin embargo, la alternativa 2 plantea un mejor diseño de los viales públicos, sobre todo en la zona Norte, reubicando los aparcamientos al Oeste para facilitar el tráfico industrial. Los accesos se diversifican, mediante dos nuevos, uno en la zona centro desde la A-8/S-10, que resulta un acceso directo para el PSIR, y el otro desde la CA-420. Se realiza.

Con respecto a la **hidrología**: en la alternativa 1, el regato Refriego se incluye en un Área de Acondicionamiento Paisajístico, que además del uso dominante de integración paisajística puede albergar edificaciones, explotaciones agrícolas e instalaciones de servicios. En la alternativa 2, el regato se incluye en una zona de Espacios Libres de Uso Público, cuyo principal uso es el de zona verde lo que conlleva una menor presión sobre el cauce y sus valores asociados de vegetación y de fauna.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Con respecto a la **vegetación, fauna y conectividad**: en la alternativa 1 el principal hábitat faunístico del PSIR, y corredor ecológico, el regato Refriego, se califica como Área de Acondicionamiento Paisajístico que combina los usos con carácter lucrativo con la conservación del medio ambiente. Sin embargo, en la alternativa 2 el mismo regato se incluye en una zona de Espacios Libres de Uso Público, lo que disminuye la presión sobre el hábitat y el corredor asociado al regato.

Con respecto a los **factores socioeconómicos** decir que el PSIR modificado, en cualquiera de sus alternativas, a diferencia del PSIR aprobado, incluye el uso Empresarial, Tecnológico y Servicios. El tipo de industria que se prevé se instale en este uso supone un incremento de puestos de trabajo cualificados y la creación de un centro especializado de servicios demandado por las industrias de la zona. Al mismo tiempo, se prevé la instalación de pequeña industria ligera. El incremento de esta calificación, con respecto al aprobado, conllevará la instalación de pequeñas empresas, industrias y talleres, que favorecen la diversificación de la economía rural.

En base a la valoración realizada se concluye que la **Alternativa 2** es la que genera una menor afectación ambiental.

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 Tíjero.
- **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 marisma y otros caminos de conexión.
- **Área Sur:** Al norte limita con la autovía S-10, al este con el ramal de acceso al nudo 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 marisma y con caminos de conexión.

La morfología del ámbito

Una superficie total de 145,24 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 %.

Las buenas condiciones de accesibilidad del área

Se garantizan por las siguientes infraestructuras:

- La Autovía S-10 de Acceso Este a Santander, y su prolongación con la A-8 Autovía del Cantábrico, que discurre entre los ámbitos Centro y Sur 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 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 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 afecciones 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 del PSIR aprobado definitivamente).

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 Criterios básicos de la ordenación de esta Memoria)

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 inferiores 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 paisajístico, aquellos terrenos 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. Estas superficies pueden ser de titularidad pública o de titularidad privada, incluso podrían ser compatibles con otros usos en el interior de los Parques de Actividad o de las Manzanas, con el fin de garantizar que se mantengan las condiciones de paisaje existentes en las áreas así calificadas.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Aparcamientos:
 - La dotación necesaria de aparcamientos corresponde al estándar establecido 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 la dotación mínima 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, con la salvedad del artículo 40.4, que permite su emplazamiento en espacios de propiedad privada sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento.
 - La ordenación propuesta prevé las plazas de aparcamiento públicas sobre el viario público, sin perjuicio de que se pudieran ubicar en viario interior de acceso público de las manzanas o parcelas; y todas las privadas en el interior de las mismas.
 - En todos los casos, en las ordenaciones particulares de cada uso se especificará el cumplimiento de estas condiciones o las que la propia ordenanza determine.
 - De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico deben 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.

IV.4.2 Accesibilidad General

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). Por esta razón se prevé otro acceso principal a través de un nuevo enlace promovido por el Ministerio de Fomento. Esta nueva conexión está situada al Sureste del PSIR entre las zonas Centro y Sur, sobre el tramo en el que confluyen la S-10 y la A-8.

Esto genera una configuración de accesos basada en el Acceso Sur, en la intersección del eje estructurante del ámbito y la carretera N-635, y el nuevo enlace o nudo sobre la S-10/A-8. De esta manera los otros enlaces de acceso al polígono tendrían carácter de acceso secundario.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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

- Los Accesos Principales propuestos se realiza desde el enlace con la carretera N-635, y desde el futuro nudo S-10/A-8.
- Se han considerado dos 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.
 - 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
- El PSIR respeta las afecciones ferroviarias impuestas por la legislación sectorial, además de una reserva de suelo suficiente para una posible ampliación o duplicación de la vía. El puente elevado sobre la vía del ferrocarril a su vez tiene en cuenta esta posibilidad, como se define en el Proyecto de Urbanización.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 Manzana, 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, 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 manzanas 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.

Los accesos previstos son:

- **Acceso Principal**

- El Acceso Principal se realiza mediante un enlace glorieta con la carretera N-635 y desde el futuro nudo formado por las autovías S-10 y la A-8, desde el que se resolverán todos los movimientos de conexión con el PSIR y la N-635.

- **Accesos Secundarios**

- 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.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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: Permite 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 ataque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del viario público.
- Ejes de distribución: Presentarán secciones sin medianas, más urbanas, e incorporan 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 arcones 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 principal** 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 discurre continuo hasta la GN-1 a través del paso proyectado sobre la línea ferroviaria de FEVE Santander – Bilbao.

Este viario público requiere dos estructuras: la situada entre las glorietas GC-2 y GC-3 salva el cruce con el río Refriego, y la situada en la Avenida Centro Norte que salva el cruce con la línea ferroviaria de FEVE Santander-Bilbao.

Desde la glorieta GC-3 parte el tramo de viario público que proporciona acceso de orden secundario al ámbito desde la CA-420.

- El **esquema viario principal** adoptado al **sur** de la Autovía S-10 va desde la glorieta GS-1 hasta la GS-2. 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. El eje central estructurante de esta área, denominado Avenida Principal Sur, está articulada por dos glorietas: la glorieta GS-1, de conexión con la N-635, y la glorieta GS-2, situada en el extremo norte de dicha Avenida.
- La **Conexión del Área Norte con el Área Centro– Sur**, se realiza a través del futuro **nudo S-10 / A-8**.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Ejes de distribución

En las tres áreas del PSIR (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 manzanas y/o parcelas:

- **Ámbito Norte:** Avenida Norte Oeste que da acceso a los Parques de Actividad N1 y N2.
- **Ámbito Centro:** Existen cuatro viales que conforman la Avenida Centro Oeste dentro del Parque de Actividad C3. Uno de ellos enlaza con la glorieta GC-2, y da acceso a las parcelas de industria ligera adyacentes a los espacios libres de uso público, y termina en la parcela C.9 de uso logístico en fondo de saco, con el fin de evitar las pendientes existentes y un mayor impacto visual. Por otro lado existen tres viales que parte de la Avenida Principal Centro Norte y confluyen en una rotonda que articula los usos de industria ligera. Uno de estos viales se prolonga hasta dar acceso a la parcela C3.10 de uso logístico.
La Avenida Centro Este da acceso al Parque de Actividad C1, y conecta el eje estructurante principal en la glorieta GC-3 con el viario que bordea el PSIR citado en su lado este hasta conectar con la carretera CA-420 para el acceso a las instalaciones del PSIR "Área Industrial de Marina de Cudeyo". Este vial pone en conexión la 1ª Fase del PSIR ya ejecutada (GFB) con la que comparte el vial denominado Avenida Centro Este B.
- **Ámbito Sur:** la Avenida Sur discurre desde la glorieta GS-1 hasta el Espacio Libre de Uso Público al sur del PSIR, y da acceso a las parcelas del Parque de Actividad S3 de uso Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios.

Viaros interior de las manzanas

Son viarios indicativos que determinan la ordenación interior de las manzanas. Están grafiados en el Plano O.11 Plano de Imagen de los Planos de Ordenación.

El Estudio de Detalle o el Proyecto de Edificación en el que se determine con exactitud la ordenación de las manzanas, fijará el trazado de los viarios interiores.

Esquema de ordenación de usos

La disposición anterior permite una organización en retícula de las manzanas en las Áreas Norte y Centro, 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 Manzanas C3.7, C3.8, C4.1, C4.2, del Área Centro, en torno a la Glorieta GC-1, y en la manzana S2.1. del Área Sur, al margen derecho de la Avenida Principal Sur. 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.

Los usos tecnológicos están localizados en el Área Sur junto a una gran manzana de uso empresarial comercial y de servicios, a la que complementa.

La ordenación interior orientativa de las manzanas se indica en el Plano O.11. Plano de Imagen y no es vinculante.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Equipamientos

Los equipamientos están ubicados en las áreas de mayor actividad como complemento a los servicios de los Parques de Actividad, próximos a los Espacios Libres de Uso Público, lo que garantiza un mejor funcionamiento y calidad de los espacios públicos. Están además situados en zonas de fácil acceso a los núcleos de población cercanos, como es el caso de los equipamientos sociales y deportivos del Área Norte en torno a la parcela destinada a realojos, y muy próximos al núcleo de Orejo.

La superficie destinada a equipamientos cumple con la establecida por la normativa vigente, tal y como se comprueba en el apartado IV.4.4.4 Equipamientos (EQ) y IV.4.5 Usos del suelo y Edificabilidad 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.

Controles de acceso

En el caso de que se necesitasen controles de acceso, sólo se podrán acometer en los siguientes casos:

- Siempre que coincida con la totalidad de un Parque de Actividad, manzana o parcela, o una parte de aquellas sin que ello impida el buen funcionamiento del resto que las integran.
- No incluya suelos de titularidad pública, sin el permiso de la autoridad competente.

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

Los espacios libres 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, o bien garanticen el mantenimiento de las condiciones de paisaje existentes en el caso de que el área de acondicionamiento paisajístico se integra en un Parque de Actividad.
- Espacios libres de uso público, evitando el efecto barrera creado por las pantallas continuas.

Ordenación interior de las Manzanas y/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 Manzanas y/o Parques de Actividad. Se propone una ordenación indicativa de las manzanas en el plano O.11.
- Flexibilidad en la ejecución. La estructuración propuesta permite desarrollar y promover tan fraccionada y escalonadamente como se desee, en función de la evolución de la demanda.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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, tiene una superficie total de 312.023 m². Se ordena a su vez en dos subcentros correspondientes a las áreas en las que se articula el PSIR: El CLI Norte de 215.178 m². y el CLI Central de 96.845 m². (ver Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación).

La promoción de estas Manzanas y/o Parques de Actividad se realizará conforme a la ordenación propuesta en el presente documento, previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, o reordenarse por medio de Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación o constructivo único, 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 el nuevo enlace previsto sobre la S-10/A-8, y desde el acceso secundario previsto 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 manzanas C3.7, C3.8, C4.1., C4.2 del Área Centro, tiene una superficie total de 45.237 m², y la manzana S2.1 del Ámbito Sur que tiene una superficie de 47.685m².

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 Centro-Norte.

El ECS está concebido para albergar actividades empresariales, comerciales y de servicios a los usos industriales 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, deseablemente, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

La ordenación definitiva de las manzanas, 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, la parcelación, distribución y ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias. Dicha ordenación interior será desarrollada mediante Proyecto de Urbanización para cada Parque de Actividad o Manzana o mediante Estudio de Detalle o Proyecto de edificación o constructivo único.

IV.4.4.3 El Empresarial -Tecnológico (ETCS y ETS)

Situado en las manzanas S3.1 y S3.2, y la S1.1 del Área Sur, tienen una superficie total de 358.739 m².

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 se realiza desde el enlace de la N-635 por la Avenida Principal Sur, o bien por el nuevo enlace previsto sobre la S-10/A-8.

Las manzanas de ETCS y ETS están concebidas para albergar usos tecnológicos, empresariales, comerciales y de servicios al uso principal, como:

- Usos Empresariales que complementen la actividad tecnológica y comercial propiamente dicha: Parques empresariales, Oficinas, Centros de Convenciones, Centro de Servicios.
- Centro Tecnológico destinado a la ubicación de Centro de Proceso de Datos o similar, con los equipamientos propios de un centro de estas características, tales como usos comerciales, guardería, instalaciones deportivas, de restauración, servicios sanitarios, almacenes, cuartos de instalaciones, y cualquier otra que derive de un centro de estas características.
- Instalaciones complementarias de Servicios y Equipamientos para el funcionamiento autónomo de actividad empresarial o tecnológica que se desarrolle.
- 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.

Todos los centros de servicios se localizan en proximidad a las áreas destinadas a actividades tecnológicas o empresariales, 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 manzanas, 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 para cada Manzana y/o Parque de Actividad, o mediante Estudio de Detalle o Proyecto de edificación o constructivo único.

IV.4.4.4 Equipamientos (EQ)

Las superficies requeridas para equipamientos, de acuerdo con la normativa vigente recogida en el apartado IV.4.1. Condicionantes de la Ordenación, se agrupan en las Áreas Norte y Centro, en torno a las rotondas, ocupando áreas de muy buena accesibilidad, y en zonas con muy ligera pendiente, con el fin de minimizar el impacto visual desde la Bahía.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Cuadro de superficies destinadas a equipamientos

EQUIPAMIENTOS	TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO MEDIO CUDEYO	
	SUPERFICIE m ² s	% SOBRE SUPERFICIE TOTAL PSIR
COMERCIAL	14.877	1,02%
SOCIAL	15.282	1,05%
DEPORTIVO	29.048	2,00%

IV.4.4.5 Equipamiento Comercial

La superficie total destinada a Equipamiento Comercial es de 14.877 m².

Su localización son las Manzanas N1.2, y la C1.7, y se aprovecha la proximidad a los accesos, las glorietas, 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.4.4.6 Equipamiento Social

La superficie total destinada a Equipamiento Social es de 15.282 m².

Para su localización en las Manzanas N3.1, y N3.2 se ha buscado la proximidad a las parcelas destinadas a residencial y espacios libres, estableciéndose en parcelas de tamaño mediano que posibiliten la convivencia de más de un equipamiento en cada una de ellas.

IV.4.4.7 Equipamiento Deportivo

La superficie total destinada a Equipamiento Deportivo es de 29.048 m².

Las instalaciones deportivas se desarrollan de forma integrada con los espacios libres del ámbito de actuación. Se han ubicado en zonas más elevadas y visualmente expuestas, en las Manzanas N2.2, y C1.5, dado el impacto visual mínimo de este uso.

IV.4.4.8 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 147.983 m² que representa el 10,19% de la superficie total ordenada del PSIR cumpliendo con el requerimiento mínimo establecido por la normativa vigente recogida en el apartado IV.4.1. 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 viarios 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 ribera del río Refriego y zonas montañosas, creación de "pantallas verdes".

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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.4.4.9 Servicios Técnicos (ST)

Se destinan a este uso las Manzanas C1.1, C5.1, y C5.2 situadas en el Área Centro, con una superficie total de 6.987 m².

El objeto de la manzana C1.1 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. La C5.2 estará destinada al emplazamiento de un posible Punto Limpio.

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

IV.4.4.10 Realojos

Corresponde a los espacios residenciales unifamiliares que cumplen las siguientes funciones:

- Son espacios destinados al realojo de los habitantes de las viviendas existentes actualmente en el interior del ámbito en el caso de que quisieran ser reubicadas en una parcela dentro del PSIR.
- Se ha localizado en la Manzana N3.3 del Área Norte, en torno a los equipamientos y espacios libres, y muy próximo al núcleo de Orejo y su estación de ferrocarril.
- Las superficies incluidas en este PSIR equivalen a una superficie mínima de 150 m² de suelo por cada una de las parcelas que cuenta con algún tipo de edificación, según la tabla adjunta.

El PSIR vigente prevé una superficie de suelo destinada a los realojos, que se ha reducido, puesto que habiéndose recabado de los propietarios la decisión sobre su interés en ser realojados, la demanda inicial ha decrecido. No obstante existen algunos propietarios que están indecisos respecto a que opción tomar, todos en el término municipal de Marina de Cudeyo. Como consecuencia de esto, y en vista a las posibles variaciones que puedan acaecer se ha previsto hacer compatible el uso de la parcela de realojos con otros como el uso comercial o el de Vivienda de Protección Oficial.

Cuadro de necesidades MÁXIMAS 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 Realojos	32	15	17
Superficies de Parcelas habilitadas para Realojos (m ² s)	5.394		

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.4.5 Usos de suelo y edificabilidad

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

USO	SUBTOTAL POR ÁREAS		MODIFICACIÓN PROPUESTA-TOTALES				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO s.a.	% SOBRE TOTAL
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	104.867	20,99%	0,4000	121.947	22,24%	1,32	160.673	24,62%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.273	10,65%	0,9000	48.243	9,24%	1,88	91.220	13,98%
PLAZAS PUEBLO INDUSTRIAL	312.673	62,42%	0,6000	187.604	35,42%	1,00	189.864	28,31%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	92.922	18,49%	0,8500	78.984	14,41%	1,71	134.634	20,63%
INDUSTRIAL LIGERA	65.475	12,91%	1,2000	78.690	14,32%	0,78	61.714	9,46%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (DE ALDOSA)	5.290	1,04%	0,3500	1.863	0,34%	0,05	162	0,02%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	2,93%	0,8000	11.902	2,17%	1,20	14.281	2,19%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	3,03%	0,5000	7.641	1,39%			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20.640	4,10%	0,3000	6.192	1,14%			
SERVICIOS TÉCNICOS	6.267	1,25%						
TOTAL MANZANAS	900.847	62,83%	0,6686	548.214	100,00%	1,1905	652.667	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	280.419	46,51%						
VIARIO PÚBLICO	153.329	25,34%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.983	24,53%						
PREFABRICADAS	9.813	1,63%						
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO	1.482.392	100,00%	0,3775	548.214	100,00%	1,1905	652.667	100,00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Cuadro General de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA NORTE										
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
ÁREA NORTE			384.080	100,00%	0,3802	146.068	100,00%	0,8353	121.989	100,00%
N1			142.850	36,98%	0,5843	83.001	56,85%		78.699	64,51%
N1.1			132.213	34,68%	0,57	75.931	52,00%		70.207	57,55%
N1.2			8.837	2,30%	0,8	7.070	4,84%	1,1999	8.483	6,95%
N2			184.492	47,91%	0,5119	53.478	36,63%		43.198	35,44%
N2.1			81.962	21,34%	0,57	46.720	32,00%		43.198	35,44%
N2.2			22.527	5,87%	0,3	6.758	4,63%			
N3			20.676	5,38%	0,4009	9.529	6,53%		102	0,08%
N3.1			11.415	2,97%	0,5	5.708	3,91%			
N3.2			3.862	1,01%	0,5	1.934	1,32%			
N3.3			5.399	1,40%	0,35	1.888	1,29%	0,0538	102	0,08%
VIARIO PÚBLICO			45.96	11,97%						
ESPACIOS LIBRES			68.699	17,89%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO			41.938	10,92%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO			26.761	6,97%						
PREEXISTENCIAS			2.202	0,57%						
TOTAL ÁREA NORTE			384.080	100,00%	0,3802	146.068	100,00%	0,8353	121.989	100,00%

MODIFICACIÓN PROPUESTA- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA CENTRO										
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
ÁREA CENTRO			473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%
C1			83.599	17,67%	0,8484	70.924	37,09%		63.318	30,20%
C1.1			4.216	0,89%						
C1.2			2.311	0,49%	1,2	2.737	1,45%	0,7843	2.175	1,04%
C1.3			24.623	5,21%	1,2	29.584	15,47%	0,7843	23.201	11,07%
C1.4			4.108	0,86%	1,2	5.018	2,62%	0,7843	3.934	1,88%
C1.5			6.523	1,38%	0,3	1.956	1,02%			
C1.6			35.682	7,54%	0,73	26.763	13,99%	1,0541	28.210	13,46%
C1.7			6.649	1,40%	0,8	4.832	2,53%	1,1999	5.798	2,77%
C2			31.717	6,70%	0,6400	24.139	12,62%		28.812	14,22%
C2.1			37.713	7,97%	0,64	34.139	17,82%	1,2352	29.817	14,25%
C3			80.700	17,06%	0,9558	77.129	40,33%		84.818	40,88%
C3.1			2.411	0,51%	1,2	4.109	2,14%	0,7843	3.216	1,57%
C3.2			4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7843	4.301	2,05%
C3.3			6.503	1,38%	1,2	7.806	4,08%	0,7843	6.122	2,92%
C3.4			4.358	0,92%	1,2	5.266	2,75%	0,7843	4.130	1,97%
C3.5			9.924	2,11%	1,2	11.900	6,26%	0,7843	9.388	4,48%
C3.6			5.574	1,18%	1,2	6.691	3,50%	0,7843	5.248	2,50%
C3.7			14.578	3,08%	0,85	12.391	6,48%	1,7051	21.128	10,08%
C3.8			8.245	1,74%	0,85	7.010	3,67%	1,7051	11.925	5,70%
C3.9			8.098	1,71%	0,7	5.669	2,96%	1,1293	6.403	3,05%
C3.10			15.345	3,24%	0,7	10.742	5,62%	1,1293	12.131	5,79%
C4			22.412	4,74%	0,8500	19.056	9,96%		32.482	15,49%
C4.1			10.812	2,28%	0,85	9.190	4,81%	1,7051	12.670	6,05%
C4.2			11.600	2,45%	0,85	9.860	5,16%	1,7051	16.812	8,02%
C5			2.777	0,59%						
C5.1			1.748	0,37%						
C5.2			1.028	0,22%						
VIARIO PÚBLICO			85.250	18,02%						
ESPACIOS LIBRES			154.580	32,68%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO			84.348	17,83%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO			70.343	14,85%						
PREEXISTENCIAS			6.838	1,45%						
TOTAL ÁREA CENTRO			473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%

MODIFICACIÓN PROPUESTA- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA SUR										
ZONIFICACIÓN			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
ÁREA SUR			595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%
S1			384.867	64,51%	0,4	121.947	57,80%		160.673	50,05%
S1.1			384.867	64,51%	0,4	121.947	57,80%	1,3176	160.673	50,05%
S2			47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%		69.411	21,53%
S2.1			47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.411	21,53%
S3			53.872	9,05%	0,9	48.485	22,98%		91.260	28,43%
S3.1			38.528	6,47%	0,9	34.675	16,44%	1,8522	65.267	20,33%
S3.2			15.344	2,58%	0,9	13.810	6,55%	1,8522	25.993	8,10%
VIARIO PÚBLICO			22.118	3,72%						
ESPACIOS LIBRES			165.119	27,74%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO			114.142	19,18%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO			50.977	8,56%						
PREEXISTENCIAS			1.578	0,26%						
TOTAL ÁREA SUR			595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

A continuación se incluyen los cuadros resumen y las superficies detalladas resultantes de la ordenación distribuidas por Áreas.

ÁREA NORTE:

- **Resumen de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA- RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA NORTE							
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION m ² /m ²	APROVECHAMIENTO U.R. m ²
AREA NORTE	384.088	100,00%	0,28	146.008	100,00%	0,8355	121.989
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS							
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS							
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	215.170	56,02%	0,4700	122.681	84,00%	0,9256	113.404
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS							
INDUSTRIA LIGERA							
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	2.754	0,72%	0,2500	1.888	1,29%	0,0538	102
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3.831	1,00%	0,8000	7.070	4,84%	1,1999	8.483
EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.282	3,46%	0,5000	7.644	5,23%		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3000	6.758	4,63%		
SERVICIOS TÉCNICOS							
TOTAL MANZANAS	247.214	64,37%	0,4664	146.008	100,00%	0,8355	121.989
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	41.923	10,92%					
VIVIENDO PÚBLICO	45.960	11,97%					
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	26.761	6,97%					
PREEXISTENCIAS	2.202	0,57%					
TOTAL AREA NORTE	384.088	100,00%	0,28	146.008	100,00%	0,8355	121.989

- **Cuadro de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA- CUADRO DE SUPERFICIES - AREA NORTE								
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION m ² /m ²	APROVECHAMIENTO U.R. m ²	% SOBRE TOTAL
AREA NORTE	384.088	100,00%	0,2802	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%
N1	142.658	37,14%	0,2843	53.001	36,30%		78.690	64,51%
N1.1	131.215	34,16%	0,27	29.931	20,49%	0,9256	20.207	17,55%
N1.2	8.533	2,23%	0,8	7.070	4,84%	1,1999	8.483	6,95%
N2	104.492	27,21%	0,5118	53.478	36,63%		45.198	37,14%
N2.1	81.365	21,18%	0,27	26.720	18,29%	0,9256	41.198	34,14%
N2.2	23.127	5,98%	0,3	6.758	4,63%			
N3	20.676	5,38%	0,4669	9.529	6,53%		102	0,08%
N3.1	11.414	2,97%	0,5	5.708	3,91%			
N3.2	3.862	1,01%	0,5	1.934	1,32%			
N3.3	5.399	1,40%	0,35	1.888	1,29%	0,0538	102	0,08%
VIVIENDO PÚBLICO	45.960	11,97%						
ESPACIOS LIBRES	68.699	17,89%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	41.923	10,92%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	26.761	6,97%						
PREEXISTENCIAS	2.202	0,57%						
TOTAL AREA NORTE	384.088	100,00%	0,2802	146.008	100,00%	0,8355	121.989	100,00%

ÁREA CENTRO:

- **Resumen de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA-RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA CENTRO							
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION m ² /m ²	APROVECHAMIENTO U.R. m ²
AREA CENTRO	473.076	100,00%		191.242	100,00%	1,0962	209.635
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS							
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS							
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	96.840	20,47%	0,6953	67.313	35,20%	1,14	76.560
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	62.271	13,16%	0,8300	38.453	20,11%	1,31	65.561
INDUSTRIA LIGERA	65.575	13,86%	1,2000	78.690	41,15%	0,75	61.714
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	6.640	1,40%	0,8000	4.832	2,53%	1,20	5.788
EQUIPAMIENTO COMERCIAL							
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.521	1,38%	0,3000	1.956	1,03%		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	1,48%					
TOTAL MANZANAS	327.206	69,18%	0,8417	191.242	100,00%	1,0962	209.635
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.339	17,83%					
VIVIENDO PÚBLICO	39.229	8,29%					
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	19.243	4,09%					
PREEXISTENCIAS	6.635	1,40%					
TOTAL AREA CENTRO	473.076	100,00%	0,8413	191.242	100,00%	1,0962	209.635

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Cuadro de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA-CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO										
PARQUE DE ACTIVIDAD MANZANA	ZONIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
		SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m ²	% SOBRE TOTAL	
ÁREA CENTRO		473.67%	100.00%	0.4843	191.242	100.00%	1.0962	209.635	100.00%	
C1		83.599	17.67%	0.8484	70.924	37.09%		63.318	30.24%	
	C1.1	SERVICIOS TÉCNICOS	4.216	0.89%						
			2.311	0.49%	1.2	2.777	1.45%	0.7843	2.175	1.04%
			24.653	5.21%	1.2	29.584	15.47%	0.7843	23.201	11.07%
			4.108	0.86%	1.2	5.016	2.6%	0.7843	3.924	1.88%
			6.527	1.38%	0.3	1.956	1.02%			
			35.684	7.54%	0.75	26.763	13.99%	1.0541	28.210	13.46%
			6.066	1.28%	0.8	4.852	2.53%	1.1999	5.788	2.77%
			37.517	7.92%	0.6400	24.139	12.62%		29.817	14.23%
			37.717	7.97%	0.64	24.139	12.62%	1.2352	29.817	14.23%
			88.700	17.86%	0.9558	77.129	40.23%		84.018	40.08%
			3.417	0.72%	1.2	4.100	2.14%	0.7843	3.216	1.53%
			4.576	0.97%	1.2	5.484	2.87%	0.7843	4.301	2.05%
			6.505	1.38%	1.2	7.806	4.08%	0.7843	6.122	2.92%
			4.388	0.93%	1.2	5.266	2.75%	0.7843	4.120	1.97%
			9.975	2.11%	1.2	11.970	6.26%	0.7843	9.388	4.48%
			5.576	1.18%	1.2	6.691	3.50%	0.7843	5.248	2.50%
			14.576	3.08%	0.85	12.391	6.49%	1.2051	11.138	5.33%
			8.247	1.74%	0.85	7.010	3.67%	1.2051	6.193	2.95%
			8.098	1.71%	0.7	5.669	2.96%	1.1293	6.403	3.05%
			15.354	3.24%	0.7	10.742	5.62%	1.1293	12.101	5.79%
			22.412	4.74%	0.8500	19.058	9.96%		22.482	10.74%
			10.812	2.29%	0.85	9.190	4.81%	1.7051	15.670	7.47%
			11.604	2.45%	0.85	9.869	5.16%	1.7051	16.812	8.02%
			2.777	0.59%						
			1.748	0.37%						
			1.025	0.21%						
			85.250	18.02%						
			154.983	32.68%						
			84.338	17.83%						
			78.255	16.52%						
			6.038	1.28%						
			473.67%	100.00%	0.4843	191.242	100.00%	1.0962	209.635	100.00%

ÁREA SUR:

- Resumen de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA-RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA SUR								
USO	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m ²	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO SUR	595.236	100.00%	0.3544	210.964	100.00%	1.82	321.044	100.00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	364.867	61.29%	0.4000	121.84	57.80%	1.52	160.673	50.05%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.472	9.00%	0.9000	48.485	22.98%	1.88	91.266	28.43%
CLOGÍSTICO INDUSTRIAL								
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	8.01%	0.8500	40.532	19.21%	1.21	69.111	21.53%
INDUSTRIA LIGERA								
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)								
EQUIPAMIENTO COMERCIAL								
EQUIPAMIENTO SOCIAL								
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO								
SERVICIOS TÉCNICOS								
TOTAL MANZANAS	406.424	68.28%	0.5191	210.964	100.00%	1.82	321.044	100.00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	144.142	24.22%						
CVARO PÚBLICO	32.118	5.38%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8.56%						
PREFERENCIAS	1.375	0.23%						
TOTAL ÁREA SUR	595.236	100.00%	0.3544	210.964	100.00%	1.82	321.044	100.00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Cuadro de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA SUR									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO U.R.	% SOBRE TOTAL
ÁREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%
SI		304.867	51,22%	0,4	121.947	57,80%	1,4073	160.673	50,05%
SI1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	264.365	44,41%	0,4	121.947	57,80%	1,3176	160.673	50,05%
SI2		47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%		69.111	21,53%
SI2.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.111	21,53%
SI3		53.872	9,05%	0,2	8.485	3,98%		91.260	28,43%
SI3.1	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	38.528	6,47%	0,9	34.675	16,44%	1,8822	65.267	20,33%
SI3.2	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	15.344	2,58%	0,9	13.810	6,55%	1,8822	25.993	8,10%
VIARIO PÚBLICO		22.119	3,72%						
ESPACIOS LIBRES		165.119	27,74%						
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%						
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%						
PREEXISTENCIAS		1.576	0,26%						
TOTAL ÁREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%

IV.4.6 Red Viaria

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

- Los Accesos Principales propuestos se realiza desde el enlace proyectado de la S-10/A-8, y la rotonda Sur con la carretera N-635.
- Accesos Secundarios.
 - Acceso Este, desde 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 O.1, O.2, O.3 y O.4 del presente PSIR:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 700m de longitud total conjunta y con una sección total de 34 m (doble calzada de 7 m, mediana de 2 m, bandas de estacionamiento de 5 m en batería, y aceras de 2.5 m y franjas verdes paisajísticas y de reserva a ambos lados del viario). 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 dos estructuras, una para salvar el cruce del viario público sobre el río Refriego, y otra para salvar el cruce sobre la línea de FEVE Santander – Bilbao. Además de la rotonda GC-1, que resulta ser el acceso principal, y que tiene su continuidad en la mencionada Avenida Principal Centro-Norte vertebradora de ambas áreas.

Junto con este eje principal estructurante, se define un viario secundario de acceso desde el este (Acceso Este) que se intersecta 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 manzanas definidas:

- La Avenida Norte Oeste parte de la Avenida Principal Centro-Norte eje en la glorieta GN-1 y con dirección oeste en forma de L sirve de acceso y separación entre los Parques de Actividad N1 y N2.
- La Avenida Norte Este constituye la conexión local con Orejo a través de las glorietas GN-1 y GN-4 en continuidad con el viario local que discurre hasta la Estación de Orejo y su núcleo de población.
- La Avenida Centro Oeste dentro del Parque de Actividad C3 está conformada por cuatro viales, uno de ellos enlaza con la glorieta GC-2, y da acceso a las parcela de industria ligera adyacentes a los espacios libres de uso público, y termina en la parcela C.9 de uso logístico en fondo de saco, con el fin de evitar las pendientes existentes y un mayor impacto visual. Por otro lado existen tres viales que parte de la Avenida Principal Centro Norte y confluyen en una rotonda que articula los usos de industria ligera. Uno de estos viales se prolonga hasta dar acceso a la parcela C3.10 de uso logístico.
- La Avenida Acceso Este que discurre desde la GC-3, y da acceso al Parque de Actividad C1, y a las instalaciones del GFB.

Área Sur

- El Área Sur del PSIR se articula en torno a la Avenida Principal Sur, a la que se accede a través de la N-635 y desde el nuevo enlace previsto con la S-10/A-8.
- La Avenida Principal Sur se orienta sensiblemente perpendicular a la carretera N-635, tiene una longitud total de unos 250 m. y una sección total de 27,80 m (doble calzada de 7 m, bandas de aparcamiento en línea y batería, y franjas verdes paisajísticas y de reserva a ambos lados del viario). En los extremos de dicha avenida se definen dos glorietas, la GS-2 de 26 m. de radio exterior de calzada, y la GS-1 de 44 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 el nuevo enlace sobre la S-10/A-8. 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 sección total de 9 m. (calzada única de 7 m. y arcenes de 1 m.).
- La Avenida Sur, en el extremo meridional del PSIR, tiene una sección total de 19,5 m, da acceso a un Espacio de Libre de Uso Público, y a las manzanas de uso tecnológico y comercial del Parque de Actividad S3.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.4.6.3 Vialio interior de las manzanas

Interiormente a las Manzanas en las que se ordena el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, la futura ordenación incluirá vías de maniobra y acceso a las diferentes parcelas y naves.

Los vialios interiores se ordenarán mediante Estudios de Detalle o Proyecto de edificación o constructivo único, que desarrollarán los promotores correspondientes. En el plano de ordenación O.11, se indica de forma orientativa, nunca vinculante, una posible ordenación de dichas manzanas.

La ordenación de los vialios 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 vialio público se permitirá el estacionamiento, así como 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, son de 1 plaza por cada 50 m² construidos. Las ordenaciones particulares de cada uso especificarán el cumplimiento de estas condiciones o las que la propia ordenanza determine.
- En cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, al menos el 50 % de las plazas de aparcamiento se situarán en vialio público y el resto hasta cubrir el total de la dotación se situarán en el interior de las parcelas, con la salvedad del artículo 40.4, que permite su emplazamiento en espacios de propiedad privada sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento.

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 públicas son 5.328. Su desglose se presenta en las tablas siguientes y se determinan y grafían en el plano de Ordenación O.10. Estacionamiento.

El número de plazas de aparcamiento dentro de las manzanas o parcelas será el que la ordenanza determine, salvo justificación expresa de su innecesidad.

