

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

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

SECRETARÍA GENERAL

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

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

En atención a lo expuesto,

RESUELVO

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

Santander, 24 de marzo de 2011.

El secretario general,
Víctor Díez Tomé.

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



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

Año 2011

24 MAR. 2011

Día..... Sesión.....

ORDINARIA

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

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

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

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

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

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

CVE-2011-4244

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

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

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

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

SE ACUERDA:

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

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

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

Santander, 24 MAR. 2011

EL SECRETARIO DEL CONSEJO,



Fdo.: José Vicente Medlavilla Gabo

CVE-2011-4244

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

SUELO INDUSTRIAL DE SÁMANO 2006 S.L.

FECHA DE REDACCIÓN:

MARZO 2011

TIPO DE ESTUDIO:

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

TÍTULO:

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

TOMO:

ÚNICO

DOCUMENTOS:

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

CONSULTOR:



PEDRO LÓPEZ LÓPEZ
INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L.

CVE-2011-4244

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

ÍNDICE

1.- MEMORIA GENERAL

- 1.1.- Antecedentes
 - 1.2.- Situación Actual
 - 1.3.- Objeto y Justificación del Modificado
 - 1.4.- Descripción de la Modificación Propuesta
 - 1.5.- Tramitación Medioambiental
 - 1.6.- Promotor del Proyecto
 - 1.7.- Equipo Redactor
- ### 2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN
- 2.1.- Artículos 78 y 79 del Proyecto Aprobado
 - 2.2.- Artículos 78 y 79 del Proyecto Modificado
 - 2.3.- Cuadro de Características de la Ordenación del Proyecto Aprobado
 - 2.4.- Cuadro de Características de la Ordenación del Proyecto Modificado
 - 2.5.- Eficacibilidad del Ámbito del Proyecto Aprobado
 - 2.6.- Eficacibilidad del Ámbito del Proyecto Modificado

3.- PLANOS ORDENACIÓN

4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Documento nº 1: Memoria

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

Anejos a la Memoria

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

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

Documento nº 2: Planos

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

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

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

Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

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

Documento nº 4: Presupuesto

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

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

1.2.- SITUACIÓN ACTUAL

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

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

1.3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE MODIFICADO

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

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

PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN LA ZONA NORTE

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

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

1.- MEMORIA GENERAL

1.1.- ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN LA ZONA SUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENANZAS

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

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

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

ACLARACIÓN USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

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

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

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

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

Conforme a estos antecedentes la alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (15/28/1995 y 5/03/1997).

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

PARCELACIÓN

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

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

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

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

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

VIARIO

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

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

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

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

1.5. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

MARCO JURÍDICO Y TRAMITACIÓN

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

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

SANEAMIENTO

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

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

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

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

CESIONES

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

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

APARCAMIENTOS

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

CVE-2011-4244

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

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

1.6.- PROMOTOR DEL PROYECTO

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

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

1.7.- EQUIPO REDACTOR

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

Santander, marzo de 2011

El Facultativo Autor del Proyecto

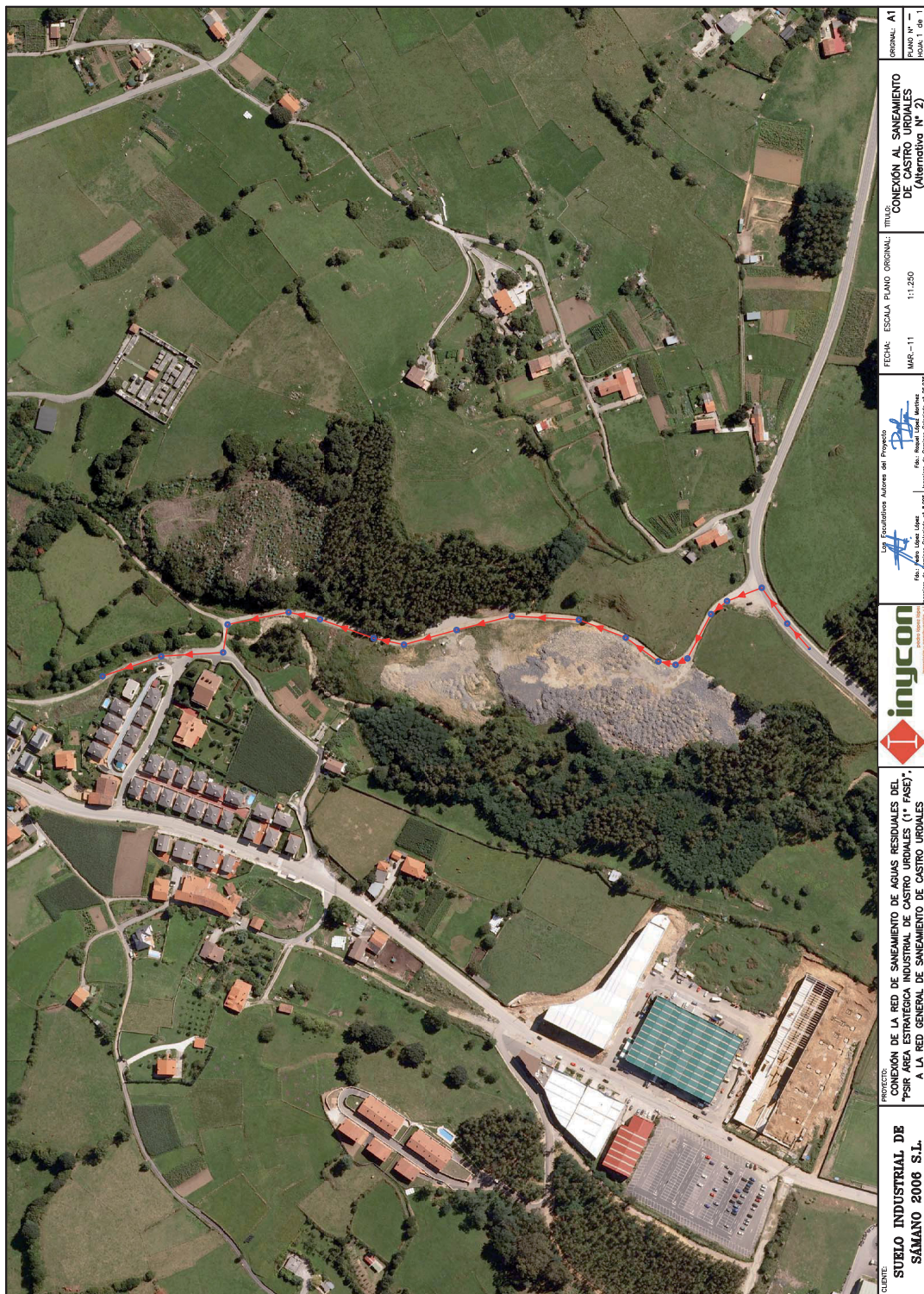
Fdo.: **Pedro López López**
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 8.095

