

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2012-15600 *Resolución por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, del acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de noviembre de 2012, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (P.S.I.R.) del Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo, y de la Memoria y Plano de Ordenación correspondientes a dicha Modificación Puntual.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.4 de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por la presente resuelvo la publicación del acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 15 de noviembre de 2012 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (P.S.I.R.) del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", así como de la Memoria y Plano de Ordenación correspondientes a la referida Modificación Puntual, documentos que se publican como anexos a la presente resolución.

Santander, 15 de noviembre de 2012.

La secretaria general de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Ana María García-Barredo Pérez.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

“ Examinado el expediente relativo a la Modificación Puntual nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (P.S.I.R.) del “Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo”, que tiene por objeto:

En cuanto al planeamiento:

- Unificación de las parcelas S3.1 y S3.2., permitiendo los usos Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria.
- Agrupar en un único ámbito todas las propiedades del Grupo Santander, unificando la manzana Norte (parcelas S1.1 y S2.1) y la manzana Sur (parcelas S3.1 y S3.2) en una sola manzana.
- Mantener el aprovechamiento urbanístico y las condiciones y cuantía de la edificabilidad, así como los estándares de dotaciones, espacios libres, equipamientos y aparcamientos, consolidados por el documento vigente del P.S.I.R., ya que en el nuevo ámbito formado por la unión de las manzanas norte y sur deberán establecerse, de acuerdo con sus ordenanzas específicas de uso, las correspondientes plazas de aparcamiento, espacios libres y viales de distribución interior.

En cuanto a la urbanización:

- Adaptación del proyecto de urbanización a la nueva ordenación, incorporando una adenda con el proyecto de nuevo trazado y conexiones exteriores en la antigua CN-635.

Resultando, que sometido el expediente al procedimiento de evaluación ambiental de planes, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, se concluyó en el sentido de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, según consta en la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 18 de noviembre de 2010.

Resultando, que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de julio de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública, consultas y audiencia singularizada, durante el plazo de veinte días, mediante las correspondientes notificaciones individualizadas y publicaciones efectuadas en los diarios “Alerta” y “El Diario Montañés” de 17 de julio de 2012 y en el Boletín Oficial de Cantabria de la misma fecha sin que se haya formulado alegación alguna, si bien durante el citado plazo se han presentado informes de la Dirección General de Medio Ambiente; Dirección General de Obras Públicas; Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria; Dirección General de Cultura; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar; Dirección General de Aviación Civil; Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza; Dirección General de Protección Civil; Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria y Ayuntamiento de Marina de Cudeyo.

Resultando, que por otro lado se han incluido en el expediente todas aquellas matizaciones o aclaraciones de la normativa que, aún considerándose

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

implícitas en ella, podían suscitar distintas interpretaciones, y en este sentido se aclara la ordenanza sobre retranqueos en el uso de Industria Ligera así como la normativa respecto de las preexistencias.

Del mismo modo, el P.S.I.R. preveía varias zonas para realojar a los afectados por la actuación, que en el documento de Revisión quedaron reducidos a una sola, haciendo compatible su uso con otros posibles, y de esta forma con la presente modificación puntual se equipara en dominancia al uso residencial unifamiliar el uso comercial, manteniéndose como compatibles el de Talleres Artesanales y la Vivienda de Protección Oficial.

Por otra parte, el acuerdo de permuta alcanzado con dos de los propietarios de los terrenos se ha plasmado en la cesión de la parcela C3.8 que debe de dividirse en dos partes. Así, cumpliendo los requisitos de parcelación del propio P.S.I.R., han resultado dos parcelas, C3.8.1 y C3.8.2, sin alteración alguna del uso, la superficie, parámetros y condiciones de la parcela original.

De la misma manera, hay que indicar que en el avance de las obras de urbanización se han detectado dos incidencias de borde, entre el límite del P.S.I.R. y el suelo expropiado, que estaban incorrectamente consideradas en la ordenación:

- La primera se localiza al sur del Ámbito Centro y consiste en una parcela incluida en el P.S.I.R. y propiedad del Ministerio de Fomento, que fue excluida del proceso de expropiación a instancias del propio Ministerio, y por error no quedó plasmada tal circunstancia en la ordenación. La parcela pasa a ser una Preexistencia (figura suficientemente regulada por el P.S.I.R. y que se adapta perfectamente a este tipo de situaciones) y queda remitida a Área de Acondicionamiento Paisajístico. La parcela C3.10 adapta su borde y reduce ligeramente su superficie para no interferir en la parcela preexistente.
- La segunda incidencia se produce en la preexistencia que se encuentra al este del Ámbito Norte, la cual no se grafizó adecuadamente, conforme al acuerdo alcanzado en el proceso de obtención de los terrenos con el propietario de la finca. Se ha procedido a su grafiado correcto.