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Cuadro de plazas de aparcamiento mínimas por Áreas

TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO		
	Plazas	Superficie
SUPERFICIE TOTAL PSIR (m ²)		1.452.392
EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)		0,3662
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² construidos)		531.859
DOTACIÓN TOTAL APARCAMIENTOS		10637
ÁREA NORTE- DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	2.632	26.059
ÁREA CENTRO- DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	3.786	37.479
ÁREA SUR- DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS	4.219	41.771

Cuadro de plazas de aparcamiento en el interior de manzana o parcela por áreas y viario público

TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO		
	Plazas	Superficie
DOTACIÓN TOTAL DE APARCAMIENTOS PSIR	10.637	105.308
TOTALES EN VIARIO PÚBLICO	5.319	52.654
TOTALES EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA*	5.319	52.654
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁREA NORTE	2.632	26.059
TOTALES EN VIARIO PÚBLICO	1.316	13.029
TOTALES EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA*	1.316	13.029
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁREA CENTRO	3.786	37.479
TOTALES EN VIARIO PÚBLICO	1.893	18.739
TOTALES EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA*	1.893	18.739
DOTACIÓN APARCAMIENTOS ÁREA SUR	4.219	41.771
TOTALES EN VIARIO PÚBLICO	2.110	20.885
TOTALES EN INTERIOR DE MANZANA/PARCELA*	2.110	20.885

(*) Diferencia entre las totales (1 cada 50) y las plazas públicas que finalmente se realicen, teniendo en cuenta que como mínimo se reservarán las que establezca la ordenanza particular correspondiente, salvo justificación expresa de su innecesidad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.4.7 Coeficientes de Ponderación

Cuadro resumen

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. PONDERAC.	UNIDADES DE APROVECHAM.	€/m² SUELO	€/m² EDIFICABLES	INGRESOS PREVISITOS
RESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	121.947	1,32	160.673	140	350	42.681.380
RESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	48.485	1,88	91.260	450	500	24.242.400
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	312.023	189.964	1,00	189.964	162	266	50.462.370
RESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	92.922	78.984	1,71	134.674	385	453	35.774.970
INDUSTRIA LIGERA	65.575	78.690	0,78	61.714	250	208	16.393.750
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	5.394	1.888	0,05	102	5	14	26.970
RESARIAL COMERCIAL	14.877	11.902	1,20	14.281	255	319	3.793.635
RESARIAL SOCIAL	15.282						
RESARIAL DEPORTIVO	29.048						
RESARIAL TÉCNICOS	6.987						
TOTAL SUPERMANZANAS	900.847	531.859		652.667			173.375.475
USOS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	240.418						
ESPACIO PÚBLICO	153.329						
USOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.983						
EXISTENCIAS	9.815						
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO- MEDIO CUDEYO	1.452.392	531.859		652.667			173.375.475

DÓNDE LA ADMINISTRACIÓN (Suelo para materializar el 10% del aprovechamiento total)	
Superficie de Aprovechamiento Totales	652.667 u.a.
10%	65.267 u.a.
Superficie de cesión en ETCS (Cp=1,88224)	34.675 m²
Superficie de cesión de ETCS (IEN=0,9)	38.528 m²

Uso Característico C. Logístico e Industrial	
(Valor medio del m² en todo el PSIR)	
Precio Suelo de Parcela Urbanizada (€/m² suelo)	161,73
Precio de	265,64

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Justificación de los Coeficientes de Ponderación

MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES-ÁREA NORTE												
PARQUE DE ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		VALOR DE VENTA	
				%	% SOBRE TOTAL		m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO %	% SOBRE TOTAL	Euros/m ² suelo
ÁREA NORTE				384.000	100,00%	0,3025	384.000	100,00%	0,8338	321.000	100,00%	32.085.328
N1				142.000	36,98%	0,3043	83.001	21,61%	0,9246	78.698	24,51%	28.981.254
				13.213	3,44%	0,57	73.933	19,25%	0,9246	70.207	21,87%	18.649.820
				4.873	1,27%	0,8	7.000	1,82%	1,1999	4.400	1,37%	310.75
N2				104.492	27,21%	0,5118	53.478	13,93%	0,9246	43.108	13,43%	12.475.100
				13.903	3,62%	0,57	46.720	12,17%	0,9246	43.108	13,43%	11.473.100
				22.577	5,88%	0,3	6.720	1,75%	0,4050			
N3				20,7%	5,38%	0,4669	8.620	2,24%	0,57	3.700	1,15%	26.970
				11,423	2,98%	0,5	5.200	1,35%	0,57			
				3.863	1,00%	0,5	1.934	0,50%	0,6038	102	0,03%	5,00
				5.706	1,48%	0,35	1.888	0,49%	0,6038	102	0,03%	14,20
VIVIENDO PÚBLICO				48.901	12,73%	0,4050						26.970
ESPACIOS LIBRES				68.649	17,88%							
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARASISTÉMICO				48.413	12,61%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO				26.541	6,91%							
PREFERENCIAS				2.700	0,70%							
TOTAL-ÁREA NORTE				384.000	100,00%	0,3025	384.000	100,00%	0,8338	321.000	100,00%	32.085.328

MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES-ÁREA CENTRO												
PARQUE DE ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		VALOR DE VENTA	
				%	% SOBRE TOTAL		m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO %	% SOBRE TOTAL	Euros/m ² suelo
ÁREA CENTRO				471.076	100,00%	0,2965	471.076	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	55.087.445
C1				83.500	17,73%	0,8844	76.524	16,25%	0,9246	63.318	30,20%	16.819.840
				2.111	0,45%	1,2	2.733	0,58%	0,7643	2.735	1,30%	377.750
				24.643	5,23%	1,2	29.284	6,22%	0,7643	23.201	11,07%	4.483.250
				4.104	0,87%	1,2	5.010	1,06%	0,7643	3.924	1,87%	1.045.000
				6.427	1,36%	0,3	1.036	0,22%	1,0200			
				56.604	12,02%	0,57	26.303	5,58%	0,9246	22.010	10,50%	7.033.000
				6.660	1,41%	0,8	4.832	1,03%	1,1999	2.700	1,29%	1.540.200
C2				33.781	7,17%	0,4669	24.100	5,12%	0,57	20.417	9,74%	7.208.970
				3.733	0,79%	0,5	24.100	5,12%	1,2352	20.417	9,74%	7.208.970
				86.700	18,41%	0,8588	77.428	16,44%	0,9246	64.818	30,91%	22.118.818
				4.433	0,94%	1,2	4.448	0,94%	0,7643	4.300	2,05%	200.333
				4.378	0,93%	1,2	5.444	1,16%	0,7643	4.300	2,05%	1.442.500
				4.700	1,00%	1,2	4.900	1,04%	0,7643	4.700	2,24%	1.626.500
				4.700	1,00%	1,2	5.200	1,10%	0,7643	4.700	2,24%	1.626.500
				5.724	1,22%	1,2	11.970	2,54%	0,7643	9.300	4,44%	2.493.750
				5.724	1,22%	1,2	6.601	1,40%	0,7643	5.200	2,50%	200.333
				14.573	3,09%	0,85	12.301	2,61%	1,0001	21.128	10,08%	4.812.200
				8.225	1,75%	0,85	7.010	1,49%	1,0001	11.953	5,70%	3.175.000
				4.069	0,86%	0,7	5.669	1,20%	1,1200	4.403	2,10%	1.706.700
				13.140	2,79%	0,3	10.742	2,28%	1,1200	12.111	5,79%	3.212.400
C4				32.413	6,88%	0,4050	19.660	4,17%	0,4050	32.482	15,49%	8.264.000
				10.812	2,30%	0,85	9.100	1,93%	1,5013	14.870	7,09%	4.362.820
				11.600	2,46%	0,85	9.800	2,08%	1,2001	16.612	7,92%	4.466.000
C8				2.777	0,59%							
				1.700	0,36%							
				1.077	0,23%							
VIVIENDO PÚBLICO				88.200	18,72%							
ESPACIOS LIBRES				114.883	24,39%							
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARASISTÉMICO				84.333	17,90%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO				70.200	14,92%							
PREFERENCIAS				4.000	0,85%							
TOTAL-ÁREA CENTRO				471.076	100,00%	0,2965	471.076	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	55.087.445

MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES-ÁREA SUR												
PARQUE DE ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN	MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		VALOR DE VENTA	
				%	% SOBRE TOTAL		m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO %	% SOBRE TOTAL	Euros/m ² suelo
ÁREA SUR				595.236	100,00%	0,2544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%	85.262.565
S1				384.000	64,51%	0,4	121.847	57,80%	0,9246	168.473	52,48%	42.881.380
				384.000	64,51%	0,4	121.847	57,80%	1,1176	168.473	52,48%	42.881.380
S2				47.885	8,03%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.111	21,53%	8.358.725
				47.885	8,03%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.111	21,53%	8.358.725
S3				83.622	14,03%	0,8	40.465	19,18%	1,8822	65.267	20,33%	7.377.000
				83.622	14,03%	0,8	40.465	19,18%	1,8822	65.267	20,33%	7.377.000
VIVIENDO PÚBLICO				22.118	3,72%	0,0	13.110	6,22%	1,8822	23.993	7,49%	6.914.000
ESPACIOS LIBRES				165.119	27,74%							
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARASISTÉMICO				164.448	27,63%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO				6.671	1,12%							
PREFERENCIAS				1.275	0,21%							
TOTAL-ÁREA SUR				595.236	100,00%	0,2544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%	85.262.565

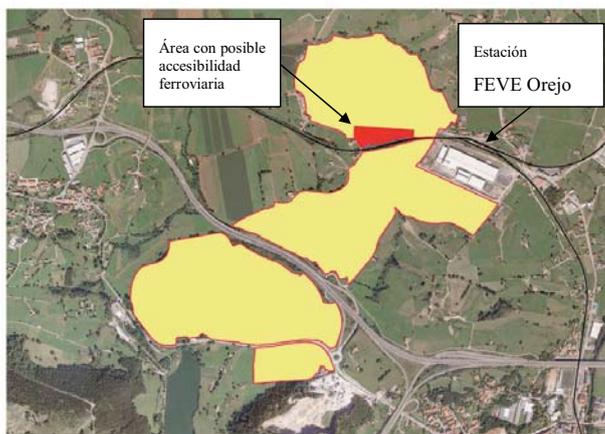
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

La Intermodalidad Ferroviaria en el Proyecto

IV.4.7.1 El sistema Ferroviario: La Intermodalidad del Área

La línea de FEVE Santander-Bilbao discurre entre las áreas Norte y Centro del ámbito de la Actuación Integral Estratégica Productiva de Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo en dirección este a oeste dejando al norte el Área Norte y al sur el Área Centro. Su emplazamiento en colindancia con la línea de ferrocarril, lo dota de muy buena accesibilidad debido al potencial que proporciona esta red como transporte público de viajeros, así como transporte de mercancías al servicio de la industria del Área Productiva.

Durante el proceso de redacción del PSIR se han estudiado diferentes alternativas para la ubicación de este 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.



La inmediatez de la Estación de Orejo, situada en las proximidades del Área Norte permitirá el uso de este medio de transporte público a trabajadores y visitantes. Actualmente ya está integrada en la 1ª fase del AIEP de Marina-Medio Cudeyo (PI Marina de Cudeyo), que a su vez está conectado con el resto del PSIR, tanto a través de la conexión de carácter local que enlaza con la glorieta GN-1, como desde el Acceso Este que penetra desde la rotonda de la CA-420.

No obstante, se ha establecido una reserva para un posible Área Intermodal en el Área Norte con el fin de incorporar el ferrocarril en el ámbito del PSIR, para facilitar el transporte de mercancías y viajeros. La integración en cuestión consistiría en duplicar la vía proyectando un trazado que se desdoblase en la confluencia de vías a la salida de la Estación de Orejo, y penetrase en la parcela N2.1 donde estaría el Área Intermodal. Esta área permitiría la instalación de empresas que quieran disponer de una conexión privada a la línea ferroviaria para el transporte de sus mercancías, por lo que se produce una puesta en valor de dichas parcelas asociado al transporte intermodal de mercancías.

La Ley 39/03, de 17 de noviembre del sector ferroviario analiza en su capítulo IX las Infraestructuras Ferroviarias de Titularidad Privada, permitiendo la conexión de infraestructuras ferroviarias de titularidad privada con la Red Ferroviaria de Interés General. Asimismo determina el régimen de construcción y explotación de los elementos de titularidad privada que complementen las infraestructuras ferroviarias de titularidad del Estado.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Para ello, serán los propietarios dicha parcela los que deberán solicitar la autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias para la realización de su conexión de titularidad privada a la Red de Interés General.

Además de esta puesta en valor de la estación de Orejo, y la potenciación de la intermodalidad del transporte, se pretende conseguir la permeabilidad territorial evitando que la línea férrea segregue el ámbito norte con el central. A tal fin se proyecta una estructura por encima de la línea férrea que conecta los dos ámbitos, consiguiendo una adecuada funcionalidad de los ámbitos y la necesaria permeabilidad, permitiendo un flujo de personas y vehículos hasta entonces inédito, mejorando así la movilidad respecto a la situación preexistente y solucionando la derivada de las necesidades de la nueva ordenación.

En el proyecto de urbanización se incluyen los planos en los que se representan los itinerarios peatonales y en bicicleta en el interior del ámbito, así como la localización preferente de las paradas de autobús, previendo la oportuna reserva de superficie, que permite una adecuada conexión de dichas paradas con el núcleo de Solares y la estación ferroviaria de Orejo para el fomento de la movilidad sostenible. Asimismo se incluyen los puntos de conexión de estos itinerarios con las redes existentes.

Las infraestructuras que se han proyectado, así como las estructuras específicas para que esto pueda llevarse a cabo están reflejadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Es el caso del dimensionamiento del paso elevado sobre las actuales vías del ferrocarril, que comunica el Área Centro con el Área Norte, proyectado con luz suficiente para permitir el posible desdoblamiento de las vías.

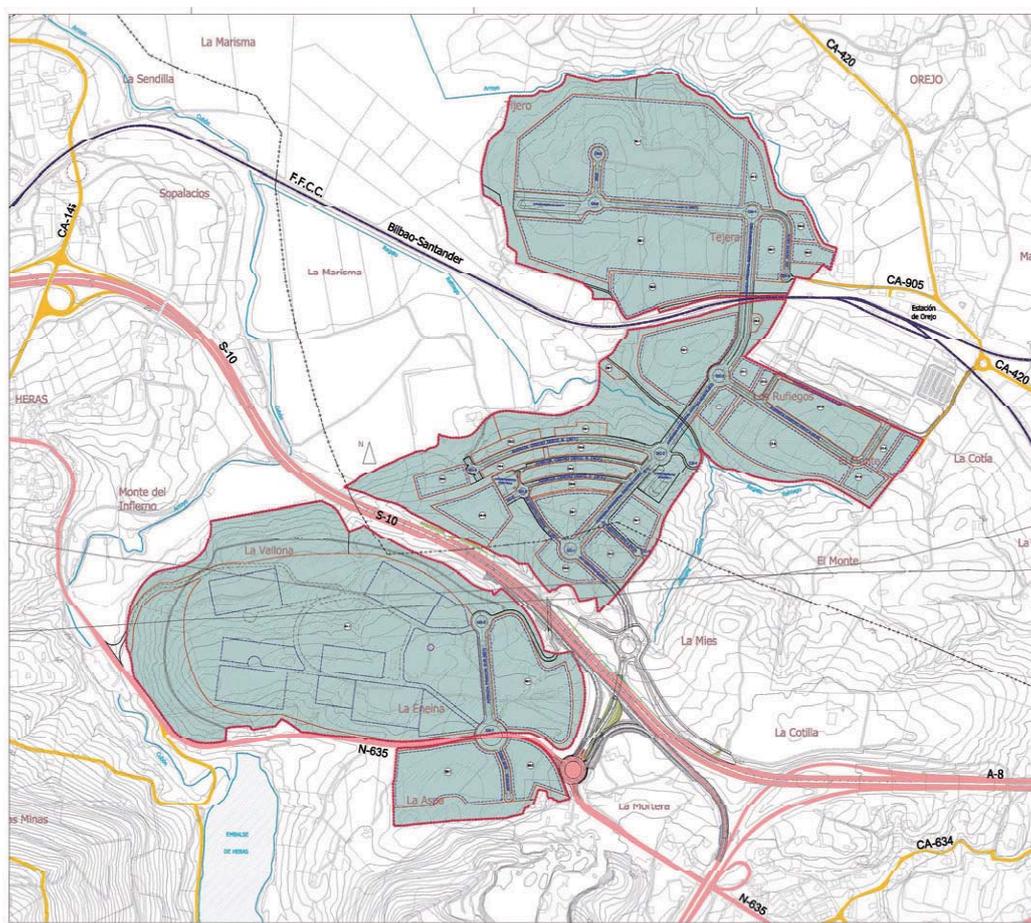
IV.4.8 Ejecución por Fases de la Urbanización

Para la totalidad del ámbito del PSIR se fija una etapa única de desarrollo (contenido en el Plano O.9 Plan de Etapas. Faseado). Entendiendo como tal la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización, es decir, viarios y las redes de infraestructuras generales que permitan la efectiva conexión y ejecución de los servicios en el interior de los Parques de Actividad simultáneamente o con posterioridad.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



IV.5 Sistemas Básicos del PSIR

IV.5.1 Red de Infraestructuras Básicas

IV.5.1.1 Red de abastecimiento de agua potable, Protección contra Incendios y Riego.

La red de abastecimiento proyectada en el P.S.I.R. aprobado se considera en líneas generales válida, siendo necesaria la adaptación del trazado de las conducciones a la nueva situación de la red y viaria y parcelas interiores del Polígono.

Sin embargo, en lo que se refiere a la conexión con la red de abastecimiento exterior que va a permitir obtener el caudal necesario para abastecer a todas las parcelas del polígono, además de la red de hidrantes y de riego proyectadas, las obras ya ejecutadas de conexión de la autovía del agua con el depósito de regulación situado en el alto de la Cotilla, perteneciente al plan Aguanaz, que abastece a Solares, Heras y San Salvador, precisa de la construcción de un nuevo depósito de 2.500 m³ junto al existente, ya que el depósito existente no tiene capacidad para abastecer a la nueva demanda que se va a generar con la construcción del PSIR, dotando así a la nueva zona industrial y de servicios de la capacidad de regulación necesaria. Este volumen garantizará además una reserva de 500 m³ para la red de hidrantes prevista en el proyecto de urbanización.

La construcción de este nuevo depósito hace que no sea necesaria la conexión directa con las redes generales de abastecimiento indicadas en el P.S.I.R. aprobado. Se cambia de esta forma el planteamiento al no ser necesaria la construcción de los depósitos de regulación y estaciones de bombeo previstas.

Esta solución permite además cambiar el sistema de funcionamiento, ya que se va a abastecer a toda la red a partir del citado depósito, situado a cotas muy superiores a algunos terrenos del P.S.I.R., por lo que será incluso necesario disponer en algunos puntos válvulas reductoras de presión, con el fin de mantener la presión de servicio en las tomas recomendada en el proyecto aprobado y que era de 25 m.c.a.

▪ Red de Abastecimiento de Agua

Las conducciones previstas para la realización de la red de abastecimiento serán de dos materiales diferentes:

- La red general y la conexión con las redes exteriores se realizará con tubería de fundición dúctil de los diámetros indicados en los planos (que van desde los 200 a los 400 mm.) que se adjuntan en el documento nº2.
- Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de polietileno de alta densidad de 63 mm de diámetro.

Los accesorios serán todos de fundición nodular. Las válvulas serán de compuerta, salvo en las tuberías de 300 o mayor diámetro, que serán de mariposa.

Se colocarán válvulas para aislar tramos, evitando que en el caso de avería, quede sin servicio una zona importante. En los puntos bajos se colocarán desagües que permitan el vaciado de cada tramo.

Las tuberías empleadas cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.T.

Los criterios básicos de cálculo empleados son los siguientes:

- Se adopta una dotación de 350 l/hab/día, considerando los habitantes equivalentes por Ha bruta en función de la zonificación prevista en la cuenca vertiente del colector:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ZONIFICACION	HAB. EQUIV. / Ha
TERCIARIO	300
INDUSTRIAL	300
EQUIPAMIENTO	300
DEPORTIVO	100
PARQUES	10

Considerando para todos ellos el valor común de 330 Hab. Equiv. /Ha tendremos un caudal medio:

$$Q_m = \frac{330 \cdot 300}{86400} = 1.22 \text{ l/seg} \cdot \text{Ha}$$

- En las recomendaciones de la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Norte se indica que cuando los valores de las puntas no puedan ser investigadas directamente "se adoptará como caudal punta el 160 por 100 del caudal medio.
- Considerando como valor del caudal medio el indicado con anterioridad, a continuación se incluye una tabla con la zonificación prevista en la que se especifica la superficie edificada de cada parcela. Aplicando los valores del caudal medio y del coeficiente de caudal punta se obtiene el caudal punta con el que se diseñará la red.

ZONIFICACIÓN				CAUDALES DE DISEÑO			
MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD	DOTACION	CAUDAL MEDIO	COEFICIENTE PUNTA	CAUDAL PUNTA
			m ²	l/seg/Ha	l/seg		l/seg
CUADRO DE SUPERFICIES - AMBITO NORTE		357.321	145.751				
N1		141.896	82.878				
	N1.1 C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	133.213	75.931	1,22	9,26	1,60	14,82
	N1.2 EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.683	6.946	1,22	0,85	1,60	1,36
N2		104.468	53.464				
	N2.1 C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	81.941	46.706	1,22	5,70	1,60	9,12
	N2.2 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	6.758	1,22	0,82	1,60	1,32
N3		20.436	9.409				
	N3.1 EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.175	5.588	1,22	0,68	1,60	1,09
	N3.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.867	1.934	1,22	0,24	1,60	0,38
	N3.3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	5.394	1.888	1,22	0,23	1,60	0,37
VIARIO PÚBLICO		47.590					
ESPACIOS LIBRES		69.690					
	AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	2.188					
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	40.743					
TOTAL AMBITO NORTE		384.080	145.751		17,78		28,45

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ZONIFICACIÓN				CAUDALES DE DISEÑO			
MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD	DOTACION	CAUDAL MEDIO	COEFICIENTE PUNTA	CAUDAL PUNTA
			m2	l/seg/Ha	l/seg		l/seg
CUADRO DE SUPERFICIES - AMBITO CENTRO							
		473.076	191.478				
CI		83.600	70.954				
C1.1	SERVICIOS TÉCNICOS	4.187	0				
C1.2	INDUSTRIA LIGERA	2.326	2.791	1,22	0,34	1,60	0,54
C1.3	INDUSTRIA LIGERA	24.652	29.582	1,22	3,61	1,60	5,77
C1.4	INDUSTRIA LIGERA	4.193	5.032	1,22	0,61	1,60	0,98
C1.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1.956	1,22	0,24	1,60	0,38
C1.6	C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	35.683	26.762	1,22	3,26	1,60	5,22
C1.7	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.038	4.830	1,22	0,59	1,60	0,94
C2		37.716	24.138				
C2.1	C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	37.716	24.138	1,22	2,94	1,60	4,71
C3		80.934	77.328				
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	3.417	4.100	1,22	0,50	1,60	0,80
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	4.570	5.484	1,22	0,67	1,60	1,07
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	6.505	7.806	1,22	0,95	1,60	1,52
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	4.388	5.266	1,22	0,64	1,60	1,03
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	9.975	11.970	1,22	1,46	1,60	2,34
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	5.576	6.691	1,22	0,82	1,60	1,31
C3.7	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.811	12.589	1,22	1,54	1,60	2,46
C3.8	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	8.247	7.010	1,22	0,86	1,60	1,37
C3.9	C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	8.100	5.670	1,22	0,69	1,60	1,11
C3.10	C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	15.345	10.742	1,22	1,31	1,60	2,10
C4		22.421	19.058				
C4.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	10.821	9.198	1,22	1,12	1,60	1,80
C4.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	11.600	9.860	1,22	1,20	1,60	1,92
C5		2.798					
C5.1	SERVICIOS TÉCNICOS	2.798					
VIARIO PÚBLICO		87.363					
ESPACIOS LIBRES		152.177					
	PREEXISTENCIAS	6.067					
	AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO	83.253					
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	68.924					
TOTAL AMBITO CENTRO		473.076	191.478		23,36		37,38
ZONIFICACIÓN				CAUDALES DE DISEÑO			
MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD	DOTACION	CAUDAL MEDIO	COEFICIENTE PUNTA	CAUDAL PUNTA
			m2	l/seg/Ha	l/seg		l/seg
CUADRO DE SUPERFICIES - AMBITO SUR							
		595.236	210.947				
S1		305.211	122.084				
S1.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	305.211	122.084	1,22	14,89	1,60	23,83
S2		47.685	40.532				
S2.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	40.532	1,22	4,94	1,60	7,91
S3		53.700	48.330				
S3.1	EMPRESARIAL TECN., COMERCIAL Y SERVICIOS	38.534	34.681	1,22	4,23	1,60	6,77
S3.2	EMPRESARIAL TECN., COMERCIAL Y SERVICIOS	15.166	13.649	1,22	1,67	1,60	2,66
EMPRESARIAL TECN., COMERCIAL Y SERVICIOS		23.990					
ESPACIOS LIBRES		163.075					
	PREEXISTENCIAS	1.575					
	AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO	112.174					
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.901					
TOTAL AMBITO SUR		595.236	210.947		25,74		41,18

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

		CAUDALES DE DISEÑO	
		CAUDAL MEDIO	CAUDAL PUNTA
		l/seg	l/seg
TOTAL P.S.I.R.		66,88	107,00

- Resultando un caudal punta de 107.00 l/s.
- Presión mínima en los puntos de consumo de 25 m.c.a.

Para minimizar las afecciones a las vías existentes, CA-420 y línea de ferrocarril de FEVE, se realizan los pasos bajo las mismas mediante hinca.

AFECCIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

Las obras de explanación del viario estructurante de este PSIR obligan a modificar la traza de la conexión entre la Autovía del Agua y el depósito de Solares y la derivación a las instalaciones de SUYESA.

La reposición se realizará rectificando el actual trazado por el nuevo camino que se ejecutará bajo la obra de paso sobre el Río Refriego.

La conexión de SUYESA se restituirá por el viario estructurante del PSIR desde la nueva arqueta P45.

Entre las glorietas GC-1 y GC-2 se forma un anillo de suministro compuesto por conducciones de FD de 200.

La red de abastecimiento de los ejes de distribución se conectará con las redes de los ejes principales.

El abastecimiento del ámbito sur se realiza mediante una conducción de FD de 300 mm, que partiendo de la tubería que baja del depósito en la GC-1 pasa bajo la autovía mediante un tramo en hinca, llegando a la glorieta GS-2.

Para aislar tramos de red y proceder a reparaciones afectando al mínimo número de usuarios, se colocarán válvulas y desagües. Las válvulas serán de compuerta en las tuberías de 100 mm y 200 mm, y de mariposa, en las de 300 mm. Estas últimas irán alojadas en cámaras.

Los desagües estarán regulados por válvulas de 80 mm en el caso de tuberías de 100 mm y 200 mm, y de 100 mm en las tuberías de 300 mm.

La urbanización interior de las supermanzanas formará mallas de suministro apoyadas sobre la red asociada al viario estructurante y proyectada en este PSIR.

Los tubos de fundición que conforman la red de distribución de agua, se alojarán en zanjas según planos de detalle, sobre una cama de arena de 0,15 m de espesor mínimo.

Una vez instaladas las conducciones en la zanja, se procederá al relleno y compactado de las mismas con material purgado, y compactado hasta obtener el 95% del ensayo Proctor Modificado.

Antes de la puesta en carga de la instalación, deberá efectuarse el correspondiente ensayo de estanqueidad.

▪ **Red de Protección contra Incendios (PCI)**

La red de abastecimiento de agua para incendios en el ámbito del PSIR es privada. Se contemplan únicamente los tramos de red que discurren bajo el viario estructurante, dejando acometidas para hidrantes de 3 bocas, dos de 70 mm y una de 100 mm y estarán colocados con una separación entre ellos menor de 200 m.

Se ha considerado también el inicio de los ramales para la futura continuación de los tramos de red que se desarrollarán en la urbanización interior de las manzanas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

La red de incendios estará conectada con la tubería que baja del nuevo depósito, presentando suficiente presión en todo su trazado excepto en la zona sur, en la que al igual que pasa con la red de abastecimiento a parcelas, habrá que disponer un grupo de presión que permita mantener la presión mínima que ha de tener la red de hidrantes en cualquier punto fijada en C.T.E.

El grupo de presión contra incendios a construir en la zona sur estará formado por los siguientes elementos:

- Válvulas de corte en la aspiración y en la impulsión,
- Filtro en aspiración,
- Válvula de retención en la impulsión,
- Manguitos antivibratorios antes y después de cada bomba,
- Válvulas de pie si está en aspiración negativa,
- Válvulas de purga, válvula de seguridad,
- Manómetros con grifo y lira,
- Juego de presostatos,
- Depósito regulador de membrana,
- Colector de impulsión,
- Cuadros eléctricos para alimentación y control de todos los elementos de la instalación.
- Una bomba jockey para presurización de la red
- Una bomba eléctrica principal al 50% de caudal
- Dos Bombas diesel del 50 % de caudal cada una

La red de distribución está formada por tuberías de fundición 200 mm de diámetro, que discurren bajo las aceras colocadas próximas a las parcelas. La red en la mayoría del trazado del viario público discurre desdoblada en ambas aceras, de manera que se proporciona una garantía de servicio aún en el caso de incidencias en alguno de los tramos.

Se prevé que la red quede mallada con la ejecución del viario interior de las supermanzanas, restableciendo la garantía del servicio en caso de incidencia en este tramo.

Para aislar tramos de red y proceder a reparaciones, se colocarán válvulas y desagües. Las válvulas serán de compuerta, alojadas en arquetas. Los desagües estarán regulados por válvulas de 80 mm en el caso.

Criterios generales de cálculo

Se han mantenido los mismos criterios de cálculo que los previstos en el proyecto original.

▪ **Red de Riego**

No se proyecta red de riego puesto que se eligen especies de árboles, arbustos y césped plenamente adaptadas a las condiciones ambientales del entorno. Necesitarán sólo riego durante los dos primeros años desde la plantación, que se suministrará mediante cubas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.5.1.2 Red de Saneamiento

▪ Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

La red de saneamiento de aguas pluviales se dispondrá a través de los viales, recogiendo el agua procedente de las parcelas, a las que se dejarán pozos de registro a los que conectar su red interior, además del proveniente de la escorrentía superficial de viales y zonas de aparcamiento.

Estas aguas serán canalizadas mediante tuberías de PVC hasta diámetro 400 mm inclusive y el resto de hormigón en masa o armado, según los diámetros y altura de rellenos que vaya a tener que soportar, transportándolas hasta los puntos de vertido.

Los pozos de registro se han dispuesto a una distancia igual o inferior a cincuenta metros, pudiendo aumentar este valor en casos muy específicos.

En las zonas de pendiente pronunciada será necesario disponer pozos de resalto que eviten tener que dar pendientes fuertes a las tuberías.

Se han modificado el número de puntos de vertido previstos en el proyecto original, así como la situación de algunos de ellos, pasando de un total de siete indicados en los planos del proyecto a seis. En los puntos de vertido se disponen tanques de tormenta para derivar hacia la red de saneamiento los primeros caudales que portan la suciedad de los viales. En las salidas de los tanques de tormenta se dispondrán zanjas drenantes que permitan infiltrar al terreno el mayor volumen de agua, disminuyendo el caudal hacia los cauces abiertos.

Las áreas destinadas a aparcamiento de vehículos ligeros se solucionan mediante pavimentos permeables de adoquín césped.

Las modificaciones incluidas en el presente modificado se basan en la variación de los niveles de los viales proyectados, lo que ha producido el cambio de los puntos de vertido. Analizando los cambios de cada una de las tres zonas previstas con vertidos a cuencas diferentes, se incluyen los siguientes comentarios:

ZONA SUR:

Separada de la zona centro y norte por la autovía S-10 verterá las aguas pluviales en un punto:

Punto de vertido AP-1 en el arroyo cubón al norte de la parcela S1.1: todas las aguas recogidas en la zona sur del PSIR se verterán en este punto. La ubicación del tanque de tormenta se modificará situándolo en el punto más alto que permita la nueva ordenación de la parcela, junto al vial.

ZONA CENTRO:

Situada al noreste de la autovía S-10 se caracteriza por una orografía de pendiente pronunciada en la zona en la que se encuentran las parcelas C.3._ y C.4._, y por unos terrenos con pendiente más suave en la zona más noreste de la zona centro, coincidente con las parcelas C.1._ y C.2._.

Punto de vertido AP-2: La recogida de las aguas pluviales en la primera zona se canalizará a través de los viales, llevándola hasta un punto bajo situado junto a la parcela C.3.1. En estos terrenos se construirá un tanque de tormenta enterrado junto al viario del cual partirá la tubería de desagüe, situando el punto de desagüe al río Refriego junto al definido como AP-3.

Punto de vertido AP-3: Recogerá las aguas de las parcelas C.1._ y C.2._ y las incorporará al río refriego en el mismo punto que el AP-2 del PSIR, previo paso por un tanque de tormenta situado junto a la parcela C.1.1.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ZONA NORTE:

Separada de la zona centro por las vías de FF.CC. de FEVE, dispondrá de dos puntos de vertido que incorporarán las aguas de lluvia a los cauces naturales cercanos.

Punto de vertido AP-4: La parcelación prevista en la zona norte va a presentar un punto de inflexión que se va a corresponder más o menos con el eje que une las glorietas GN2 y GN3, presentando los terrenos y viales una caída en dirección hacia la GN1 en la zona este y en dirección oeste en el resto. Esto obligará a establecer un punto de vertido junto al área de aparcamientos proyectada que incorporará las aguas de escorrentía, previo paso por un tanque de tormenta, al cauce natural que discurre cerca del límite del polígono y que desemboca en el Arroyo Tijero. Recogerá por tanto las aguas pluviales procedentes de las parcelas N1.1 y N2.1 por la parte oeste y el SN3 y el aparcamiento norte.

Punto de vertido AP-5: Este punto vierte las aguas recogidas en el arroyo que pasa por todo el límite del PSIR y que discurre en dirección NO-SE. Al igual que en el resto de los casos se construirá un tanque de tormenta previo al vertido en el cauce natural. Recogerá las aguas pluviales procedentes de las parcelas N1.1 y N2.1 en la parte este, así como de las parcelas N2.2 N1.2 y N3. y de los viales E3 SN1 y SN3.

Quedan de esta forma reducidos los puntos de vertido a un total de 5, tal y como queda reflejado en los planos de proyecto correspondientes a la red de saneamiento de aguas pluviales.

Los tanques de tormenta se han dimensionado siguiendo los siguientes criterios básicos:

Para la obtención del volumen de retención de cada uno de los tanques se han seguido las especificaciones marcadas por la Confederación Hidrográfica.

Las dimensiones serán las indicadas en los planos, habiéndose considerado una altura de resguardo de 0,5 metros medidos a partir de la generatriz superior de las tuberías de entrada y salida del tanque.

Los tanques de tormenta diseñados se han previsto bajo rasante, situándolos cerca de viales con el fin de poder conectarlos con la red de saneamiento de fecales existente.

El sistema de vaciado previsto en cada uno de ellos dependerá de la cota a la que se encuentre la tubería de saneamiento de aguas fecales más cercana. Así, si la tubería de fecales se encuentra por debajo de la cota de la losa de cimentación del tanque, el sistema de desagüe será por gravedad, disponiendo un cierre de compuerta automatizado que se accionará para realizar el vaciado. En el caso de que la tubería de fecales se encontrara por encima, se recurrirá al bombeo del agua retenida en los tanques, incorporándolo a la red de fecales en el pozo de registro más cercano.

En la salida de los tanques de tormenta se construye una zanja drenante de tres metros de ancho y entre 20 y 40 metros de longitud.

Siguiendo estos criterios los tanques de tormenta previstos son los indicados en los planos incluidos en el documento nº2 de este proyecto.

Red de Saneamiento de Aguas Fecales

Cada parcela contará con al menos un pozo de registro que le permitirá conectar su red interior con la red de saneamiento de aguas fecales del Polígono.

La existencia de un colector secundario del saneamiento integral de la cuenca del bajo Miera va a condicionar el diseño de la red, tratando de llevar las aguas fecales hasta los dos pozos de registro situados en la zona norte del PSIR.

La conducción a disponer será de PVC de los diámetros indicados en los planos de proyecto, cuya justificación queda definida en el anejo de cálculos hidráulicos de la red de aguas fecales.

Del los estudios realizados y las conversaciones mantenidas con los servicios competentes, se deduce no es necesario construir una EDAR, pudiéndose conectar con el saneamiento del bajo Miera que atraviesa el PSIR por su ámbito Norte.

Pasamos a describir brevemente cada una de las zonas en que se ha dividido el proyecto de urbanización:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ZONA SUR:

La necesidad de incorporación de las aguas fecales a la red de saneamiento antes mencionada obligará a llevar las aguas fecales de las parcelas situadas en esta zona hasta la zona centro. La parcela S1.1 contará con dos acometidas de aguas fecales situadas junto a las glorietas GS1 y GS2 respectivamente. El desnivel existente en los terrenos obligará a realizar un bombeo en la glorieta GS1 que, mediante un tramo de tubería en impulsión, lleve las aguas hasta la glorieta GS2. En este punto se dispondrá una arqueta de rotura de carga a partir de la cual la conducción será por gravedad.

El obstáculo que representa la autovía S-10 habrá de salvarse mediante un tramo en hinca que la atraviese, permitiendo así la conexión por gravedad con el saneamiento de la zona centro.

En el pozo de registro situado antes de la hinca bajo la S-10 se realizará la incorporación por gravedad de la salida de las aguas retenidas en el tanque de tormenta situado al noroeste de la parcela S1.1.

ZONA CENTRO:

La red de aguas fecales de la zona centro se vertebra mediante tres ejes. El primero discurre por el vial principal de acceso a la zona centro y sur del Polígono que será el que recogerá las aguas de los diferentes ramales y la incorporará al saneamiento del bajo Miera, justo antes de atravesar las vías de FEVE.

A este colector general se incorporarán las aguas procedentes de la zona sur a través de su conexión con uno de los ramales situados en el vial de las manzanas. El vial inferior situado en esta zona recogerá las aguas de las parcelas cercanas hasta llegar al punto donde se encuentra el tanque de tormenta, lugar a partir del cual la tubería discurrirá por terrenos libres de uso público para incorporarse al colector general de la zona centro.

El colector general recibirá, además de las aguas fecales de las parcelas el agua procedente del vaciado de los tanques de tormenta 2 y 3, siendo la incorporación por gravedad.

Aguas abajo se canalizarán las aguas fecales a través viales SC6 y SC7 hasta entroncar con el colector general en el vial estructurante.

ZONA NORTE:

El tamaño de las parcelas de la zona norte permitirá establecer unos puntos de vertido que, conectando con la red de saneamiento de aguas fecales, que discurre en sentido oeste – este, incorpore las aguas a otro punto de conexión con el saneamiento del bajo Miera situado al lado norte de las vías de FEVE.

Al comienzo de este tramo, en el pozo de registro situado en la glorieta GN2, se incorporarán las aguas retenidas en el tanque de tormenta mediante un bombeo. El otro tanque de tormenta situado en la zona norte incorporará por gravedad al final del colector, en el camino de servicio situado al este.

CALIDAD DE LAS AGUAS

Las aguas vertidas a la red general de recogida de todo el ámbito del P.S.I.R. tendrán una calidad asimilable a aguas residuales urbanas. Por consiguiente, en caso de que fuera necesario, las aguas residuales procedentes de las áreas industriales deberán tratarse previamente hasta obtener los parámetros permitidos para realizar su vertido a la red general de la urbanización del P.S.I.R.

CAUDAL DE AGUAS

Se considerará que el caudal incorporado a la red de saneamiento de aguas fecales coincide con el caudal de abastecimiento, calculado en el siguiente punto de esta memoria, con lo que se tiene un caudal medio de 67 l/s y un caudal punta de 107,2 l/s

En la obtención de este caudal de diseño no se ha tenido en cuenta el caudal de infiltración indicado en las recomendaciones, ya que al tratarse de una red de nueva construcción en una zona en la que no existe red de recogida de aguas fecales (salvo en puntos muy concretos), no se considera necesario, suponiendo que la nueva red se va a ejecutar con garantías de estanqueidad frente a la entrada de agua procedente de infiltraciones.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

En lo que se refiere a la incorporación del agua procedente de la limpieza de los tanques de tormenta de la red de aguas pluviales a la red de aguas fecales, dado que no existe ninguna limitación al respecto, se va a plantear el vaciado de los depósitos en horario nocturno o en fines de semana, periodos en los que la red funciona muy por debajo del caudal medio, por lo que no será necesario tener en cuenta la aportación de estos caudales para el diseño de la red de aguas fecales.

IV.5.1.3 Red de suministro y distribución de energía eléctrica

▪ **Objeto**

El objeto del presente anejo es analizar las instalaciones de energía eléctrica previstas en el PSIR aprobado, modificando las instalaciones previstas para adaptarlas a la nueva planta de distribución de parcelas y viales, y añadiendo aquellos aspectos de las obras de la Red Energía Eléctrica que son necesarios para la urbanización Pública del ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, incluyendo la modificación de las líneas de media (12 KV) y alta tensión (55KV) afectadas por la actuación.

Así mismo, dentro de la infraestructura eléctrica definida en los planos de este proyecto, parte de éstas corresponden a las especiales necesidades exclusivas asociadas a la actividad de la parcela S1.1, por lo que su coste no será a cargo del Promotor, sino de la sociedad que ha adquirido la mencionada parcela.