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



CVE-2011-4244

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



CVE-2011-4244

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

2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN

2.1.- ARTÍCULOS 78 Y 79 DEL PROYECTO APROBADO

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

- Ámbito

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

- Condiciones de Sólido Capaz

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

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

- Edificabilidad

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

- Posición de la Edificación

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

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

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

- Retranqueo y distancia entre los edificios

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

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

- Retranqueo a lindero viario:

5 metros	(baja +0)
	(baja +1)
	(baja +2)
- Retranqueo a lindero testero:

8 metros	(baja +3)
----------	-----------
- Retranqueo a lindero lateral:

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

5 metros	
----------	--

- Condiciones Adicionales

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

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

- Condiciones de Uso

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

b) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

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

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

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

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

- Condiciones generales

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

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

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

- Ámbito

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

- Condiciones de Sólido Capaz

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

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

- Edificabilidad

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

- Posición de la Edificación

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

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

- Retranqueo y distancia entre los edificios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Condiciones Adicionales

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

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

- Condiciones de Uso

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

- Segregación de Parcela

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

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

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

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

- Condiciones generales

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

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

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

2.2.- ARTÍCULOS 78 Y 79 DEL PROYECTO MODIFICADO

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

- Ámbito

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

- Condiciones de Sólido Capaz

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

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

- Edificabilidad

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

- Posición de la Edificación

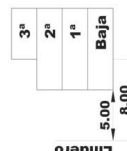
La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

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

- Retranqueo y distancia entre los edificios

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

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



ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-01

CONDICIONES DE SÓLIDO CAPAZ

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad 100% Bruta

POSICION DE LA EDIFICACION

Retranqueo Línea Frontal

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

CONDICIONES DE USO

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

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

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SÓLIDO CAPAZ

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad 100% Bruta
Ocupación Según área de movimiento

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Condiciones Adicionales

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

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

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

- Condiciones de Uso

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

- Segregación de Parcela

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

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

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

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

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

CVE-2011-4244

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

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

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

- Condiciones de Uso

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

- Segregación de Parcela

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

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

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

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

▪ Condiciones generales

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

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

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

- Ámbito

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

- Condiciones de Sólido Capaz

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

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

- Edificabilidad

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

- Posición de la Edificación

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

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

- Retranqueo y distancia entre los edificios

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

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

- Condiciones Adicionales

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

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

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-01

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad
100% Bruta

POSICION DE LA EDIFICACION

Retranqueo Línea Frontal

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

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

CONDICIONES DE USO

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

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

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad
Ocupación
100% Bruta
Según área de movimiento

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO	Parcela	SUELO m ²	%	ÁREA MOVIMIENTO m ²
Uso pormenorizado				
PRODUCTIVO		66.568,33	40,09%	59.979,27
Industrial	PI-01	38.423,75		34.889,50
Industrial	PI-02	28.154,08		25.889,77
VIARIO		13.401,68	8,07%	
APARCAMIENTO		13.131,69	7,91%	
Concentrado		9.204,33		
Distribuido a lo largo de los vales		3.927,36		
Nº Total de Plazas de Aparcamiento Público: 688				
ZONAS LIBRES		70.147,23	42,25%	
Espacios Libres de Uso Público		47.188,97		
Zonas Sin Aprovechamiento		3.965,26		
Zonas de Dominio Público		16.993,10		
(28,42% respecto a la superficie total)				
INFRAESTRUCTURA		2.792,52	1,68%	
TOTALES DEL ÁMBITO		166.041,95	100,00%	
		SUPERFICIE BRUTA		
		166.041,95		
		SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		
		143.083,39		