Considerando, que en cuanto a la propuesta planteada por el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo en su alegación, se considera que la misma debe ser objeto de un expediente independiente.

Considerando, que por parte de Suelo Industrial Marina-Medio Cudeyo 2006, S.L., se han recogido las observaciones efectuadas por la Dirección General del Servicio Jurídico.

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

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

A propuesta del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

SE ACUERDA.-

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (P.S.I.R.) del Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo.

RECURSO PROCEDENTE, ORGANO Y PLAZO DE INTERPOSICIÓN.-

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

En el caso de administraciones públicas se podrá interponer, con carácter previo al recurso contencioso-administrativo, el requerimiento al que se refiere el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y artículo 132 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria; requerimiento que habrá de ser interpuesto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acuerdo o desde el día siguiente a la fecha en que la administración requirente lo hubiera conocido o podido conocerlo."

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1. Memoria.....	2	O.2.2.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Centro.
1.1. Antecedentes	3	
1.2. Objeto y Justificación de la Modificación	6	O.2.3.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Sur.
1.3. Contenido de la Modificación.....	10	O.5.1.- Abastecimientos de agua.
1.4. Descripción de la Modificación.....	11	O.5.2.1.- Red de saneamiento. Aguas pluviales.
1.4.1.Ordenación y Calificación	11	O.5.2.2.- Red de saneamiento. Aguas residuales.
1.4.2.Edificabilidad y Condiciones de Edificación	14	O.5.3.1.- Red de energía eléctrica interior
1.4.3.Normativa	14	O.5.3.2.- Suministro de energía eléctrica al PSIR. Líneas 55 kv
1.4.4.Plano Base. Ajustes de urbanización	16	O.5.4.- Red de comunicaciones. Telefonía.
1.5. Resumen del efecto de la Modificación sobre el PSIR vigente.....	16	O.5.5.- Protección contra incendios
1.5.1.Ordenación y Calificación	16	
1.5.2.Aparcamientos	16	
1.5.3.Edificabilidad y Edificación.....	16	
1.5.4.Aprovechamiento	16	
1.5.5.Normativa	16	
1.5.6.Urbanización	17	
1.5.7.Gastos e Ingresos	17	
1.5.8.Variaciones Medio-Ambientales	18	
1.6. Promotor de la Modificación.....	20	
1.7. Marco jurídico y tramitación	20	
2. Superficies Edificabilidad Aprovechamiento.....	22	
3. Normativa	32	
Art. 1.10. Situaciones Preexistentes	32	
Art.- 2.2.3 Cesión de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones y conservación de la urbanización	32	
V.3.3 Sección 3- Zona 2: INDUSTRIA LIGERA (IL).....	32	
V.3.11 Sección 11 - Zona 10: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	32	
V.3.12 Sección 12 - Zona 11: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	32	
4. Planos de Planeamiento.....	44	
O.1.- Calificación. Usos de suelo y ordenación.		
O.2.1.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Área Norte.		

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1. Memoria

más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Antecedentes

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

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

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

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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

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

El 24 de Marzo de 2011 (BOC 28-03-11) se aprueba definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 de la Revisión del PSIR que posibilitó que todo el Ámbito Sur tuviera la posibilidad de usos Tecnológicos y de Servicios, reduciéndose el uso comercial.

Como era preceptivo fue sometida al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo 8 de la Ley 17/2006 de control ambiental integrado, habiéndose determinado por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación ambiental Urbanística (18-11-2010) no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por lo tanto, la Modificación objeto de este Documento se denomina Modificación Puntual Nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo.

En adelante se denominará "PSIR vigente" a la Revisión del PSIR (BOC 30-04-2010) junto con la Modificación Puntual Nº1 (BOC 28-03-2011) y "Modificación propuesta" a la Modificación Puntual Nº 2 objeto de este expediente.

El 28 de Diciembre de 2011 se procede a la firma del convenio de gestión urbanística entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y la sociedad Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L. para el cumplimiento del deber de cesión por el promotor del proyecto singular de interés regional del área integral estratégica de Marina-Medio Cudeyo, según el cual se procede a

monetizar la cesión de aprovechamiento que corresponde a la Administración, por lo que la parcela S3.1 del PSIR, que era la destinada a la cesión, pasó a ser propiedad de la citada sociedad. Luego la Modificación Puntual que se aborda, además de las cuestiones que a continuación se explicitan, también contemplará el cambio producido, en virtud del citado convenio, en la modalidad de cesión.

Finalmente hay que reseñar como antecedentes los dos siguientes:

1.- El acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 19 de Noviembre de 2009:

"Declarar de interés regional el PSIR denominado "AIEP MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO" y su Modificación Puntual, promovida por Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., a ubicar en los términos municipales de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo, así como las infraestructuras y servicios que por necesidades funcionales del proyecto deban garantizar sus conexiones con las redes exteriores, y cuyo objeto es el desarrollo del AIEP Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo con los objetivos que para dicha Área establece el POL".