En consecuencia no aparecen en el presupuesto del presente proyecto de urbanización. Estas infraestructuras se incluyen por la necesidad de coordinación con el resto de redes del propio PSIR, y aparecen reflejadas en el plano U.5.5. Suministro especial parcela S1.1.

▪ **Conexiones con el exterior y empresa distribuidora**

El suministro de energía eléctrica a las instalaciones del citado proyecto se realizará desde la nueva Subestación Transformadora de Reparto (STR), cuya construcción está proyectada en la manzana C1.1.

La manzana C1 podrá contar con una conexión provisional a la red de Media restituida entre el límite de SUYESA (GFB) y el límite de este PSIR.

La empresa suministradora de energía eléctrica al ámbito de actuación es E.on Distribución.

Las canalizaciones se construyen a cielo abierto bajo los viales, salvo para salvar el Arroyo Refriego y las vías de FEVE que se soluciona por el tablero de los respectivos puentes y el cruce con la Autopista S-10 que se proyecta en hinca.

Antes de realizar las conexiones exteriores de la red proyectada, se coordinarán los afectados, promotor de la actuación S.I.M.M.C. y la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras, para definir los cruces con las carreteras afectadas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

▪ **Criterios del proyecto**

Como en la fase del proyecto se desconocen las industrias que se instalarán en el área industrial y por consiguiente sus necesidades de suministro correspondientes, se aplicará el siguiente criterio:

- a) Las parcelas con superficies menores a 400 m² se atenderán en BT.
- b) Parcelas superiores a 400 m² se atenderán en MT desde los centros de reparto que cada cliente instalará al efecto alimentado desde el bucle de MT. También se les atenderá en BT hasta un máximo de 50 Kw.
- c) Las parcelas superiores a 48.000 m² dispondrán de sus propias líneas de MT.
- d) En cuanto al dimensionado de las instalaciones de BT., acometidas en BT y potencia de los centros de transformación de M.T./B.T., se seguirá lo previsto en la ITC-BT-10 sin ningún coeficiente reductor.
- e) Para las inversiones de extensión (líneas de M.T.) que den suministro a estos C.T. y C.R. se aplicará un coeficiente reductor de 0,5 a las previsiones de cargas calculadas.
- f) La carga en subestaciones respecto a la de las líneas de media tensión de calcularán aplicando un coeficiente de 0,85 a las subestaciones del punto 6.3 más las exclusivas de clientes.
- g) A las cargas en líneas de alta tensión respecto a la de las subestaciones se aplicará un coeficiente de 0,85 a las subestaciones del punto 6.3 más las exclusivas de clientes.
- h) Las potencias resultantes según el punto e, serán las que determinen los valores adscritos a cada parcela, en el caso de áreas industriales, cuando se desconozcan las necesidades reales.
- i) Existe un suministro especial a la parcela S11 de SGF por el que se ha de disponer de 20 MW adicionales de potencia en 55 KV en barras de la subestación

El resultado de esta operación es que en BT se debe disponer de una potencia instalada MT/BT de 3.267 kva.

Con este criterio se puede ver que en BT. se atenderán 18 suministros:

- 9 Parcelas S.1.1 a S.1.12 salvo las S.1.5 , S.1.6 y S.1.11
- 3 Realojos Parcelas N.3.2, S.1.5 y S.1.6
- 6 Servicios propios del polígono.

De esta forma, será necesaria la instalación de 4 centros de transformación de dos máquinas de 630 KVA cada uno; para cubrir una potencia de 4.285 KW. a factor de potencia 0,85. Por lo que queda potencia instalada para atender suministros en BT no definidos.

En MT se atenderán desde los centros de reparto que realizaran los clientes y futuros propietarios, 26 parcelas. También se atenderá en MT la depuradora mediante un centro de reparto que alimentara un centro de transformación de cliente.

Las parcelas N.1.1 y N.2.1 al superar los 48.000 m² dispondrán de una toma dedicada en MT desde la Subestación de Orejo.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Conforme a la Tabla 1, las potencias iniciales a considerar para dimensionar las instalaciones son las siguientes:

Potencia Adscrita (MT):	23.353 KW
Potencia en BT (MT/BT):.....	2.940 KW
Potencia Transformación AT/MT:.....	29.214 KW
Potencia red de A.T.:	24.832 KW
Potencia disponible SGF.....	20.000 KW
TOTAL POTENCIA RED DE A.T.	44.832 KW

Las canalizaciones eléctricas se han diseñado con el criterio de permitir futuras ampliaciones de potencia de cualquier parcela, incluso el cambio de BT a MT sin que sea necesaria la realización de obra civil; para ello se dejarán los suficientes tubos de reserva que cubran las posibles necesidades.

Las canalizaciones destinadas a los anillos principales de MT de sección 400 mm² estarán formadas por tubos de 200 mm de diámetro, el resto de los tubos será de 160 mm de diámetro.

Las canalizaciones dispondrán de arquetas en todos los cambios de dirección y en los puntos donde partan las acometidas a las parcelas.

Las arquetas tendrán unas dimensiones mínimas interiores de 80x80x1000 cm.

La tapa de arqueta será la especificada Ref.: 4691892.

La parte superior del tubo en las canalizaciones estará a una profundidad mínima de 0,6m.

Todas las canalizaciones eléctricas dispondrán de una banda de señalización sobre su parte superior que indique la presencia de "Alta Tensión".

Las canalizaciones serán hormigonadas y se ajustarán a los planos tipo adjuntos.

▪ **Obras a realizar**

Para proporcionar el suministro de energía eléctrica tal y como se ha expuesto es necesario realizar las siguientes obras:

- Soterramiento de las líneas de Alta Tensión afectadas por la construcción gajo sus tendidos de la Conexión Centro Sur
- Red subterránea de M.T. a 12 Kv/ 20 Kvt
- Centros de Transformación.
- Red subterránea de B.T. a 230/400V.

▪ **Soterramiento de líneas de alta tensión**

El proyecto contempla las siguientes actuaciones:

Se soterrará el trazado de la línea Simple Circuito Astillero- La Venera entre los apoyos AP-26 y AP-30.

Se soterrará el tendido de la línea Doble Circuito Astillero-Treto entre los apoyos ap-42 Y ap-47.

Los nuevos trazados discurrirán por un prisma realizado al efecto con 18 tubos totales, contando con un mínimo de seis tubos portacables (TPC) de polietileno de 200 mm por cada línea.

Para el resto de características del soterramiento se estará a lo dispuesto por las determinaciones de la compañía distribuidora de energía eléctrica, E.on Distribución.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

▪ **Descripción de la red de media tensión**

Cables

Para la red de media tensión se emplearán cables unipolares de las siguientes características:

Denominación	RHZ1 H16 OL
Tensión normal.....	12/20kv
Naturaleza.....	Aluminio
Aislamiento	XLPE
Sección por fase.....	400 mm ²
Potencia total	11760 KVA x 0.8 x 0.6 = 5644.8

Canalizaciones

El cable se instalara en canalizaciones previstas de acuerdo con las recomendaciones de la compañía distribuidora, E.on Distribución. Estas canalizaciones se describen gráficamente en el Plano 5.2 Detalles de la red de distribución de energía eléctrica.

Se utilizarán tubos de Ø 200 y Ø 160 en las canalizaciones para los cables de Media Tensión.

Los tubos no utilizados serán tapados de polietileno de alta densidad (tapones específicos).

Las arquetas estarán distanciadas un máximo 80 m y serán del tipo aprobado por la compañía distribuidora.

▪ **Centro de transformación**

Se definen a continuación los materiales y construcciones de los centros de transformación, del tipo PFU 6 de Ormazabal, de las siguientes características:

- Dos o tres celdas de línea.
- Dos celdas de protección.
- Dos cuadros de Baja Tensión con ocho salidas para conductor de hasta 240 mm².
- Capacidad para dos transformadores 12/420 V de 630 KVA.

▪ **Redes de distribución en baja tensión**

En el proyecto de Urbanización Publica del ámbito del PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo, se incluyen las siguientes líneas de BT:

- Alimentación a los Centro de Mando de Alumbrado y Áreas de Control de Acceso.
- Alimentación a Servicios Técnicos.

En cada Etapa constructiva de la urbanización se incluye la canalización necesaria para el tendido posterior de las líneas de BT, que se realizara una vez conocidas las demandas reales de las instalaciones.

Los entronques con el viario interior de las manzanas se definen en el Plano U.5.1 Planta de media tensión y baja tensión.

A continuación se definen las características básicas de la Red de BT.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Características generales de la red

La red de BT es del tipo subterránea de sección uniforme a lo largo de cada circuito. En este tipo de red se procurara no realizar empalmes ni derivaciones, para ello se dispondrá de cajas de bombas en donde se efectúan las conexiones.

Protección contra sobretensiones

Con carácter general los conductores estarán protegidos por los fusibles existentes en los cuadros de B.T. de los C.T. contra sobrecargas y cortocircuitos.

Para la adecuada protección de los cables contra sobrecargas, mediante fusibles de clase gl, se indica en el siguiente cuadro el calibre de los mismos:

Cables	Intensidad nominal (A)
RV 0,6/1 kv 3x150 + 1x95	250

Canalizaciones

Las líneas de B.T. serán canalizadas por las mismas zanjas por las que discurrirán las líneas de M.T. Los cables serán alojados en tubos de Ø 160 siendo de aplicación todo lo descrito en el apartado correspondiente a la media tensión subterránea.

Cálculos justificativos

Todos los cálculos se ajustaran a la normativa vigente en especial al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, según Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto.

▪ Ampliación Subestación Eléctrica

Para atender las necesidades de suministro de energía eléctrica en Alta Tensión al PSIR Marina y Medio Cudeyo es necesario ampliar la subestación existente dotándola de una potencia adicional de 20 MW.

Para ello es necesario revisar y ampliar el convenio de suministro suscrito entre SICAN y la Compañía distribuidora.

▪ Suministro especial a la Parcela S1.1

Dado el uso de la parcela S1.1 necesita un suministro eléctrico de 20 MW disponible desde dos subestaciones distintas. Ello obliga a traer dos nuevas líneas eléctricas de 55 KV y ampliar la subestación existente en el PSIR. Las redes previstas se definen en los planos correspondientes, pero en el presupuesto sólo se valoran las infraestructuras a cargo del promotor, dejando fuera del mismo a las que serán costeadas por el propietario de la parcela.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.5.1.4 Red de Alumbrado Público

▪ **Criterios seguidos para complementar la reglamentación**

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía
- Normas UNE específicas de cada material
- Ordenanza General de Seguridad y salud.
- Exigencias de Organismos Oficiales de la Administración Central, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento, etc.

▪ **Criterios de diseño**

Criterio de ubicación de luminarias

Viaros estructurantes E1, E2, E3 y Viario secundario SC2

Luminarias situadas en columnas de 10 metros, situadas sobre la mediana en conjuntos de 2 luminarias, simétricamente con respecto al eje. Se complementan en aceras con luminarias en báculos de 10 metros de altura con luminarias de 150W en los dos casos.

Vial secundario SS1

Luminarias situadas en columnas de 10 metros en la mediana con luminarias de 150W, suficiente, teniendo en cuenta las características del vial, para conseguir los niveles requeridos.

Viales secundarios SN1 a SN3, SC1, SC3 a SC8, SS2

Luminarias situadas en columnas de 10 metros en la acera a ambos lados de la calzada con luminarias de 150W, en diferentes disposiciones e interdistancias, función de las características del vial y del nivel de eficiencia requerido.

Glorietas

Se tratan como si de una calle se tratase con iluminación unilateral, desde el exterior, mediante luminarias de 150W situadas en columnas de 10 metros.

Camino de Servicio

Iluminación unilateral con luminarias en columnas de 10 metros.

En todos los casos las luminarias se colocan junto al bordillo en aparcamientos en línea y en el borde exterior de la calzada en viales con aparcamiento en batería. De este modo se protege a las columnas de golpes por las maniobras de los automóviles.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Aparcamientos de Camiones

Las zonas de aparcamiento de camiones del interior del Parque estarán dotadas de farolas compuestas por columnas de 12 metros de altura de acero galvanizado en color rojo provisto de proyectores de 250 W VSAP tipo ETNA LB, pintado el conjunto en color rojo. Los proyectores estarán dotados de equipos de encendido de simple nivel.

Crterios de cálculo

Cálculos luminotécnicos

Para el cálculo luminotécnico se ha utilizado un programa de cálculo, que partiendo de la matriz de intensidades de una luminaria comercial calcula la intensidad de iluminación en una serie de puntos preestablecidos de calzada, parking y acera para cada geometría del vial, disposición de puntos de luz, características de la lámpara y altura y ángulo de los mismos.

La fórmula utilizada en los cálculos, es la de iluminación en un punto P desde un foco luminoso situado a una altura h, bajo un ángulo μ y en un plano C.

Para determinar la iluminación total de este punto, se tendrá que tener en cuenta la influencia de todas las intensidades de la iluminación que, desde otros puntos de luz, coinciden en este punto.

Crterios de cálculo eléctrico

Las secciones de los conductores se calculan a partir del emplazamiento de los puntos de luz y de los centros de mando y control, teniendo en cuenta la potencia unitaria de cada lámpara, la tensión de servicio y la caída de tensión máxima admisible.

El cálculo de las secciones de los conductores se ha realizado teniendo en cuenta la intensidad que deberán soportar y limitando la caída de tensión máxima al 3%.

En el Anejo de Alumbrado público. Cálculos Eléctricos, figuran las fórmulas empleadas y los cuadros que han servido de base para el cálculo de los circuitos eléctricos, pudiendo comprobarse que en ningún caso se sobrepasa la caída de tensión máxima admisible según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Descripción de la red de alumbrado público

Implantación y características de los puntos de luz

Se han adoptado luminarias del tipo JCH o similar con lámparas de V.S.A.P. de 150 implantados a 10 metros de altura en su mayor parte, con lo que se consigue una uniformidad en el diseño del alumbrado, evitando báculos de diferentes alturas. Ello ha sido posible gracias a que se podía variar las distancias y disposición de las luminarias en los distintos viarios para mantener el nivel de Eficiencia Energética que se persigue en toda la instalación.

En las fichas de cálculo de cada calle se detalla la distancia y disposición

Descripción de las infraestructuras

Cada línea tendrá como protección en su salida contra intensidades y cortocircuitos un interruptor automático magnetotérmico, que se ha dimensionado en función de la intensidad que deberá soportar cada línea. Cada punto de haz dispondrá en la base de la columna un seccionador con fusible adecuado tanto para la fase como para el neutro.

La instalación dispondrá de la preceptiva protección contra contactos indirectos, mediante la colocación en cabeza de cada línea de un interruptor diferencial de intensidad nominal adecuada para cada circuito y con una sensibilidad de 30 mA.

Como complemento de la protección por intensidad de defecto, se proyecta la puesta a tierra de todos los puntos de luz mediante un cable de cobre desnudo, de 16mm² de sección, enterrado directamente en la zanja, en tierra y fuera de los conductos de la canalización, a una profundidad mínima de 0,50 m, y que se unirá a cada columna de la instalación.

Toda la red de tierra descrita anteriormente, partirá del punto de puesta a tierra situado en el cuadro de maniobra, en disposición tal que pueda ser seccionado para su medición cuando se crea conveniente.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Todas las uniones con el cable de cobre desnudo, se harán mediante soldadura aluminotérmica de alta temperatura de fusión.

Deberá obtenerse una resistencia a tierra inferior a 10 Ohmios.

Todos los materiales empleados en la instalación corresponderán a calidades y tipos autorizados por el vigente Reglamento de Eficiencia Energética, sus Instrucciones Técnicas complementarias y el Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Complementarias, adoptándose todas las soluciones constructivas de la instalación a lo especificado en ellas.

IV.5.1.5 Canalización de Telecomunicaciones

En el diseño de las redes de telecomunicaciones a realizar en la urbanización se han mantenido los criterios dados en el P.S.I.R. aprobado y que a continuación se detallan, adaptando su trazado a la nueva distribución de las parcelas.

La red está diseñada con capacidad suficiente para que puedan prestar servicio al menos dos compañías suministradoras más comunicaciones interiores del PSIR y para ofrecer soporte tanto a las redes de fibra óptica como a las redes de pares de cobre.

La red enterrada se realizará en un único prisma con tubos independientes para un total de 2 operadoras más comunicaciones interiores del PSIR y arquetas separadas así como todo el material técnico. Únicamente algunas arquetas de paso serán de uso compartido siempre que no contengan elementos sensibles.

El prisma se forma por columnas, 1 por cada operadora. El dimensionamiento del mismo se ha definido mediante una red troncal formada por 3 tubos de 125 mm más un tritubo de 50 mm para cada compañía. Total: 12 TPC.

Desde esta red troncal, en la cual también pueden realizarse acometidas, se ejecuta la red de distribución formada por 2 tubos de 125 mm para cada compañía en la mayoría de los tramos, y de solo los dos tubos de las comunicaciones interiores allí donde solo sean necesarios estos, más un tritubo de 50 mm para cada compañía. Total: 9 TPC .

Cada compañía dispondrá de sus propias arquetas y registros. Asimismo, cada compañía dispondrá de una caseta EB-10 en los entronques de la conexión exterior con la red troncal, en la glorieta GS-1 y en la conexión Local con el Núcleo de Orejo.

Las acometidas a parcelas estarán realizadas mediante 3x2 tubos de 110 mm desde cada una de las compañías, a cada parcela le llegan 6 tubos donde se conectarán con la red interior de cada una de ellas. En la parcela S1.1 se dispondrán dos acometidas, una desde la glorieta GS1 y otra desde la GS2, formadas por 8 tubos de Ø110 mm de diámetro en prisma hormigonado.

Las comunicaciones interiores del PSIR se realizarán mediante una red de canalizaciones por los viales públicos e interiores del mismo compuesta por 4 tubos portacables de polietileno corrugado (TPC) de 110 mm de diámetro.

Complementariamente al Proyecto de Urbanización se formalizará el correspondiente convenio con las compañías suministradoras donde se reflejarán los compromisos mutuos (ejecución de las obras, aportaciones de materiales, distribución de cargas, plazos de puesta en carga, condiciones de acometida y contratación, etc.)

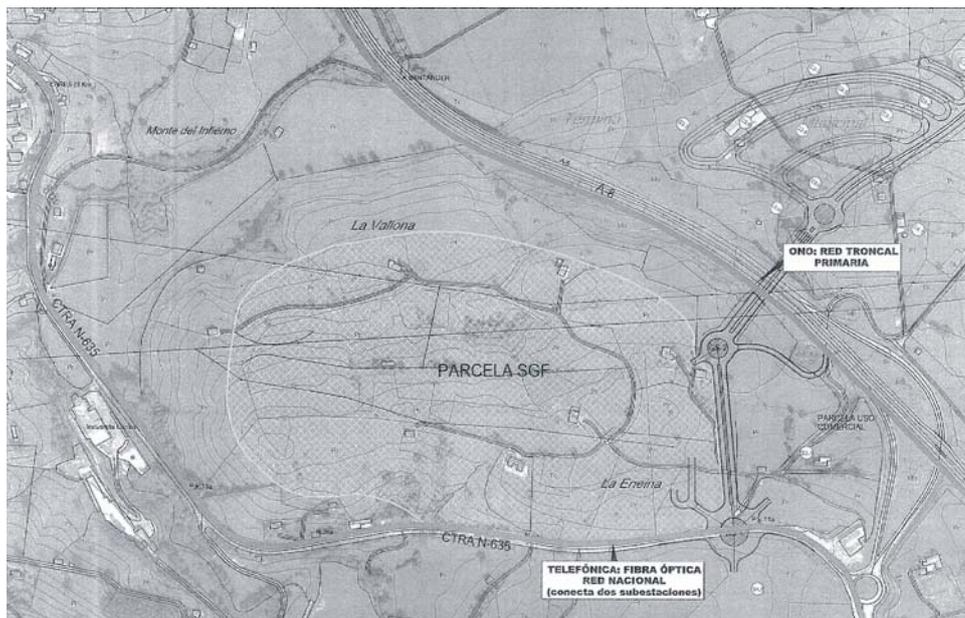
Para el servicio a la parcela S1.1 por parte de otros operadores se han definido dos posibles corredores de paso de canalizaciones que garanticen los requerimientos de seguridad del suministro. Dentro de esos corredores los operadores podrán desarrollar, de acuerdo con el promotor, sus redes.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

CONEXIONES CON EL EXTERIOR

Se ha obtenido respuesta de las compañías Telefónica y ONO en la que se nos han indicado la situación de sus líneas y los puntos en los que se pueden acometer:

TELEFONICA:

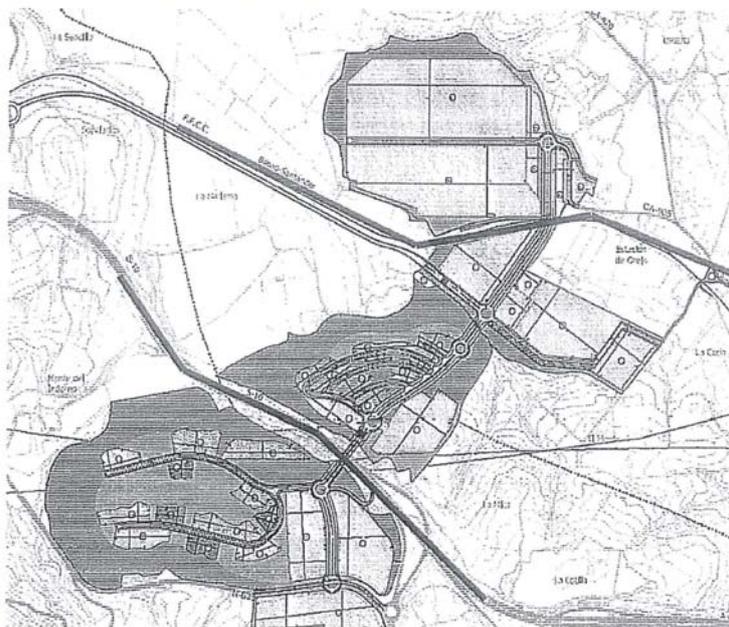


VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ONO:

CROQUIS RED DE ONO EN LA ZONA:

EMPLAZAMIENTO PSIR MARINA Y MEDIO CUDEYO
RED TRONCAL PRIMARIA DE ONO



Cableuropa, S.A.U.
C.I.F. A-62166556 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 22913, libro 0, folio 120, sección 8ª, hoja M-410376, inscripción 1ª.

CVE-2010-6673

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.5.1.6 Red de gas

Conexión con la red exterior

La acometida al PSIR correrá a cargo de la Compañía Suministradora, habiéndose previsto la entrada de dicho servicio por la zona de Orejo, junto a la fábrica de Suyesa (GFB).

Red de distribución interior

Para la distribución del gas a través del polígono se colocará una tubería a lo largo de los viales estructurantes y de distribución, con el fin de permitir dar servicio a todas las parcelas de uso industrial o comercial de cualquier tipo. La ejecución de la obra civil se incluirá dentro del presupuesto de las obras de urbanización, corriendo por cuenta de la compañía suministradora el suministro y colocación del tubo a disponer.

La sección tipo a disponer para la ejecución de este tipo de conducción será la indicada por la normativa vigente se incluye una sección tipo en los planos del presente proyecto.

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

IV.6.1 Tráfico Generado por las Áreas Centro y Norte

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico generado por las manzanas de uso logístico

LOGÍSTICO		
Superficie de oficinas y locales (5% total de naves)	9.498	m ²
Superficie de naves (edificabilidad máxima construida)	189.964	m ²
Rendimiento anual de naves en Actividades industriales y logísticas	10	t/m ²
Movimiento anual de mercancías	1.899.640	t
Porcentaje de mercancía transportada por trailer	50	%
Porcentaje de mercancía transportada por camioneta	50	%
Porcentaje de trailers cargados en retorno	30	%
Porcentaje de camionetas cargadas en retorno	40	%
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	veh/plaza
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35	m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas:	271	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:	950	plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	1.221	plazas
Tráfico de vehículos pesados		
Movimiento anual de mercancías	1.899.640	t
Total entradas de camionetas al año:	169.611	
Total entradas de trailers al año:	48.709	
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250	
Entrada diaria media en día laborable:		% sobre el total
Entrada diaria media de camionetas de reparto	678	78%
Entrada diaria media de camiones trailer	195	22%
Total entrada diaria media de pesados en día laborable	873	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos ligeros		
Superficie de oficinas y locales	9.498	m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	7.599	m2
Superficie de naves	189.964	m2
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	271	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	950	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	1.221	
Utilización vehículo privado	100	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,2	
Incremento por visitantes	0	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	2.687	
Entrada media de ligeros en día laborable	1.343	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	1.075	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	873	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	1.343	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:	1.075	
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:	719 veh/h	
Pesados	32 trailers	
Pesados	113 camionetas	
Ligeros	573 ligeros	
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 1,5 horas punta:	484 veh ligeros/resto día	
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 3 horas punta:	437 veh pesados/resto día	
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:	95 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:	480 veh/h	
Pesados	42 trailers	
Pesados	147 camionetas	
Ligeros	291 ligeros	
Salida valle:	155 veh/h	
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico generado por las manzanas de uso industrial

INDUSTRIAL

Superficie de oficinas y locales (15% total de naves)	11.804	m ²
Superficie de naves	78.690	m ²
Rendimiento anual de naves en Actividades industriales y logísticas	10	t/m ²
Movimiento anual de mercancías	786.900	t
Porcentaje de mercancía transportada por trailer	50	%
Porcentaje de mercancía transportada por camioneta	50	%
Porcentaje de trailers cargados en retomo	30	%
Porcentaje de camionetas cargados en retomo	40	%
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	1,5	veh/plaza
Ratio m ² de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35	m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas:	337	plazas
Ratio m ² de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	100	m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	787	plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	1.124	plazas

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos pesados		
Movimiento anual de mercancías	786.900 t	
Total entradas de camionetas al año:	70.259	
Total entradas de trailers al año:	20.177	
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250	
Entrada diaria media en día laborable:		% sobre el total
Entrada diaria media de camionetas de reparto	281	32%
Entrada diaria media de camiones trailer	81	9%
Total entrada diaria media	362	

Tráfico de vehículos ligeros		
Superficie de oficinas y locales	11.804 m2	
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	9.443 m2	
Superficie de naves	78.690 m2	
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	337	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	787	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	1.124	
Utilización vehículo privado	80 %	
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,6	
Incremento por visitantes	40 %	
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	3.274	
Entrada media de ligeros en día laborable	1.637	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	989	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:		362
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:		1.637
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:		989
Se supondrá que:		
Para los pesados el 90 % 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 10% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas		
Entrada punta:		636 veh/h
Pesados		24 trailers
Pesados		84 camionetas
Ligeros		528 ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 1,5 horas punta:		845 veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 3 horas punta:		36 veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:		85 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:		433 veh/h
Pesados		17 trailers
Pesados		61 camionetas
Ligeros		355 ligeros
Salida valle:		140 veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico generado por las manzanas de Empresarial Comercial

EMPRESARIAL COMERCIAL

Superficie de oficinas y locales (50% de total naves)	19.226 m ²
Superficie de naves	38.451 m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1,6 veh/plaza
Ratio m ² de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35 m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas:	549 plazas
Ratio m ² de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	100 m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	385 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	934 plazas

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos pesados		
Vehículos pesados por cada 1000 m2c	2,0	
Entrada diaria media en día laborable:	77	
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250	
Total entradas de vehículos pesados año:	19.226	
Superficie de oficinas y locales	19.226	m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	15.380	m2
Superficie de naves	38.451	m2
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	549	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	385	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	934	
Generación de viajes modelo A:		
Utilización vehículo privado	80	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,6	
Incremento por visitantes	50	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	2.913	
Generación de viajes modelo B:		
Vehículos ligeros por cada 1000 m2c	6	
Entrada diaria media en día laborable:	346	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	250	
Total entradas de vehículos ligeros año:	86.515	
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo A)	1.457	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	822	
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo B)	173	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos ligeros		
Superficie de oficinas y locales	19.226	m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	15.380	m2
Superficie de naves	38.451	m2
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	549	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	385	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	934	
Generación de viajes modelo A:		
Utilización vehículo privado	80	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,6	
Incremento por visitantes	50	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	2.913	
Generación de viajes modelo B:		
Vehículos ligeros por cada 1000 m2c	6	
Entrada diaria media en día laborable:	346	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	250	
Total entradas de vehículos ligeros año:	86.515	
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo A)	1.457	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	822	
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo B)	173	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	77	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	1.457	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:	822	
Se supondrá que:		
Para los pesados el 90 % 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 10% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas		
Entrada punta:	461	veh/h
Pesados	23	
Ligeros	438	ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 1,5 horas punta:	799	veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 3 horas punta:	8	veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:	77	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:	332	veh/h
Pesados	17	trailers
Ligeros	316	ligeros
Salida valle:	107	veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico generado por las manzanas de Comercial

COMERCIAL		
Superficie de usos comerciales	11.902	m ²
Superficie de naves	0	m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	3,1	veh/plaza
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	20	m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para usos terciarios:	595	plazas
Ratio m2 de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	100	m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	0	plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	595	plazas

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos pesados		
Vehículos pesados por cada 1000 m ² c		1,00
Entrada diaria media en día laborable:		12
Nº de días de movimiento de mercancías anuales		250
Total entradas de vehículos pesados año:		2.976

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos ligeros		
Superficie de usos terciarios construida	11.902	m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	9.522	m2
Superficie de naves	0	m2
Número de plazas de aparcamiento para usos comerciales	595	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	0	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	595	
Generación de viajes. Empleados		
Empleado por 1000m2co:	19	m2
nº total de empleados	226	
Utilización vehículo privado	50	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,5	
Personas por vehículo	1,2	
Incremento por visitantes	0	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	236	
Generación de viajes. Clientes		
Nº de cliente/visita por m2 por 6 días a la semana:	3,2	
nº total de clientes día mayorados día punta (35% superior a la media)	8.569	
Utilización vehículo privado	50	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,0	
Personas por vehículo	2,5	
Incremento por visitantes	0	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	3.428	
Tráfico diario de vehículos ligeros:	3.663	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	312	
Tráfico anual de vehículos ligeros:	1.142.961	
Entrada media de ligeros en día laborable	1.832	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	1.806	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	12	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	1.832	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:	1.806	
Se supondrá que:		
Para los pesados el 90 % del tráfico pasa en las 2 primeras horas del día		
Para los ligeros: el 50% del tráfico pasa durante 4 horas del día, a media tarde (de 17 a 21 horas) sin coincidir en horario con los pesados		
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 12 horas,		
por lo que el 10% restante de pesados lo hará en 10 horas y el 50% restante de ligeros lo hará en 8 horas		
Entrada punta:	231	veh/h
Pesados	5	
Ligeros	226	ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 4 horas punta:	929	veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 2 horas punta:	1	veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:	155	veh/h
El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 50% durante 4 horas		
Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 12 horas, por lo que el 50% restante lo hará en 8 horas		
Salida punta:	230	veh/h
Pesados	1	trailers
Ligeros	229	ligeros
Salida valle:	115	veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		

CVE-2010-6673

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.6.2 Tráfico Generado por el Área Sur

Tráfico generado por las manzanas Empresarial Comercial

EMPRESARIAL COMERCIAL	
Superficie de oficinas y locales (50% total de naves)	20.266 m ²
Superficie de naves	40.532 m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1,6 veh/plaza
Ratio m2 de superficie total de oficinas por cada plaza de aparcamiento	35 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas:	579 plazas
Ratio m2 de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	100 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves:	405 plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	984 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m2c	2,0
Entrada diaria media en día laborable:	81
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entradas de vehículos pesados año:	20.266

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de oficinas y locales	20.266 m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	16.213 m2
Superficie de naves	40.532 m2
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	579
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	405
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	984
Generación de viajes modelo A:	
Utilización vehículo privado	80 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,6
Incremento por visitantes	50 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	3.071
Generación de viajes modelo B:	
Vehículos ligeros por cada 1000 m2c	6
Entrada diaria media en día laborable:	365
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	250
Total entradas de vehículos ligeros año:	91.197
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo A)	1.536
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	866
Entrada media de ligeros en día laborable (Modelo B)	182

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:	81	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:	1.536	
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:	866	
Se supondrá que:		
Para los pesados el 90 % 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 10% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas		
Entrada punta:	486	veh/h
Pesados	24	
Ligeros	462	ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 1,5 horas punta:	843	veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 3 horas punta:	8	veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 12 horas al día		
Entrada valle:	81	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:	350	veh/h
Pesados	18	trailers
Ligeros	333	ligeros
Salida valle:	113	veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo.		

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico generado por las manzanas Empresarial Tecnológico

EMPRESARIAL TECNOLÓGICO	
Superficie de usos construida (edificabilidad máxima)	170.432 m ²
Superficie de naves	0 m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	0,4 veh/plaza
Ratio m2 de superficie total de oficinas/comercio por cada plaza de aparcamiento	400 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para usos terciarios:	426 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	426 plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m2c	0,10
Entrada diaria media de pesados en día laborable:	17
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entradas de vehículos pesados año:	4.261

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Tráfico de vehículos ligeros		
Superficie de usos terciarios construida	170.432	m2
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	136.346	m2
Superficie de naves	0	m2
Número de plazas de aparcamiento para usos terciarios	426	
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	0	
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	426	
Generación de viajes. Empleados		
Un empleado por:	400	m2
nº total de empleados	426	
Utilización vehículo privado	50	%
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,3	
Personas por vehículo	1,5	
Incremento por visitantes	0	%
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	327	
Generación de viajes. Clientes y visitantes		
Nº de cliente/visita por m2 por 6 días a la semana:	0,00	
nº total de clientes día	0	
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:	0	
Tráfico diario de vehículos ligeros:	327	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	312	
Tráfico anual de vehículos ligeros:	101.918	
Entrada media de ligeros en día laborable	163	
Entrada media de ligeros en día laborable por la mañana	489	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Accesos		
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados:		17
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros:		163
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros por la mañana:		489
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:		106 veh/h
Pesados		8
Ligeros		98 ligeros
Vehículos ligeros que entran el resto del día que no son las 4 horas punta:		-228 veh ligeros/resto día
Vehículos pesados que entran el resto del día que no son las 2 horas punta:		2 veh pesados/resto día
Suponiendo un funcionamiento durante 10 horas al día		
Entrada valle:		-38 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:		29 veh/h
Pesados		3 trailers
Ligeros		27 ligeros
Salida valle:		11 veh/h
La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana.		
Se supone que las puntas 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

ÁMBITO CENTRO Y NORTE		ENLACES-10 / GLORIETA GC-1	CA-422 / GLORIETA GN-1	TOTAL
ENTRADA MEDIA DIARIA EN DÍA LABORABLE (IMD)		6.833	759	7.592
	PESADOS	1.191	132	1.324
	LIGEROS	5.642	627	6.268
ENTRADA PUNTA (Vch/h)		1.863	207	2.070
	PESADOS	254	28	282
	LIGEROS	1.609	179	1.788

ÁMBITO SUR		CARRETERA N-635 / GLORIETA GS-1
ENTRADA MEDIA DIARIA EN DÍA LABORABLE (IMD)		1.797
	PESADOS	98
	LIGEROS	1.699
ENTRADA PUNTA (Vch/h)		592
	PESADOS	32
	LIGEROS	560

IV.7 Medidas de Conservación y Restauración Medioambiental

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 una presencia protagónica.

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 anotar 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 EMAS o Normas ISO 14000, siendo este un condicionante para la realización de estas.

El Plano O.6. Medidas de Conservación y Restauración Ambiental sintetiza la propuesta cuyos aspectos más destacados son:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 trabajaran 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 Viario 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 satisface los requerimientos determinados por las servidumbres, afecciones y límites de no edificación derivadas de estas infraestructuras.

Corredores Medio Ambientales.

La ordenación propuesta preserva 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 Viario 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 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.

Los espacios libres públicos se complementan en algunos casos con zonas verdes interiores a los Parques de Actividad integradas en el tratamiento paisajístico del conjunto, manteniéndose su titularidad privada.

IV.7.1 Justificación de la innecesidad de adopción de medidas correctoras del impacto acústico, y la concordancia del estudio acústico presentado con el mapa estratégico de ruido de la A-8 realizado por el Ministerio de Fomento

Para la realización del estudio acústico incluido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PSIR se ha tenido en cuenta el Mapa Estratégico de Ruido de la A-8 y se ha procedido a la evaluación y comparación de los resultados obtenidos en ambos casos. La Intensidad Media Diaria de vehículos (IMD) contemplada para la autovía A-8 en el estudio acústico es de 36.626 vehículos al día para el año 2007, última fecha publicada para la infraestructura, en el tramo de estudio, por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en el momento en el que se realizó el estudio. Esta misma IMD es la que se ha utilizado en el Mapa Estratégico de Ruido en la UME-A-8-01.

Tal y como refleja la Hoja 35-III "El Astillero" del Mapa Estratégico de Ruido de la Comunidad Autónoma de Cantabria de la A-8, los niveles superan los 75 dB (A) en el eje de la carretera y se va dispersando a medida que se aleja llegando a los 55-60 dB (A) en la zona en la que se proponen los usos del PSIR.

El plano 11 Ruido del Informe de Sostenibilidad Ambiental muestra que los niveles de inmisión acústica generados por la A-8 superan los 75 dB (A) en el eje de la infraestructura pero que rápidamente se va disipando a medida que se incrementa la distancia, llegando a los 55-65 dB (A) dentro del límite del PSIR, perfectamente compatibles con un uso terciario previsto.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Por lo tanto los niveles de inmisión acústica en ambos estudios son muy parecidos, con las diferencias mínimas imputables al software de modelización empleados. Además la caracterización del ruido en el ISA del PSIR es más aproximada a la realidad, teniendo en cuenta que se ha trabajado a una escala inferior y que por tanto se ha procedido a la caracterización del ruido producido por las carreteras N-634, CA-420 y la línea de ferrocarril del FEVE, que afectan al ámbito del PSIR.

Por todo ello cabe concluir que la caracterización del ruido realizada en la Modificación del PSIR está en consonancia con el Mapa Estratégico de Ruido de la A-8 en el ámbito del PSIR, que lo detalla en mayor medida, y que de sus resultados se confirma la no necesidad de implantar medidas correctoras, al ser los niveles acústicos compatibles con el uso terciario-industrial global previsto, según la legislación vigente. La Zona de Afección estipulada en el Mapa Estratégico de Ruido, viene definida por la isófona de 55 dB(A) que es el nivel acústico máximo permitido para zonas de uso residencial de nueva implantación, por la legislación vigente. Por ello, esta Zona de Afección no es aplicable al ámbito del PSIR cuyo uso global permite unos niveles acústicos de 65 dB (A) que únicamente se registran en la franja más expuesta a la A-8 en zonas de transición (sin requerimientos acústicos) según la ordenación propuesta.