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

6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO	Parcela	SUELO m ²	%	ÁREA MOVIMIENTO m ²
Uso pormenorizado				
PRODUCTIVO		66.599,19	40,11%	59.826,73
Industrial	PI-01	37.915,43		33.756,74
Industrial	PI-02	28.682,76		26.026,99
VIARIO		13.645,93	8,22%	
APARCAMIENTO		12.811,36	7,60%	
Concentrado		9.257,56		
Distribuido a lo largo de los vales		3.553,80		
Nº Total de Plazas de Aparcamiento Público: 688				
ZONAS LIBRES		69.932,98	42,12%	
Espacios Libres de Uso Público		46.974,22		
Zonas Sin Aprovechamiento		3.965,26		
Zonas de Dominio Público		18.993,10		
(28,29% respecto a la superficie total)				
INFRAESTRUCTURA		3.252,89	1,98%	
Documentación y Estancos de				
Tormenta 1		581,67		
Estancos de Tormenta 2		139,54		
Otros		2.537,68		
TOTALES DEL ÁMBITO		166.041,95	100,00%	
		SUPERFICIE BRUTA		
		166.041,95		
		SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		
		143.083,39		

CVE-2011-4244

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

2.6.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DEL PROYECTO MODIFICADO

7.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO

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

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

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

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

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

Santander, marzo de 2011

El Facultativo Autor del Proyecto

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

2.5.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DEL PROYECTO APROBADO

7.- EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO

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

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

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

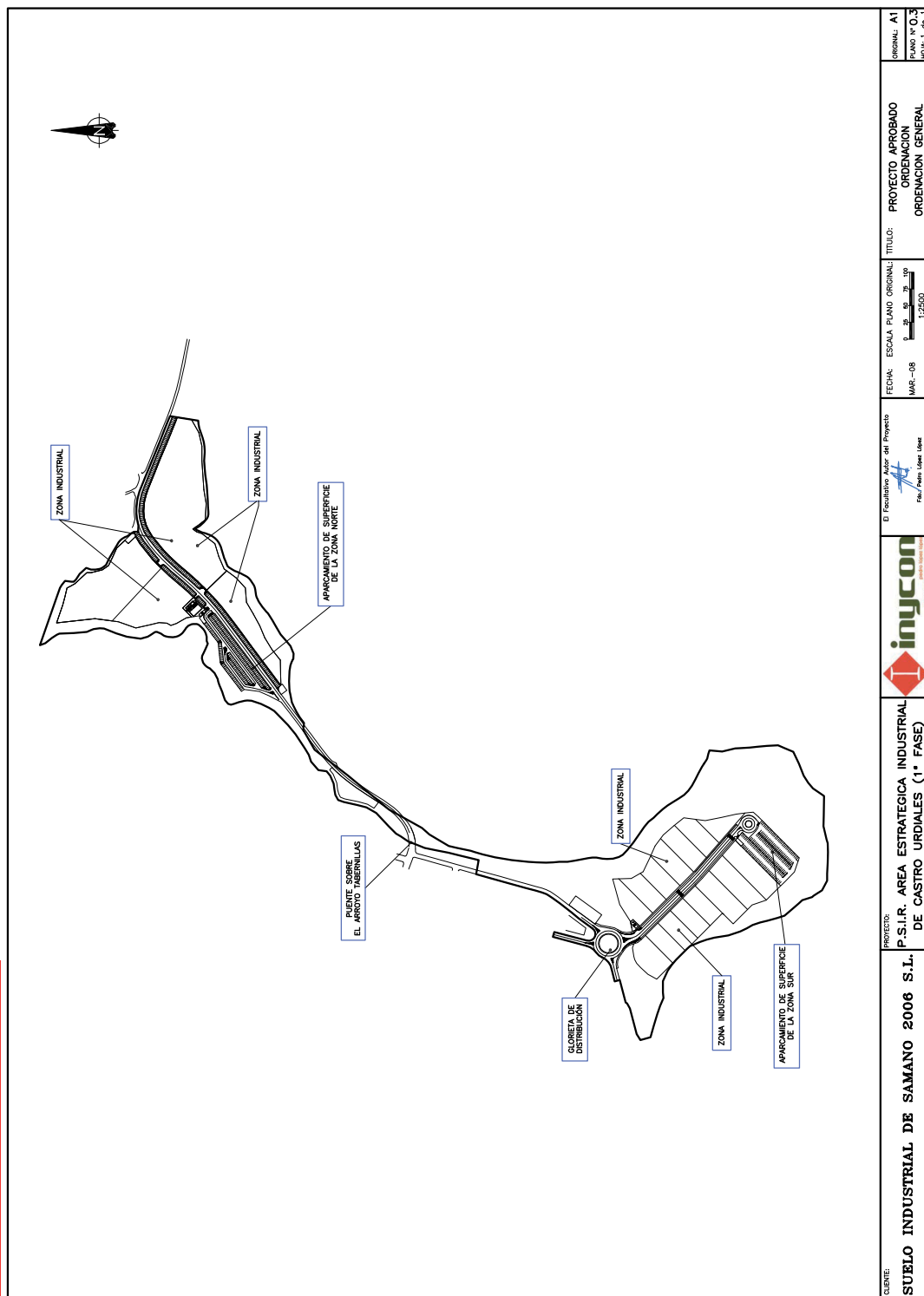
	SUELO		EDIFICABILIDAD	
	m ²	m ² / m ²	m ² / m ²	m ²
Productivo Industrial	37.916,43	1,00	1,00	37.916,43
Productivo Industrial	28.682,76	1,00	1,00	28.682,76
TOTAL	66.599,19			66.599,19
SUPERFICIE NETA DEL ÁMBITO				143.083,59
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m² construido / m² bruto del ámbito)				0,466257