2.- La Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), en la que se delimita el Área Integral Estratégica, y por lo tanto deja implícita su declaración de interés regional, plasma su objetivo de que la delimitación al Sur de la autovía S-10 sea un área continua y de esta forma grafía dicha área incluyendo dentro de ella el tramo de la CN-635 que la atraviesa.

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

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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

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

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

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

Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L., al pretender iniciar una Modificación Puntual del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica Productiva de Marina y Medio, elaboró y presentó ante el Órgano Ambiental en fecha 27 de enero de 2012 el documento denominado MEMORIA RESUMEN, explicitando el Objeto, Alcance, Descripción, Justificación y Variaciones Ambientales, de la Modificación puntual que se pretende.

El 12 de Marzo de 2012, por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se emite la siguiente Resolución:

"Sometida la Modificación Puntual Núm. 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) Área Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo, en el municipio de Marina de Cudeyo y de Medio Cudeyo, al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anexo B de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, y a los solos efectos ambientales, se concluye que dicha Modificación Puntual Núm. 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) Área Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante lo cual, y a los efectos oportunos, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado."

En virtud de la misma, conforme a los Artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006 de 28 de abril se considera innecesario que se realice una nueva Evaluación Ambiental.

Con fecha de 28 de marzo de 2012, se remitió a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo expediente relativo la Modificación Puntual Nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo".

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 4 de julio de 2012 adoptó, el siguiente ACUERDO:

"APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO NÚMERO 2 DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL "MARINA-MEDIO CUDEYO"

Sometido el expediente a los preceptivos trámites de publicación e información pública, no se registró alegación alguna al mismo.

Posteriormente al periodo de alegaciones el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo ha manifestado lo siguiente:

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1.2. Objeto y Justificación de la Modificación

El interés, hoy una realidad, por parte de una empresa de ámbito internacional como el Grupo Santander a través de Santander Global Facilities S.A (SGF) de ubicar en el PSIR varios Centros de Proceso de Datos, y sus Centros de Servicios anexos, derivó en la implantación en el Ámbito Sur de usos Tecnológicos, tanto en la parcela S1.1 (Empresarial Tecnológico y Servicios), como en las S3.1 y S3.2 (Empresarial Tecnológico Comercial y Servicios). Solamente quedó sin destino Tecnológico la parcela S2.1 (Empresarial Comercial y Servicios), la cual, mediante la Modificación Puntual Nº1 de la Revisión del PSIR pasó a tener un uso Tecnológico y de Servicios Financieros y posteriormente a formar parte de la implantación del Grupo Santander.

Por lo tanto todo el Ámbito Sur tiene actualmente la posibilidad de usos Tecnológicos y de Servicios, estando dividido en dos grandes manzanas separadas por la Carretera Nacional 635: la que podríamos denominar manzana Norte (parcelas S1.1 y S2.1) y la manzana Sur (parcelas S3.1 y S3.2).

La decidida y probada apuesta del Grupo Santander por su implantación en el PSIR Marina y Medio Cudeyo, ha derivado en los acuerdos necesarios para la adquisición por parte de éste de las parcelas S3.1 y S3.2.

Paralelamente, el Grupo Santander, ha mostrado su interés en unificar las cuatro parcelas en una sola manzana, unificar las parcelas S3.1 y S3.2 y dotarlas de usos relacionados con la biotecnología y la asistencia biosanitaria, manteniendo sus mismas condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Pa lograr unificar las cuatro parcelas es necesario modificar el trazado de la N-635, pretendiéndose con esta modificación que se convierta en un tramo urbano.

".....
que es de su interés que, en el futuro, pueda construirse un vial estructurante norte-sur entre Orejo y Rubayo, considerando que su trazado idóneo partirá de la "AVENIDA CENTRO-NORTE" proyectada en el PSIR.
La continuidad de la avenida debiera hacerse a través de la parcela N1.2, cuyo destino es equipamiento comercial de titularidad privada.

Por lo tanto, la continuidad futura de la avenida exigirá la obtención de un suelo de titularidad privada y previsiblemente con una actividad en marcha.

Que en el entorno de la citada parcela se encuentran otras parcelas, concretamente las N3.1 y N3.2 con destino de equipamiento social y N2.1 con destino de equipamiento deportivo, que serán de titularidad pública.

Por lo que, solicita: se redistribuyan las parcelas de equipamiento, manteniendo las mismas superficies para cada uso, pero de tal forma que la parcela N1.2 tenga titularidad pública."

Por otra parte, todos los informes sectoriales recabados y recibidos fueron favorables.