La modificación del enlace de acceso al ámbito del PSIR no va a significar una alteración sustancial de los niveles de inmisión acústica calculados, que están condicionados por la IMD, y la velocidad asociada, que soporta la A-8 en el tramo del ámbito del PSIR.

IV.8 Expropiaciones y Afecciones del PSIR

Tanto el plano 08. Afecciones a servicios, como el plano 09. Expropiaciones, como el que a continuación se adjunta, describen gráficamente la relación de afecciones y expropiaciones.

La CROTU en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2009 acordó la Aprobación Definitiva del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de tasación conjunta de los terrenos afectados por el PSIR de Marina y Medio Cudeyo. Dicho PSIR fue aprobado definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de Cantabria y publicado en el BOC con fecha 17 de abril de 2008.

El PSIR afecta a las parcelas identificadas en el plano y numeradas de la 1 a la 62 pertenecientes al término municipal de Marina de Cudeyo, y de la 63 a la 96 a Medio Cudeyo.

El 14 de enero de 2010 se publicó en el BOC la Resolución por la que se convoca el levantamiento de actas de pago y ocupación a los titulares de las fincas afectadas por el PSIR de Marina y Medio Cudeyo, pertenecientes al término municipal de Medio Cudeyo. Por ello, la sociedad Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo, 2006, S.L. es propietaria de las fincas numeradas de la 63 a la 96.

Asimismo la Sociedad Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo, 2006, S.L. ha adquirido por mutuo acuerdo diversas parcelas en Marina de Cudeyo, estando pendientes de levantar las actas de ocupación de las siguientes fincas:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

• **Relación de Fincas en las que está pendiente el Levantamiento de la Ocupación de las mismas**

FINCA	MUNICIPIO	CONCENTRACIÓN PARCELARIA		SUPERFICIES (M ²)		FINCA REGISTRAL	TITULAR	USO
		FDIUG	PARC.	CONGR.	AFECCIÓN			
3	Marina de Cudeyo	21	12	30.690	8.261	18.744	Sitio de la Tejera, S.L.	Pradera
4	Marina de Cudeyo	21	13	23.125	23.125	18.745	BIVOSA SA	Pradera
5	Marina de Cudeyo	21	14	6.033,72 66.210,29	6.033,72 66.210,29	19.076 19.077	José Manuel Ortiz Diego y Azucena Diego Aja Alejandro Ortiz Ortiz y Azucena Diego Aja	Pradera
7	Marina de Cudeyo	21	16	2.646	2.646		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
8	Marina de Cudeyo	21	17	6.704	6.704	18.748	Alejandro Ortiz Diego	Pradera
9	Marina de Cudeyo	21	18	7.163	7.163	18.749	Sitio de la Tejera, S.L.	Pradera
10	Marina de Cudeyo	21	19	5.880	5.880	18.750	Sitio de la Tejera, S.L.	Pradera
13	Marina de Cudeyo	21	22	5.915	5.915	18.753	Tomás Cebrecos Ruiz y M ^a Teresa Ortiz Marañón	Pradera
15	Marina de Cudeyo	21	24	12.953	6.476,50	18.755	Emilio Gutiérrez Lamiñana	Pradera
15 BIS	Marina de Cudeyo	21	24	12.953	6.476,50	18.755	Ignacio Braulio Gutiérrez Lamiñana	Pradera
16	Marina de Cudeyo	21	25	9.875	9.875	18.756	Luis Lavín Cobo y Encarnación Barquín Lavín	Pradera
18	Marina de Cudeyo	21	27	11.897	11.897		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
19	Marina de Cudeyo	21	28	13.937	13.937	18.758	M ^a Teresa Lavín Cobo	Pradera
20	Marina de Cudeyo	21	29	27.326	27.326	18.759	Ciriilde Lavín Cobo	Pradera
23	Marina de Cudeyo	21	32	25.136	584	18.762	M ^a Pilar Ortiz Fernández	Pradera
24	Marina de Cudeyo	27	1	11.864	11.864	18.885	Sitio de la Tejera, S.L.	Pradera
25	Marina de Cudeyo	22	3	79.500	74.820	18.765	Sitio de la Tejera, S.L.	Pradera
26	Marina de Cudeyo	22	4	2.717	2.717	18.766	Vicenta Fernández Fernández Ángel Fernández Lloja	Pradera
31	Marina de Cudeyo	27	4	39.127	39.127	18.887	José Tomás y José Manuel Cobo Ruiz	Pradera
32	Marina de Cudeyo	27	5	7.956	7.956	18.888	Marcelino Higuera Amáiz	Pradera
33	Marina de Cudeyo	27	6	7.963	7.963	18.889	José y M ^a Rosario Prieto Trueba y Antonia Trueba	Pradera
34	Marina de Cudeyo	22	32	5.576	3.886	18.791 / 8.331	Manuel Ahedo Pie/M ^a Elena y Ángela Ahedo	Pradera
35	Marina de Cudeyo	22	33	22.123	22.123	18.792	Hdos. de Antonio Solo Barquín Hdos. de Manuel Solo Barquín	Pradera
37	Marina de Cudeyo	22	35	4.848	4.848	18.794 15.476	Julián C. Rubio San Emeterio y M ^a Teresa Echevarría	Industrial
38	Marina de Cudeyo	27	14	6.796	6.796	18.896	Manuela Lavín Trueba	Pradera
42	Marina de Cudeyo	27	10	6.972	6.972	18.893	M ^a del Carmen Ruiz Hontañón	Pradera
44	Marina de Cudeyo	27	8	6.933	6.933	18.891	Victor Barquín Agudo y M ^a Isabel Castañeda	Pradera
45	Marina de Cudeyo	27	7	7.174	7.174	18.890	Juan Carlos Cebrecos Ruiz y Ana M ^a Gutiérrez	Pradera
46	Marina de Cudeyo	28	5	3.427	3.427	18.908	Victor Barquín Agudo y M ^a Isabel Castañeda	Pradera
48	Marina de Cudeyo	28	7	544	544	18.910	Junta Vecinal de Crejo	Pradera
49	Marina de Cudeyo	28	8	1.517	1.517		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
50	Marina de Cudeyo	28	9	59.112	59.112	18.911	Manuel Alonso Fernández y M ^a Dulcira Salgado	Pradera
52	Marina de Cudeyo	28	11	26.720	26.720	18.913 / 9.190 16.827	M ^a Cruz Alonso González/ Hnas. Cruz Alonso	Pradera

Para la ejecución de las conexiones exteriores del PSIR con las redes generales de infraestructuras se produce afección en las siguientes parcelas que no estaban incluidas en el PSIR aprobado definitivamente y por tanto no estaban en el proyecto de expropiación. Dichas parcelas son las siguientes:

• **Relación de Parcelas y Bienes afectados en la Expropiación**

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

FINCA	MUNICIPIO	CONCENTRACIÓN PARCELARIA		SUPERFICIES (M ²)		FINCA REGISTRAL	TITULAR	USO
		POLIG.	PARC.	CONCTR.	AFECCION			
1	Marina Cudeyo	21	10	14.575	14.575	18.742	Antonio Prieto Ruiz y Mercedes Pérez Teja	Pradera
2	Marina Cudeyo	21	11	6.502	6.502	18.743	Mamerto Ortiz Canales y Azucena Diego Aza	Pradera
3	Marina Cudeyo	21	12	30.690	8.261	18.744	Ricardo Hontañón Puente y M ^a Antonia Díez Santos	Pradera
4	Marina Cudeyo	21	13	23.125	23.125	18.745	RIYOSA SA	Pradera
5	Marina Cudeyo	21	14	72.244	72.244	18.746	Mamerto Ortiz Canales y Azucena Diego Aza	Pradera
6	Marina Cudeyo	21	15	3.511	3.511	18.747	Jesús Lavín Cobo	Pradera
7	Marina Cudeyo	21	16	2.646	2.646		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
8	Marina Cudeyo	21	17	6.704	6.704	18.748	Alejandro Ortiz Diego	Pradera
9	Marina Cudeyo	21	18	7.163	7.163	18.749	Vicenta Fernández Fernández	Pradera
10	Marina Cudeyo	21	19	5.880	5.880	18.750	Ricardo Hontañón Puente y M ^a Antonia Díez Santos	Pradera
11	Marina Cudeyo	21	20	14.243	14.243	18.751	Marina Higuera Bear	Pradera
12	Marina Cudeyo	21	21	12.750	12.750	18.752	José A. Fuertes Villanueva y E. Puente Cobo	Pradera
13	Marina Cudeyo	21	22	5.915	5.915	18.753	Victorina, Pilar y Avelina Ruiz Fernández	Pradera
14	Marina Cudeyo	21	23	6.604	6.604	18.754	José Crespo Rodríguez y Amanda Trueba Solana	Pradera
15	Marina Cudeyo	21	24	12.953	12.953	18.755	Valentín Gutiérrez Casuso y Emilia Larrinaga Sainz	Pradera
16	Marina Cudeyo	21	25	9.875	9.875	18.756	Luis Lavín Cobo y Encarnación Barquín Lavín	Pradera
17	Marina Cudeyo	21	26	8.902	8.902	18.757	Silverio Saiz Cuevas y M ^a Valvanuz Mantecón Sierra	Pradera
18	Marina Cudeyo	21	27	11.897	11.897		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
19	Marina Cudeyo	21	28	13.937	13.937	18.758	M ^a Teresa Lavín Cobo	Pradera
20	Marina Cudeyo	21	29	27.326	27.326	18.759	Clotilde Lavín Cobo	Pradera
21	Marina Cudeyo	21	30	7.318	6.813	18.760	Jesús Lavín Cobo	Pradera
22	Marina Cudeyo	21	31	5.380	5.380	18.761	Francisco Lavín Cobo	Pradera
23	Marina Cudeyo	21	32	25.136	584	18.762	Pilar Ortiz Fernández	Pradera
24	Marina Cudeyo	27	1	11.864	11.864	18.885	Ricardo Hontañón Puente y M ^a Antonia Díez Santos	Pradera
25	Marina Cudeyo	22	3	79.500	74.820	18.765	Ricardo Hontañón Puente y M ^a Antonia Díez Santos	Pradera
26	Marina Cudeyo	22	4	2.717	2.717	18.766 16.324	Vicenta Fernández Angel Fernández Llata	Pradera
27	Marina Cudeyo	22	5	3.943	708	18.767	Ambrosio Cagigas Madrazo	Pradera
28	Marina Cudeyo	22	7	21.860	1.226	18.769	Salvador Ruiz Riva	Pradera
29	Marina Cudeyo	27	3	6.409	6.409	18.886	M ^a Isabel, Hortensia y Enemérita Puente Cobo Emérita Cobo Alonso	Pradera
30	Marina Cudeyo	27	21	5.740	5.740	18.903/15.383	Hortensia E. Puente Cobo y Joaquín E. Cuero	Pradera
31	Marina Cudeyo	27	4	39.127	39.127	18.887	José Tomás y José Manuel Cobo Ruiz	Pradera
32	Marina Cudeyo	27	5	7.956	7.956	18.888	Marcelino Higuera Amaiz	Pradera
33	Marina Cudeyo	27	6	7.963	7.963	18.889	José y M ^a Rosario Prieto Trueba y Antonia Trueba	Pradera
34	Marina Cudeyo	22	32	5.576	3.886	18.791/ 8.331	Manuel Ahedo Pie/M ^a Elena y Angela Ahedo	Pradera
35	Marina Cudeyo	22	33	22.123	22.123	18.792	Gloria Soto Barquín Evaristo Soto Barquín Jesús Soto Barquín Fernando Soto Barquín Antonio Soto Barquín Manuel Soto Barquín	Pradera
36	Marina Cudeyo	22	34	8.560	8.560	18.793	María Isabel Ortiz Fernández	Pradera
37	Marina Cudeyo	22	35	4.848	4.848	18.794 15.476	Eliseo Gómez Castanedo y M ^a Rosario Colina Julián C. Rubio San Emeterio y M ^a Teresa Echevarría	Industrial
38	Marina Cudeyo	27	14	6.796	6.796	18.896	Manuela Lavín Trueba	Pradera
39	Marina Cudeyo	27	13	6.036	6.036	18.895	Bernardino Gómez Guerra y Rosa Fernández	Pradera
40	Marina Cudeyo	27	12	13.260	13.260		Desconocido (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

41	Marina Cudeyo	27	11	18.508	18.508	18.894	Hnos. Barquín Agudo y Antonia Agudo Pontones	Pradera
42	Marina Cudeyo	27	10	6.972	6.972	18.893	M ^a del Carmen Ruiz Hortañan	Pradera
43	Marina Cudeyo	27	9	6.997	6.997	18.892	Aurora Cagigas Haro	Pradera
44	Marina Cudeyo	27	8	6.933	6.933	18.891	Víctor Barquín Agudo y M ^a Isabel Castañeda	Pradera
45	Marina Cudeyo	27	7	7.174	7.174	18.890	Victorina Ruiz Fernández	Pradera
46	Marina Cudeyo	28	5	3.427	3.427	18.908	Víctor Barquín Agudo y M ^a Isabel Castañeda	Pradera
47	Marina Cudeyo	28	6	39.951	39.951	18.909	José Luis Irastorza Ojea y Angel Irastorza Ojea	Pradera
48	Marina Cudeyo	28	7	544	544	18.910	Junta Vecinal de Orejo	Pradera
49	Marina Cudeyo	28	8	1.517	1.517		Masas Comunes (Serv. de Estructuras Agrarias)	Pradera
50	Marina Cudeyo	28	9	59.112	59.112	18.911	Manuel Alonso Fernández y M ^a Dutzura Sañudo	Pradera
51	Marina Cudeyo	28	10	14.352	14.352	18.912	Rosario Alonso Fernández	Pradera
52	Marina Cudeyo	28	11	26.720	26.720	18.913 / 9.190/ 16.827	M ^a Cruz Alonso González/ Hnas. Cruz Alonso	Pradera
53	Marina Cudeyo	12	29	9.030	9.030	16.828	María Soledad Alonso Ceballos	Pradera
53bis	Marina Cudeyo	12	60	9.149	9.149	17.943	María Gema Alonso Ceballos	Pradera
54	Marina Cudeyo	12	30	8.388	8.388	7.595 Medio C. 8.185 Marina C.	Rafael Ruiz San Juan y Aurora Castillo Villaverde	Pradera
55	Marina Cudeyo	12	31	56.596	56.233	8.736 y 7.789	Alberto Gómez Cobo Juan Manuel Gómez Cobo	Pradera
56	Marina Cudeyo	12	2	36.993	4.712		Jesusa Gómez Cobo y Salvador Ruiz Muñoz Tomás Gómez Cobo y Margarita Estrada Villar	Pradera
57	Marina Cudeyo	12	32	9.071	9.071		Joaquín Maza Lombana	Pradera
58	Marina Cudeyo	12	5000	5.147	5.147		Ministerio de Fomento	Pradera
59	Marina Cudeyo	12	5001	538	538		M ^a Gema y M ^a Soledad Alonso Ceballos Manuel Alonso Fernández	Pradera
60	Marina Cudeyo				Total	17.685	M ^a Gema y M ^a Soledad Alonso Ceballos Manuel Alonso Fernández	Urbana
61	Marina de Cudeyo				Total	17.686	M ^a Gema y M ^a Soledad Alonso Ceballos Manuel Alonso Fernández	Urbana
62	Marina Cudeyo	12	50	6.225	2.282		Ambrosio Cagigas Prieto	Pradera
63	Medio Cudeyo	5	47	11.049	11.049	8.515 y 20.684	Juana Portilla Meneses	Pradera
64	Medio Cudeyo	5	48	16.838	16.838		Amparo Osorno Gandarillas M ^a Paz Osorno Gandarillas Blanca Sara Osorno Gandarillas Ana Isabel Osorno Gandarillas	Pradera
65	Medio Cudeyo	5	49	857	857	7.595 Medio C. 8.185 Marina C.	Rafael Ruiz San Juan y Aurora Castillo Villaverde	Pradera
66	Medio Cudeyo	5	7	22.085	22.085		Alfredo Pomposo Bolado y M ^a Justina Estrada Puente	Pradera
67	Medio Cudeyo	5	8	10.718	10.718		Faustino Malanda Mantecón	Pradera
68	Medio Cudeyo	5	9	818	818		Faustino Malanda Mantecón / Delfín Silió Fernández	Pradera
69	Medio Cudeyo	5	13	57.850	57.850		M ^a Luisa Cabarga Cayon	Pradera
70	Medio Cudeyo	5	14	62.116	62.116	6.367	Emeterio Gómez Sainz y M ^a Pilar Sotres Guerra	Pradera
71	Medio Cudeyo	5	15	43.367	43.367	23.156	Victoriano García Ruiz María Rosario García Pico María Angeles García Pico	Pradera
72	Medio Cudeyo	5	16	7.730	7.730		M ^a Esther Baldonado Cavadas	Pradera
73	Medio Cudeyo	5	17	11.174	11.174		Hdos. De Francisco Pelayo Velarde	Pradera
74	Medio Cudeyo	5	18	2.382	2.382	23.157	Victoriano García Ruiz María Rosario García Pico María Angeles García Pico	Pradera
75	Medio Cudeyo	5	19	53.231	53.231	20.832	M ^a Esther Baldonado Cavadas	Pradera

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

76	Medio Cudeyo	5	23	21.415	21.415	10.446	LLANCIN SA	Pradera
76 Bis	Medio Cudeyo	5	5003	28.470	28.470			Pradera
77	Medio Cudeyo	5	25	28.134	28.134	6.769	Manuel Barquín Ortiz y Amalia Maraión Cobo	Pradera
78	Medio Cudeyo	5	26	9.298	9.298		Remedios Lupion de Pablos	Pradera
79	Medio Cudeyo	5	27	6.790	6.790	8.183	Domingo Martínez Ortiz Juan Manuel Martínez Ortiz María Carmen Martínez Ortiz María Pilar Martínez Ortiz	Pradera
80	Medio Cudeyo	5	28	12.969	12.969	6.881, 6.914, 7.653, 21.718/1	Beatriz Cifrián Teja y M ^o Pilar Abascal Cifrián	Pradera
81	Medio Cudeyo	5	50	6.956	6.956	6.743	Marcial Miguel González y Josefa González	Pradera
82	Medio Cudeyo	5	29	26.048	26.048	6.696	Emeterio Gómez Sainz y Pilar Sotres Guerra	Pradera
83	Medio Cudeyo	5	30	8.937	8.937	21.936/1	Domingo Martínez Ortiz Juan Manuel Martínez Ortiz María Carmen Martínez Ortiz María Pilar Martínez Ortiz	Pradera
84	Medio Cudeyo	5	31	29.467	29.467	7.594	Domingo Martínez Ortiz Juan Manuel Martínez Ortiz María Carmen Martínez Ortiz María Pilar Martínez Ortiz	Pradera
85	Medio Cudeyo	5	32	9.240	9.240	6.666	Domingo Martínez Ortiz Juan Manuel Martínez Ortiz María Carmen Martínez Ortiz Hnos. Martínez González Pilar Avelina Martínez Ortiz María Pilar y José Manuel Aja Martínez	Pradera
86	Medio Cudeyo	5	33	8.117	8.117		Amparo Osorno Gandarillas M ^o Paz Osorno Gandarillas Blanca Sara Osorno Gandarillas Ana Isabel Osorno Gandarillas	Pradera
87	Medio Cudeyo	5	34	6.999	6.999		Amparo Osorno Gandarillas M ^o Paz Osorno Gandarillas Blanca Sara Osorno Gandarillas Ana Isabel Osorno Gandarillas	Pradera
88	Medio Cudeyo	5	35	5.793	5.793	6.707	Domingo Martínez Ortiz Juan Manuel Martínez Ortiz María Carmen Martínez Ortiz Hnos. Martínez González Pilar Avelina Martínez Ortiz María Pilar y José Manuel Aja Martínez	Pradera
89	Medio Cudeyo	5	36	4.585	4.585		Hdos. De María Ortiz Maraión	Pradera
90	Medio Cudeyo	5	37	2.187	2.187	10.818 y 11.861	José Luis Haz Muñoz y M ^o Angeles Tezanos Quintanilla Jesús López Ruiz	Industrial
91	Medio Cudeyo	5	5001	16.890	16.890		Desconocido	Pradera
92	Medio Cudeyo	18	226	22.702	2.150	22.850	Beatriz Cifrián Teja y M ^o Pilar Abascal Cifrián	Pradera
93	Medio Cudeyo	18	227	20.804	17.127	22.851	Manuel Camino Abascal José Manuel Camino Abascal Elena Camino Abascal María Camino Abascal	Pradera
94	Medio Cudeyo	18	228	20.445	19.318	22.852	Fredesvinda Otero Fernández José M ^o Abascal Otero	Pradera
95	Medio Cudeyo	18	229	15.639	15.639	22.853	Fredesvinda Otero Fernández Fredesvinda Abascal Otero	Pradera
96	Medio Cudeyo	18	230	25.025	22.670	22.854	José M ^o Abascal Otero M ^o Pilar Pérez Acebo y Raúl Abascal Pérez	Pradera

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

• Parcelas Afectadas por el acceso desde el enlace previsto sobre la S10/A-8

NÚMERO POLIGONO	NÚMERO PARCELA	TERMINO MUNICIPAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL (m2)
5	42	Medio Cudeyo	39042A005000420000SM	AMPARO COBO COBO	18.316
5	43	Medio Cudeyo	39042A005000430000S0	CARMEN GARCIA LOPEZ	8.571
5	46	Medio Cudeyo	39042A005000460000SD	MARIA ELOINA SANTIAGO BLANCO	29.979
5	9.006	Medio Cudeyo	39042A005090060000SD	DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA	155.541
6	9.002	Medio Cudeyo	39042A006090020000SG	DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA	134.906

• Parcelas afectadas por el nuevo depósito de la "Cotilla"

NÚMERO POLIGONO	NÚMERO PARCELA	TERMINO MUNICIPAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL (m2)
6	51	Medio Cudeyo	39042A006000510000SM	PILAR HIGUERA GOMEZ	839
6	52	Medio Cudeyo	39042A006000520000S0	AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO	1.895
6	54	Medio Cudeyo	39042A006000540000S0	JUAN MANUEL GUTIERREZ ABASCAL	35.813
6	61	Medio Cudeyo	39042A006000610000SJ	MARIA PILAR HIGUERA GOMEZ	1.162

• Parcelas afectadas por la nueva Red de Saneamiento

NÚMERO POLIGONO	NÚMERO PARCELA	TERMINO MUNICIPAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL (m2)
12	51	Medio Cudeyo	39040A012000510000RX	NEMESIO GUTIERREZ AJO	1.191
18	1	Medio Cudeyo	39042A018000010000SR	JUNTA VECINAL DE SOLARES	1.350
18	2	Medio Cudeyo	39042A018000020000SD	HEREDEROS DE GARCIA CABALLERO	930
18	3	Medio Cudeyo	39042A018000030000SX	DESCONOCIDA	4.126
18	5	Medio Cudeyo	39042A018000050000SJ	PILAR GOMEZ MAZA	2.598
18	6	Medio Cudeyo	39042A018000060000SE	HILARIA MAZAS RIVA	4.161
18	7	Medio Cudeyo	39042A018000070000SS	HEREDEROS DE JOSE LUIS SAIZ LOPEZ	6.560
18	225	Medio Cudeyo	39042A018002250000SD	ELENA ABASCAL BARQUIN	18.450
5	20	Medio Cudeyo	39042A200500020000SJ	JOSE ABASCAL BARQUIN	27.269

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.9 Estudio de los Condicionantes del POL

IV.9.1 IV.9.1. 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.

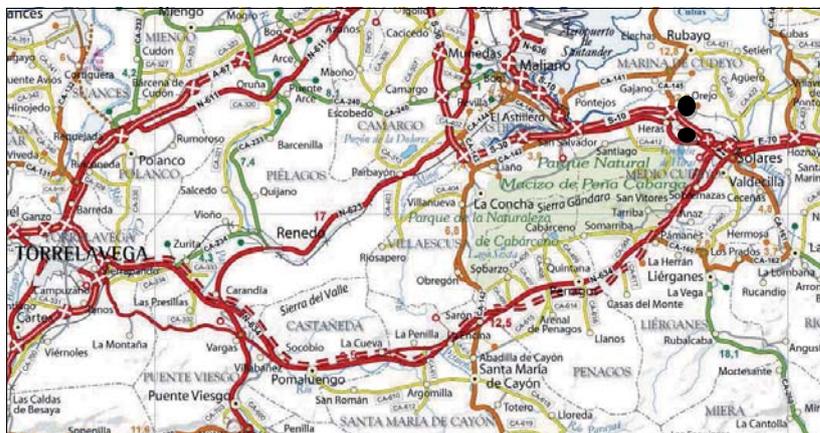
De las cuatro áreas propuestas para el desarrollo del Complejo de Actividades Económicas (CAE) de Santander, es el área de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo la de mayor potencial por su localización próxima al núcleo urbano y a su entorno de actividad (Puerto, área industrial de la Bahía de Santander, 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). El nuevo enlace de la Autovía que aparece representado en el PSIR, es el planteado y programado por el Ministerio de Fomento para mejorar la conexión con el entorno, con el fin de solucionar las deficiencias mencionadas.

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:

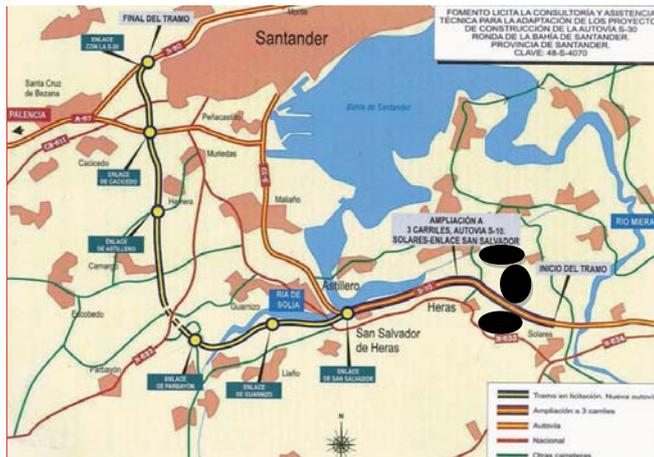
- Proyecto de prolongación de la A-8 (Solares- Torrelavega) que completa la Autovía del Cantábrico a su paso por Cantabria discurre siguiendo el corredor de la N-634, y está dividido en dos tramos:
 - + Tramos Solares- La Encina (en ejecución) entre el Enlace de Solares y el Enlace de Sobremazas se aprovecha el trazado de la carretera existente y se duplica; desde el Enlace de Sobremazas se desarrolla con un nuevo trazado hasta las proximidades de Sarón, donde aprovechará la actual variante como una de las calzadas de la autovía. El tramo finaliza cerca de La Encina, donde conectará con el tramo segundo.
 - + Tramo La Encina-Torrelavega, que aprovecha la variante de La Penilla, y sobre la que se proyecta un enlace con la carretera autonómica CA-611 Argomilla-La Penilla. Pasada la población de La Cueva conecta con la carretera nacional al norte de Vargas. Desde este punto a Torrelavega se producirá el desdoblamiento de la actual carretera, realizándose algunos ajustes de trazado, en el que se adaptarán los enlaces de Castañeda con la antigua N-634 (que queda como vía de servicio), el enlace de Carandía con la N-623 de Burgos a Santander y el enlace de Zurita con las carreteras autonómicas CA-234 y CA-334. El tramo finaliza por el oeste en el enlace de Sierrapando que conecta la Autovía A-8 del Cantábrico con la Autovía A-67 de la Meseta.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



● PSIR Marina de Cudeyo - Medio Cudeyo

- Ejecución de la Ronda de la Bahía (S-30) que tiene su inicio en la recta de Heras a la altura del Enlace de San Salvador donde conecta con la S-10 que discurre hasta Santander, y que finaliza en la S-20 que es el acceso Oeste a Santander.



● PSIR Marina de Cudeyo - Medio Cudeyo

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Cuando el POL se aprobó en el año 2004, la accesibilidad desde el Enlace de Heras a la Autovía A-8 se apoyaba en el Proyecto de la Autopista Zurita-Parbayón para ser realizada junto con la Autovía Ronda de la Bahía de Santander (S-30), que permitía un acceso más directo desde el enlace de Heras a través de la recta de Heras a la altura del enlace de San Salvador (tramo proyectado de la S-30 San Salvador de Heras-Parbayón), para conectar con la A-8 en Torrelavega. Dicha Autopista finalmente se desechó en favor de la Ronda de la Bahía (S-30) entre Solares y el enlace con la S-20, recientemente ejecutada.

Con la propuesta inicial, resultaba especialmente importante la conexión del PSIR con Heras, y de éste con Parbayón para conectar con la A-8 en sentido Oviedo. Debido a que la opción de la Autopista Zurita-Parbayón se desechó, ya no es casi imprescindible llegar hasta dicho enlace, sino que resulta más lógico acceder desde el enlace de la S-10/A-8 que se propone en la modificación del PSIR.

Es por esta razón que la Ficha del AIEP del Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo establece como condicionante de la actuación el estudio de la accesibilidad desde el Enlace de Heras, por su importancia como nudo desde el que se enlazaría para conectar con las autovías y autopistas estructurantes, bien estuvieran ejecutadas o en proyecto, pero que en cualquier caso son las principales vertebradoras del territorio. El hecho diferenciador es que parte de las infraestructuras previstas y proyectadas no se han ejecutado ni se van a ejecutar, es por esto necesario replantearse la estructura de accesos.

El actual enlace de Heras resuelve la conexión de la carretera CA-145(Heras-Gajano) con la autovía S-10 (Solares-Santander). Desde la CA-145 se da acceso al núcleo de Heras, y desde el nudo se accede a la S-10 tanto, en sentido Santander, con la que directamente comunica, así como en sentido Bilbao, que continúa en la A-8 (Autovía del Cantábrico) desde Solares.

El enlace de Heras en la actualidad conecta con la A-8 a través de los siguientes recorridos:

- En sentido Bilbao no existe problema puesto que la S-10 continúa con la Autovía A-8 en Solares.
- En sentido Torrelavega-Oviedo, se accede desde la N-634 a la que se llega directamente desde la S-10 que se toma en Solares hasta Torrelavega, o bien desde la N-623 que penetra desde la S-10 en el Enlace de Heras en continuidad con la nueva S-30.

El tráfico del PSIR a través del enlace actual de Heras, si bien es posible, no es deseable, y sí altamente recomendable ajustar las circulaciones para que no se cague el tráfico del núcleo. Se ha estudiado y consensuado la posibilidad de resolverlo a través de un nuevo enlace en la confluencia de las autovías A-8 y S-10.

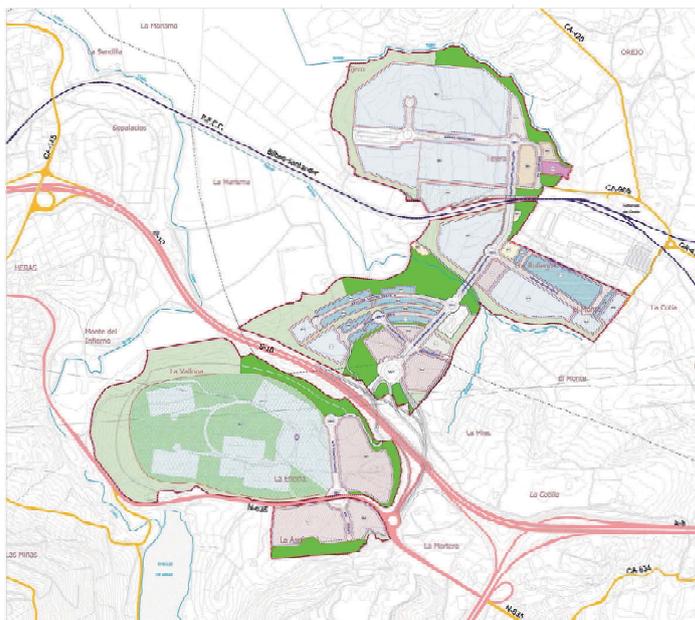
Durante el proceso de realización de los trabajos de la Modificación del PSIR, se han tenido en consideración las nuevas actuaciones en las autovías A-8 y S-10, que principalmente son:

- Completar enlace de la S-10/A-8 en Solares, lo cual, resuelve las siguientes cuestiones :
 - + Evita el paso por el núcleo de Heras, y permite el acceso al PSIR desde la A-8.
 - + Acceso a Solares desde la A-8 en sentido Bilbao-Santander mediante la contratación del tramo Solares-La Encina que incluye la remodelación del nudo de enlace entre la A-8 y la S-10.
 - + Constituye el principal acceso al PSIR.
- Decisión de la supresión del vial hasta Heras paralelo a la línea del FEVE, del todo innecesario con el nuevo enlace.

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, y con el PSIR. Esto genera una configuración de accesos basada en este nuevo enlace S-10/A-8, como acceso principal, y 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:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- El **acceso desde la A-8 y S-10** se realiza a través del nuevo enlace proyectado que da acceso por un lado a las áreas Norte-Centro, y por otro al área Sur del PSIR, de forma que ambas serán independientes funcionalmente, pero estarán comunicadas a través del trazado del nuevo enlace en proyecto.
- 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 nuevo enlace de la S-10/A-8 se resolverán todos los movimientos de conexión con la N-635, y al PSIR. Esta configuración de las vías exteriores hará que el Enlace A-8/S-10 sea el acceso principal del PSIR.
- Se han considerado además dos **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 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, y que también está conectado con el viario de la 1ª fase ejecutada del PSIR en Marina de Cudeyo.
- 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.

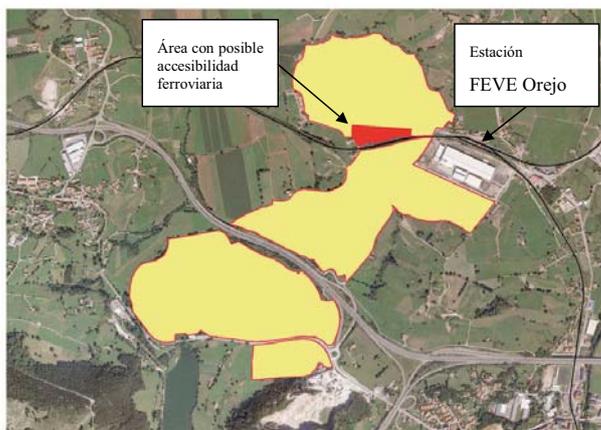


VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

IV.9.2. Estudio de la Integración del Ferrocarril, de su permeabilidad, y de su puesta en valor en relación con esta Actuación Industrial

La línea de FEVE Santander-Bilbao discurre entre las áreas Norte y Centro del ámbito de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo en dirección este a oeste dejando al norte el Área Norte y al sur el Área Centro. Su emplazamiento en colindancia con la línea de ferrocarril, lo dota de muy buena accesibilidad debido al potencial que proporciona esta red como transporte público de viajeros, así como transporte de mercancías al servicio de la industria del Área Productiva.

Durante el proceso de redacción del PSIR se han estudiado diferentes alternativas para la ubicación de este 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.



La inmediatez de la Estación de Orejo, situada en las proximidades del Área Norte permitirá el uso de este medio de transporte público a trabajadores y visitantes. Actualmente ya está integrada en la 1ª fase del AIEP de Marina-Medio Cudeyo (PI Marina de Cudeyo), que a su vez está conectado con el resto del PSIR, tanto a través de la conexión de carácter local que enlaza con la glorieta GN-1, como desde el Acceso Este que penetra desde la rotonda de la CA-420.

No obstante, se ha establecido una reserva para un posible Área Intermodal en el Área Norte con el fin de incorporar el ferrocarril en el ámbito del PSIR, para facilitar el transporte de mercancías y viajeros. La integración en cuestión consistiría en duplicar la vía proyectando un trazado que se desdoblase en la confluencia de vías a la salida de la Estación de Orejo, y penetrase en la parcela N2.1 donde estaría el Área Intermodal. Esta área permitiría la instalación de empresas que quieran disponer de una conexión privada a la línea ferroviaria para el transporte de sus mercancías, por lo que se produce una puesta en valor de dichas parcelas asociado al transporte intermodal de mercancías.

La Ley 39/03, de 17 de noviembre del sector ferroviario analiza en su capítulo IX las Infraestructuras Ferroviarias de Titularidad Privada, permitiendo la conexión de infraestructuras ferroviarias de titularidad privada con la Red Ferroviaria de Interés General. Asimismo determina el régimen de construcción y explotación de los elementos de titularidad privada que complementen las infraestructuras ferroviarias de titularidad del Estado.

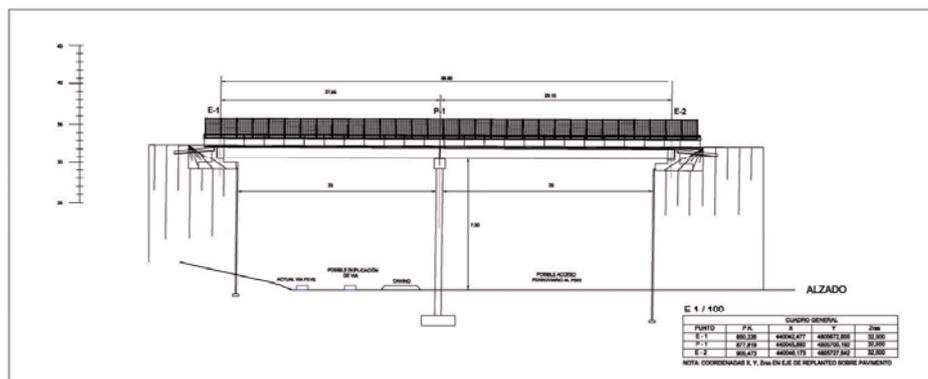
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Para ello, serán los propietarios dicha parcela los que deberán solicitar la autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias para la realización de su conexión de titularidad privada a la Red de Interés General.

La estructura proyectada por encima del ferrocarril conecta el ámbito norte y centro del PSIR, evitando la segregación de dichos ámbitos por la línea ferroviaria que lo atraviesa, consiguiendo una adecuada funcionalidad de los ámbitos y permeabilidad de aquélla con estos, mejorando la movilidad respecto a la situación preexistente y solucionando la derivada de las necesidades de la nueva ordenación.