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

CVE-2011-4244

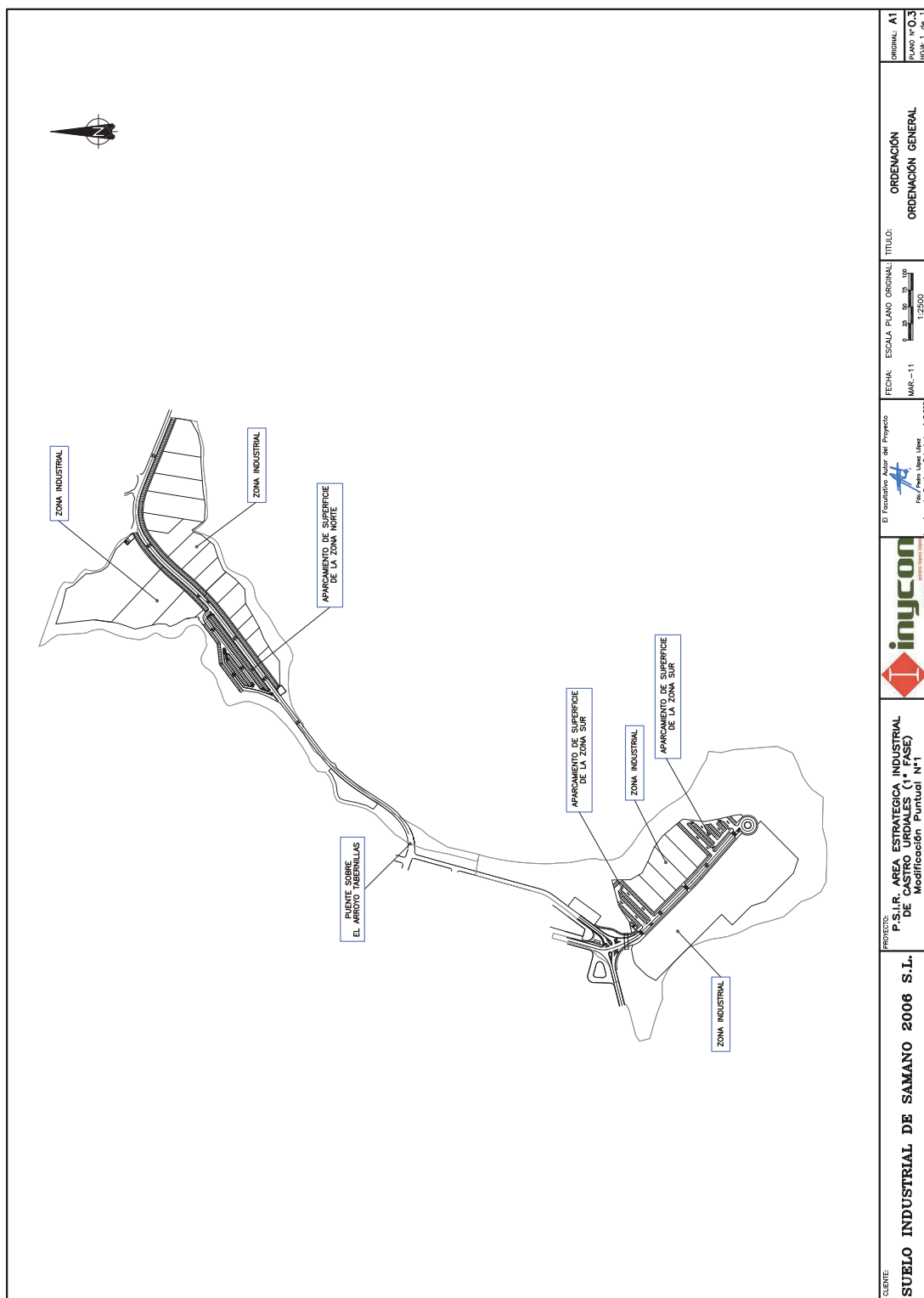
LUNES, 28 DE MARZO DE 2011 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 13