El 5 de septiembre de 2012, se remitió a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el documento correspondiente de la Modificación Puntual Nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo" para someterlo a su **APROBACIÓN PROVISIONAL**, la cual se produce el 23 de Octubre de 2012

El presente documento se elabora, conforme a las indicaciones de la citada aprobación, para que en virtud del Artículo 19.4 de la LOTRUSCA, el Consejo competente en materia de ordenación territorial lo proponga al Gobierno de Cantabria para su **APROBACIÓN DEFINITIVA**.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

Estado (Ley 25/1988, de 29 de julio), añade en el apartado 2 que "a los efectos de este artículo, se considera que una carretera estatal o un tramo determinado de ella adquieren la condición de vía urbana si se cumplen las dos siguientes condiciones:

- a) *Que el tráfico de la carretera sea mayoritariamente urbano.*
- b) *Que exista alternativa viaria que mantenga la continuidad de la Red de Carreteras del Estado, proporcionando un mejor nivel de servicio."*

Igualmente, tal y como se indica en la ORDEN de 23 julio de 2001 del Ministerio de Fomento por la que se regula la entrega a los Ayuntamientos de tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado, la existencia de numerosas variantes de población en la Red de Carreteras del Estado ha ocasionado que múltiples tramos de carreteras estatales hayan adquirido la condición de vías urbanas. Por tanto, en aplicación de los citados preceptos de la Ley y el Reglamento de Carreteras, procede la entrega de tales tramos a los correspondientes Ayuntamientos.

Debido a estas circunstancias, es por lo que se consideró idónea la transferencia a favor del Ayuntamiento de Medio Cudeyo de la titularidad del citado vial, la N-635, en el tramo comprendido entre el cruce de Heras con el acceso al enlace de la S-10 de Heras, hasta la glorieta sur del actual enlace de Solares con la S-10, con una longitud aproximada de 2.1 Km.

Cobra así especial importancia la aplicación del principio de coordinación y colaboración en la ejecución, cesión e integración funcional de las obras de urbanización, articulándose los medios adecuados en aras a una optimización en la ejecución del PSIR. Tal articulación se ha instrumentado mediante un convenio entre el promotor del PSIR y el Ayuntamiento de Medio Cudeyo,

La Carretera Nacional 635 es una vía terrestre que transcurre paralela a la actual S-10, o Autovía del Cantábrico a su paso por Santander. La N-635 comienza en la localidad de Muriedas en el municipio de Camargo (Cantabria) donde enlaza con la N-623. La carretera llega hasta la localidad de Solares del municipio Medio Cudeyo (Cantabria), donde enlaza con la N-634.

Por su parte, la S-10 es una autovía que sirve de acceso desde el Este a la ciudad de Santander, circunvalando la Bahía de Santander. Parte de la Avenida de Parayas en Santander y atraviesa los municipios de Camargo y El Astillero hasta llegar al enlace con la Autovía del Cantábrico en Solares, en el municipio de Medio Cudeyo. Esta autovía está basada en la N-635 (de la que aún queda el tramo El Astillero-Solares), que fue desdoblada en los años 90 para permitir un mayor tráfico en el entorno de la capital cántabra y del Puerto de Santander. Hoy en día es la vía de Cantabria con una mayor Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos, construyéndose en la actualidad la S-30 (Ronda de la Bahía) con el fin de descongestionar de tráfico la entrada a Santander y evitar así los trayectos cuyo destino no es la capital cántabra pero que la utilizan para enlazar con la autovía A-67 (Santander-Torrelavega).

La construcción de la S-10, así como las obras de la Autovía del Cantábrico, y la reciente apertura de algunos de los tramos de la S-30, han ocasionado que la Carretera Nacional N-635 haya perdido gran parte de su uso inicial, transformándose en una vía para desplazamientos cortos. Esto se aprecia fundamentalmente en las cercanías de Solares, desde el pueblo y la recta de Heras, en donde ha adquirido un carácter básicamente local.

El Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, tras reproducir en el apartado 1 de su artículo 127 lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley de Carreteras del

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

- o Redacción del Proyecto de construcción correspondiente: El proyecto de construcción de la nueva conexión exterior con la N-635 con el desvío y mejora acordada del trazado así como la adecuación y reposición de servicios afectados se incluye como separata del documento de Urbanización que forma parte de esta Modificación Puntual.

- Modificar puntualmente el PSIR, lo que es objeto de este expediente, con las siguientes hipótesis:

- o En cuanto a planeamiento:
 - Unificación de parcelas
 - Ampliación de usos a Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria
 - Mantener aprovechamiento y condiciones y cuantía de edificabilidad.
 - Mantener estándares de dotaciones, espacios libres, equipamientos y aparcamientos, consolidados por el documento vigente.
- o En cuanto a urbanización
 - Adaptación del proyecto de urbanización a la nueva ordenación.
 - Incorporar adenda con proyecto de nuevo trazado y conexiones exteriores en la CN-635

Es patente el acierto de las modificaciones introducidas con anterioridad, puesto que ya es una realidad la construcción y puesta en funcionamiento de los Centros de Procesos de Datos y la incidencia que esto ha tenido y tiene en la economía regional.