En el proyecto de urbanización se incluyen los planos en los que se representan los itinerarios peatonales y en bicicleta en el interior del ámbito, así como la localización preferente de las paradas de autobús, previendo la oportuna reserva de superficie, que permite una adecuada conexión de dichas paradas con el núcleo de Solares y la estación ferroviaria de Orejo para el fomento de la movilidad sostenible. Asimismo se incluyen los puntos de conexión de estos itinerarios con las redes existentes.

Las infraestructuras que se han proyectado, así como las estructuras específicas para que esto pueda llevarse a cabo están reflejadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Es el caso del dimensionamiento del paso elevado sobre las actuales vías del ferrocarril, que comunica el Área Centro con el Área Norte, proyectado con luz suficiente para permitir el posible desdoblamiento de las vías.



La geometría de la ordenación y la urbanización de la modificación, desplazando y ampliando el paso sobre FEVE, mantienen y potencia la intermodalidad del PSIR.

IV.9.3. 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:

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- a) **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.
- b) **Adecuada inserción dentro de la trama viaria**, mejorando los estándares de accesibilidad de las infraestructuras del entorno.
- c) **Distribución de usos acordes a las necesidades**, con una correcta implantación en el territorio.
- d) **Mejora de los estándares de calidad en las edificaciones**, mediante el desarrollo de Condiciones Estéticas dentro de la Normativa del PSIR.
- e) **Integración en la escala local de servicios y actividades**, complementando la dotación existente de equipamientos de los núcleos rurales.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 viarios 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 en lugar del trazado del jardines convencionales de reducidas dimensiones. Además ofrece la posibilidad de ejecutar planteamientos de parque de otras características.
- Mejorar de una manera global las condiciones generales del ámbito partiendo de la base de que se trata de una actividad productiva focalizador de empleo. 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 paliarán 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 arboleda 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 diseña 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 trabajaran 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 Viario 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 autovías, que adicionalmente satisface los requerimientos determinados por las servidumbres, afecciones 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 Viario Publico Estructurante:** el viario publico estructurante se ha concebido como un autentico 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.

a) 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

b) 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 atraque, 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 Manzana, subdivisible de distintas formas, como unidad básica de ordenación, y la intercambiabilidad de usos y actividades, 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, 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 manzanas 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, los usos tecnológicos, empresariales ligados al acceso del PSIR con la N-635 y el nuevo enlace de la S-10/A8.

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.

c) 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 convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones generales establecidas.

d) Integración en la escala local de servicios y actividades

Se han reservado una parte de las manzanas destinadas a equipamientos y realojos en torno al acceso desde la CA-420 que comunica el PSIR con el núcleo de población de Orejo, localizada al noreste del ámbito. Esta concentración de equipamientos está rodeada de espacios libres de uso público que limitará, debido al menor impacto de las construcciones asociadas a este tipo de usos, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Para la ubicación del equipamiento comercial se aprovecha la proximidad a los accesos y la parcela destinada a 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 próximas a los espacios libres del ámbito de actuación.

IV.9.3.1. Morfología del Núcleo de Orejo (Marina de Cudeyo). Integración del PSIR en el núcleo.

Uno de los condicionantes establecidos por el POL para el desarrollo del presente PSIR era la realización de un estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración tanto funcional como tipológica de la propuesta en el mismo.

Orejo es un barrio del término municipal de Marina de Cudeyo, que aún estando situado en un entorno rural se ha visto alterado en los últimos años con la implantación de las instalaciones de SUYESA destinada a la fabricación de fibroyeso, lo que esto conlleva para el crecimiento económico del núcleo. Todo ello como consecuencia de la privilegiada situación estratégica que le otorgó la construcción de nuevas infraestructuras de comunicación, principalmente la autovía A-8, y la proximidad otras vías de carácter autonómico.

De acuerdo con la normativa urbanística regional, los diferentes tipos de asentamientos que ocupan el territorio rural de Cantabria, se pueden agrupar en barrios, los más numerosos, y aldeas. En el caso de Orejo, en origen, se podía definir como un BARRIO, unidad básica o elemental de asentamiento en el territorio, generada por la agrupación de las casas, cuyo número puede oscilar entre 5 y 30 por término medio (en el caso de Orejo cerca de las 30 viviendas), y que se sientan en el terreno de forma dispersa en torno a antiguos caminos, y apoyándose principalmente en la CA-420.

La estructura es polinuclear, donde los diferentes asentamientos poblacionales aparecen separados entre sí, unidos por una red de caminos. La estructura física refleja una disposición alveolar sobre una trama irregular y dispersa con grandes intersticios, dando lugar a una estructura compleja.

Considerando la densidad de ocupación de las viviendas existentes, se trata de un asentamiento de tipo LAXO o ABIERTO, donde las edificaciones están separadas por espacios no edificados, que suelen estar cerrados y adscritos a cada una de las edificaciones.

La aparición del nuevo usos industrial, diferentes de los originarios de carácter marcadamente rural, y de las nuevas tipologías edificatorias adscritas, introducen una arquitectura de tipo industrial, con diferentes densidades, ocupaciones, alturas, que está modificando la estructura parcelaria original.

El núcleo de Orejo no es colindante con el Ámbito del PSIR; no obstante la proximidad con éste hacen necesario establecer como un objetivo básico de la ordenación proyectada la integración de la propuesta a la estructura de dicho núcleo y, recíprocamente, la integración de la estructura del núcleo en la futura configuración del mismo tras el futuro desarrollo del PSIR. Los realojos se sitúan en la zona de asentamiento de uno de los núcleos de Orejo, con una tipología análoga, situándose asimismo junto a ellos los equipamientos propios de los núcleos urbanos. Así, la tipología de los realojos, según se recoge en la Normativa, será Residencial Unifamiliar con una parcela mínima de 400 m², con un coeficiente de edificabilidad de 0,35 m²/m², que es la tipología del entorno.

A continuación se evaluarán los diferentes usos y conexiones de Orejo con el ámbito del PSIR, con el fin de justificar la "integración funcional y tipológica" de la propuesta de ordenación en dicho núcleo:

El Área Norte del PSIR está situada al oeste de núcleo de Orejo. El acceso principal al PSIR desde este núcleos lo constituye un viario local existente que se ampliará para mejorar dicho acceso, en continuación con la CA-905 de acceso a la Estación de Orejo, y que enlaza directamente con la carretera también autonómica CA-420. El vial local exterior conecta con una pequeña rotonda ya dentro del Área Norte del PSIR que enlaza con la Avenida Norte Oeste que penetra en el

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Ámbito y que da acceso a la parcela de Realojos y a los Equipamientos Sociales agrupados en torno a esta, y rodeados de dos amplias zonas de espacios libres.

La Avenida Norte Oeste termina en la glorieta GN-1, que es el extremo más septentrional de la Avenida Principal Centro Norte, viario estructurante del PSIR, con lo que fácilmente se puede acceder al resto de equipamientos y facilidades de éste. En torno a la mencionada glorieta también está la dotación de Equipamientos Deportivos y parte de los Equipamientos Comerciales del PSIR.

El Área Central a su vez tiene un buen acceso al núcleo de Orejo a través del vial que conecta con la zona Este, y que da acceso a otros tantos equipamientos deportivos y áreas comerciales.

V Normativa

V.1 Disposiciones de carácter general

Art. 1.1. Objeto

1. El PSIR de Marina de Cudeyo - Medio Cudeyo tiene por objeto la ordenación y urbanización del ámbito de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Marina de Cudeyo - Medio Cudeyo, pendiente de ordenar y urbanizar, definida en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), para crear suelo urbanizado en un Área Integral Estratégica Productiva del POL en el marco de la política sectorial de la Comunidad Autónoma, destinando los terrenos al fin específico previsto en el AIEP y, concretamente, al régimen de las zonificación y usos que concreta el PSIR, por lo que no se agota con la ejecución de la obra urbanizadora, que es el soporte de los posteriores usos y actividades, sino con el destino efectivo de cada parcela resultante al fin específico previsto en éste y la implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades y contribuyendo a garantizar la estructura económica de la región.
2. Establece las determinaciones urbanísticas necesarias para permitir la urbanización del AIEP de conformidad con el interés general de la actuación en el marco de la política sectorial industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para que su ejecución permita el establecimiento de actividades productivas con sus correspondientes dotaciones de equipamiento colectivo y servicios complementarios, garantizando los objetivos generales del Área de actuación Integral Estratégica Productiva prevista en el POL:
 - Implantación de nuevas actividades económicas.
 - Equilibrio económico y funcional del Área.
 - Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
 - Mantenimiento de la estructura económica de la región.
3. La ordenación y urbanización del sector tiene como finalidad contribuir al desarrollo económico y a la eficacia de los derechos constitucionales, a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, y a la mejora de la calidad de vida, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general según el principio de desarrollo sostenible, e impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actuación territorial.
4. Con el objetivo y finalidad expuestos delimita los diversos usos a que pueda destinarse el espacio físico del AIEP ordenando la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizando 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 actuación y su desarrollo equilibrado. Así, de conformidad con el contenido del artículo 27.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), asigna usos, intensidades, tipologías, concreta las dotaciones vinculadas a la actuación y prevé las obras precisas para su adecuada conexión y refuerzo con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, conservando y optimizando la funcionalidad de las existentes.
5. Detalla y programa las obras de urbanización del ámbito, tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas, para posibilitar la realización material de las determinaciones de la ordenación.
6. Establece medidas de articulación con los planeamientos municipales de los Ayuntamientos en cuyo ámbito se desarrolla.
7. El presente Proyecto Singular de Interés Regional sustituye al precedente PSIR aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 10 de enero de 2008, al que deroga íntegramente.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.

La superficie total del ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional es de 147 Has, de las cuales 145 Has corresponden al ámbito ocupado por la AIEP y las 2 Has 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 cautelas que correspondan en cada caso están detalladas 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 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
- Por la restante normativa urbanística y sectorial aplicable.
- Por el planeamiento municipal vigente, que será de aplicación subsidiaria salvo que exista regulación en el PSIR, aún siendo ésta menos restrictiva.
- Código Técnico de la Edificación (CTE), marco normativo por el que se regulan las exigencias mínimas que deben cumplir los edificios.

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

1. El PSIR tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones mientras no se apruebe su modificación total e íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones parciales.
2. Se procederá a la modificación total o sustitución del PSIR cuando se introduzcan cambios en los criterios de ordenación que supongan un modelo territorial distinto por afectar a la estructura y ordenación general del ámbito. Se consideran como elementos determinantes del modelo territorial:
 - La variación de la red de viario público estructurante.
 - La estructura funcional del ámbito.
 - La zonificación global y criterio de asignación de usos globales.
3. Procederá la modificación parcial del PSIR cuando por circunstancias sobrevenidas se produzca cualquier hecho determinante, que justifique el "ius variandi" y sea necesaria cualquier reforma, variación o transformación de algunas de sus determinaciones que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de modificación total.
4. La tramitación y aprobación de la modificación total o parcial seguirá los mismos procedimientos establecidos para su aprobación, salvo que legislación posterior determine otro régimen.
5. Todo proyecto de modificación deberá acompañar un documento refundido que refleje las nuevas determinaciones y las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.
6. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria podrá en cualquier momento redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de las modificaciones, pudiendo realizar su refundición para su adecuada clarificación y armonización.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7. No se consideran modificaciones del PSIR:

- Los complementos de la ordenación pormenorizada que dentro de su finalidad y objeto puedan realizar los instrumentos de ordenación derivados de desarrollo.
- Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del PSIR requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a dotaciones, espacios libres y equipamientos públicos ni supongan incremento proporcional de edificabilidad.
- La corrección de errores materiales que se lleven a cabo de conformidad con la normativa de procedimiento común aplicable.
- La parcelación, división, segregación y agrupación de éstas, así como la división horizontal o constitución de conjunto inmobiliario en cada una de las manzanas, ya sea mediante expediente de parcelación o mediante el título inscribible previsto en el RD 1093/97 de 4 de julio.
- Los proyectos de normalización de fincas.

Art. 1.5. Naturaleza de PSIR

El Proyecto Singular de Interés Regional es un instrumento de ordenación del territorio que desarrolla el Área Integral Estratégica Productiva prevista en la Ley 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria, Marina-Medio Cudeyo, teniendo las determinaciones propias de un plan parcial y proyecto de urbanización.

Sus determinaciones vinculan y prevalecen sobre las de los planeamientos municipales que deberán recogerlas en su primera modificación o revisión.

Por su carácter de instrumento de ordenación del territorio plasma y concreta geográficamente la política económica, social y medioambiental definida en el POL.

El PSIR tiene naturaleza reglamentaria en virtud de la remisión normativa de las leyes 2/2001 de 25 de junio y 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria.

Art. 1.6. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del PSIR

1. El PSIR entrará en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
2. Su entrada en vigor le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad:
 - Publicidad. Lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo y obtener copia de los documentos originales de los que consta, así como obtener una edición completa y respuesta de la administración sobre sus concretas previsiones.
 - Ejecutividad. Lo que implica la posibilidad de emprender las obras y proyectos previstos en la habilitación a la administración actuante para el ejercicio de sus funciones. La gestión y ejecución se configura como una función pública que, por la naturaleza de PSIR como Plan de Ordenación del Territorio, es competencia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, siendo la administración actuante, sin perjuicio de la necesaria coordinación entre las administraciones y la iniciativa privada.
 - Obligatoriedad. La aprobación del PSIR, como el resto de instrumentos que lo desarrollen o complementen, implica el deber legal del cumplimiento de sus determinaciones tanto para la Administración como para los particulares, vinculando los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino concreto que resulte de su ordenación y al régimen jurídico que se derive de ellas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

3. Legitimación de expropiaciones. La aprobación del PSIR implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos bienes y derechos a los efectos de expropiación, ocupación temporal e imposición de servidumbres, teniendo el promotor la condición de beneficiario.
4. Contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que sea necesario expropiar.
 - El objeto y finalidad del PSIR determina la “causa expropiandi”, y ésta el contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que es necesario expropiar previendo el planeamiento los bienes que son estrictamente necesarios expropiar para el cumplimiento del fin del PSIR.
 - La causa expropiandi se extiende a todas las actuaciones necesarias para la urbanización con destino a los usos productivos y sus correspondientes dotaciones de equipamiento colectivo, servicios, infraestructuras y conexión y refuerzo de las existentes, para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas.
 - Los efectos expropiatorios del PSIR alcanzan a todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito que se encuentran en las zonas calificadas para el fin específico de la ordenación, concretamente, los calificados como (Centro Logístico e Industrial, Empresarial Comercial y de Servicios, Industria Ligera, Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios, Empresarial, Tecnológico), así como los incluidos en zonas y usos calificados o previstos para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstos y una adecuada integración ambiental de la actuación (Equipamientos, Espacios libres, Área de Acondicionamiento Paisajístico, viarios, infraestructuras, área residencial de realojos y Servicios y Técnicos), además de todos los necesarios para conectar con las redes, servicios e infraestructuras existentes.
 - Con el fin de tender al menor sacrificio posible del derecho de propiedad se proyecta la legitimación de la expropiación únicamente sobre los bienes precisos para el cumplimiento de la finalidad del PSIR por lo que ésta no alcanza a los edificios, instalaciones y usos existentes con anterioridad a su aprobación, que resultan compatibles con el régimen de ordenación, usos y urbanización, pues no tiene sentido que la expropiación alcance a actividades económicas cuya implantación prevé el PSIR o son compatibles con el mismo y, además, su exclusión contribuye al mantenimiento de la estructura económica de la región, que se establece como uno de los objetivos del AIEP. Sin perjuicio de la necesidad de regularizar o normalizar los linderos de la parcela para adaptar su configuración física a sus determinaciones. Estas actividades se califican específicamente como situaciones preexistentes. Se excluyen de su consideración como situaciones preexistentes los edificios, actividades y usos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - + Los casos en que las parcelas soporte de las edificaciones o instalaciones se localicen total o parcialmente en terrenos en los que el PSIR prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o infraestructuras.
 - + En los casos en que la edificación sea destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial y zonificación del PSIR.
 - + Los casos en que la edificación no cumpla la ordenanza de zona del PSIR que le sea de aplicación.

Art. 1.7. Interpretación del PSIR

1. La interpretación del PSIR corresponde a los órganos de Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, sin perjuicio de las facultades propias de los Ayuntamientos de Marina y Medio Cudeyo, especialmente sobre los actos de edificación de su competencia necesarios para su ejecución, que concreten las obras o instalaciones, así como para la inclusión de las determinaciones de éste en los instrumentos urbanísticos municipales.
2. Las determinaciones del PSIR habrán de interpretarse conforme al sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con el contexto y antecedentes, teniendo en cuenta su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que han de aplicarse. Igualmente se interpretará conforme a los objetivos generales del AIEP para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas y mantenimiento de la estructura económica de la región.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - Los distintos documentos del plan gozan del carácter de unitarios, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna, de modo que sus determinaciones se aplicarán de conformidad con el valor y especificidad de los documentos atendiendo a su objeto y contenido, considerando los fines y objetivos del PSIR expresados en la memoria y en los objetivos del AIEP contemplados en el POL.
4. En el supuesto de contradicción entre los planos y el texto prevalecerá éste, salvo que del conjunto del documento, y especialmente de la memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que se cumplimentara mejor con la interpretación derivada del contenido de los planos.
5. Si se dieran contradicciones entre las determinaciones de ordenación y urbanización, prevalecerán las de mayor detalle y con soporte informático de mayor exactitud, salvo que conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, especialmente de la memoria, se considere que se complementa mejor con la interpretación derivada del contenido de otros documentos.
6. Si no fuera posible salvar las contradicciones o imprecisiones, conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social de la propiedad y el interés público concretado en un desarrollo sostenible y cohesionado y en una utilización racional de los recursos naturales en relación con los objetivos del AIEP del POL.
7. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (CROTU) a instancia de los particulares o de otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en ejecución del PSIR. La resolución de dichas interpretaciones se incorporará al PSIR como instrucción aclaratoria o respuesta a las preguntas planteadas y será objeto de publicación, conforme establece el artículo 37.10 de la Ley 30/92.
8. Los simples errores materiales podrán corregirse, previo trámite de información al público, mediante acuerdo de la CROTU que se publicará en el BOC y se comunicará a los Ayuntamientos afectados.

Art. 1.8. Coordinación administrativa

1. El PSIR, por el carácter de función pública de la ordenación del territorio, se ejecutará bajo la dirección y control del Gobierno de Cantabria, como Administración competente en materia de ordenación del territorio e industria, conforme a su estructura orgánica y distribución funcional.
2. El Gobierno de Cantabria actuará teniendo como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses en presencia los medios adecuados para que las demás administraciones, especialmente, los Ayuntamientos de Marina y Medio Cudeyo, puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de auto organización.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

3. El promotor del PSIR tiene la condición de beneficiario de la actuación a efectos expropiatorios y la de promotor de aquél, debiendo cumplir las obligaciones que se deriva de las dos condiciones bajo la dirección y control del Gobierno de Cantabria, como administración actuante y titular de la potestad expropiatoria y competencia sobre Industria y Ordenación del Territorio.
4. El PSIR, por su propia naturaleza de ordenación territorial, y conforme a sus determinaciones propias de plan parcial y proyecto de urbanización, se limita a zonificar y calificar el espacio que ordena y definir las obras de urbanización, así como los espacios libres de uso público y las dotaciones y equipamientos públicos
5. Los espacios de cesión obligatoria serán cedidos por el promotor-beneficiario a la administración actuante, sin perjuicio de los convenios interadministrativos que procedan sobre la posibilidad de afectación y mutación por ésta a los municipios, conforme a la normativa de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y a los principios de colaboración, cooperación y coordinación interadministrativa.
6. Corresponde a cada Ayuntamiento cuando recoja en su planeamiento general las determinaciones del PSIR, la clasificación, calificación y establecimiento de las determinaciones urbanísticas propias del planeamiento general en el ámbito de aquél, que deberá respetar sus determinaciones, así como la consideración de las dotaciones, espacios e infraestructuras como generales o locales en función del modelo territorial municipal.
7. La administración autonómica a través de los órganos funcionalmente competentes deberá remitir un ejemplar del PSIR aprobado definitivamente y de sus modificaciones a los Ayuntamientos para la constancia en sus archivos y facilitar el derecho de consulta e información de los particulares.
8. Articulación con los PGOUS y Medidas de Adecuación.
 - El PSIR se desarrolla en los municipios de Marina y Medio Cudeyo, tal y como consta en el plano de información, situación y previsiones del planeamiento municipal que contempla la línea de deslinde entre ambos municipios y la clasificación de los suelos incluidos en el PSIR.
 - + En el planeamiento de Marina de Cudeyo el suelo tiene la siguiente clasificación y categorías:
 - PMR: Suelo no urbanizable protegido por protección agrícola.
 - PMF: Suelo no urbanizable protegido por Medio Físico.
 - UN: Suelo no urbanizable normal.
 - NUR: Suelo no urbanizable restringido.
 - + En el planeamiento de Medio Cudeyo, aprobado el suelo tiene las siguientes clasificaciones y categorías:
 - PAG: Suelo no urbanizable protegido de interés agrícola y ganadero.
 - UN: Suelo no urbanizable normal.
 - La clasificación del suelo en los planeamientos municipales es incompatible con su transformación urbanística y el desarrollo de una actuación de urbanización, sin embargo, la Ley 2/2004 de 27 de septiembre (POL), lo define como un AIEP y declara expresamente de interés regional la actuación, independientemente de la clasificación del suelo, para su destino a uso productivo, conforme a los objetivos específicos contenidos en la ficha correspondiente del anexo III, por lo que ambos planeamientos deberán ser adecuados a las determinaciones del PSIR cuando se produzca su revisión o modificación. Se remite a los Ayuntamientos para que en ejercicio de sus competencias locales adecúen sus planeamientos a las determinaciones obligatorias de éste.
 - Habida cuenta de que el PSIR no coincide sobre ámbitos destinados a ser objeto de desarrollo y gestión urbanística sino que exclusivamente se desenvuelve sobre suelos que se encuentran clasificados como rústicos, no es preciso articular mecanismo alguno de adecuación de los planes generales en cuanto que el desarrollo del PSIR no perjudicará ningún proceso de transformación urbanística, sin perjuicio de su adaptación posterior a éste. De tal forma la actuación no interfiere ningún suelo apto para la urbanización que pueda distorsionar la coherencia interna de los procesos de ejecución, equidistribución y obtención de cesiones y espacios comunitarios, por lo que se remite a los municipios para que en la adaptación de los PGOU al PSIR establezca las medidas de adecuación que procedan, estableciéndose no obstante algunas con carácter indicativo u orientativo.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Por otra parte, se establecen mediadas de articulación para la adecuada integración y permeabilidad de la actuación en la red de infraestructuras y futuros desarrollos urbanísticos.

Articulación funcional:

1. El promotor del PSIR ejecutará las obras e infraestructuras articulándose con la red de infraestructuras y servicios municipales en la forma prevista en el proyecto de urbanización para su cesión a la Administración actuante, sin perjuicio de la posibilidad de afectación y mutación posterior por ésta a los municipios.
 2. El promotor del PSIR, previos los informes sectoriales correspondientes, ejecutará el viario estructurante del PSIR que conectará con el núcleo de Solares a través del enlace que une la actuación con la N-635, permitiendo completar el enlace de Solares con la A-8 y S-10, para conectar esta localidad con la A-8 en dirección Bilbao-Santander. Igualmente, ejecutará la rotonda (GS-1) en la misma carretera nacional para mejorar la regulación del tráfico entre la zona sur del PSIR y la citada red arterial para garantizar y mejorar esta red arterial como acceso a núcleo de Solares, A-8 y conexión interior de la actuación.
 3. El promotor del PSIR, mejorará la urbanización de la conexión del PSIR desde la manzana C.1.8 con la rotonda actual de la CA-420, que transcurre por el municipio de Marina de Cudeyo, mejorando el tramo de la red viaria municipal.
 4. El PSIR conectará el ámbito norte, junto al pequeño nuevo núcleo residencial previsto, a través del viario municipal existente con la CA-905, que atraviesa el núcleo de Orejo, manteniendo su morfología.
 5. El promotor del PSIR construirá un depósito de agua en el municipio de Medio Cudeyo, junto al depósito municipal existente actualmente, que conectará con la red del PSIR, para garantizar el abastecimiento de la actuación y mejorar el del municipio, pudiéndose articular posteriormente entre la administración actuante y la receptora de la infraestructura los procedimientos de colaboración, coordinación y afectación y mutación que procedan.
- a) Articulación jurídica y medidas de adecuación de los planeamientos municipales:
- Sin perjuicio de la prevalencia del PSIR sobre los planeamientos municipales (art. 29.6 LOTRUSCA) a los que vincula, la adecuación de éstos al PSIR se realizará por cada municipio, conforme al respectivo modelo territorial municipal, recogiendo con carácter vinculante todas las determinaciones de aquél en el respectivo planeamiento general, adecuando sus objetivos y propuestas coordinadamente con los del PSIR, teniendo en cuenta sus determinaciones en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, previsión de dotaciones generales y espacios libres al servicio de toda la población, régimen jurídico del suelo y ejecución del planeamiento, que serán vinculantes, sin perjuicio de la facultad municipal para ejercer las siguientes determinaciones en su planeamiento municipal, conforme a los siguientes criterios orientativos:
- b) Articulación jurídica y medidas de adecuación de los planeamientos municipales:
- Sin perjuicio de la prevalencia del PSIR sobre los planeamientos municipales (art. 29.6 LOTRUSCA) a los que vincula, la adecuación de éstos al PSIR se realizará por cada municipio, conforme al respectivo modelo territorial municipal, recogiendo con carácter vinculante todas las determinaciones de aquél en el respectivo planeamiento general, adecuando sus objetivos y propuestas coordinadamente con los del PSIR, teniendo en cuenta sus determinaciones en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, previsión de dotaciones generales y espacios libres al servicio de toda la población, régimen jurídico del suelo y ejecución del planeamiento, que serán vinculantes, sin perjuicio de la facultad municipal para ejercer las siguientes determinaciones en su planeamiento municipal, conforme a los siguientes criterios orientativos:
- Los planeamientos municipales clasificarán el suelo en el ámbito del PSIR teniendo en cuenta el destino y naturaleza contenido en aquél, y en función del estado de ejecución de éste en el momento de adecuación del planeamiento municipal a sus determinaciones.
 - Los planeamientos municipales calificarán el suelo en el ámbito del PSIR de acuerdo con la zonificación, ordenación y régimen de usos contenidos en éste. Las dotaciones, espacios libres y equipamientos previstos en el PSIR se recogerán por el planeamiento municipal de acuerdo con su modelo territorial, pudiendo tener carácter

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

complementario de los previstos en el PGOU, el cual, deberá coordinar su previsión de espacios libres, dotaciones y equipamientos con las del PSIR.

Art. 1.9. Deberes legales del Promotor del PSIR

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, cumpliendo las siguientes obligaciones:

1. Entregar a la Administración actuante el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la actuación.
2. Entregar a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector a que se refiere el artículo 100 de la LOTRUSCA.
3. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
4. Entregar a la Administración actuante, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
5. Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
6. Cumplir los deberes derivados de la condición de beneficiario de la expropiación, por su condición de promotor del PSIR, incluido el cumplimiento del objeto y finalidad de éste.
7. Cualesquiera otros deberes derivados del régimen jurídico correspondiente al destino y naturaleza del proyecto.

Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 1.10. Situaciones Preexistentes

Las edificaciones y usos anteriores al PSIR que resulten compatibles con el régimen de ordenación, usos y urbanización del mismo, así como con sus objetivos, y no estén situados en terrenos en los que aquél prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o estén afectados por infraestructuras y servicios, se califican como situaciones preexistentes compatibles con el objetivo y finalidad del PSIR.

La calificación de una edificación y uso como situación preexistente, supondrá:

1. La patrimonialización por su propietario de la edificabilidad materializada en la parcela.
2. La posibilidad de su exclusión de la relación de bienes y derechos y, por consiguiente de la expropiación, por no ser imprescindible para el cumplimiento de la finalidad del PSIR y ser compatibles con ésta.
3. Podrán ser objeto de las siguientes obras:
 - a) Conservación: son las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se consideran como tales, entre otras, las de retejado, pintura, solados, revocos, y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.
 - b) Restauración: son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico.

Constituyen el grado máximo de conservación por incluir, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.
 - c) Consolidación: son las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos.
 - d) Rehabilitación: son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.
 - e) Reestructuración: son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajo cubierta y entreplantas.
 - f) Renovación y reforma: son las de restauración, consolidación y rehabilitación.
4. Se permite el cambio de uso dentro de los usos dominantes y compatibles de la Ordenanza de Zona en la que se encuentra.
5. La edificabilidad materializable será la actualmente materializada en la parcela.
6. En el documento de revisión o modificación del planeamiento municipal que recoja las determinaciones del PSIR serán vinculantes las determinaciones de las normas de edificación de la zona en la que se encuentre la situación preexistente, pudiendo aquél atribuir más edificabilidad a ésta que la materializada atribuida por el PSIR, siempre que no exceda de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de la ordenanza de zona del PSIR.
7. Los terrenos en los que se encuentren los edificios y usos en situaciones preexistentes podrán ser objeto de regularización de linderos en el título inscribible que regula el RD 1093/97 de 4 de julio, sin perjuicio de su regularización en cualquier otro instrumento urbanístico que prevea la legislación urbanística e hipotecaria.
8. Las situaciones preexistentes se identifican con las siglas PR en el plano de ordenación y calificación.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 1.11. Realojos

El PSIR prevé una zona calificada como Residencial Unifamiliar para facilitar la reubicación y realojo de los ocupantes de viviendas que constituyen su domicilio habitual, que hagan uso de este derecho. No obstante, sólo tienen carácter vinculante las determinaciones y parámetros propiamente urbanísticos. Por tanto, no es vinculante e imperativo el destino específico para los ocupantes de viviendas afectados por el PSIR que constituya su residencia habitual, ya que cabe la posibilidad de que éstos no ejerciten su derecho o que el promotor cumpla su obligación poniendo a disposición de aquéllos viviendas en otra ubicación que cumplan las condiciones físicas y económicas necesarias para satisfacer ese derecho. En tal caso, se mantiene la calificación como uso complementario de los usos y actividades globales dominantes del PSIR, sin perjuicio del régimen de compatibilidad contenidos en la ordenanza.

Art. 1.12. Documentos constitutivos del PSIR

- **Documento A: Planeamiento**
 - 0. Memoria de la Modificación.
 - 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. Fases.
 - VIII. Planos de ordenación.ANEXOS
- **Documento B: Proyecto de Urbanización**
 - I. Memoria.
 - II. Planos.
 - III. Pliego de Condiciones.
 - IV. Presupuesto.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

• **Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental**

- I. Introducción.
- II. Marco Legal.
- III. Planeamiento Metodológico General.
- IV. Análisis Ambiental del Medio.
- V. Análisis Social y Económico.
- VI. Análisis de la Modificación del PSIR.
- VII. Identificación y Valoración de Efectos sobre el Medio Ambiente.
- VIII. Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias.
- IX. Programa de Seguimiento.
- X. Limitaciones del Contenido y Alcance del ISA.
- XI. Conclusiones.
- XII. ANEXOS AMBIENTALES.

V.2 Régimen urbanístico del suelo

Sección 1: Ordenación y calificación del suelo

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 de suelo y Ordenación.

En dicho plano se definen:

- La estructura urbana del ámbito del PSIR, con el viario público del mismo.
- La delimitación del ámbito de 3 áreas funcionales (Norte, Centro y Sur) y de los parques de actividad, o zonas estructuradas por el viario 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.

Su superficie es de modo indicativo la expresada a continuación, sin perjuicio de su medición a mayor escala o medición topográfica, la cual primará en todo momento. La edificabilidad será la obtenida de aplicar el coeficiente de edificabilidad de cada zona sobre la superficie real.

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES

USO	SUBTOTAL POR ÁREAS		MODIFICACIÓN PROPUESTA-TOTALES				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDIFICACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	20,99%	0,4000	121.947	22,24%	1,32	160.671	24,62%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	91.822	3,71%	0,9000	82.639	8,84%	1,00	81.260	12,00%
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	112.023	21,48%	0,6000	67.214	12,62%	1,00	109.962	16,11%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	92.622	6,40%	0,5500	50.953	9,54%	1,71	134.672	19,63%
INDUSTRIAL Y OBRERA	65.270	4,51%	1,2000	78.324	14,54%	0,75	61.711	8,99%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	5.284	0,37%	0,5500	2.906	0,54%	0,05	102	0,02%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	1,02%	0,8000	11.902	2,17%	1,20	14.281	2,07%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.242	1,05%	0,5000	7.621	1,42%			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20.048	2,00%	0,5000	9.712	1,80%			
SERVICIOS TÉCNICOS	8.917	0,63%						
TOTAL MANEJABLES	1.452.192	100,00%	0,6086	548.214	100,00%	1,1905	652.667	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	240.418	16,55%						
VIARIO PÚBLICO	153.328	10,56%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.861	10,19%						
PREEXISTENCIAS	9.815	0,68%						
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO- MEDIO CUDEYO	1.452.192	100,00%	0,3775	548.214	100,00%	1,1905	652.667	100,00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Cuadro General de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES - AREA NORTE												
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANISTICO		VALOR DE VENTA		Euros		
		USO	% SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO m2		% SOBRE TOTAL	Euros/m2
AREA NORTE												
		384.000	100,00%	0,382	146.000	100,00%	0,330	121.000	100,00%	7,70	32.405.324	
NI		142.000	36,98%	0,244	83.000	56,87%	0,526	78.400	64,76%	14,00	28.961.250	
	NI.1	112.214	29,22%	0,27	75.931	52,00%	0,526	78.207	65,05%	14,00	18.649.209	
	NI.2	29.786	7,76%	0,07	7.069	4,84%	1,199	8.193	6,72%	351,00	2.312.041	
NI.2		184.000	47,82%	0,518	53.470	36,63%	0,330	43.100	35,61%	100,00	11.475.100	
	NI.2.1	81.000	21,14%	0,37	46.720	32,00%	0,526	43.100	35,41%	100,00	243,61	11.475.100
	NI.2.2	103.000	26,97%	0,64	6.750	4,62%	0,330	0	0,00%	100	24,970	
NI.3		20.000	5,20%	0,400	9.520	6,53%	0,330	0	0,00%	0	0	
	NI.3.1	11.400	2,97%	0,5	3.700	2,51%	0,330	0	0,00%	0	0	
	NI.3.2	8.600	2,23%	0,3	1.920	1,32%	0,330	0	0,00%	0	0	
	NI.3.3	0	0,00%	0,35	1.880	1,29%	0,330	0	0,00%	0	0	
VIARIO PUBLICO		45.000	11,72%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES		48.000	12,49%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARSISTICO		41.000	10,68%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		26.500	6,90%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
PREFERENCIAS		2.200	0,57%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
TOTAL AREA NORTE		384.000	100,00%	0,382	146.000	100,00%	0,330	121.000	100,00%	7,70	32.405.324	
MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES - AREA CENTRO												
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANISTICO		VALOR DE VENTA		Euros		
		USO	% SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO m2		% SOBRE TOTAL	Euros/m2
AREA CENTRO												
		473.076	100,00%	0,4843	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	10,70	41.801.300	
CI		83.599	17,67%	0,4884	70.924	37,09%	0,7843	63.318	30,20%	2,770	1.717,00	
	CI.1	4.210	0,89%	1,2	2.773	1,45%	0,7843	2.175	1,04%	0,00	0,00	
	CI.2	2.311	0,49%	1,2	2.773	1,45%	0,7843	2.175	1,04%	0,00	0,00	
	CI.3	24.653	5,21%	1,2	29.584	15,47%	0,7843	23.201	11,07%	0,00	0,00	
	CI.4	4.100	0,87%	1,2	5.016	2,62%	0,7843	3.924	1,88%	0,00	0,00	
	CI.5	6.521	1,38%	0,3	1.956	1,02%	0,7843	1.528	0,73%	0,00	0,00	
	CI.6	33.684	7,14%	0,75	26.763	13,99%	1,0541	28.210	13,46%	0,00	0,00	
	CI.7	0,000	0,00%	0,0	0,000	0,00%	1,1999	0,000	0,00%	0,00	0,00	
CI.8		37.717	7,97%	0,4000	24.139	12,62%	0,7843	20.817	10,02%	0,00	0,00	
	CI.8.1	0,000	0,00%	0,64	24.139	12,62%	1,2352	20.817	10,02%	0,00	0,00	
CI.9		80.700	17,06%	0,9558	77.129	40,33%	0,7843	64.018	30,56%	0,00	0,00	
	CI.9.1	4.411	0,93%	1,2	4.100	2,14%	0,7843	3.216	1,53%	0,00	0,00	
	CI.9.2	4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7843	4.301	2,05%	0,00	0,00	
	CI.9.3	6.209	1,31%	1,2	7.906	4,08%	0,7843	6.122	2,92%	0,00	0,00	
	CI.9.4	4.388	0,93%	1,2	5.266	2,75%	0,7843	4.100	1,97%	0,00	0,00	
	CI.9.5	9.973	2,11%	1,2	11.970	6,26%	0,7843	9.388	4,48%	0,00	0,00	
	CI.9.6	5.270	1,11%	1,2	6.091	3,20%	0,7843	4.288	2,04%	0,00	0,00	
	CI.9.7	14.570	3,08%	0,85	12.391	6,48%	1,7051	21.128	10,08%	0,00	0,00	
	CI.9.8	8.241	1,74%	0,85	7.010	3,67%	1,7051	11.953	5,70%	0,00	0,00	
	CI.9.9	14.099	2,98%	0,7	5.669	2,96%	1,1293	6.403	3,05%	0,00	0,00	
	CI.9.10	14.345	3,03%	0,7	10.742	5,62%	1,1293	12.111	5,79%	0,00	0,00	
CI.10		22.412	4,74%	0,8500	19.050	9,96%	0,7843	15.483	7,37%	0,00	0,00	
	CI.10.1	10.912	2,29%	0,85	9.190	4,81%	1,7051	12.670	6,05%	0,00	0,00	
	CI.10.2	11.500	2,43%	0,85	9.860	5,15%	1,7051	10.813	5,16%	0,00	0,00	
CI.11		2.777	0,59%	0,89%	0,000	0,00%	0,000	0,000	0,00%	0,00	0,00	
	CI.11.1	0,000	0,00%	0,37%	0,000	0,00%	0,000	0,000	0,00%	0,00	0,00	
	CI.11.2	2.777	0,59%	0,89%	0,000	0,00%	0,000	0,000	0,00%	0,00	0,00	
VIARIO PUBLICO		85.250	18,02%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES		154.583	32,69%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARSISTICO		81.234	17,18%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		70.344	14,85%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
PREFERENCIAS		6.038	1,28%	0,4843	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	10,70	41.801.300	
TOTAL AREA CENTRO		473.076	100,00%	0,4843	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%	10,70	41.801.300	
MODIFICACIÓN PROPUESTA: CUADRO DE SUPERFICIES - AREA SUR												
PARQUE DE ACTIVIDAD	MANZANA	ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANISTICO		VALOR DE VENTA		Euros		
		USO	% SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO m2		% SOBRE TOTAL	Euros/m2
AREA SUR												
		892.526	100,00%	0,3544	230.944	100,00%	5,2318	327.844	100,00%	36,00	42.681.300	
SI		304.007	34,06%	0,4	121.847	52,80%	10,673	90.895	27,75%	140,00	35.000,00	
	SI.1	304.007	34,06%	0,4	121.847	52,80%	10,673	90.895	27,75%	140,00	35.000,00	
SI.2		47.685	5,34%	0,8	40.861	17,73%	1,501	31.806	9,73%	385,00	14.138.725	
	SI.2.1	47.685	5,34%	0,8	40.861	17,73%	1,501	31.806	9,73%	385,00	14.138.725	
SI.3		53.872	6,04%	0,5	48.485	21,00%	0,264	41.240	12,58%	0,00	24.242,00	
	SI.3.1	33.324	3,74%	0,5	34.275	14,85%	1,8222	45.283	13,85%	450,00	11.012,000	
	SI.3.2	20.548	2,30%	0,5	14.210	6,15%	1,8222	35.957	10,73%	450,00	8.904,000	
VIARIO PUBLICO		21.818	2,44%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES		66.119	7,41%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PARSISTICO		114.145	12,79%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		90.979	10,20%	0,000	0	0,00%	0,000	0	0,00%	0	0	
PREFERENCIAS		1.878	0,21%	0,3544	230.944	100,00%	5,2318	327.844	100,00%	36,00	42.681.300	
TOTAL AREA SUR		892.526	100,00%	0,3544	230.944	100,00%	5,2318	327.844	100,00%	36,00	42.681.300	

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

A continuación se incluyen los cuadros resumen y las superficies detalladas resultantes de la ordenación distribuidas por Áreas.