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN



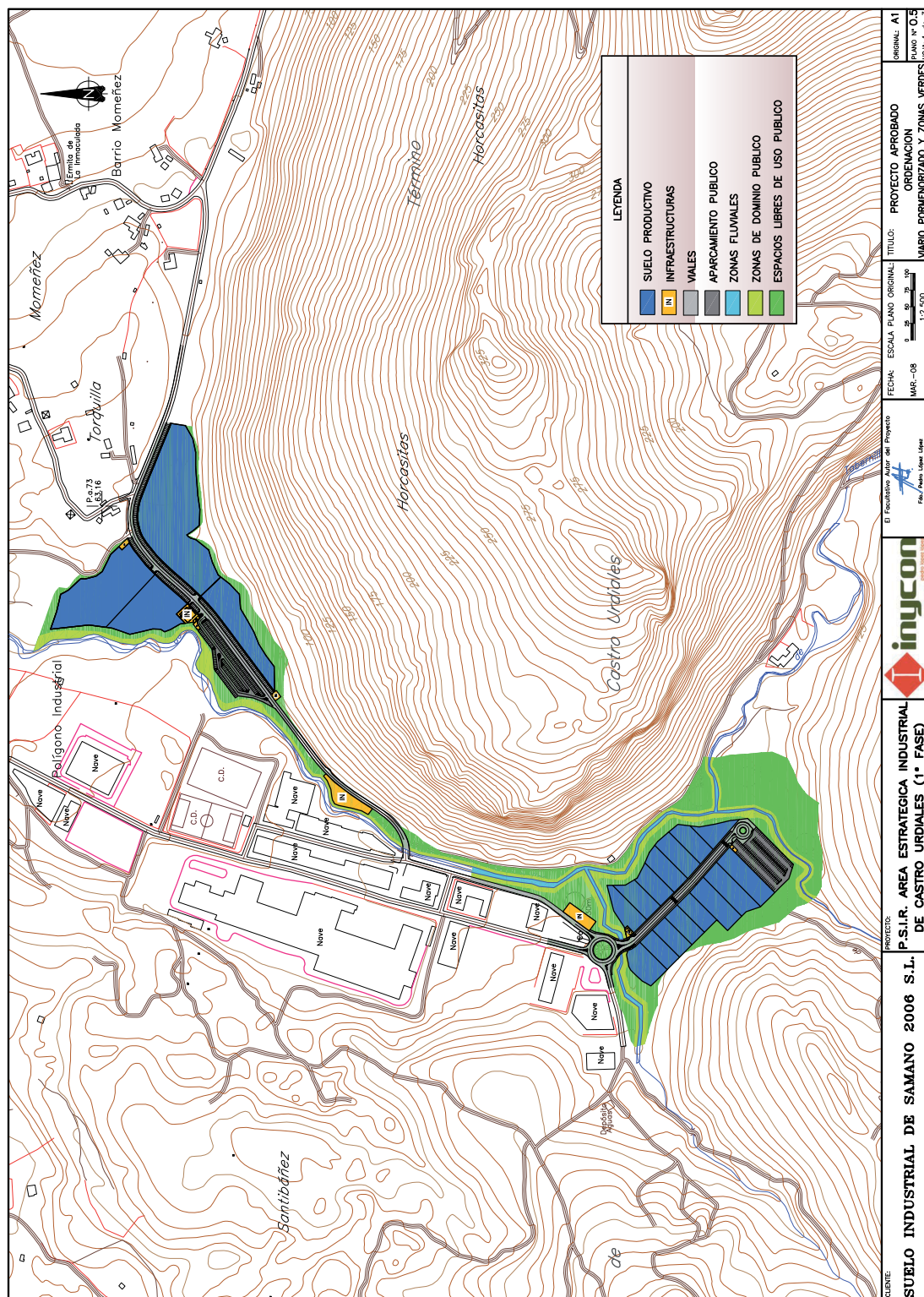
CVE-2011-4244

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



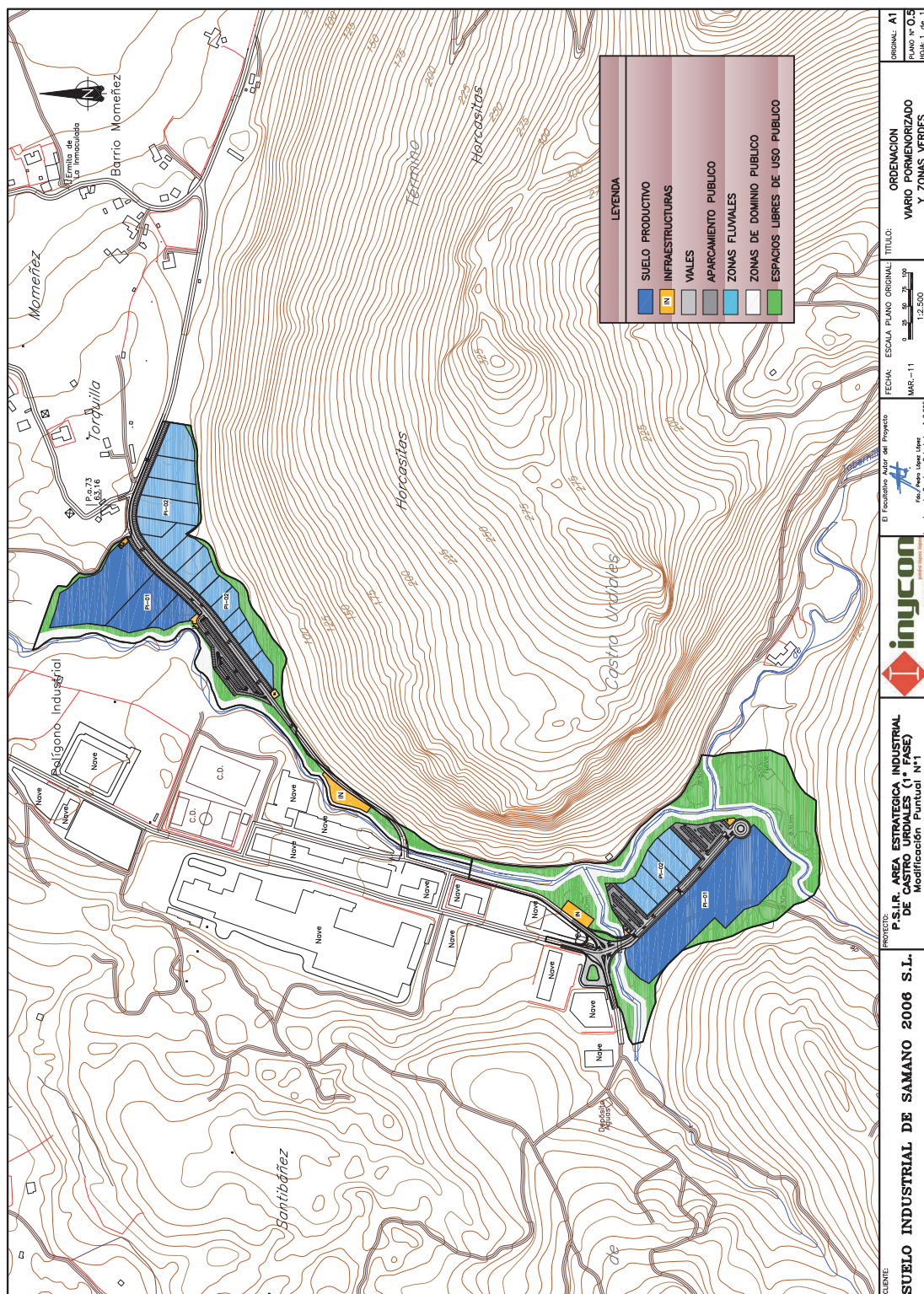