En concreto, la nueva modificación se justifica en su clara incidencia positiva en los objetivos del Actuación Estratégica al incluir unos nuevos usos de

con competencia territorial en el ámbito del PSIR y titular de las redes de servicios, infraestructuras y dotaciones con las que se tiene que coordinar e integrar el instrumento de ordenación territorial.

El proceso para concluir con la citada unificación se ha diferenciado en dos partes:

- Eliminar el tramo de la CN-635 entre ambas manzanas, con la siguiente tramitación:
 - o Solicitar y convenir la transferencia entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento La cesión deberá mantener la continuidad viaria de la red de carreteras nacionales, por lo que el tramo transferido al Ayuntamiento es desde el PK que accede al enlace de Heras hasta el PK de la Glorieta que accede al enlace de Solares. El Ayuntamiento de Medio Cudeyo en Pleno celebrado el día 26 de enero de 2012 solicitó al Ministerio de Fomento la citada transferencia de titularidad. La petición de cesión del indicado tramo no incluyó la solicitud de contraprestación económica alguna al Ministerio de Fomento. El pasado 11 de Junio de 2012 se firmó el acta entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, mediante el cual se hace efectiva la cesión del tramo indicado.

- o Convenir entre Ayuntamiento de Medio Cudeyo, SGF y SIMMC el nivel de urbanización, ejecución, y financiación de las obras del nuevo trazado que constituirá tanto la nueva conexión exterior del PSIR a la CN-635, como la adaptación urbana de la vía entre Heras y Solares, adaptándola también para el tráfico peatonal y de bicicletas.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

zonas para realojar a los afectados por la actuación, tanto en el término municipal de Medio Cudeyo como en el de Marina de Cudeyo.

Sin embargo, a lo largo de la tramitación del expediente de expropiación para la ejecución del PSIR, se pudo constatar que gran parte de los afectados con posible derecho a ser realojados, optaron por no ejercitar tal derecho. Consecuencia de ésta realidad, en el documento de Revisión del PSIR (BOC de 30 de abril de 2010), hubo un reajuste de las parcelas destinadas al realojo, reduciéndose a una sola, haciendo compatible su uso con otros posibles, como el comercial o el de Vivienda de Protección Oficial.

Habiendo finalizado el expediente de expropiación en el año 2011 la realidad es que, de todos aquellos afectados a quienes se les reconoció el derecho a ser realojados, ninguno de ellos ha optado por tal derecho. En la actualidad, únicamente un afectado, a quién no se le reconoció el derecho al realojo en vía administrativa, tiene planteado recurso contencioso a fin de que se le reconozca tal derecho.

Por un principio de elemental prudencia, el hecho de que exista un procedimiento judicial reclamando el derecho a ser realojado, y a pesar de que su prosperabilidad pueda ser escasa, aconseja seguir manteniendo el uso de la parcela de realojos como vivienda unifamiliar. Ahora bien, dada la realidad de las cosas, y siguiendo la senda marcada en el documento de Revisión del PSIR, se equipara en dominancia al uso residencial unifamiliar el uso comercial, manteniéndose como compatibles el de Talleres Artesanales y la Vivienda de Protección Oficial.

Por otra parte, el acuerdo de permuta alcanzado con dos de los propietarios de los terrenos se ha plasmado en la cesión de la parcela C3.8 que debe de

relevancia frente a los tradicionales usos productivos o de servicios. Además se consolida la eficacia de la iniciativa global de la Actuación Estratégica con claro beneficio económico de presente y futuro para la Región. Se posibilita, con un ámbito unificado, que el Grupo Santander plasme, en toda su magnitud, la gran apuesta por la alta tecnología que el Grupo Santander ha hecho en la Región y concretamente en el PSIR.

Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación, se rompe la discontinuidad que presentaba el Ámbito Sur, en beneficio del propio objetivo del POL al delimitar el Área Estratégica, ya que estaba literalmente partido por el trazado de la CN-635; se mejora la calidad y acceso a los espacios libres de uso público contenidos en el Ámbito y además, todo el proceso iniciado posibilita la adaptación urbana de la conexión entre Heras y Solares, templando su tráfico y adaptándola con seguridad para el uso peatonal.

Finalmente hay que poner de manifiesto que, como puede comprobarse en el presente documento, no se aumenta la edificabilidad, ni se altera ningún parámetro urbanístico, con lo que no existe ninguna variación en cuanto a la presencia de la edificación permitida por el PSIR vigente.