ÁREA NORTE:

- **Resumen de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA- RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA NORTE							
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO U.R. m ² /m ²
AREA NORTE	384.000	100,00%	0,38	146.000	100,00%	0,8355	121.989
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS							
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS							
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	215.170	56,02%	0,5700	122.657	84,00%	0,9246	113.404
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS							
INDUSTRIA LIGERA							
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	5.394	1,40%	0,3500	1.888	1,29%	0,0538	102
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3.833	1,00%	0,3000	1.150	0,79%	1,1999	8.483
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	3,98%	0,5000	7.641	5,23%		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3000	6.758	4,63%		
SERVICIOS TÉCNICOS							
TOTAL MANZANAS	247.218	64,37%	0,4464	146.000	100,00%	0,8355	121.989
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	41.933	10,92%					
VIAJERO PÚBLICO	45.860	11,97%					
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	26.761	6,97%					
PREEXISTENCIAS	2.202	0,57%					
TOTAL AREA NORTE	384.000	100,00%	0,38	146.000	100,00%	0,8355	121.989

- **Cuadro de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA- RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA NORTE							
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN
AREA NORTE		384.000	100,00%	0,3802	146.000	100,00%	0,8355
N1		142.850	37,20%	0,5843	83.801	57,46%	0,9246
N1.1	LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	113.213	29,48%	0,57	55.911	38,30%	0,9246
N1.2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3.833	1,00%	0,8	1.150	0,79%	1,1999
N2		184.492	48,02%	0,5118	53.478	36,63%	0,9246
N2.1	LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	51.965	13,53%	0,57	26.720	18,30%	0,9246
N2.2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3	6.758	4,63%	
N3		20.676	5,38%	0,4669	9.529	6,53%	0,0538
N3.1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.413	2,97%	0,5	5.708	3,91%	
N3.2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.867	1,01%	0,5	1.150	0,79%	
N3.3	RESIDENCIAL (REALDOS)	5.394	1,40%	0,35	1.888	1,29%	0,0538
VIAJERO PÚBLICO		45.860	11,97%				
ESPACIOS LIBRES		68.699	17,89%				
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		41.933	10,92%				
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.761	6,97%				
PREEXISTENCIAS		2.202	0,57%				
TOTAL AREA NORTE		384.000	100,00%	0,3802	146.000	100,00%	0,8355

ÁREA CENTRO:

- **Resumen de Superficies**

MODIFICACIÓN PROPUESTA- RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA CENTRO							
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO U.R. m ² /m ²
AREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS							
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS							
LOGÍSTICO INDUSTRIAL	96.845	20,47%	0,6951	67.311	35,20%	1,14	76.560
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.230	9,56%	0,5500	24.875	12,99%	1,17	65.503
INDUSTRIA LIGERA	65.575	13,86%	1,2000	78.690	41,15%	0,70	61.712
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)							
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%	0,3000	1.812	0,95%	1,20	5.700
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.521	1,38%	0,3000	1.956	1,02%		
SERVICIOS TÉCNICOS	6.997	1,48%					
TOTAL MANZANAS	227.286	48,24%	0,8417	191.242	100,00%	1,0962	209.635
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.338	17,83%					
VIAJERO PÚBLICO	85.258	18,02%					
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	70.285	14,85%					
PREEXISTENCIAS	6.038	1,28%					
TOTAL AREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Cuadro de Superficies

MODIFICACION PROPUESTA-CUADRO DE SUPERFICIES - AREA CENTRO									
ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANISTICO				
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.u.	% SOBRE TOTAL
AREA CENTRO		473.976	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%
C1	SERVICIOS TECNICOS	4.210	0,89%	0,4044	70.924	37,09%		63.338	30,20%
C1.2	INDUSTRIA LIGERA	2.311	0,49%	1,2	2.373	1,45%	0,7843	2.175	1,04%
C1.3	INDUSTRIA LIGERA	24.055	5,21%	1,2	29.584	15,47%	0,7843	22.201	11,07%
C1.4	INDUSTRIA LIGERA	4.180	0,88%	1,2	5.016	2,62%	0,7843	3.934	1,88%
C1.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.523	1,38%	0,3	1.956	1,02%			
C1.6	CLOGISTICO E INDUSTRIAL	35.684	7,54%	0,75	26.763	13,99%	1,0541	28.210	13,46%
C1.7	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	9.048	1,92%	0,8	4.832	2,53%	1,1999	5.798	2,77%
C2	CLOGISTICO E INDUSTRIAL	37.717	7,97%	0,6400	24.139	12,62%		29.817	14,23%
C2.1	CLOGISTICO E INDUSTRIAL	37.717	7,97%	0,64	24.139	12,62%	1,2352	29.817	14,23%
C3	INDUSTRIA LIGERA	80.700	17,06%	0,8500	77.129	40,33%		84.018	40,08%
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	3.417	0,72%	1,2	4.100	2,14%	0,7843	3.216	1,53%
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7843	4.301	2,05%
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	4.505	0,95%	1,2	5.406	2,83%	0,7843	4.122	1,97%
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	4.388	0,93%	1,2	5.266	2,75%	0,7843	4.130	1,97%
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	9.973	2,11%	1,2	11.970	6,26%	0,7843	9.388	4,48%
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	5.576	1,18%	1,2	6.691	3,50%	0,7843	5.248	2,50%
C3.7	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.578	3,08%	0,85	12.291	6,43%	1,7051	21.125	10,08%
C3.8	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	8.247	1,74%	0,85	7.010	3,67%	1,7051	11.953	5,70%
C3.9	CLOGISTICO E INDUSTRIAL	8.099	1,71%	0,7	5.669	2,96%	1,1293	6.403	3,05%
C3.10	CLOGISTICO E INDUSTRIAL	15.354	3,25%	0,7	10.742	5,62%	1,1293	12.331	5,76%
C4	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	22.412	4,74%	0,8500	19.050	9,96%		32.482	15,49%
C4.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	10.812	2,29%	0,85	9.190	4,81%	1,7051	15.670	7,47%
C4.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	11.600	2,45%	0,85	9.860	5,16%	1,7051	16.812	8,02%
C5	SERVICIOS TECNICOS	1.748	0,37%						
C5.2	SERVICIOS TECNICOS	1.748	0,37%						
VIARIO PUBLICO		85.250	18,02%						
ESPACIOS LIBRES		154.883	32,68%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO		84.338	17,81%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		70.545	14,88%						
PREEXISTENCIAS		6.038	1,28%						
TOTAL AREA CENTRO		473.976	100,00%	0,4043	191.242	100,00%	1,0962	209.635	100,00%

ÁREA SUR:

- Resumen de Superficies

MODIFICACION PROPUESTA-RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA SUR									
ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANISTICO				
USO		SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACION m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.u.	% SOBRE TOTAL
AMBITO SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS		394.867	66,34%	0,4000	121.947	57,80%	1,52	160.073	50,05%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS		53.872	9,05%	0,9000	48.485	22,98%	1,88	91.260	28,43%
CLOGISTICO E INDUSTRIAL									
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS		47.685	8,01%	0,8500	40.532	19,21%	1,71	69.111	21,53%
INDUSTRIA LIGERA									
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALIZOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL									
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO									
SERVICIOS TECNICOS									
TOTAL MANZANAS		406.424	68,28%	0,5191	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO		114.142	19,18%						
VIARIO PUBLICO		22.118	3,72%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		56.977	9,57%						
PREEXISTENCIAS		1.579	0,26%						
TOTAL AREA SUR		595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,52	321.044	100,00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Cuadro de Superficies

MODIFICACIÓN PROPUESTA-CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA SUR										
PARQUE DE ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)			EDIFICABILIDAD (m ²)			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m ²)	
			SUPERFICIE	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO	% SOBRE TOTAL
AREA SUR			595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1.5218	321.044	100,00%
SI			204.807	51,22%	0,4	121.947	57,80%	1.1176	160.671	50,05%
	SI.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	204.807	51,22%	0,4	121.947	57,80%	1.1176	160.671	50,05%
SI			47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%		69.111	21,53%
	SI.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	8,01%	0,85	40.532	19,21%	1,7051	69.111	21,53%
SI			53.872	9,05%	0,9	48.485	22,98%		91.569	28,49%
	SI.1	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	9,05%	0,9	48.485	22,98%	1,8822	65.267	20,33%
	SI.2	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	15.314	2,58%	0,9	11.810	5,59%	1,8822	25.993	8,10%
VIARIO PÚBLICO			22.118	3,72%						
ESPACIOS LIBRES			165.119	27,74%						
		ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%						
		ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%						
PREEXISTENCIAS			1.575	0,26%						
TOTAL AREA SUR			595.236	100,00%	0,3544	210.964	100,00%	1,5218	321.044	100,00%

Art. 2.1.3. Definiciones Generales de las magnitudes

- **Áreas funcionales.** Las zonas estructuradas por el viario público y las infraestructuras existentes en que se divide el ámbito del PSIR. Se divide en Área Norte, Centro y Sur.
- **Zonas.** Cada una de las calificaciones públicas y privadas en que se zonifica el PSIR y se regula por su ordenanza específica.
- **Manzanas.** Espacios destinados a la edificación en cada una de las Áreas Funcionales resultante de la zonificación del PSIR delimitados por todos sus lados por dotaciones, espacios libres y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, que pueden ser susceptibles de división en parcelas edificables. Se identifican en el plano de calificación, usos del suelo y ordenación con las letras N, C y S seguidas de un número.
- **Finca o terreno.** La unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.
- **Parcela.** La unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Cada manzana puede constituir una única parcela o dividirse en varias parcelas que deberán cumplir las condiciones de parcela de cada ordenanza de zona.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 2.1.4. 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 Viaria. Alineaciones y Rasantes y O.3 Secciones transversales del viario.

Se definen dos clases distintas de ejes viarios:

- Viario público, 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:
 - Eje estructurante principal: Llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las “bandas verdes” situadas en ambos márgenes. Podrán incorporar aparcamiento y acceso a parcelas, aunque no se permitirán maniobras de atraque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del viario público.
 - Ejes de distribución: Presentarán secciones más acordes con el viario interior, y también podrán incorporar aparcamiento y acceso a parcelas.

Se permite la redistribución de los usos en las secciones viarias tipo si con ello se justifica el mejor funcionamiento del área, siempre que se mantenga el ancho máximo total y no suponga el incumplimiento de la reserva total de plazas públicas de aparcamiento.

- Viario interior, ejes viarios interiores a los Parques de Actividad y/o manzanas que fragmentan el espacio para dotar de accesibilidad a aquellas manzanas y parcelas. Se encuentran rotulados en el Plano de Ordenación O.12 Imagen final con carácter indicativo.

Art. 2.1.5. 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 su 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 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 en las proximidades de los Espacios libres de Uso Público y las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, están vinculados al uso y dominio público, por lo que, al igual que el anterior, se considerarán un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en el aprovechamiento total.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 2.1.6. Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

Comprenden los terrenos y parcelas destinados espacios públicos de uso público destinados a parques y jardines, y áreas públicas destinadas al ocio y esparcimiento de la población, así como los terrenos de uso público que, coadyuvan a la integración y acondicionamiento paisajístico de la actuación. Se establecen dos categorías:

- Espacios libres de uso público.
- Áreas de Acondicionamiento Paisajístico.

1.- Espacios libres de uso público, Son las zonas calificadas por el plan para ser destinadas a parques y jardines para el esparcimiento de la población, los cuales, computan como tales en el cumplimiento de los estándares del PSIR, por reunir las condiciones reglamentarias en cuanto a superficie, forma, condiciones y situación exigidas por la normativa urbanística.

Cumplen, además de su función principal, las siguientes funciones complementarias:

- Integrar 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 viarios 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 ampliación 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 estos espacios se instalarán pantallas vegetales y se plantarán especies arbóreas para mitigar los impactos visuales y facilitar la integración paisajística de la actuación.

2.- Áreas de Acondicionamiento Paisajístico.

Son espacios de uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que, sin tener la condición específica de jardín contribuyen a mejorar la integración paisajística y medioambiental de la actuación, complementando los espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población.

Cumplen genéricamente las mismas funciones que los ELUP, pero no se computan para el cumplimiento de los estándares que exige la normativa urbanística, por lo que no se sujetan a las mismas limitaciones de usos que los jardines.

Las actuaciones específicas de plantación adaptada a la topografía actual, como la propia preexistencia de la morfología actual en estas zonas, contribuyen a la integración global del PSIR.

En estos espacios se instalarán pantallas vegetales y se plantarán especies arbóreas para mitigar los impactos visuales y facilitar la integración paisajística de la actuación.

En las Áreas de Interés Paisajístico se permite la existencia de enclaves privados con la categoría de preexistencias, vinculados a construcciones y usos anteriores a la aprobación del PSIR, compatibles con el destino y finalidad de estas zonas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Sección 2: Instrumentos de gestión

Art. 2.2.1. Ejecución del PSIR

Se establece como sistema de 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 viarios propuestos al ámbito serán igualmente obtenidos mediante expropiación.

Las expropiaciones necesarias se incluyen en el Plano de Ordenación O.8. Expropiaciones.

A estos efectos la empresa "Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006" redacta el correspondiente Proyecto de Expropiación, de conformidad con la legislación vigente, siendo esta empresa la beneficiaria de la expropiación. La tramitación y aprobación del expediente expropiatorio lo realizará la CROTU de acuerdo con lo establecido en el art. 29.7 y la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 2/2001.

Se estima que el sistema de expropiación, 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 Integrales Estratégicas, 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 de 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.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el objeto y finalidad del PSIR es crear suelo urbanizado en un Área Integral Estratégica Productiva del POL en el marco de la política sectorial de la Comunidad Autónoma, para destinar los terrenos al fin específico previsto en el AIEP y concretamente al régimen de las zonificación y usos que concreta el PSIR, y que tal objeto y finalidad no se agota con la ejecución de la obra urbanizadora, sino con el destino efectivo de cada parcela resultante al fin específico previsto en éste y la implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades y contribuyendo a garantizar la estructura económica de la región, es conveniente un sistema de base pública que permita la obtención del suelo por el beneficiario de la actuación para no sólo proceder a su urbanización, sino también destinar específicamente las parcelas edificables a la implantación de nuevas actividades económicas, bajo el control y dirección de la Administración actuante, que garantice que no se demora ese destino.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 2.2.2. Parcelación de las manzanas.

Las manzanas pueden ser objeto de división o segregación en parcelas edificables susceptibles de edificación e inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la constitución de regímenes de división horizontal, conjuntos inmobiliarios u otras figuras previstas en la normativa civil. La división o segregación cuando una manzana constituya una finca registral independiente, se llevará a cabo:

- Mediante el título inscribible a que se refiere el RD 1093/97 de 4 de julio que podrá definir las diferentes parcelas en que se dividas o segregan las manzanas.
- Mediante proyecto de parcelación, que se someterá para su autorización al régimen de las licencias urbanísticas, teniendo en cuenta, en su caso, el régimen especial previsto en el artículo 29.9 de la LOTRUSCA.

Art.- 2.2.3 Cesión de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones y conservación de la urbanización.

1. Inicio de la urbanización. La actuación de urbanización se entiende iniciada cuando empiece la ejecución material de ésta. Si se levantara acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras se presumirá iniciada desde la firma de ésta.
2. Terminación y recepción de la urbanización. La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras, las cuales, se deberán ejecutar dentro de los plazos establecidos para la urbanización del PSIR, habiéndose cumplido los deberes del promotor. Finalizada la obra de urbanización el promotor deberá solicitar su recepción a la administración actuante y ante el órgano funcionalmente competente, acompañando certificación expedida por la recepción técnica de la obra. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo de tres meses desde que se hubiere solicitado la recepción a la administración actuante, sin que ésta hubiere puesto de manifiesto la existencia de defectos que deban ser subsanados e impidan su recepción. La cesión podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable
3. Cesiones obligatorias. Serán objeto de cesión por el promotor a la administración actuante, dentro de los plazos previstos en el PSIR, los terrenos de cesión obligatoria, derivados del cumplimiento de las obligaciones de promoción, que se formalizará en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el art. 2 del RD 1093/97 de 4 de julio, para su inscripción registral o en escritura pública.
4. Inscripción registral de parcelas resultantes y cesiones. En las certificaciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan para la correcta definición de las fincas hipotecarias resultantes de la actuación, susceptibles de inscripción como fincas independientes.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

5. Conservación de la urbanización hasta la recepción. El promotor será responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta su entrega total o parcial a la Administración y recepción expresa o tácita por ésta. La administración actuante será responsable de la conservación de las obras de urbanización desde la recepción parcial o total (de la parte entrega en el primer caso), sea expresa o tácita, hasta la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.
6. Para la conservación de las obras de urbanización será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento, después de recepcionada la obra de urbanización por la Administración actuante, formada obligatoriamente por todos los propietarios de parcelas edificables.

Sección 3: Instrumentos complementarios del planeamiento

Art. 2.3.1. Estudios de Detalle

Los Proyectos Singulares de Interés Regional como el presente, que tienen por objeto y finalidad contribuir a la atracción y establecimiento de nuevas empresas ya actividades económicas. Se ha demostrado que requieren una ordenación flexible, pues la necesidad y variedad de los procesos de producción exigen soluciones urbanísticas diferentes que es muy difícil prever en su totalidad desde el planeamiento, por lo que los instrumentos complementarios de planeamiento se configuran como instrumentos idóneos para, sin contener determinaciones propias y exclusivas del PSIR, sirvan para completar, adaptar o reajustar determinaciones concretas, de forma ágil y sencilla para evitar la pérdida de oportunidades de establecimiento de nuevas actividades económicas. Es decir, disponer de suelo urbanizado dentro del nodo tecnológico que el PSIR crea en el Arco Atlántico susceptible de ser adaptado de forma sencilla a las necesidades de nuevas actividades, sin alterar las determinaciones urbanísticas esenciales del PSIR.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el PSIR.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PSIR.
3. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el PSIR.
 - a) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
4. Los Estudios de Detalle no podrán alterar, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.
5. En los títulos jurídicos en los que se determinen y describan las parcelas resultantes de cada manzana se garantizará el uso común de las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle y/o su servicio para el adecuado uso y disfrute de aquéllas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 2.3.2. Proyecto de Urbanización

Se incluye como Documento B de este PSIR un Proyecto de Urbanización que incorpora las conexiones exteriores necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanos 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 viario e infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en los Planos de Ordenación O.2, O.3, O.4 y O.5 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: glorietas, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

Si es necesario, para dar mejor cumplimiento a las determinaciones del PSIR o para detallar obras específicas complementarias o de reforma, siempre y cuando no se afecte las determinaciones del PSIR, impropias del propio Proyecto de Urbanización, podrán redactarse los documentos necesarios e incorporarlos al documento sin que esto suponga una modificación del PSIR.

Art. 2.3.3. Urbanización de los Parques de Actividad, manzanas y parcelas

Si para su desarrollo, segregación o agrupación fuese necesario la apertura de nuevo viario de acceso a parcelas resultantes independientes, se realizará el correspondiente Estudio de Detalle, salvo que se ejecuten a través de un Proyecto de edificación o constructivo único (independientemente de su ejecución por fases), en cuyo caso no será necesario.

Con carácter general se permitirá la simultaneidad de las obras de urbanización y construcción. Las condiciones detalladas en las que se producirá esta simultaneidad y los avales o garantías que se consideren necesarios serán los que determine la normativa vigente.

Las anchuras de los viales interiores de los Parques de Actividad o manzanas se grafían de manera indicativa en el Plano de Ordenación O.11 Imagen Final, pero no tienen carácter vinculante.

Art. 2.3.4. Urbanización de las parcelas edificables finalistas

La edificación en una parcela conllevará, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 2.3.5. Obras de edificación

Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:

- La totalidad de una manzana o parcela (admite la posibilidad de desarrollo por fases), en cuyo caso no será necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- En una parcela igual o superior a la mínima, según se establezca en las condiciones particulares de la zona donde se implante la edificación, siempre y cuando esté ya delimitada en la ordenación del PSIR, se haya procedido a su delimitación mediante Estudio de Detalle o mediante expediente de segregación o agrupación que corresponda.

V.3 Normas de edificación del PSIR

V.3.1 Sección 1: Condiciones generales

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 las definiciones no incluidas en el presente artículo, las de la normativa urbanística regional.

Art. 3.1.2. Condiciones de Seguridad

Art. 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 asentamientos que se espera obtener considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asentamientos no excederán de cinco (5) centímetros en ningún caso y cuando se prevea que el asiento 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.

Art. 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 2267/2004 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.

Art. 3.1.2.3. Protección contra caídas

- a. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) 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.
- b. 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.1.2.4. Puesta a tierra

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

Art. 3.1.3. Condiciones de Volumen

Art. 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:

- a. 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 tirante de la cubierta.
- b. Altura de coronación: es la que se mide hasta la cumbre 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.

Art. 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.

Art. 3.1.3.3. Construcciones por encima de la altura

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

- a. Cubiertas.
- b. Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
- c. Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
- d. Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- e. Instalaciones de energía solar.
- f. Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
- g. Antenas e instalaciones de radioenlace y telecomunicaciones.
- h. Los balaustres, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, además de los antepechos de protección. Dichos elementos no podrán crear cerramientos ciegos, a excepción de los antepechos de protección.

Art. 3.1.3.4. Altura de las plantas

- Altura de planta 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 tirante 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 terminado con falso techo u otros revestimientos, etc...de la misma planta.
- Altura libre de pisos es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, acabados e instalaciones inferiores a la misma, tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 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.

Art. 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.

El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1,20 metros.

Art. 3.1.4. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

En su dimensionamiento y diseño, las vías públicas e infraestructuras tendrán en cuenta, además, la especificidad de un Centro Logístico e Industrial: horizontalidad de las calles de maniobras y drenajes especiales, amplias áreas de maniobras, zonas de acera rebajadas en dicha áreas, alumbrado público protegido, radios de giro para vehículos industriales, tráficós pesados, etc.

Para la ejecución de las infraestructuras y los viales públicos del área del PSIR, serán de aplicación las normativas técnicas correspondientes.

Art. 3.1.5. Servidumbres Aeronáuticas

- En el Plano O13. Servidumbres Aeronáuticas, se presentan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de los vehículos.
- En caso de contradicción en las disposiciones de la Normativa de Planeamiento, prevalecerán las relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.
- En caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el planeamiento, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.
- Las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
- Las instalaciones previstas en esta Modificación Puntual no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Santander, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Se deben tener en cuenta las reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Art. 3.1.5. Condiciones particulares de las zonas

Las edificaciones del PSIR han sido agrupadas en 12 zonas:

- Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).
- Zona 2) Industria ligera (IL).
- Zona 3) Empresarial, Comercial y Servicios (ECS).
- Zona 4) Equipamiento Comercial (EC)
- Zona 5) Equipamiento Social (ES)
- Zona 6) Equipamiento Deportivo (ED)
- Zona 7) Espacios Libres de Uso Público (ELUP)
- Zona 8) Áreas de Acondicionamiento Paisajístico (AAP)
- Zona 9) Servicios Técnicos (ST)
- Zona 10) Residencial Unifamiliar (RU)
- Zona 11) Empresarial, Tecnológico, Comercial y Servicios (ETCS)
- Zona 12) Empresarial, Tecnológico, y Servicios (ETS)

V.3.2 Sección 2 – Zona 1: CENTRO LOGISTICO 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 5 manzanas, en las Áreas Norte y Centro del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Norte, manzanas N1.1 y N2.1.
- Área Centro, manzanas C1.6, C2.1, C3.9, C3.10.

Art. 3.2.2. Usos dominantes y compatibles

Son usos dominantes:

- Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
- 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.
- Intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).
- Otras instalaciones productivas análogas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.
- Instalaciones especiales de telecomunicaciones que por sus características necesiten una localización y superficie acorde con este uso.
- Aparcamiento de vehículos pesados
- Oficina de explotación de las empresas
- Cafetería.

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

Art. 3.2.4. 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:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera.

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

Podrán ser desarrollados y aprobados, por el ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR para especificar las condiciones constructivas y estéticas que se deben cumplir con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio.

Deberá establecer las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Salvo acuerdo con la propiedad, en ningún caso podrá vincular el estudio a edificaciones que hayan obtenido licencia en el transcurso del desarrollo del PSIR y de acuerdo a la normativa vigente de éste, con anterioridad a la aprobación del citado estudio

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 Viaria. Alineaciones y Rasantes.

En las manzanas afectadas por las líneas de media o alta tensión existentes, la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones sectoriales impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las torres o la modificación del tendido eléctrico.

Mediante Estudios de Detalle, que desarrollen el interior de los Parques de Actividades, manzanas o parcelas, se podrán fijar 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 el interior de las manzanas, salvo en los casos expresamente definidos en el plano de ordenación O.2 Red viaria, alineaciones y rasantes. Igualmente el retranqueo mínimo a linderos será de 6 m, salvo medianera de tipología adosada.

Además, en la manzana C2.1, estos retranqueos estarán condicionados por los límites de edificación y protección de la línea ferroviaria de FEVE Santander – Bilbao.

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.

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

Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

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 189.964 m², resultando un coeficiente de edificabilidad de 0.6088 m²/m² de la superficie total de las manzanas del CLI, estando especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación, el coeficiente de edificabilidad individualizado por cada una de las parcelas.

Elementos computables:

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas 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. 3.2.11. 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 30% 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.

Art. 3.2.12. Posibilidad de entreplanta 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 entreplanta: 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 o proyecto de edificación 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 superficie libre deberá tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

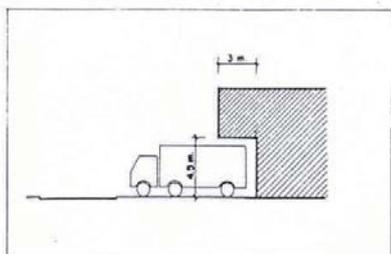
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.2.15. Vuelos y muelles

Cuerpos volados admisibles, excluyendo lo referido en el artículo 3.1.3.6., serán 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. 3.2.16. Aparcamiento

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. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

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

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.2.17. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.3.3 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 Área Centro del PSIR. Estas manzanas ocuparán la casi totalidad del Parque de Actividad C3, y una gran parte del C1, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Centro, manzanas C1.2, C1.3, C1.4, C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.6.

Art. 3.3.2. **Usos dominantes y compatibles**

Será uso dominante:

- 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.
- El de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar
- Otras instalaciones productivas análogas

Serán usos compatibles en todas las manzanas de esta zona:

- Instalaciones especiales de telecomunicaciones que por sus características necesiten una localización y superficie acorde con este uso.
- Oficina de explotación de las empresas.
- Aparcamiento de vehículos pesados.
- Cafetería.

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

Art. 3.3.4. **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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o Parque de Actividad (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera.

Art. 3.3.6. Estudio Previo a la Edificación de una manzana o parcela

Podrán ser desarrollados y aprobados, por el ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR para especificar las condiciones constructivas y estéticas que se deben cumplir con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio.

Deberá establecer las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Salvo acuerdo con la propiedad, en ningún caso podrá vincular el estudio a edificaciones que hayan obtenido licencia en el transcurso del desarrollo del PSIR y de acuerdo a la normativa vigente de éste, con anterioridad a la aprobación del citado estudio.

Art. 3.3.7. Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales a las indicadas en los Planos de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación y O.2. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes.

Mediante Estudios de Detalle, que desarrollen el interior de las manzanas o parcelas, se podrán fijar nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

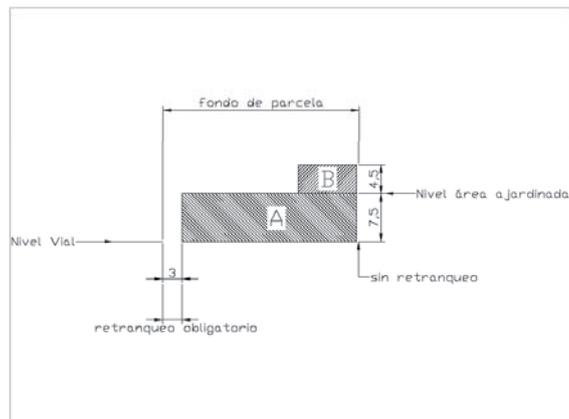
Condiciones especiales:

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

- a. Cuando la parcela esté delimitada por un vial y zona ajardinada a distinto nivel:
 - Módulo A
 - El retranqueo a frente de vial será como mínimo de 3 m, y de 0 m a la zona ajardinada, y los retranqueos laterales serán de 0 m.
 - La altura máxima al alero será de 7.5 m.
 - Módulo B
 - Su anchura será la misma que la del módulo A, no obstante, su fondo no podrá superar 1/3 de dicho módulo.
 - Su retranqueo al área ajardinada será de 0m. y se permite el acceso desde dicho lindero.
 - Su cubierta deberá ser plana y vegetal.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- La altura máxima será de 4,5m incluida la cubierta vegetal.
- Todas las fachadas se consideraran principales y tendrán un porcentaje de huecos acristalados superior al 30%.



Retranqueo máximo y mínimo a frente de vial: 3 metros

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 78.690 m², resultando un coeficiente de edificabilidad de 1,2 m²/m² de la superficie total de las manzanas de la Zona IL, estando especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación, el coeficiente de edificabilidad individualizado por cada una de las parcelas.

Elementos computables:

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas 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 caso de que sea necesario un incremento de altura por razones tecnológicas será necesario 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.

Art. 3.3.12. Posibilidad de entreplanta 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 tres plantas de oficinas, en un 25% de la planta de edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

Altura de entreplanta: 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 o proyecto de edificación correspondiente.

Usos Admisibles: aparcamiento, aéreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones e infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior a 2% de la superficie de la parcela).

La superficie libre deberá tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

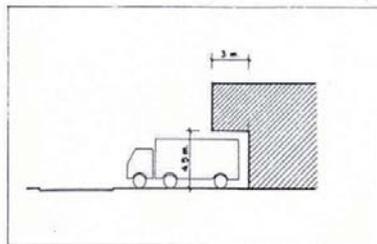
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.3.15. Vuelos y muelles

Cuerpos volados admisibles, excluyendo lo referido en el artículo 3.1.3.6., serán 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. 3.3.16. Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados

Se reservaran plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, en numero 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.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizaran a efectos de edificabilidad.

Art. 3.3.17. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle, Estudios Previos de la Edificación o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría 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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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 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 "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.

V.3.4 Sección 4 – Zona 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)

Art. 3.4.1. Ámbito de la zona

La Zona 3, Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) se desarrollará en una superficie repartida en un total de 5 manzanas, de la superficie total del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Centro, manzanas C3.7, C3.8, C4.1. y C4.2.
- Área Sur, manzana S2.1.

Art. 3.4.2. Usos dominantes y compatibles

Serán usos dominantes:

- 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 complemente 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Hospedaje, restauración y cafetería
- Otras instalaciones análogas

Serán usos compatibles:

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

Art. 3.4.4. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera.

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.

En las manzanas afectadas por las líneas de media o alta tensión existente, la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones sectoriales impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las torres o la modificación del tendido eléctrico.

Mediante Estudios de Detalle que desarrollen el interior de las manzanas o parcelas, se podrán fijar nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a 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 el interior de las manzanas, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.

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

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

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

Art. 3.4.7. Ocupación

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.4.8. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total es de 78.984 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,8500 m²/m² de la superficie total de cada una de las manzanas del ECS, estando especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación el coeficiente de edificabilidad individualizado, por cada una de las parcelas.

Elementos computables:

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

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas 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. 3.4.9. Altura máxima y número máximo de plantas

La altura máxima a cornisa 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 correspondientes 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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

Art. 3.4.12. Superficie libre de parcela

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

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

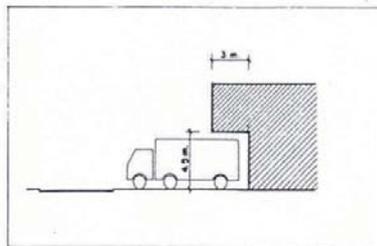
Las superficies libres deberán tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

Art. 3.4.13. Vuelos y muelles

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

Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

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 dos plazas por cada 100 m² construidos, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

La dotación mínima de aparcamientos privados de edificación construidos en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo y comercial, hotel, etc.), que será de una plaza por cada 35 m², salvo justificación de su innecesariedad.

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.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.4.15. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría 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 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 "limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores
- En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
- Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural

V.3.5 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 Norte, manzana N1.2.
- Área Centro, manzana C1.7.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.5.2. Usos dominantes y compatibles

Son usos dominantes:

- Será uso dominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, mediana y pequeña superficie, comercio al por menor, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

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.

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 o medianas superficies.
- Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores o relacionados y análogos a los usos admisibles.

Art. 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.
- La superficie restante de la parcelación deberá cumplir la condición de parcela mínima, salvo que se acredite mediante Estudio de detalle la correcta ordenación de la manzana, con superficies de parcela inferiores a la mínima.

Art. 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de la manzana, desarrollable por fases.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera.

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.

Mediante Estudios de Detalle, que desarrollen el interior de las manzanas o parcelas, se podrán fijar nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.5.7. 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 (salvo adosamiento).

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. 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total es de 11.902 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,8000 m²/m² de la superficie total de cada una de las manzanas del EC, estando especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación el coeficiente de edificabilidad individualizado, por cada una de las parcelas.

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 o proyecto de edificación 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).

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.5.14. Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construidos, al menos una de ellas sobre viario de acceso público, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados

La dotación mínima de aparcamientos privados de edificación construidos que será de una plaza por cada 35 m², salvo justificación de su innecesariedad.

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.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.5.15. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de la obra de urbanización, tanto público como privado, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento de 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 producto, 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 maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existen 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 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.3.6 Sección 6 –Zona 5: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Art. 3.6.1. Ámbito de la zona

La Zona 5, Equipamiento Social (ES), se desarrollará en 2 manzanas situadas en el área norte del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

- Área Norte, manzana N3.1 y N3.2.

Art. 3.6.2. Usos dominantes y compatibles

Son usos dominantes:

- Serán usos dominantes 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 o proyecto único de edificación correspondiente que fijará 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.

Estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la Línea de Ferrocarril Bilbao-Santander.

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. 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 instalaciones auxiliares.

Art. 3.6.9. Superficie libre de parcela

Su organización se fijará en el Estudio de Detalle o proyecto único de edificación 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 los espacios libres deberá tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno 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

La dotación mínima de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

Se reservarán plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, en número, de 1 por cada cincuenta o singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural. 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.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.6.12. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría 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 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.3.7 Sección 7 – Zona 6: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Art. 3.7.1. Ámbito de la zona

La Zona 6, Equipamiento Deportivo (ED), se desarrollará en 2 manzanas situadas en las áreas norte y centro del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

- Área Norte, manzana N2.2
- Área Centro, manzana C1.5

Art. 3.7.2. Usos dominantes y compatibles

Serán usos dominantes:

- Son usos dominantes los espacios abiertos o cerrados 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 sección 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 (transporte, 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.

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 o proyecto único de edificación, 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 deportivo tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 6 m respecto a linderos.

Además, en la manzana N2.2 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la línea del FEVE Bilbao-Santander.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 o proyecto de edificación 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 la superficie libre deberá tener un tratamiento que proporcione las áreas deportivas de un entorno 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 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. 3.7.11. Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

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

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.7.12. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 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 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.

V.3.8 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.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.8.2. Usos dominantes y compatibles

El uso dominante será el de Espacios Libres de Uso Público.

Se consideran usos compatibles:

- El pastoreo preexistente, en aquellas zonas cuya morfología y características se mantengan.
- Las canalizaciones e instalaciones de servicios (transportes, comunicaciones, energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, etc.)
- La construcción de itinerarios agropecuarios, peatonales y de mantenimiento de servicios.

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 procurará mantener 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 la imagen de la vegetación tanto en verano como en invierno.

V.3.9 Sección 9 – Zona 8: AREAS 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 posibilitar la integración paisajística del ámbito en el entorno circundante manteniendo con carácter general los usos, tipologías y actividades preexistentes compatibles con este objetivo. Se han diseñado formando espacios de fachada a los corredores viarios principales internos y externos, protegiendo los espacios naturales de borde (ribera del río Refriego, laderas montañosas, zona de marisma, etc.) y resolviendo desniveles entre ámbitos o plataformas de diferente altura.

No están incluidas aquí las "áreas de acondicionamiento paisajístico en parque de actividad" señaladas en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

Art. 3.9.2. Usos dominantes y compatibles

El uso dominante será el preexistente, siempre y cuando no interfiera en la ordenación ni en los trazados e instalaciones de infraestructuras del PSIR y con las medidas activas de integración que contempla esta ordenanza.