CVE-2011-4244

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



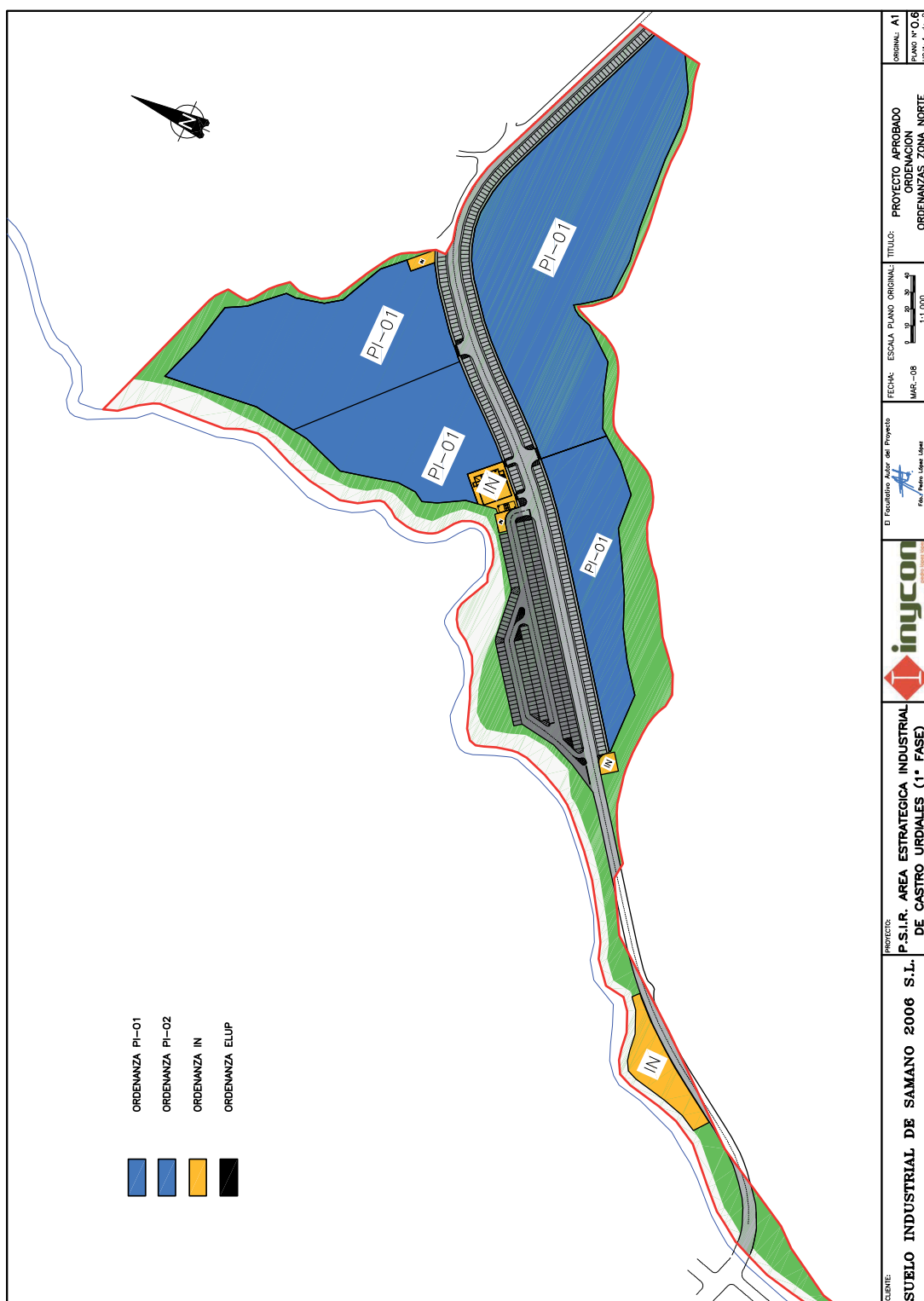
CVE-2011-4244

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