En otro orden de cosas, abordado el proceso de la Modificación puntual se considera adecuado incluir todas aquellas matizaciones o adaraciones de la normativa que, aún considerándose implícitas en ella, se haya detectado la posibilidad de una interpretación diferente a la pretendida. En este sentido, tal y como se detalla más adelante, se aclara la ordenanza sobre retranqueos en el uso de Industria Ligera y se aclara la normativa acerca de las preexistencias.

El PSIR que fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante Acuerdo de fecha 10 de enero de 2008 (BOC de 17 de abril de 2008), preveía varias

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1.3. Contenido de la Modificación

La modificación se presenta en dos Documentos denominados "MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DOCUMENTO A-PLANEAMIENTO" y "MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DOCUMENTO B-URBANIZACION".

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

DOCUMENTO A-PLANEAMIENTO

1.- MEMORIA

En la que se justifica, y describe la Modificación.

2.- SUPERFICIE, USOS, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

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

3.- NORMATIVA

Se incluye la ordenanza de Zona 11 (uso ETCSH) desarrollada en el capítulo 3 Sección 12, la ordenanza de Zona 2 sobre la Industria Ligera desarrollada en el capítulo 3 Sección 3, la ordenanza de Zona 10 (Residencial) en el capítulo 3 Sección 11 y los artículos 1.10 y 2.2.3 referidos a preexistencias.

dividirse en dos partes. Así, cumpliendo los requisitos de parcelación del propio PSIR, han resultado dos parcelas, C3.8.1 y C3.8.2, sin alteración alguna del uso, la superficie, parámetros y condiciones de la parcela original.

Finalmente hay que indicar que en el avance de las obras de urbanización de estos últimos meses se han detectado dos incidencias de borde entre el límite del PSIR y el suelo expropiado que estaban incorrectamente consideradas en la ordenación.

La primera de las incidencias se localiza al sur del Ámbito Centro. Consiste en una parcela incluida en el PSIR y propiedad del Ministerio de Fomento que fue excluida del proceso de expropiación, a instancias del propio Ministerio, y por error no quedó plasmada tal circunstancia en la ordenación. La parcela pasa a ser una Preexistencia (figura suficientemente regulada por el PSIR y que se adapta perfectamente a este tipo de situaciones) y queda remitida a Área de Acondicionamiento Paisajístico. La parcela C3.10 adapta su borde y reduce ligeramente su superficie para no interferir en la parcela preexistente. La otra incidencia se produce en la preexistencia que se encuentra al este del Ámbito Norte la cual no se graficó adecuadamente, conforme al acuerdo alcanzado en el proceso de obtención de los terrenos con el propietario de la finca. Se ha procedido a su graficado correcto.

Los planos y tablas incluidos en este documento de Aprobación Definitiva plasman los cambios derivados de todas estas cuestiones.

Con respecto al deseo manifestado por el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo; si bien se consideró su admisión en el Documento para Aprobación Provisional, finalmente, atendiendo las indicaciones de la CROTU en el sentido de que dicha cuestión debe ser objeto de un expediente independiente, no se hace modificación alguna y se mantiene la ordenación de equipamientos de la zona exactamente igual que en el PSIR vigente.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

4.- PLANOS DE PLANEAMIENTO

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

DOCUMENTO B-URBANIZACION

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

Al documento se le añade el proyecto de construcción de la nueva conexión exterior con la N635 con el desvío y mejora del trazado así como la adecuación y reposición de servicios afectados. Se concibe como una separata del Proyecto de Urbanización del PSIR. En este sentido y dado que todas las obras contempladas en el proyecto son asimilables a obras ya contenidas en el PSIR, se asume que el Estudio de Seguridad y Salud, la Documentación y tramitación Ambiental, incluida la gestión de residuos, y el propio Pliego de Prescripciones Técnicas, son los que contiene el PSIR

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

Referido al PSIR vigente

PLANOS DE URBANIZACION

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

PRESUPUESTO

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

Referido a la separata de conexión con la N635

MEMORIA

PLANOS

PRESUPUESTO

1.4. Descripción de la Modificación

1.4.1. Ordenación y Calificación

Respecto al Ámbito Sur, se pretende una única manzana continua de gestión única, dividida en tres parcelas S1.1, S2.1, y S3.1 (unión de las actuales S3.1 y S3.2).

El acceso se presenta único a la manzana, debiendo resolverse mediante viario privado interno el acceso independiente a cada una de las parcelas, en tanto en cuanto se mantengan diferenciadas en la ordenación.

El área de movimiento de las edificaciones que se propone en la nueva parcela S3.1 respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSIR. Su geometría se adapta a la nueva geometría de la parcela, lo que colabora a alejar las posibles edificaciones del Espacio Libre de Uso Público.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

Su superficie es sensiblemente la misma que la suma de las superficies actuales y, como se ha dicho, no se aporta edificabilidad adicional a la parcela resultante.