Serán usos compatibles:

1. Los edificios o instalaciones de servicios (transportes, comunicaciones, energía eléctrica, depósitos de agua, depuración, etc.) a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima de 400 m² por cada instalación, y sus correspondientes vías de acceso.
2. Vías de acceso de emergencia a las edificaciones del PSIR que por su singularidad técnica y por razón seguridad, requieran de una vía alternativa de comunicación con las principales arterias de comunicación.
3. Los usos agroganaderos y explotaciones agropecuarias correspondientes a titularidades privadas para el mantenimiento, traslado y realojo de aquellas 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.
4. Las construcciones, actividades y usos que no impliquen la transformación de su naturaleza, destino y morfología actual.
5. La construcción de itinerarios agropecuarios, peatonales y de mantenimiento de servicios.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.9.3. Condiciones estéticas, paisajísticas y de ordenación

En las edificaciones preexistentes se podrán realizar obras renovación y reforma para ser destinadas a los usos establecidos como compatibles en esta ordenanza. A estos efectos se entiende por obras de renovación y reforma, las obras de restauración, consolidación y rehabilitación de edificaciones preexistentes, incluidas las que impliquen cambio de uso de las mismas, siempre que, en este caso, el uso al que se destine esté incluido dentro de los compatibles y no se produzca un aumento de volumen.

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 procurará mantener 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 éstos 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 perteneciente 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 establecidas.
- La reubicación de las instalaciones tratarán de no impedir la consecución de los objetivos de integración paisajística y medioambiental.
- La autorización de estas construcciones, usos y actividades compatibles exigirá autorización de la CROTU, conforme al procedimiento previsto en la Ley 2/2001 de 25 de junio y 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria para el suelo rústico, salvo que en la adaptación del PGOU del municipio a este PSIR, el terreno se clasifique en otra clase de suelo, en cuyo caso se estará al régimen derivado de esa clase y a las determinaciones concretas del PGOU, que deberán establecer un régimen compatibles con las determinaciones de esta ordenanza.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.3.10 Sección 10 – Zona 9: SERVICIOS TECNICOS (ST)

Art. 3.10.1. Ámbito de la zona

La Zona 9, Servicios Técnicos (ST), se desarrollará en las parcelas C1.1, C5.1, y C5.2 situadas en el Área Centro, con una superficie de 7.021 m².

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 formará 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.

Las obras de telecomunicaciones requerirán la obtención de las correspondientes licencias de telefonía y teleoperadores.

Art. 3.10.5. Condiciones de la edificación

La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertenecientes 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.

V.3.11 Sección 11 – Zona 10: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Art. 3.11.1. Ámbito de la zona

La Zona 9, Residencial Unifamiliar (RU), para ubicar los posibles realojos de viviendas 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 punto I.7.

Se ha reservado una parcela en el Área Norte (N3.3.) en el término municipal de Marina de Cudeyo.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.11.2. Usos dominantes y compatibles

Son usos dominantes:

- Vivienda Unifamiliar.

Usos compatibles de esta zona:

- Uso comercial
- Talleres artesanales
- Vivienda unifamiliar y/o colectiva de Protección Oficial

Art. 3.11.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

La parcela mínima será de 400 m².

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 total es de 1.888 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,3500 m²/m² de superficie. 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: 2+BC (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

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. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

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

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.3.12 Sección 12 – Zona 11: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS

Art. 3.12.1. **Ámbito de la zona**

La Zona 11, Área Empresarial, Tecnológico, Comercial y de Servicios (ETCS) se desarrollará en 2 manzanas en el área sur del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Sur, manzanas S3.1, y S3.2.

Art. 3.12.2. **Usos dominantes y compatibles**

Los usos dominantes serán los siguientes:

- Usos Empresariales, que complementen la actividad logística e industrial propiamente dicha.
 - Parques empresariales.
 - Oficinas.
 - Centros de Convenciones
 - Centro de Servicios.
- Usos Tecnológicos,
 - Centro Tecnológicos destinado a la ubicación de Centro de Proceso de Datos o similar, con los equipamientos propios de un centro de estas características, tales como usos comerciales, guardería, instalaciones deportivas, de restauración, servicios sanitarios, almacenes, cuartos de instalaciones, y cualquier otra que derive de un centro de estas características.
 - Institutos Tecnológicos vinculados a la Investigación y Desarrollo, con las instalaciones propias de un centro de estas características.
- Torres de Comunicaciones e Instalación de antenas de telefonía móvil y de radioenlace.
- 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.
- Empresas con componentes terciarios, como el comercio mayorista, que complemente igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha.
- 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 en la Zona 11 los correspondientes:

- Hospedaje, atendiendo no sólo a la posibilidad de construcción de un establecimiento hotelero, sino también a edificaciones para el alojamiento de aprendices, docentes, residentes, etc., todo ello vinculado al uso Educativo, que también se propone compatibilizar con la lógica de que la investigación está vinculada a la Docencia.
- Zonas 1 y 2, a excepción del intermodal.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.12.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.
- b. La superficie restante de la parcelación deberá cumplir la condición de parcela mínima, salvo que se acredite mediante Estudio de detalle la correcta ordenación de la manzana, con superficies de parcela inferiores a la mínima

Art. 3.12.4. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.
- En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera

Art. 3.12.5. 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.

Mediante Estudios de Detalle, que desarrollen el interior de las manzanas o parcelas, se podrán fijar nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.12.6. 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 manzana, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.

Además, en las manzanas S3.1 y S3.2 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la carretera N-635.

Art. 3.12.7. Ocupación

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

Art. 3.12.8. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total es de 48.485 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,9000 m²/m² de la superficie total de cada una de las manzanas del ETCS.

Elementos computables:

- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Servicios de instalaciones especiales de climatización, electromecánicas, protección de incendios, infraestructuras, SAIS, espacios para generadores y cuadros de distribución eléctrica, instalaciones de alarma, cuartos de control de temperatura y humedad, etc...que requieran las salas tecnológicas.
- 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. 3.12.9. Altura máxima y número máximo de plantas

La altura máxima a cornisa se fija con carácter general en 15 m. En los edificios emblemáticos del ETCS se podrá aumentar esta altura hasta 30 m. La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 20% de la superficie total de la manzana. Los demás elementos emblemáticos de la zona ETS (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar esta altura.

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

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

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

Las torres de comunicaciones, monolitos, o cualquier elemento singular de identificación corporativa tendrán como única limitación las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.12.10. 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. 3.12.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 12 m bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.12.12. Superficie libre de parcela

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

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

Las superficies deberán tener unos tratamientos que doten al conjunto edificado de un entorno de calidad.

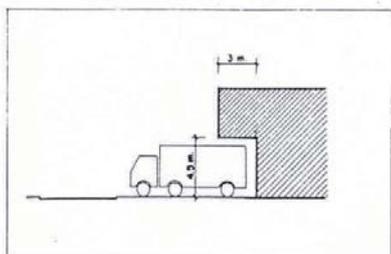
VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.12.13. Vuelos y muelles

Cuerpos volados admisibles, excluyendo lo referido en el artículo 3.1.3.6., serán 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. 3.12.15. Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m² construidos cualquiera que sea su uso, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados

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

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.12.16. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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.
- 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 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 “limpia”, 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

V.3.13 Sección 13- Zona 12: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS

Art. 3.13.1. Ámbito de la zona

La manzana S1.1 del Área Sur corresponde en su totalidad con la manzana en la que se van a ubicar los Centros de Proceso de Datos y edificaciones con servicios anejos. Estos CPD son edificaciones que contiene una gran cantidad de equipamiento electrónico, con el propósito de almacenar todos los datos de sus clientes y las operaciones que éstos realizan. Por esta razón es muy importante la protección física de sus equipos informáticos o de comunicaciones, así como los servidores de bases de datos que contienen información crítica.

Estos centros son dependencias debidamente acondicionadas para el procesamiento de datos, computadoras, y redes de comunicaciones, es por ello que resultan ser edificios usados para mantener en ellos una gran cantidad de equipamiento electrónico, con lo que en una gran parte de su superficie son únicamente máquinas.

Art. 3.13.2. 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
 - Centro de Servicios.
- Centro Tecnológicos destinado a la ubicación de Centro de Proceso de Datos o similar, con los equipamientos propios de un centro de estas características.
- Torres de Comunicaciones e Instalación de antenas de telefonía móvil y de radioenlace.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Se considerarán como usos compatibles de esta zona:

- Instalaciones complementarias de Servicios y Equipamientos para el funcionamiento autónomo de actividad empresarial o tecnológica que se desarrolle.
- Instalaciones deportivas, guardería, usos comerciales, de restauración, servicios sanitarios, y cualquier otro que derive de un centro de actividad empresarial o tecnológica.
- Centro de Servicios a las personas, trabajadores, o visitantes.
- Centros de control de accesos.
- Elementos singulares o monolitos de identificación corporativa.
- Aparcamiento de vehículos

Art. 3.13.3. 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. 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. 3.13.4. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse:

- Proyecto de Edificación correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

Art. 3.13.5. Posición de la edificación

Será con carácter indicativo la que se define en el Esquema de Ordenación del Punto 0.4.2.3. Aspectos de Integración Paisajística de la Memoria Justificativa y de Ordenación.

La edificación sólo podrá implantarse sobre las Áreas de movimiento (1, 2, 3, y 4) que se indican en dicho punto, y en el Plano01. Calificación. Usos del Suelo y Ordenación.

La proyección de la edificación en planta no podrá superar en metros cuadrados de superficie la que se indica en el cuadro correspondiente. No obstante, la forma y el emplazamiento dentro del área de movimiento es orientativa y podrá reajustarse en el Proyecto de Edificación, siempre dentro del área de movimiento en la que esté grafiada, y sin que con ello se alteren las condiciones máximas de volumen del área de movimiento correspondiente.

Art. 3.13.6. Retranqueos y distancia entre los edificios

Los Estudios de Detalle o Proyecto de Edificación que definan la ordenación interior de la manzana fijarán las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones de las mismas.

Además, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la carretera S-10, y de la carretera N-635.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 3.13.7. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación en metros cuadrados de suelo será la que se define en el cuadro del Punto 0.4.2.3. de la Memoria Justificativa y de Ordenación para cada área de movimiento.

En el caso de la ocupación para el cálculo de la superficie sobre la que se podrán implantar los edificios emblemáticos de más de hasta 30 metros del Área de Movimiento 4, se calculará con respecto a la superficie total de dicho área sobre el Plano O.1.

Art. 3.13.8. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad total es de 121.947 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,4000 m²/m² de la superficie total de la manzana de ETS.

Elementos computables:

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

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Servicios de instalaciones especiales de climatización, electromecánicas, protección de incendios, infraestructuras, SAIS, espacios para generadores y cuadros de distribución eléctrica, instalaciones de alarma, cuartos de control de temperatura y humedad, etc...que requieran las salas tecnológicas.
- 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.
- Los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinaria.

Art. 3.13.9. Altura máxima y número máximo de plantas

La superficie sobre la que se aplican las condiciones de altura máxima será la comprendida en el límite del Área de movimiento de la edificación, en el que se diferencian cuatro áreas en función de las cuales se definen diferentes condiciones de altura máxima y número de plantas:

- Área de Movimiento 1:
La Altura máxima de la edificación será de 8 metros a la altura de cornisa. El número máximo de plantas será de 2.
- Área de Movimiento 2:
La Altura máxima de la edificación será de 12 metros a la altura de cornisa. El número máximo de plantas será de 4.
- Área de Movimiento 3:
La Altura máxima de la edificación será de 15 metros a la altura de cornisa. El número máximo de plantas será de 5.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Área de Movimiento 4:

La Altura máxima de la edificación será de 15 metros a la altura de cornisa con carácter general. En los edificios emblemáticos se podrá aumentar esta altura hasta 30 m. La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 20% de la superficie total del Área de Movimiento 4. El número máximo de plantas será de 10 en los edificios emblemáticos del área.

Los demás elementos emblemáticos, tales como los monolitos corporativos o torres de comunicaciones podrán superar excepcionalmente esta altura, y tendrán su alcance máximo en la Cota +142.

La delimitación y diferenciación de dichas Áreas de Movimiento son las que se grafían en el Esquema de ordenación del punto 0.4.2.3.Aspectos de Integración Paisajística de la Memoria Justificativa y de Ordenación, y en el Plano O.1. Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

La altura máxima de la edificación se medirá sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso principal.

Todas las alturas se medirán a cornisa, quedando excluidos de dicha altura los elementos auxiliares de cubierta como, chimeneas, antenas, aparatos de climatización, cajas de ascensores, etc...

Todas las edificaciones y torres de comunicaciones o elementos de identificación corporativa quedan fuera del cono de afección de la Servidumbre Aeronáutica, como queda reflejado en el Plano O13.-Servidumbres Aeronáuticas, y en base al esquema de ordenación de la Memoria citada anteriormente.

Altura mínima de planta de piso: 2,15m.

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

Art. 3.13.10. 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. 3.13.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 12 m bajo rasante. Serán computables a efecto de edificabilidad, excepto los supuestos que se enumeran en el artículo 3.13.8.

Art. 3.13.12. Superficie libre de parcela

Su organización se fijará en el Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación correspondiente.

Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de control de acceso, 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).

Los usos permitidos en estas áreas serán el de canalizaciones e instalaciones de servicios (transportes, comunicaciones, energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, etc.), la construcción de itinerarios peatonales y de mantenimiento de servicios, así como el acondicionamiento del terreno para aparcamiento privado con pavimento acorde a la naturaleza del entorno.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Los espacios libres de la zona ETS se adecuarán como áreas de acondicionamiento paisajístico dentro del parque de actividad y deberán tener un tratamiento unitario que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- 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 ha definido un área grafiada en el Plano 01. Calificación, Usos del Suelo y Ordenación denominada Área de Acondicionamiento Paisajístico en Parque de Actividad que garantice que dicho área se mantendrá con las condiciones naturales del terreno actual.
- 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.
- + Mientras la superficie correspondiente del área de movimiento no sea edificada deberán de mantenerse las condiciones del terreno preexistentes con arreglo a los criterios estéticos y paisajísticos anteriores.
- + Una vez consolidada la edificación del área de movimiento, la superficie libre no será un área residual, sino que se acondicionará y ajardinará perimetralmente con arreglo a las características de edificación a la que acompaña.

Art. 3.13.13. Vuelos y muelles

No se limita la longitud de cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el Plano 01. 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. 3.13.14. Cerramiento de parcela

Podrán ser de un solo cuerpo de material similar al de fachada o metálico, o de dos cuerpos, en cuyo caso la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. y tendrán un acabado acorde con el entorno, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico de altura máxima 2,70 m. En todos los casos la altura máxima total será de 3,70 m.

La altura máxima de la valla o vallas se medirá desde la cota del terreno, o bien desde la cara superior de la plataforma que la soporte.

Se permiten cerramientos sucesivos en un número máximo de dos, siempre que se respeten las condiciones de altura máxima.

Se permiten las vallas de protección especial, así como los caminos de seguridad y control necesarios para el correcto mantenimiento y registro de la instalación.

Se tendrá especial cuidado con el tratamiento, materiales y diseño en el caso de ser visibles desde los puntos más altos del sector.

Art. 3.13.15. Aparcamiento

El cómputo de plazas de aparcamiento será de dos por cada 100 m² de la superficie computable. Al menos la mitad de las plazas resultantes serán públicas y estarán situadas sobre viario público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

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

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.13.16. Condiciones estéticas

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 corporativas o de seguridad.
- 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.
- 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 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 “limpia”, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores
- En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, o armonizando con el conjunto.
- Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural

Art. 3.13.17. Variaciones de la Ordenación

La propuesta vinculante de ordenación que refleja la memoria del Plan y que se detalla en el plano de calificación, podrá ser objeto de modificación a través de Estudio de Detalle siempre que se justifique por razones funcionales y se acompañe los estudios paisajísticos que garantizan el nivel de protección que ha buscado esta ordenanza zonal.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

V.4 Normativa Ambiental

Art. 4.1. Condiciones Generales

Art. 4.1.1 Condicionantes de aplicación general

Será de aplicación todas las medidas ambientales recogidas en la Modificación del PSIR así como las establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicha Modificación (incluidos los anejos). Igualmente será de obligado cumplimiento los condicionantes establecidos en la Memoria Ambiental de la Modificación del PSIR cuya aprobación se ha realizado por *Resolución por la que se formula la memoria ambiental de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional "Actuación Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo"* (B.O.C., 12 de abril de 2010).

Cada uno de las citadas medidas y condicionantes se han recogido en este apartado de Normativa Ambiental, así como, cuando proceda en el Proyecto de Urbanización. En caso de contradicción, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido por el ISA o en el proyecto de la Modificación del PSIR.

Durante la fase de funcionamiento se aplicarán soluciones que reduzcan el consumo energético y sistemas que lo evalúen.

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.

Art. 4.1.2 Condicionantes de aplicación general para los Proyectos de desarrollo y de ejecución

Los Proyectos de desarrollo y de ejecución del PSIR tienen la obligación de aportar la documentación ambiental que se detalla en este apartado de Normativa Ambiental como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Todas las medidas y condicionantes del ISA y de la Memoria Ambiental que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de funcionamiento, deberán contar con su identificación y descripción en los correspondientes planos, así como su valoración económica.

Art. 4.2. Medidas Preventivas y Correctoras

Art. 4.2.1. Restauración de zonas deterioradas anejas a la actuación

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. Serán restauradas de acuerdo con las condiciones de la zona utilizando vegetación acorde con el uso del suelo y con serie fitosociológica de la zona. La restauración se extenderá a los viarios que puedan verse afectados por el trasiego de la maquinaria.

Se procederá a consolidar los taludes de las diferentes plataformas mediante tratamientos de revegetación con especies autóctonas (aporte de tierra vegetal, siembra y plantaciones).

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.

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. Se propone reponer los elementos (plantas, tutores, protectores, etc.) que hayan muerto o deteriorado.

En el caso de la posible afección debida especialmente por el trasiego de la maquinaria pesada en los viarios que rodean el ámbito de desarrollo, se procederá a realizar la recuperación del firme que se pueda haberse afectado. En las zonas limítrofes que se vean afectadas por las labores de la fase de obras serán restauradas de acuerdo con las condiciones de la zona utilizando vegetación acorde con el uso del suelo y con serie fitosociológica de la zona.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.2.2. Medidas relacionadas con el movimiento de tierras

Según el artículo 36 de las NUR, los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros.
- En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

Art. 4.2.3. Instalación de planta de hormigón y aglomerado

Con el fin de reducir el consumo de combustibles, del consumo de agua, de tiempo y gastos de transporte al mismo tiempo que se aprovechan recursos y residuos generados en el ámbito del PSIR se propone la ubicación, dentro del PSIR la instalación de una planta móvil de hormigón y una planta móvil de aglomerado. Estas plantas móviles se instalarán exclusivamente durante y para la ejecución de la obra del PSIR y se ubicarán fuera de la zona de autorización del manantial de Fuencaiente y de zonas de afección a los cauces.

Art. 4.3. Sistema hidrogeológico

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 hormigonado, asfaltado, machaqueo, etc.)

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.

Todas las obras e instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.

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.

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).

Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un 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.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.

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.

Los lodos y residuos procedentes de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

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. 4.3.1 Aplicación de medidas relacionadas con la afección de los cauces y a la calidad de las aguas

Todos los cursos fluviales se encuentran protegidos por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas. Esto implica que cualquier actuación en el ámbito del Dominio Público Hidráulico y la zona de policía de cauces requiere la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Las afecciones que pueden sufrir los cauces en la fase de obras se deben, fundamentalmente, a la modificación del terreno, pudiendo verse afectada la calidad de las aguas por arrastre de materiales sólidos.

Igualmente, se tomarán todas aquellas medidas que el organismo de cuenca considere oportunas y establezca, durante el proceso de tramitación de la autorización de obras y de vertido correspondiente, para evitar daños en el Dominio Público Hidráulico.

Por ello, es necesario adoptar las siguientes medidas (algunas de estas medidas se han recogido en otros puntos):

- Ubicación de zonas de depósito de residuos en zonas alejadas de los cauces.
- No llevar a cabo movimientos de tierra en periodos con viento fuerte.
- Ubicación del parque de maquinaria lo más alejado posible de los cauces.
- Utilización de maquinaria previamente revisada.
- Vallado de la zona de servidumbre de los cauces durante la fase de obras.

En la instalación de plantas móviles de aglomerado y hormigón se realizará una balsa de decantación para recoger las aguas residuales de estas instalaciones, así como las aguas del lavado de cubas de hormigón y otras máquinas o vehículos.

Además, con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, el Proyecto de Urbanización, y los proyectos de desarrollo, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.

Se racionalizará el uso de productos fitosanitarios y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores sobre todo fertilizantes, biocidas. Para el caso de las labores de jardinería, se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente las enmiendas de suelo y fertilizantes orgánicos (como el compost) sin turba y los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta.

En caso de plantearse la implantación de actividades que lleven implícito un riesgo de accidentes con vertidos líquidos, los promotores deberán aportar un Informe específico que justifique su compatibilidad con el PSIR como condición para obtener la preceptiva licencia. En caso de que la actividad además esté sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, dicho informe se integrará en el preceptivo estudio de impacto ambiental.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Con el fin de minimizar los riesgos de inundación se adoptarán medidas específicas para:

- Garantizar la adecuada funcionalidad de los cauces, evitando el depósito de residuos o la colocación de estructuras, que constriñan el flujo natural de las aguas, especialmente en periodos de avenida.
- Desarrollar trabajos de revegetación de la vegetación de ribera.

En cuanto al ahorro y eficiencia en el consumo de agua:

- Las nuevas edificaciones dispongan de redes separativas (negras y pluviales).
- Con el fin de facilitar la reutilización de las aguas pluviales, se dispondrán depósitos que incorporen sistemas que traten adecuadamente las aguas para su uso posterior.
- En los sistemas de riego se fomentará el riego por goteo frente al uso de aspersores.

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:

- Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirán 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.
- 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.
- 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.
- Para evitar la dispersión de residuos en el transporte a vertedero por las carreteras de la zona, así como, la dispersión de partículas por la zona, los vehículos destinados al transporte de los distintos residuos que conforman las actividades proyectadas deberán circular, cuando lo hagan por carretas locales, autonómicas o nacionales, con el remolque cubierto.
- La implantación de usos en sus distintos ámbitos productivos, en función de que generen o trabajen con materiales o residuos peligrosos, estará condicionada por los siguientes criterios de incompatibilidad:
 - Se evitará la cercanía de estas actividades se encuentre a mas de 100 metros de cauces, zonas verdes o zonas sensibles como la zona de influencia del manantial.
 - Se evitará la cercanía de estas actividades a las zonas residenciales, así como a las vías de acceso.
- De forma general, antes del inicio de las obras o del funcionamiento, cada promotor deberá tener identificados los gestores y el destino para cada tipo de residuo.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Los Proyectos Técnicos de desarrollo de la Modificación del PSIR deberán identificar en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.
- En el caso de los residuos vegetales procedentes de cortas y desbroces que no contengan restos o propágulos de plantas invasoras se podrán triturar para su uso como enmienda verde en el ámbito del PSIR.
- Los lodos y residuos procedentes de los sistemas de depuración de aguas residuales deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.
- Con el fin de garantizar el objetivo de conseguir en el futuro el 100% de recogida selectiva, las Ordenanzas exigirán que los Proyectos de desarrollo incorporen en su documentación un estudio de que determine el tipo y cantidad de residuos generados con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. En este sentido se analizará la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.

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.

En cuanto a contaminación acústica, **provocada por el tráfico** en las principales vías del ámbito de forma general también se propone:

- Se proponen retranqueos de las edificaciones en las parcelas orientadas a los principales viales.
- Además de la regulación establecida en el Código Técnico de la Edificación en esta materia, se prestará especial vigilancia al aislamiento acústico de las viviendas especialmente, en sus fachadas que estén orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes del ámbito, ubicando las zonas de descanso en la parte más resguarda.
- La velocidad máxima de los vehículos en los viales principales se limitará a un máximo de 50Km/hora y a 30Km/H en los viales secundarios.
- Se recomienda el uso de pavimentos poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico.
- Para garantizar el control de los niveles de inmisión acústica establecidos por el Mapa Estratégico del Ruido asociado a la zona de afección de la UME 06.A-8-1. No se precisa de la incorporación de pantallas acústicas como se justifica en el Estudio acústico del anejo XX.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

En cuanto a las medidas relacionadas con las zonas industriales, podemos señalar:

- Al conceder las licencias de actividades, se deberá favorecer que las industrias más ruidosas se sitúen en las zonas perimetrales del ámbito, para que de esta manera estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.
- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que emiten los distintos focos de emisión de ruido de las diferentes empresas. Además, se mantendrá en condiciones óptimas de funcionamiento todos los elementos que puedan producir ruido.
- Establecer, si procede, en función del tipo de industria que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores al permitido por la legislación vigente.
- Se prestará especial atención al ruido de inmisión en las viviendas de realojo para que en ellas no se sobrepase los límites establecidos en las normativas vigentes, tanto para el horario nocturno como para el horario diurno.
- Durante el funcionamiento del PSIR los niveles sonoros de las distintas actividades deberán ajustarse a los límites máximos establecidos por la normativa de aplicación para cada tipo de zona acústica establecida por el ISA hasta la aprobación, en su caso, de una zonificación por parte de los Ayuntamientos de Marina de Cudeyo y de Medio Cudeyo.
- En caso de plantearse la implantación de actividades clasificadas como molestas por su nivel potencial de ruido, los promotores deberán aportar un Informe específico de incidencia sonora que justifique su compatibilidad con la zonificación acústica como condición para obtener la preceptiva licencia. En caso de que la actividad además esté sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, dicho informe se integrará en el preceptivo estudio de impacto ambiental.

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 períodos 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 períodos, 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.
- Con el fin de reducir las emisiones atmosféricas asociadas a la movilidad, teniendo en cuenta la importante afluencia de usuarios, especialmente en la Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) y en el espacio Empresarial-Tecnológico (ETS y ETCS), el Proyecto de Urbanización para estos ámbitos definirá la localización preferente de paradas de autobús y de itinerarios peatonales y en bicicleta en el interior del ámbito, previendo al efecto la oportuna reserva de superficie, para permitir la adecuada conexión de dichas paradas, del núcleo urbano de Solares y de la estación de ferrocarril de Orejo con la ECS, y los ETS y ETCS.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- En la ejecución de las cubiertas planas se propiciará la incorporación de sistemas de cubiertas vegetadas en aquellas zonas en que no sea incompatible con la colocación de los captadores solares y sus pasos de mantenimiento. Este tipo de cubiertas además mejorarán el comportamiento térmico de la envolvente de las edificaciones, con el consiguiente ahorro energético, y tienen un efecto paisajístico positivo para los observadores situados en el mirador panorámico de Peña Cabarga y zonas aledañas.

Para evitar la emisión de partículas y gases procedentes de los procesos de combustión se aplicaran las siguientes medidas:

- Utilización moderada de los sistemas de acondicionamiento climático (calefacción y aire acondicionado).
- Uso de energías poco contaminantes como el gas natural.
- Estudio de viabilidad para el uso de energías alternativas como la solar, eólica y/o termosolar.
- Elaboración de campañas de información a la población para fomentar el ahorro energético.
- Fomento, por parte de las administraciones, del uso de vehículos con bajos consumos de combustible y que utilicen gasolina sin plomo, así como, del transporte público.

Art. 4.6.1. Protección del medio nocturno

El conjunto de medidas que se proponen están enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía. Se trata de las siguientes:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior de la zona que se desarrolla y especialmente en zonas que sean colindantes con zonas rústicas.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
- Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.
- Eliminación de obstáculos a las luminarias. Se realizará una poda selectiva del arbolado consiguiendo así, reducir una parte importante de la contaminación lumínica si el flujo luminoso, en lugar de encontrarse con las ramas y el follaje, llega al suelo.
- Orientación correcta de la iluminación ornamental exterior de los edificios; esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.
- La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación que se persiga, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
- Se emplean luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital.
- La iluminación se realizará, preferentemente, con lámparas de bajo consumo.

Con el fin de prevenir la contaminación lumínica, se cumplirá con la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica y con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.7. Protección del suelo

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 finalidad de la barrera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder a la plantación de un estrato arbustivo junto a pies arbóreos, cuando la longitud del talud lo permita.

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 viales 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.

La capa edáfica retirada en la fase de obras se conservará en condiciones óptimas para poder ser reutilizada con éxito en las zonas verdes proyectadas. Para ello, hay que retirar de forma cuidadosa la capa de suelo vegetal de todos los terrenos afectados por la obra (trazado, rellenos, desmontes), realizando el descabece con una potencia media de al menos 50 centímetros. Características mínimas para una correcta conservación y manejo:

- 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.
- Su ubicación en zonas donde no se produzca un trasiego de maquinaria.
- Remover la tierra cuando esté seca y cuando el contenido en humedad sea inferior al 75 %. No debe realizarse ninguna actividad con la tierra vegetal, ya sea extracción, transporte, acopio, etc., durante los días o periodos de lluvia, ya que se forma barro y perjudica e incluso inutiliza la capa edáfica para usos posteriores.
- Regar los apiles en periodos de elevada sequedad ambiental, especialmente estival.
- Controlar la pérdida de suelo por erosión mediante mallas de protección contra el arrastre por el viento y el agua, especialmente en periodo de lluvias intensas y vientos fuertes.
- Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización. El abonado periódico (si se superan los seis meses) e hidrosiembra con mezcla de semillas apropiada (veza, alfalfa silvestre, trébol, etc.) que evite la pérdida de nutrientes.
- Proceder a su rápido traslado hacia su destino para su reutilización en las zonas verdes.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.8. Protección de la vegetación

Art. 4.8.1. Ubicación de zonas verdes

Como medida preventiva para la disminución de la afección ambiental las zonas verdes se ubicarán en las zonas próximas a los cauces y a modo de franja perimetral del ámbito, conservando en ellas el mayor número posible de arbolado autóctono independientemente de cómo se agrupen (aislados o en bosquetes). Con estas superficies, y principalmente con las bandas perimetrales, se crea unas zonas de transición entre las edificaciones del PSIR y las superficies de uso agroforestal que rodean al ámbito que tienen funciones paisajísticas, de corredores de la fauna y de conservación de la diversidad vegetal, estando interconectadas con los terrenos naturales del entorno.

Además, la distribución de las superficies destinadas a zonas verdes (Espacios Libres de Uso Público) forman espacios continuos de gran extensión dentro de cada Área del PSIR, no dejando zonas con esta calificación aisladas entre ellas, sino que se unen a las superficies destinadas a Acondicionamiento Paisajístico que incrementa el valor ambiental de ambas zonas.

Art. 4.8.2. Protección de ejemplares arbóreos y tratamiento de zonas verdes

Como ya se ha comentado, los ejemplares arbóreos son los únicos elementos vegetales de valor que se pueden ver afectados por los desarrollos propuestos. Por ello, se hace necesaria la implantación de una serie de medidas preventivas, con objeto de evitar afecciones importantes, que en el caso de las zonas colindantes con cauces también podrían afectar a la vegetación de ribera.

Para ello se propone:

Conservar las masas de arbolado y los pies de especies autóctonas existentes, que se encuentran en buen estado fitosanitario, especialmente en las Zonas de Espacios Libres de Uso Público y de Acondicionamiento Paisajístico. En las parcelas propuestas para edificar se deberá estudiar la mejor ubicación de los edificios dentro de las parcelas, con el fin de afectar al menor número posible de pies arbóreos y respetar los ejemplares de mayor porte, siempre que su estado fitosanitario y porte lo aconsejen.

Especial atención se prestará a las zonas próximas al cauce conservando su vegetación y topografía. Todas las labores irán encaminadas a la recuperación de esta zona con labores que mejoran y naturalizan la ribera.

En el diseño de las zonas verdes debe considerarse planteamientos que permitan un ahorro de agua y un correcto desarrollo de la vegetación. Se debe buscar la eficiencia ecológica aplicando los siguientes principios:

- Planificación y diseño adecuados.
- Análisis del suelo.
- Selección adecuada de plantas.
- Practicidad en las zonas de césped.
- Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microaspersión, riego enterrado)
- Uso de Mulching, acolchados para mantener la humectación del suelo y minorar la evaporación.
- Mantenimiento adecuado.

En el diseño del cordón vegetal y urbanización interior del polígono industrial es importante tener en cuenta factores como la situación y emplazamiento de los terrenos, el origen, calidad y suministro del agua empleada, el entorno urbanístico y la zonificación.

Se proponen zonas verdes donde predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Además, para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alérgico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público, especialmente en los ámbitos asociados a los cauces sólo se podrán usar especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización y los de urbanización interior de los parques de actividad incluirán un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" que concretará espacialmente las previsiones establecidas en el Anejo VII del ISA referente a la integración paisajística e incorporará las siguientes condiciones:

- Planos generales y de replanteo de las plantaciones, indicando las especies, portes y origen de cada planta y el sistema de riego incluyendo la solución para favorecer la reutilización de las aguas pluviales.

En cuanto al diseño del arbolado en el viario urbano, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización y en los de urbanización interior de los parques de actividad las siguientes medidas de referencia u otras similares:

- i. Playas de aparcamiento: hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas; a partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamiento vegetal, con un mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de superficie total; a partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 10 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de altura.
- ii. Viario de ancho ≥ 20 m: se dispondrán árboles de porte medio, con una altura superior a los 6 m. Se eximirá de este cumplimiento aquellas vías que dispongan de infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones.
- iii. Viario de ancho < 20 m: se utilizarán especies de altura < 6 m, y diámetro de copa y tronco pequeños.
- iv. Otros criterios para la disposición del arbolado en la vía pública: se incluirán determinaciones precisas sobre las distancias entre árboles en hilera; distancias a las edificaciones, distancias a la calzada y criterios de ubicación y tipo de arbolado en función del arco solar en el que se sitúen, con el fin de impedir el sobrecalentamiento durante el verano, permitir el aprovechamiento energético durante el invierno y fomentar el uso peatonal de los espacios de estancia. En este sentido debe tenerse en cuenta el carácter caducifolio o perennifolio, el tipo de follaje, la altura y el tipo de copa según la orientación solar.
- v. Los alcorques respetaran la banda de equipamiento necesaria y el adecuado tránsito de peatones y personas con discapacidad. En la medida de lo posible se facilitará la incorporación directa del agua de escorrentía del viario a las zonas verdes para fomentar su infiltración natural y reducir su entrada a la red de pluviales.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Medidas de protección del arbolado a conservar durante las obras

Con carácter general y con el fin de evitar dañar la vegetación de la zona cercana a las obras, se deberán extremar los cuidados y se señalarán adecuadamente los elementos arbóreos singulares para protegerlos ante posibles daños con la maquinaria, vertidos, acumulación de tierras en su base, apoyo de materiales sobre los troncos, etc.

Como medidas de protección se establecen las siguientes:

- El replanteo se marcará de manera clara distinguiéndose los árboles a proteger de los que se retirarán. Todos los setos vivos existentes en el interior del ámbito de actuación cuya eliminación no sea justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de las obras serán jalonados y protegidos adecuadamente para garantizar que no se vean afectados.
- Para evitar tanto daños directos (golpes, heridas) como indirectos (compactación del suelo), antes de iniciar las obras se realizará un jalonamiento provisional para que la circulación de la maquinaria durante las obras se limite a la zona estrictamente necesaria, evitando la afección sobre los ejemplares situados más al fondo de la parcela, donde no está prevista la implantación de ningún elemento.
- La instalación de los sistemas de protección de los ejemplares se realizarán con anterioridad al inicio de las obras, y especialmente, antes de la entrada de cualquier maquinaria y se retirarán una vez concluidas las obras.
- Aquellos árboles de especial importancia por estar más próximos a la zona de obras y en la zona de movimiento y maniobras más frecuente de la maquinaria deberán ser rodeados con un cercado fijo de 1.20 a 1.80 metros de altura, que cubra, en su totalidad la proyección de la copa del árbol sobre el suelo.
- El resto del arbolado que pueda verse afectado por las obras o por el movimiento de maquinaria de manera más puntual será protegido físicamente mediante tableado del tronco desde la base hasta una altura de 2 metros, evitándose que la fijación de las tablas sobre el tronco provoque lesiones a la corteza del árbol, para lo que se usará material acolchado entre las tablas y la corteza, debiendo ser retiradas estas protecciones una vez acabadas las obras.
- Los ejemplares a proteger se rodearán con un cercado individual alrededor del tronco de 2 m de altura como mínimo sin afectar al tronco.
- Durante la ejecución de las obras se planificará las siembras y la revegetación en zonas de pendientes como un trabajo por etapas, sin que transcurra un periodo dilatado de tiempo, que como referencia se puede estimar en 21 días, para tratar un suelo alterado.
- En cualquier caso no se realizará la manipulación y acopio de materiales, movimiento de vehículos o cualquier actividad que suponga la compactación del terreno dentro de la superficie de proyección de la copa del vegetal, así como el vertido de cemento, hormigón, alquitrán, aceite mineral, disolvente, detergente, pintura o cualquier producto de construcción que resulte tóxico para las plantas al calar en el suelo y producir asfixia en las raíces y contactar con tejidos.
- A los ejemplares que han de permanecer pero que vayan a ser afectados por desmontes o excavaciones del terreno no se eliminará más de un 30% de su sistema radical. Cuando durante el proceso de excavación y debido a la cercanía de ejemplares a conservar, aparezcan raíces de más de 3 cm de diámetro, se procederá a su poda sellando con un cicatrizante los cortes. Si estas fueran de más de 10 cm de diámetro, se respetarán siempre que sea posible. En cualquier caso se protegerán contra la desecación con un vendaje de yute o una manta orgánica. En cualquier caso las raíces no estarán descubiertas el menor tiempo posible, manteniéndolas húmedas y nunca más de 1 día.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.8.3. Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras

Debido al cierto riesgo de invasión de especies alóctonas se hace necesario establecer una serie de actuaciones de carácter preventivo con el objeto de evitar que esta situación pueda darse. En cualquier caso se realizarán los trabajos de erradicación de planas invasoras que puedan ver favorecida su expansión por efecto de las obras y en concreto del “plumero” (*Cortaderia selloana*) siguiendo las directrices establecidas siguiendo los criterios de la Administración regional de conservación de la naturaleza.

Todas las medidas deben considerar las características ecológicas de cada especie así como las condiciones fisionómicas de cada planta. Se debe prestar atención a los restos vegetales y realizar eliminación de los mismos de forma correcta: o en vertedero autorizado o en quema contralada.