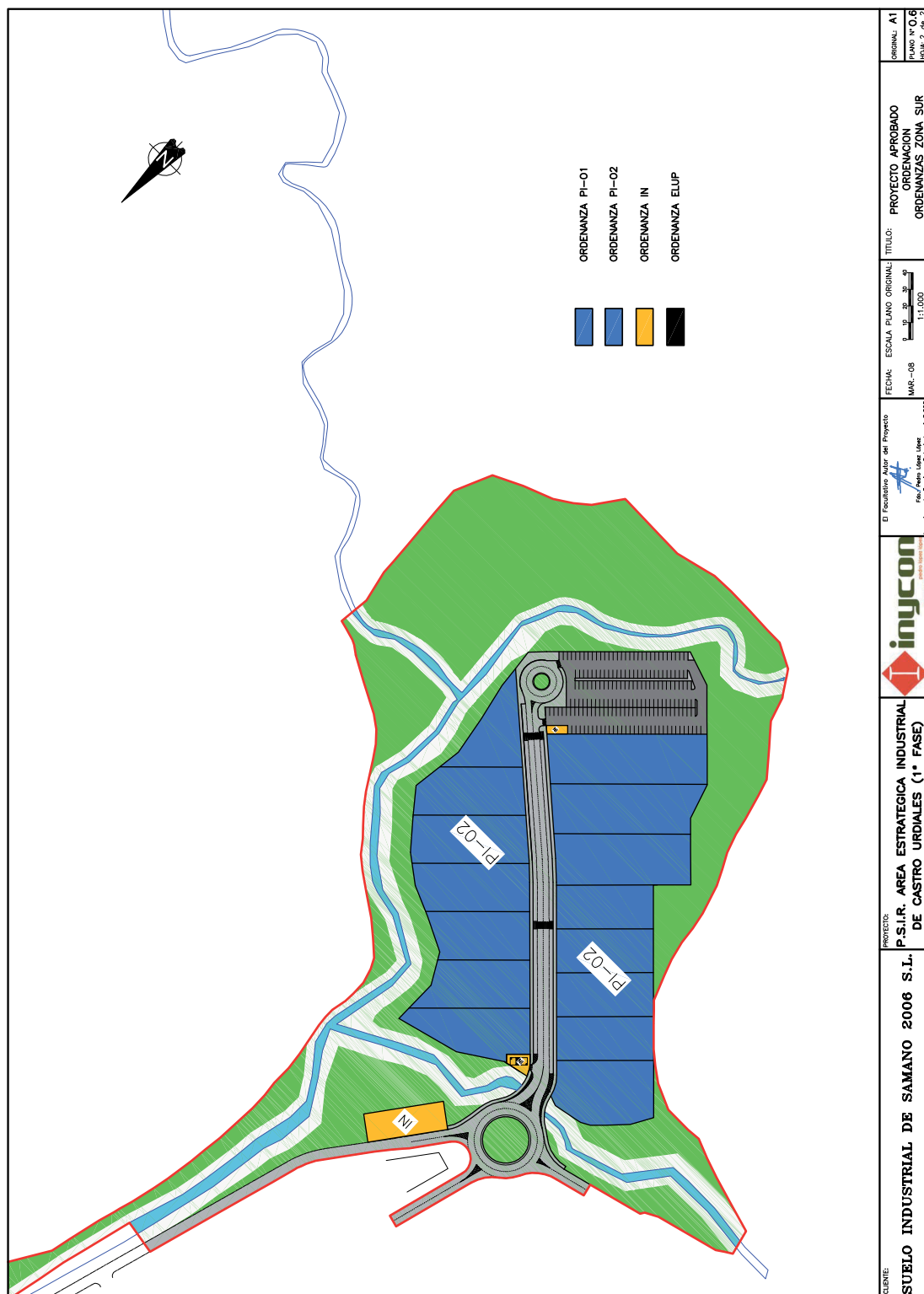
CVE-2011-4244

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



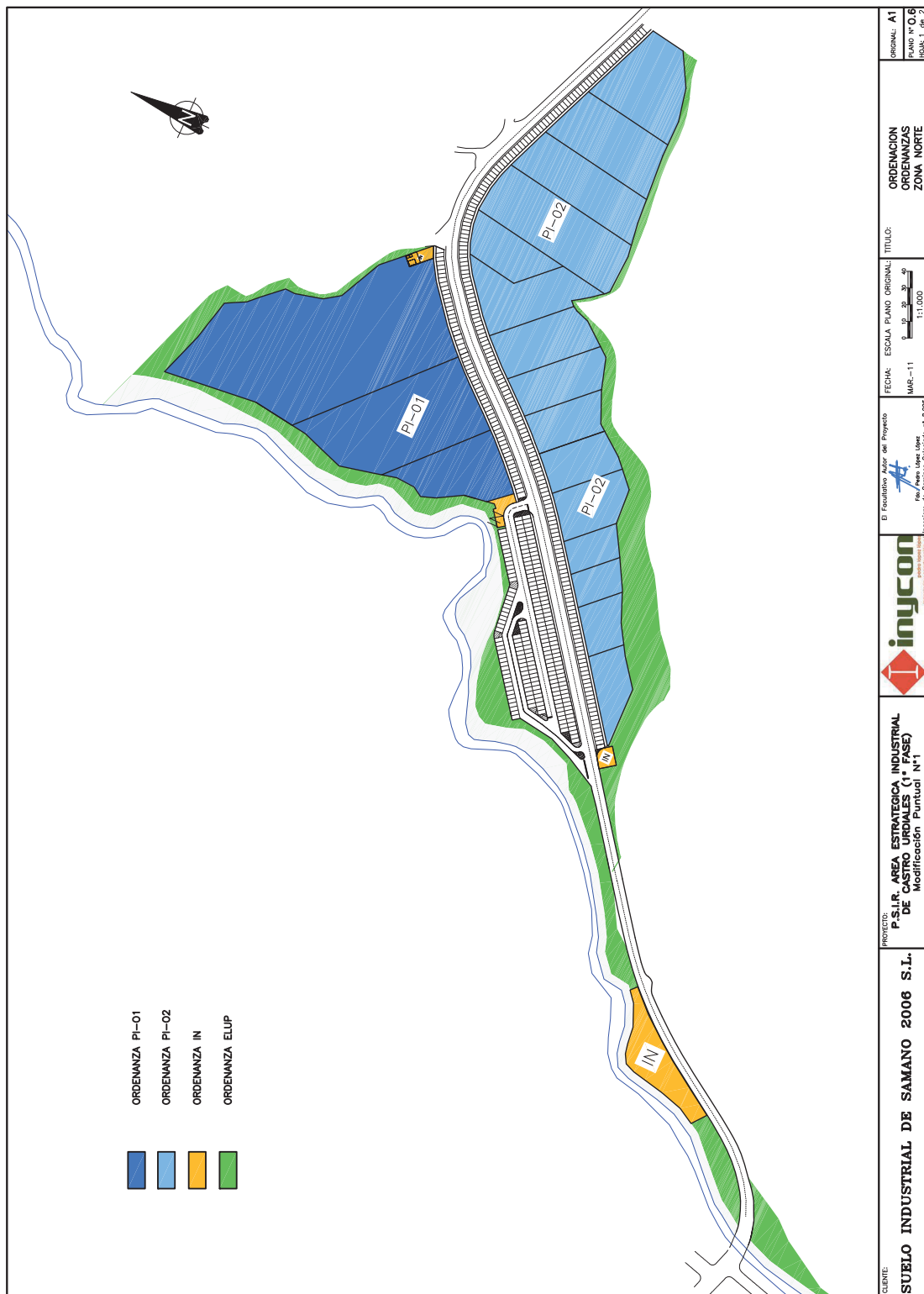
CVE-2011-4244

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