El tramo de la CN-635 que atraviesa el Ámbito se desplaza al Sur, bordeando la nueva parcela S3.1 y dando acceso al Espacio Libre de Uso Público, al Área de acondicionamiento paisajístico y a la preexistencia situada en la esquina sur-este del Ámbito. Este trazado reemplaza la conexión viaria este-oeste de la actual CN-635.

El Espacio Libre de Uso Público se agrupa completamente al sur con acceso directo al nuevo vial público municipal que resulta.

Los aparcamientos públicos se sitúan junto al ELUP.

En cuanto a los usos, se incorporan como uso posibles a la nueva parcela S3.1 Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria.

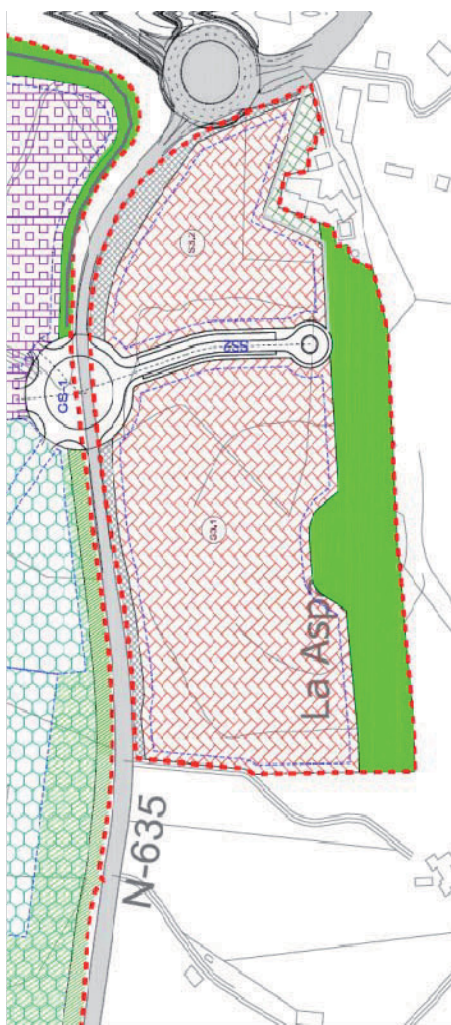
La superficie de Espacios Libres ya sean ELUP o Áreas de Acondicionamiento Paisajístico se mantiene o aumenta y su accesibilidad peatonal se mejora considerablemente.

Los equipamientos globales del PSIR, se mantienen exactamente igual en cuanto a superficie, ubicación, características, etc., que los del PSIR vigente.

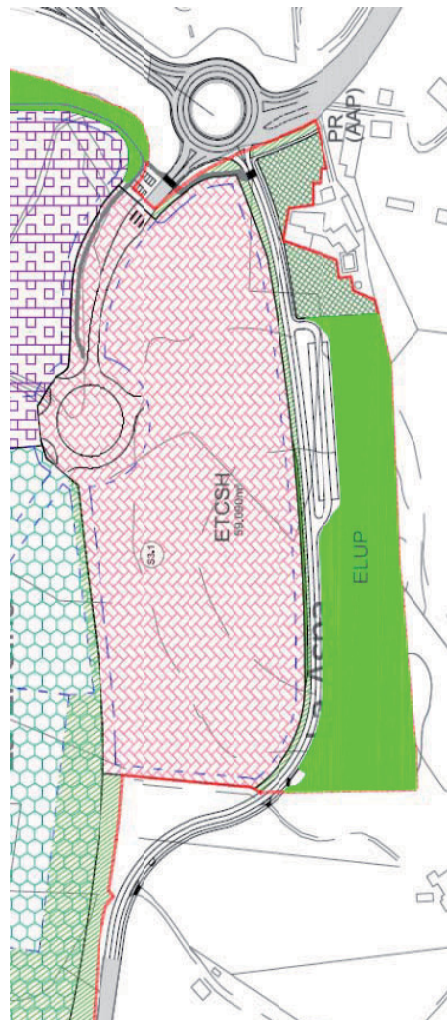
La superficie de aparcamientos se aumenta.

Las siguientes imágenes muestran los cambios mencionados:

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45



Situación actual



Modificación propuesta

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1.4.2. Edificabilidad y Condiciones de Edificación

Con respecto a la parcela S3.1 se mantiene exactamente la misma edificabilidad ya que con ese objeto se disminuye el coeficiente de edificabilidad de la nueva parcela S3.1 (pasa de 0,9 a 0,8205 manteniendo los mismos 48.485 m2 edificables)

Las condiciones de edificación son las mismas. Para ello, en la normativa se han mantenido las condiciones normativas de las parcelas originales.