Entre las medidas que se pueden establecer se encuentran:

- Con carácter general se deberá llevar a cabo la eliminación de las poblaciones en fase de asentamiento incipiente.
- Eliminación y/o control de las causas que propiciaron su entrada. Esta prohibición de uso debe ser aplicada de manera expresa para el Plumero de la pampa como especie ornamental en jardines públicos o privados.
- Tras la eliminación de la especie deber realizarse un seguimiento anual (o estacional) de la evolución de los lugares tratados, y si fuera necesario durante más años. La manipulación de ejemplares se deberá realizar antes de la fructificación y para especies bulbosas, rizomatosas, estoloníferas y en cualquier caso con reproducción vegetativa, la extracción de los órganos subterráneos debe hacerse con mucho cuidado evitando dejar fragmentos en el terreno. Para especies leñosas que rebroten de raíz junto a los individuos adultos se deben arrancar los jóvenes. En caso de invasiones en zonas ribereñas, la actuación debe comenzarse de aguas arriba a aguas abajo.
- Repoblación con especies herbáceas, autóctonas de rápido crecimiento, de las zonas donde se ha producido la eliminación de las especies invasoras y posterior seguimiento de las mismas, con objeto de instalar una cubierta vegetal rápidamente que excluya por competencia el desarrollo y asentamiento de nuevas invasiones.
- No alterar el ecosistema de ribera. Esta medida se refiere a la no realización de obras en las márgenes o las riberas de los cauces principales.
- Mantenimiento adecuado de los sistemas de depuración, de modo que se garantice una buena calidad de las aguas superficiales. Ésta es esencial no sólo para evitar la invasión de especies como el bambú japonés, si no para garantizar el mantenimiento de las especies de fauna acuáticas autóctonas que habitan en los ríos.
- Realización de campañas divulgativas destinadas a dar a conocer la importancia de la conservación de la biodiversidad del territorio.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.9. Protección de la fauna

Las obras de drenaje transversal que se localicen en el entorno de cursos de agua se adaptarán para permitir el paso de la microfauna.

Art. 4.10. 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 2/2001, 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 tresbolillo, manteniendo una distancia entre pies que garantice su adecuado crecimiento, así como varias filas con pies alternados. La barrera vegetal, que tendrá mayor longitud que la construcción a ocultar, estará formada por especies de distintas tallas y portes. La barrera será escalonada utilizarán especies arbustivas y arbóreas de distinta velocidad de crecimiento. Sobre todo en la zona central de la barrera estará constituida a base de especies arbóreas frondosas, de hoja perenne (siempre que sea posible) y porte medio o grande. A continuación de la zona central, existirá a cada lado de la misma, una zona de vegetación media de porte y talla inferiores a los de la zona central. A cada lado de estas zonas (dispuestas en los extremos de la barrera) se colocarán especies arbustivas de medio y pequeño tamaño en disminución progresiva, hasta el final de la barrera por ambos lados.

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 renovos 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.

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.

De forma general el proyecto de urbanización y los proyectos de detalle y ejecución contemplarán lo siguiente:

Se incorporará tanto en la documentación escrita como en la gráfica el conjunto de medidas de integración paisajística, en particular, se incorporarán medidas de restauración, revegetación y otras necesarias para minimizar la intrusión visual de la urbanización y las futuras edificaciones, así como para formar un conjunto que presente la debida integración paisajística.

En materia de apantallamientos vegetales, el Proyecto de Urbanización incluirá unas pantallas vegetales complementarias para limitar el impacto visual de la actuación para los observadores que circulen por la A-8/S-10 o la carretera N-635.

Las **medidas preventivas** relacionadas con el paisaje natural son:

- Toda la actuación deberá garantizar las vistas panorámicas.
- Las edificaciones, obras y cerramientos se deberán realizar evitando colores que destaquen respecto de los predominantes en el paisaje o materiales que generen reflejos. sin perjuicio de que se tendrá en cuenta, que estos acabados y/o pinturas serán de aspecto mate. Se prestará especial atención a los materiales y color de las cubiertas.
- Evitar el impacto sobre las visualizaciones tanto exteriores como interiores. Para ello se realizarán medidas de integración con pantallas vegetales, El apantallamiento del frente de sector deberá presentar un gradiente en altura desde el borde hasta la zona urbanizada.
- Controlar mediante ordenanzas en la edificación, las condiciones estéticas de las edificaciones, de manera que se pueda evitar construcción que provoquen un impacto visual en el entorno.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- Se respetaran la vegetación arbórea actual siempre que sea posible, especialmente en las zonas entorno a los cauces fluviales, en los espacios libres de uso público y en las áreas de acondicionamiento paisajístico.

Las **medidas correctoras** relacionadas con el paisaje natural son:

A continuación se indican otros aspectos a tener en cuenta en el diseño de los edificios:

- Para cumplir todas las funciones que se han enumerado, cuanto mayor sea el número de setos vivos en un paisaje de campiña y cuanto mayor sea su complejidad específica y estructural, mejor será la integración de las edificaciones con el paisaje de la zona.
- El PSIR planifica unas zonas, que denomina Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, ubicadas en torno a las edificaciones y los nuevos usos, principalmente en la zona central y Sur del ámbito, para corregir el impacto visual de los edificios.
- La existencia de setos con vegetación autóctona entre las parcelas, conlleva una serie de ventajas microclimáticas y biológicas, así como, calidad al paisaje de campiña atlántica. Por ello, se deben conservar todos los setos que sean posible con una anchura mínima de tres metros tal y como se establece en la DIA aprobada por la Resolución de 18 de diciembre de 2006.
- De acuerdo con lo establecido en la DIA para completar la integración paisajística de las construcciones se establecerá líneas de árboles en todos los perímetros de las manzanas principales. Se ha de recalcar la necesidad del diseño de estas estructuras mediante el uso de especies autóctonas, y a poder ser procedentes de áreas cercanas o de clima similar, con certificado de procedencia genética.
- Para evitar el impacto producido por las nuevas morfologías resultantes de las nuevas edificaciones y de las nuevas vías de comunicación se restaurarán los taludes y desmontes que se generen. Para ello, se procurará que el suelo este desnudo el menor tiempo posible, revegetando con especies con un sistema radical bien desarrollado y tapizantes, siempre serán especies autóctonas. Se cuidará especialmente la cabeza de los taludes para evitar desmoronamientos. Si por la pendiente del talud fuese necesario se pueden establecer redes orgánicas de soporte que ayuden al establecimiento de la vegetación o de la hidrosiembra.

Art. 4.11. Protección del patrimonio

Dada la amplitud de los desmontes previstos en el proyecto cabe considerar la posible afección 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 apareciesen 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art.4.12. Medidas relacionadas con la eficacia energética y el diseño de las edificaciones

La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Así mismo, hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de las viviendas con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.

Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.

La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.

Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.

Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares, con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Así mismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.

Para integrar con el entorno se establecerán medidas bioclimáticas que además permiten gestionar eficazmente los recursos, y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

El PSIR incorpora la aplicación medidas que promueven, por encima del mínimo legal establecido por el Código Técnico de la Edificación, el ahorro de energía y el fomento de la producción de energías renovables en lo que se refiere al consumo de agua caliente o suministro eléctrico.

Con este fin se exigirá una Certificación Energética mínima Tipo B para las edificaciones de uso terciario o de oficinas, con el objeto de reducir las emisiones de CO2 emitido, como consecuencia de un menor consumo de energía, entre un 35% y un 60% de las que tendría un edificio que cumpliera con los mínimos que exige el Código Técnico de la Edificación, que corresponderían a una clasificación D o E.

Además de las medidas de uso de energías renovables, reducción de consumos de agua, diseño de espacios verdes, etc.) para garantizar las previsiones establecidas por el ISA se recogerán indicaciones expresas para que los Proyectos Técnicos de desarrollo fomenten la edificación sostenible, con referencia al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica, control solar y estrategias de acondicionamiento.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Respecto al uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones y elementos constructivos se consideran los siguientes aspectos:

- Al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y el Informe de la Dirección General de Aviación Civil las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
- S promoverá la ejecución de las cubiertas planas con cubiertas verdes que mejoren la integración visual y favorezcan complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.
- En la documentación técnica presentada para la tramitación de los Proyectos de desarrollo se deberá incorporar un estudio de integración paisajística que incluya aquellos requisitos que ya han sido considerados en la Modificación del PSIR y en el ISA, las medidas que en este sentido están planteadas por la presente Memoria y aquellas otras que el promotor considere oportunas para mejorar la calidad paisajística de la propuesta y minimizar la intrusión visual de las edificaciones (apantallamientos, escalonamientos, limitaciones de altura, tratamiento de fachadas, colores, etc.).

Art.4.13. Movilidad sostenible

Con el fin de fomentar la movilidad sostenible teniendo en cuenta la importante afluencia de usuarios, especialmente en la Zona Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) y en el espacio Empresarial-Tecnológico (ETS y ETCS), el Proyecto de Urbanización para estos ámbitos definirá la localización preferente de paradas de autobús y de itinerarios peatonales y en bicicleta en el interior del ámbito, previendo al efecto la oportuna reserva de superficie, para permitir la adecuada conexión de dichas paradas, el núcleo de Solares y la estación de ferrocarril de Orejo con la ECS, y los ETS y ETCS.

Art. 4.14. Programa de Seguimiento Ambiental

Previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Programa de Seguimiento Ambiental 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 y cumplimiento de las medidas de protección paisajística planteadas en el PSIR.

El promotor, a través de los resultados del Plan de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias, que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o por la presente Memoria, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Art. 4.14.1. Contenido del Programa de Seguimiento Ambiental

Programa de vigilancia y seguimiento de fases previas

En el desarrollo de este plan se deberán alcanzar los siguientes objetivos:

- Comprobar que el diseño de los proyectos de urbanización y edificación incluyen las medidas descritas en relación a la ordenación que se establezcan en el Proyecto Singular de Interés Regional.
- Vigilar que se seleccionan con anterioridad al comienzo de las obras y de forma correcta, desde el punto de vista ambiental los siguientes elementos: parque de maquinaria, préstamos y vertederos.
- Controlar las soluciones técnicas respecto a otras infraestructuras y servicios afectados (red eléctrica, telefonía y saneamiento), con anterioridad al comienzo de las obras de construcción, encontrándose definidas dentro del proyecto técnico.
- Realizar estudios geotécnicos en zonas con riesgos de hundimientos y establecer medidas geotécnicas en los proyectos de edificación.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Programa de vigilancia y seguimiento durante las obras

El programa de vigilancia y control de las posibles afecciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

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 los siguientes 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 marras y resiembras.

Supervisión de las obras

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.

Art. 4.15. Medidas de Seguimiento y Control

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.

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.

Cualquier modificación de carácter sustancial de la Modificación del PSIR de la AIEP Marina- Medio Cudeyo, deberá comunicarse a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, al objeto de de su posterior análisis y valoración, por si pudiera entenderse la necesidad de introducir nuevas medidas correctoras o proponer modificaciones en el Plan de Seguimiento, o tramitar un nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental

Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

En los Anejos del Documento de Planeamiento, se incluye el Programa de Seguimiento Ambiental que será de aplicación para la Modificación del PSIR así como para los proyectos de detalle y de ejecución que de él se deriven.

Art. 4.16. Afección a Carreteras Nacionales

Art. 4.16.1. 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 unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.

No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Art. 4.16.2. Accesos

El acceso principal se realizará mediante la conexión con el enlace proyectado en la A-8, entre los ámbitos Centro y Sur del PSIR. La conexión del Ámbito Sur con la N-635 se realizará mediante glorieta. El acceso norte conectará con la CA-420 reforzando el tramo existente.

Art. 4.16.3. 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. 4.17. 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.

V.5 Normativa Accesibilidad

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 aquéllas, 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 resaltos.

Las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas 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 rejas 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 defectuosa.

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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.

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 deberán permitir y facilitar su utilización a personas con limitaciones y se ajustarán a las siguientes prescripciones de carácter general:

- 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 señalado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.
- 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.
- 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.

- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 3/1996 de Cantabria sobre supresión de barreras arquitectónicas, a todos los lugares calificados de uso público.

V.6 Normativa 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

Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 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

Será obligatorio presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder licencia de primera ocupación.

Los proyectos técnicos que contempla 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.

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.

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 ejercitar 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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.

V.7 Normativa aguas residuales

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, garanticen 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 residenciales de las viviendas, actividades comerciales sin almacenaje, oficinas y talleres integrados en las viviendas, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.
- f. Aguas residuales no domésticas: las aguas residuales vertidas desde establecimientos en los que se efectúe cualquier actividad industrial, agrícola o ganadera, que no sean aguas residuales domésticas o de escorrentía pluvial. Se entenderá por actividad industrial aquella que consista en la producción, transformación, manipulación, reparación y almacenaje de materias primas y productos manufacturados.
- g. Vertidos extraordinarios: Aquellos vertidos de aguas residuales que deban ser tratados en otras instalaciones que no sean las de origen, previa autorización, bien sea con carácter temporal o extraordinario, sea cual sea el medio de transporte necesario.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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 tendrán carácter de aguas blancas o de aguas residuales urbanas en función de sus características o recorrido de escorrentía. Así mismo, tendrán esta consideración las aguas de refrigeración en función de sus características.
- i. Residuos sólidos o semisólidos generados: los lodos originados en los sistemas públicos de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas.
- j. 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 o de saneamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2 y 4 de la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril.
- k. Usuarios domésticos: aquéllos que vierten aguas residuales domésticas.
- l. Usuarios no domésticos: aquéllos que vierten aguas residuales no domésticas.

Sección 2: Utilización de los Sistemas de depuración de aguas residuales

7.2.1.- Requisitos y características de la acometida al sistema

- a. Las administraciones competentes 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 antimúridos.
- b. Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de muestras y medición de caudales.
- c. En dicha arqueta deberá disponerse, cuando el permiso de vertido así lo establezca, de un elemento, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del efluente vertido.
- d. 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.
- e. Todos los gastos derivados de las actuaciones de conexión al sistema, así como los de su conservación y mantenimiento, serán a cargo del usuario.
- f. Los criterios, metodología, materiales, tipo de acometida y ejecución de la misma deberán contar previamente con la autorización de la entidad gestora de la instalación receptora del vertido.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7.2.2.- Condiciones para la utilización del sistema público de saneamiento

- a. Quedarán obligados a obtener permiso de vertido al sistema público de saneamiento y a respetar las prohibiciones y limitaciones establecidas en los anexos I y II, respectivamente, que aparecen al término del punto 7, los siguientes usuarios:
 - Los usuarios no domésticos cuya actividad esté comprendida en los epígrafes de la vigente CNAE-2009, equivalentes a los epígrafes C, D, E y F del CNAE-93, según los cuadros de equivalencia entre el CNAE-93 y el CNAE-2009 elaborados por el Instituto Nacional de Estadística.
 - 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 28.4 de la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- b. El resto de usuarios cuya actividad genere aguas residuales domésticas quedarán sujetos a las reglamentaciones que dice la entidad gestora, y en todo caso las prohibiciones establecidas en el Anexo I que aparece al término del punto 7, extraída del Reglamento del Servicio público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria (Decreto 18/2009, de 12 de marzo).
- c. Las autorizaciones administrativa reguladas en el presente Reglamento para la utilización del sistema público de saneamiento se entenderán concedidas sin perjuicio del resto de autorizaciones que deban recabarse de acuerdo con la normativa aplicable.

7.2.3.- Prohibiciones y limitaciones

Estará prohibido:

- a. El vertido al sistema de saneamiento de las sustancias relacionadas en el Anexo I de este documento.
- b. 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.
- c. El vertido de aguas blancas al sistema cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red separativa o bien un cauce público. En otro caso, se deberá obtener un permiso específico de la administración competente para realizar estos vertidos.

Los vertidos no domésticos que contengan sustancias de las relacionadas en el Anexo II deberán respetar las limitaciones establecidas u otras para sustancias no especificadas en dicho anexo que la Administración competente 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.

Previa consulta de la entidad gestora, el órgano competente de la Consejería de Media Ambiente, podrá adoptar 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 a) del anterior apartado 7.2.2, por la Administración competente 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7.2.5.- Solicitud de permiso de vertido

Antes de efectuar ningún vertido de aguas residuales al sistema, los usuarios indicados en el punto a) del apartado 7.2.2 deberá solicitar a la Administración competente el correspondiente permiso de vertido.

La documentación a aportar, como carácter de mínimo, es la que se indica en el anexo III que aparece al final del presente apartado 7.

7.2.6.- Contenido del permiso de vertido

La resolución de otorgamiento del permiso de vertido al sistema público de saneamiento que dicte la Administración competente deberá incluir, como mínimo, los siguientes extremos:

- a. Los límites máximos admisibles de las características cualitativas del vertido.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Con carácter general, los permisos de vertido se otorgarán por un periodo de 8 años, renovables por idénticos periodos salvo por razones justificables.

El permiso de vertido al sistema podrá, además, establecer limitaciones, condiciones y garantías en relación a:

- a. Horario de vertido
- b. 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.
- c. Se podrán establecer excepciones temporales de los requerimientos del anexo II (situado al término del presente punto 7), 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, tendentes a aprovechar al máximo su capacidad de depuración, y en su caso delimitadas en el tiempo y/o en la carga.
- d. 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 comprometerá 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 Administración competente, sin perjuicio de la intervención de la Consejería de Medio Ambiente en su función de alta inspección.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7.2.7.- Revisión del permiso de vertido

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, e control ambiental integrado, 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:

- Cuando 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.
- Cuando 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 Administración competente 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 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 Administración competente 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

7.2.11.- Vertidos no canalizados

Se entiende por vertidos no canalizados aquellos que llevan 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, en poseedor del vertido obtenga un permiso especial otorgado por la entidad gestora.

Este tipo de vertidos habrán de respetar las prohibiciones y las 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 DQO, DBO, MES, sulfuros, aceites y grasas, y las diferentes formas de nitrógeno y fósforo.

Los vertidos no canalizados solo 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

- a. Cada entidad gestora velará por el correcto funcionamiento y estado de conservación del sistema público de saneamiento y, en su caso, de depuración.
- b. A estos efectos, la entidad gestora elaborará y ejecutará los planes de mantenimiento de equipos, instalaciones electromecánicas y obra civil, de conformidad con lo establecido en el anexo IV que aparece al final del presente apartado 7.
- c. 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.
- d. 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 afecciones perjudiciales para el entorno y se asegure la evacuación de los lodos en condiciones de seguridad.
- e. 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 período 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 afecciones 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, 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.

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 en situaciones de urgencia

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 podría 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.

Sección 4: Inspecciones y Control

7.4.1.- Función inspectora

La función inspectora corresponderá a la Administración competente 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

Pueden ser 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 tendente a averiguar el origen de los vertidos, su grado de contaminación y su afección sobre los sistemas de saneamiento.

7.4.4.- Deberes del personal inspector

El personal inspector está obligado durante el desarrollo de sus funciones a:

- a. Observar el respeto y consideración debidos a las personas interesadas, previa identificación y acreditación de su condición de inspector.
- 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 al titular de las instalaciones.

7.4.6.- Toma de muestras

La toma de muestras de aguas residuales se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. 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.
- b. Preparación de la muestra. Para la obtención de la muestra se tomará en un recipiente una cantidad de efluente 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 efluente objeto del muestreo.
- c. Las muestras así obtenidas se precintarán 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 dirimente, y la tercera se ofrecerá al interesado, a los efectos de que pueda proceder, si lo estima oportuno, a la práctica del análisis contradictorio.
- d. La naturaleza de los envases, sus condiciones de preservación, así como los métodos analíticos de los diferentes parámetros serán los que figuran en el anexo VI del Reglamento del Servicio de Saneamiento y Depuración de Aguas de Cantabria aprobado por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo..
- e. 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.
- f. Podrá prescindirse de la toma de muestras para determinar sus características contaminantes cuando se trate de vertidos de inequívocamente doméstica y el personal inspector así lo haga constar expresamente en el acta.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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 Administración competente 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 comunicación al interesado deberá realizarse en el plazo de diez días desde la recepción de los resultados por la Administración.

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 dirimente, 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 dirimientes 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.

ANEXO 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.
- b. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- c. Aceites y gases flotantes sólidas o semisólidas.
- d. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
- e. Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f. Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:
 - Cualquier tipo de molestia pública
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento del sistema.
- g. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

- 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.
 - Acido sulfhídrico: 10 ppm.
 - Acido 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ANEXO II: Vertidos limitados

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 [S S]
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
Hidrocarburos totales	25	mg/l
AOX	2	mg/l Cl

(1) Sustancias activas con el azul de metileno, expresadas como lauril sulfato sódico (LSS)

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ANEXO III: Solicitud de permiso de vertido

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 de coordenadas UTM.

b. Memoria descriptiva:

- Datos de producción: actividad desarrollada, materias primas utilizadas y productos resultantes expresados en Tn/año.
- Procesos industriales.
- Balance de aguas: fuentes de abastecimiento, título concesional, volumen abastecido y su distribución en el proceso industrial, volumen 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 (volúmenes, 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, propuestas de seguimiento y color 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.

ANEXO IV: Plan de Conservación y mantenimiento de los sistemas de saneamiento de aguas residuales

• Definiciones.

- 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.
- 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.
- 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.).
- Conservación: es el mantenimiento específico de la obra civil, edificios, colectores y otras instalaciones anexas a los sistemas de saneamiento.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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:

- 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:
 - o 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, centrífugas, motores de cogeneración, sopladores, 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).
 - o 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.
 - o 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.

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 cuentahoras. 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

ANEXO V: Contenido del acta de inspección

Las actas que documenten las actuaciones inspectoras, incluirán, como mínimo, la información siguiente:

- Identificación de la entidad gestora del sistema y del personal actuario
- 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.
- 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 EDAR.
- Caudal del vertido (medido o estimado), tipo de muestra (puntual o integrada), y parámetros a analizar.
- 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.
- 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

TABLA VI.- CONDICIONES DE PRESERVACIÓN DE MUESTRAS Y MÉTODOS ANALÍTICOS

PARÁMETRO A ANALIZAR	TIPO DE ENVASE ¹⁻²	TÉCNICA DE CONSERVACIÓN ³	MÉTODO ANALÍTICO ⁴
Temperatura		A realizar "in situ"	Termometría
pH	Indiferente	----	Potenciometría
Conductividad	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría
Sales Solubles	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría, Gravimetría
Materias en suspensión (MES)	Indiferente	Refrigeración	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 Fischeri (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 ⁻³ , etc.) excepto los descritos a continuación	Indiferente	Refrigeración	Espectrofotometría UV-Visible. Cromatografía iónica (CI) Potenciometría, etc
Cianuros	Indiferente	Adición de NaOH hasta pH>12, refrigeración en la oscuridad	Espectrofotometría UV-Visible o Potenciometría, previa destilación.
Fósforo Total	Vidrio	Refrigeración	UV-Visible, previa digestión. ICP- Masas

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

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. ICP-Óptica (OES)
Mercurio	Plástico o Vidrio lavado con HNO ₃	Acidificación hasta pH<2 con HNO ₃ y refrigeración a 4°C	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.

¹De acuerdo con las condiciones de conservación establecidas en el Standard Methods for the examination of water and wastewater. 20th Edición.

²De acuerdo con las condiciones de conservación establecidas en el Standard Methods for the examination of water and wastewater. 20th Edición.

³Los 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.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

VI Estudio Económico-Financiero

VI.1 Objeto

El objetivo del presente estudio económico-financiero es la determinación de la viabilidad del PSIR de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo. De conformidad con el contenido del artículo 27.1 g) de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se trata de justificar la garantía de la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta el coste de transformación del suelo y las fuentes de financiación con las que se cuenta para tal fin, con objeto de acreditar la viabilidad autónoma del proyecto. Para ello, teniendo en cuenta que el contenido del PSIR exige la inclusión del detalle de un proyecto de urbanización, a partir del coste de ejecución se estudian los flujos derivados de todos los gastos e ingresos, resultando como valor residual el valor del suelo en origen.

Hay que tener en cuenta que, debido a la entrada en vigor el 1 de julio de la Ley 8/2007, de 28 mayo, de Suelo, será de aplicación lo establecido en la misma en lo referente a la valoración del suelo, a la hora de redactar el proyecto de expropiación forzosa.

El coste definitivo del suelo y demás elementos que sean objeto de valoración dentro de las parcelas se fijará en el correspondiente Proyecto de Expropiación, que será redactado por la empresa Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, 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.

VI.2 Fuentes de Financiación

El promotor del PSIR es la empresa Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo (SIMMC) 2006 S.L., que es una empresa mixta creada por impulso del Gobierno de Cantabria para el desarrollo de la AIEP, Área Industrial de Marina y Medio Cudeyo. La cualificación exigida al socio privado acredita la capacidad de financiación adecuada y suficiente.

La sociedad promotora convocó la licitación para la selección de un socio privado en el capital de SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006, S.L., para la financiación de la Actuación y la ejecución de la obras de urbanización del área Industrial, resultando adjudicataria la sociedad SODEPISA S.L.

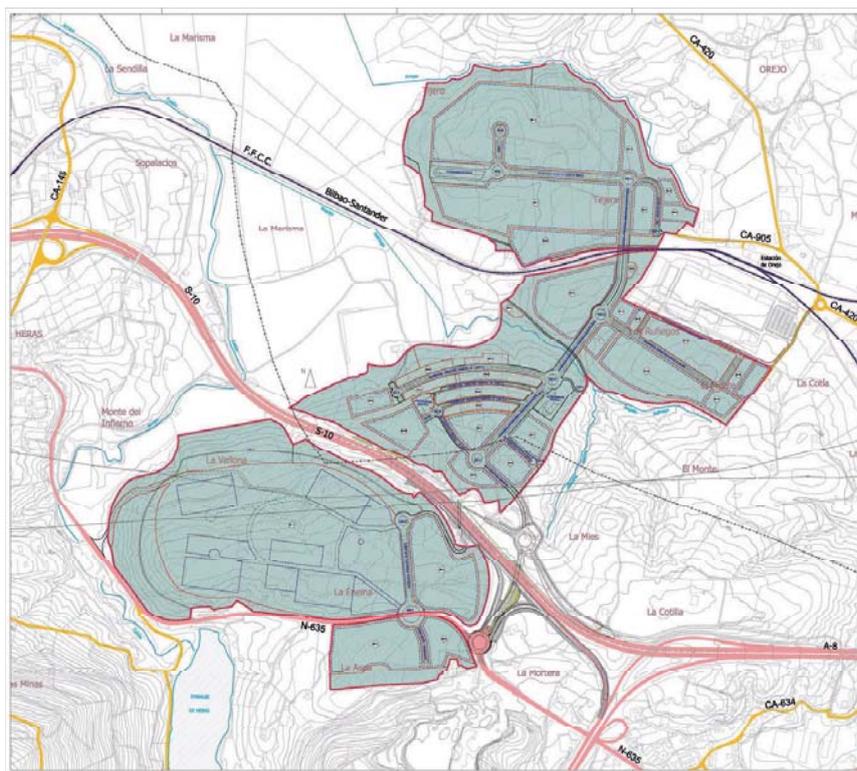
De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.5, del Pliego y en los términos en ella establecidos, el Adjudicatario ha asumido las obligaciones financieras que resultan de lo establecido en el Plan Económico Financiero que se recoge en el Plan de Negocio de la Sociedad, tanto en la aportación de fondos propios como de deuda subordinada.

El promotor, conforme al balance de situación que se incorpora al expediente, dispone de una autofinanciación de 21.012.000 euros. La estructura de financiación de la sociedad se complementa con fondos comprometidos ajenos por importe de 47.500.000 €, conforme a la oferta vinculante de la entidad financiera que se incorpora al expediente administrativo, lo que permite una disponibilidad financiera que, unida al desarrollo de la propia actividad derivada del objeto social, garantiza el desarrollo de la actuación

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

VI.3 Plan de Etapas y ritmo de construcción

En el documento correspondiente del presente PSIR se considera una única etapa.



MODIFICACIÓN PROPUESTA-TOTALES								
SUB-TOTALES POR ÁREAS			EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
ÁREA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m ² /m ²	APROVECHAMIENTO u.u.	% SOBRE TOTAL
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	300.000	20,66%	0,4000	120.000	22,52%	1,3211	158.530	24,01%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.472	3,71%	0,4000	48.485	9,10%	1,8873	91.503	13,56%
LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	314.804	21,67%	0,6070	191.072	35,86%	1,0000	191.072	28,43%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	90.763	6,25%	0,8500	77.149	14,48%	1,8139	139.942	21,20%
INDUSTRIA LIGERA	68.508	4,72%	1,2000	82.207	15,43%	0,7864	64.644	9,79%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALDOS)	5.204	0,37%	0,3500	1.838	0,35%	0,6530	102	0,02%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.960	1,03%	0,8000	11.968	2,25%	1,2031	14.399	2,18%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	1,05%						
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.648	2,00%						
SERVICIOS TÉCNICOS	7.021	0,48%						
TOTAL SUPERMANZANAS	899.650	61,94%	0,5922	532.768	100,00%	1,2392	668.191	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	256.236	17,64%						
VIAJO PÚBLICO	130.947	9,30%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	145.593	10,02%						
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO	1.452.392	100,00%	0,3668	532.768	100,00%	1,2392	668.191	100,00%

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

VI.4 Resumen de Presupuesto. Gastos e Ingresos

El Presupuesto de Inversión, IVA no incluido, del Proyecto de Urbanización Pública del Modificado del Proyecto de Singular Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo asciende a la cantidad de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (55.399.389,84€)**.

Gastos

Obtención de Suelo (22,50 €/m ² sb)	32.678.820,00 €
Urbanización.....	55.399.389,84 €
Previsión de acuerdo o convenio para ejecución de enlace con la S-10	1.723.543,00 €
Edificación.....	5.780.000,00 €
Indemnización Arrendatarios y Actividades.....	2.800.000,00 €
TOTAL	98.381.752,84 €
TOTAL GASTOS GENERALES PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS, COMERCIALIZACIÓN Y OTROS (19%).....	18.730.501,37 €
TOTAL COSTES PREVISTOS	117.112.254,21 €
GASTOS FINANCIEROS	17.596.813,13 €
TOTAL GASTOS	134.709.067,34 €

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Ingresos

AREA NORTE			
Uso	Superficie (m ² s)	Valores unitarios de venta (€/m ²)	Ingresos (€)
C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	215.178	140,00	30.124.920,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	5.394	5,00	26.970,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	255,00	2.253.435,00
TOTAL AREA NORTE	229.409		32.405.325,00
AREA CENTRO			
Uso	Superficie (m ² s)	Valores unitarios de venta (€/m ²)	Ingresos (€)
C.LOGISTICO E INDUSTRIAL	96.845	210,00	20.337.450,00
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	385,00	17.416.245,00
INDUSTRIA LIGERA	65.575	250,00	16.393.750,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	255,00	1.540.200,00
TOTAL AREA NORTE	213.697		55.687.645,00
AREA SUR			
Uso	Superficie (m ² s)	Valores unitarios de venta (€/m ²)	Ingresos (€)
EMPRESARIAL TECNOLOGICO Y SERVICIOS	304.867	140,00	42.681.380,00
EMPRESARIAL TECNOLOGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	450,00	24.242.400,00
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	47.685	385,00	18.358.725,00
TOTAL AREA SUR	406.424		85.282.505,00
TOTAL			173.375.475,00
DESCONTAR 10% DE CESIÓN			17.337.547,50 €
TOTAL INGRESOS			156.037.927,50 €

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

VIII Memoria de Sostenibilidad Económica

Con ser una exigencia legal, la acreditación de la sostenibilidad económica se incardina en la búsqueda de la eficiencia en el uso de los recursos y en la racionalidad de la actuación para que no se planifique sobre la base de unas inexistentes capacidades públicas para el sostenimiento de actuación, de tal manera que ésta no disponga, ni siquiera en origen, de autonomía orgánica y funcional. En otras palabras, en la planificación se han de tener en cuenta los costes y recursos económicos disponibles a la hora de optar por un determinado modelo, evitando así optar por una actuación irrealizable o, aun realizada, insostenible por razones económicas.

La propia condición del promotor del PSIR, las obligaciones que éste asume y recogidas en la propia normativa del documento y fundamentalmente el estudio económico-financiero acreditan que los medios y recursos económicos para el desarrollo de todo el proceso de transformación urbanística son privados. Por tanto:

La implantación de las infraestructuras previstas en el PSIR no implica coste alguno para las haciendas públicas, esto es, ni para los ayuntamientos en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, ni tampoco para la Administración autonómica, ya que esos costes se van a asumir por la sociedad promotora del PSIR, de índole privada, y cuyo socio fue seleccionado tras un concurso público. En este sentido, entre las obligaciones que asumió el socio privado se encontraba la de afrontar el coste de implantación de las infraestructuras diseñadas en la actuación, sin repercusión alguna en las haciendas públicas.

El mantenimiento y conservación de la urbanización será realizado por la Entidad Urbanística de Conservación, que se constituirá una vez recepcionada la obra. Dicha entidad estará constituida por todos los propietarios de las parcelas edificables, siendo la pertenencia a dicha entidad obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del PSIR, por lo que tampoco es necesario comprometer fondos públicos para la fase posterior a la finalización de la urbanización para el mantenimiento y conservación de los servicios, espacios e infraestructuras públicas. Por tanto, no existe repercusión alguna en las arcas públicas.

Más específicamente, las infraestructuras eléctricas a desarrollar por el promotor serán cedidas a Eón para su mantenimiento y gestión.

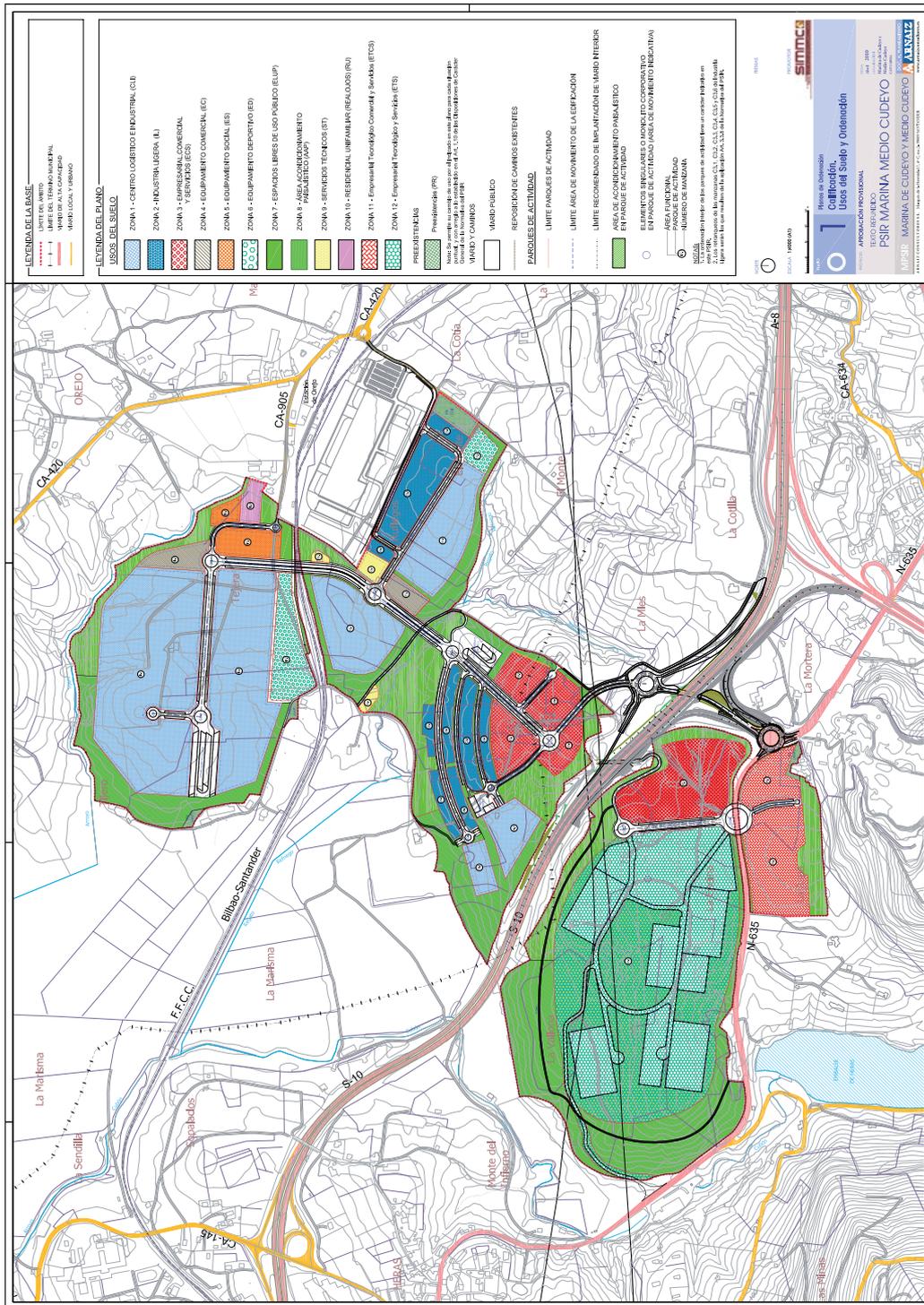
Las cesiones prevista en el PSIR a favor de la Administración actuante, lo son a título gratuito y libre de cargas y gravámenes integrándose en su patrimonio en esas condiciones.

Por otro lado, se admite la posibilidad de puesta en funcionamiento y prestación de servicios adicionales como los de transporte, que conectarán el PSIR con el núcleo de Orejo. Pues bien, éstos serán de iniciativa privada, por lo que tampoco les supone un coste adicional o compromiso de fondos públicos. Y lo mismo ocurre con la posibilidad de ejecutar un ramal ferroviario para conectar un ámbito del PSIR con la red ferroviaria de FEVE, puesto que en el caso de que se decidiera su ejecución, será la iniciativa privada la que se encargue de costear su implantación y mantenimiento.

En conclusión, dada la naturaleza del instrumento urbanístico no existen sistemas generales en los que se necesario comprometer fondos públicos para su urbanización y puesta en valor, pues la urbanización completa del ámbito, así como su conexión a los sistemas generales preexistentes e infraestructuras de servicios será financiada íntegramente por el promotor de la actuación de urbanización.

Se producen una serie de impactos positivos en el patrimonio público pues las obligaciones del promotor implican la cesión de espacios libres de uso público, equipamientos, dotaciones e infraestructuras, así como el porcentaje correspondiente de suelo lucrativo, que pasará a incrementar el Patrimonio Público de Suelo.

VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9



2010/6673

CVE-2010-6673