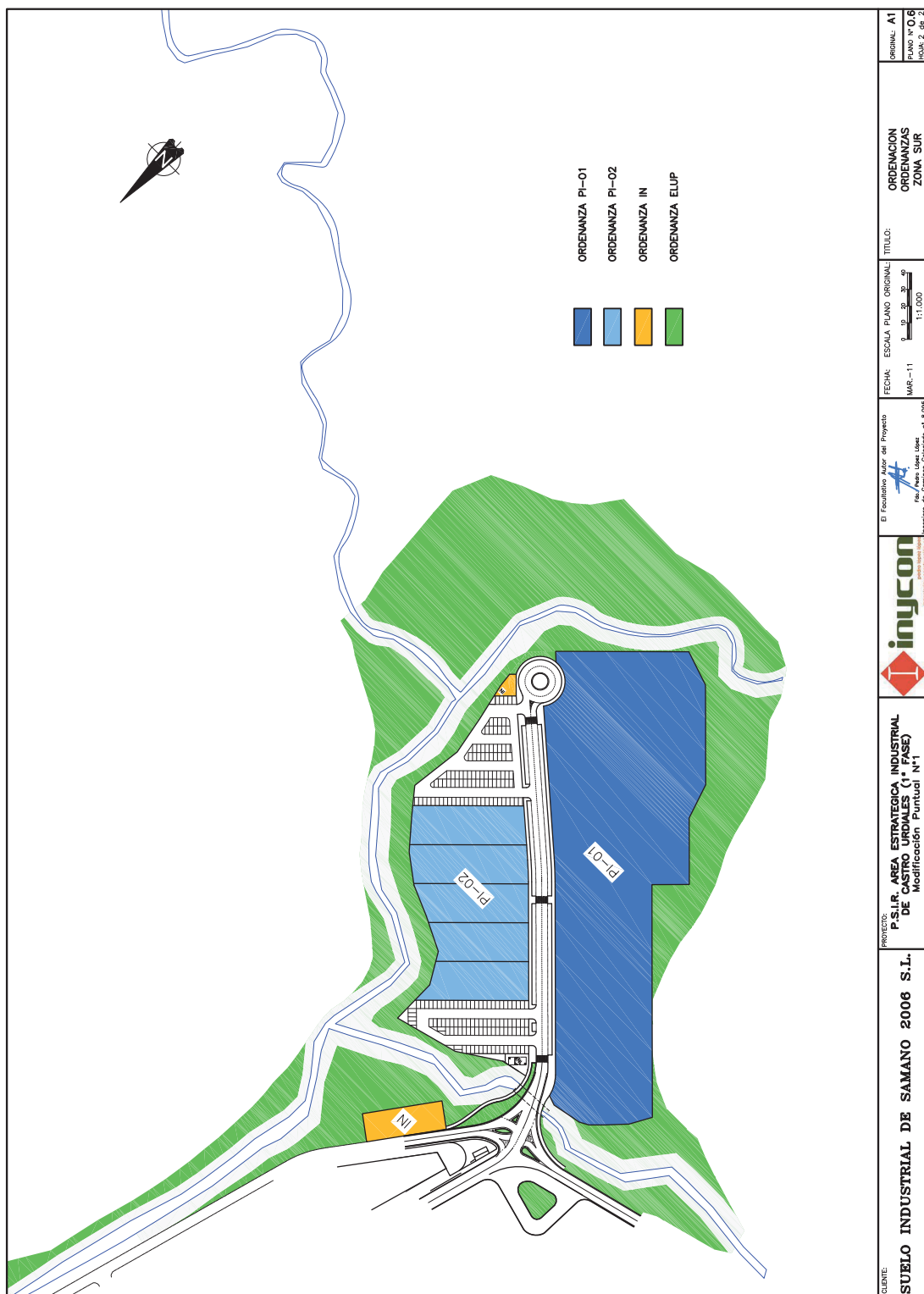
CVE-2011-4244

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



CVE-2011-4244

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



2011/4244

CVE-2011-4244