El área de movimiento de la edificación respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSJR. Su geometría se adapta a la nueva geometría de la parcela, por lo que se desplaza al norte y colabora a alejar las posibles edificaciones del Espacio Libre de Uso Público.

Las rasantes se mantienen en los límites vigentes.

La parcela C3.10 reduce su edificabilidad en la misma proporción que reduce su superficie, ya que se mantiene el coeficiente de edificabilidad. El área de movimiento de la edificación respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSJR y su geometría se adapta a la nueva geometría de la parcela.

La edificabilidad asignada a las parcelas C3.8.1 y C3.8.2 en que se divide la parcela C3.8 es la misma repartida proporcionalmente a su superficie y cada una de ellas asume las condiciones generales de edificación que les corresponde.

1.4.3. Normativa

Se cambia la ordenanza de Zona 11 descrita en el capítulo 3 Sección 12 de la Normativa que la constituirá solamente la nueva parcela S3.1.

Se añaden a los usos predominantes que tenían las parcelas originarias que la forman, los usos siguientes:

- Usos Tecnológicos

- Instalaciones de cualquier clase y naturaleza ligadas a la biotecnología y centros de investigación.

- Usos Asistenciales

- Cualquiera de los englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria, especialmente hospitales de todo tipo y la prestación de servicios de cualquier clase a personas en situación de dependencia.

Se mantiene la misma denominación genérica de EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS, considerando englobado en el concepto "servicios" los nuevos usos, no obstante, para resaltar el cambio respecto al documento vigente se modifica su abreviatura que pasa a ser ETCSH.

El resto Normativa general y específica en cualquier otro concepto es exactamente la misma que la de las parcelas S3.1 y S3.2 que conforman la nueva S3.1, salvo la ya mencionada disminución del coeficiente de edificabilidad.

Con respecto a las matizaciones que se considera necesario incluir en el resto de la normativa:

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

Se ha detectado que puede inducir a una interpretación errónea el Artículo 3.3.7 de la Normativa referido a la posición relativa y retranqueo de la edificación en las parcelas de Industria Ligera. En el PSIR vigente textualmente indica:

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.

El retranqueo mínimo a frente de vial será de 3 metros

.....

Su redacción se ha cambiado por esta otra (se subraya aquí el cambio introducido)

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, sin perjuicio de lo indicado a continuación y en el artículo anterior, y a linderos interiores de la construcción de esta zona. El adosamiento a linderos interiores se limitará como máximo longitudes modulares de 80 m, debiéndose introducir un espacio de separación de una anchura no inferior a 6 m entre cada bloque de aquella longitud.

El retranqueo mínimo a frente de vial será de 3 metros

....

Para el caso de situaciones preexistentes compatibles con el modelo territorial del PSIR, reguladas en el artículo 1.10 de la Normativa, dado que se les mantiene y respeta en su edificabilidad patrimonializada sin participar en la distribución de aprovechamientos lucrativos, no procede

por tanto que asuman cargas de urbanización y, por ende, participen en la Entidad de Conservación y Mantenimiento a la que se refiere el artículo 2.2.3 de la citada Normativa, quedando así excluidas de la misma. Para aclarar esta cuestión se la añade un nuevo punto al Artículo 1.10 con la siguiente redacción:

8. Las situaciones preexistentes quedan excluidas de participar en la Entidad de Conservación a la que se refiere el artículo 2.2.3 de la presente Normativa.

Y consecuentemente se le añade al punto 6 del Artículo 2.2.3 la siguiente frase subrayada:

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, con exclusión de las situaciones preexistentes a las que se refiere el artículo 1.10 de la presente Normativa.

Referido a los reajojos, se modifica el artículo 3.11.2, estableciendo el uso comercial como dominante compatible, con lo que resulta la siguiente redacción:

Art. 3.11.2. Usos dominantes y compatibles.

Son usos dominantes:

- Vivienda Unifamiliar

Son usos dominantes compatibles:

- Uso Comercial

Son usos compatibles:

- Talleres Artesanales

- Vivienda Unifamiliar y/o colectiva de Protección Oficial

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1.4.4. Plano Base. Ajustes de urbanización

Al estar en ejecución las obras de urbanización del PSIR, el detalle de información que se obtiene sobre la topografía y calidad real del terreno y ubicación de servicios es cada vez mayor y en algún caso los contornos y servicios definitivos ya están plasmados en el terreno con los ajustes propios de toda urbanización. Esta realidad se ha plasmado ya como Plano Base del PSIR, dejando aquí constancia de que no hay ninguna variación en los parámetros asignados a las parcelas.

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

1.5.1. Ordenación y Calificación

No se alteran los equipamientos del PSIR, aumenta la superficie los Espacios Libres de uso Público y mejora su implantación.

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

Se corrigen errores de borde al sur de la parcela C3.10 y en la preexistencia este del Ámbito Norte y se divide en dos la parcela C3.8

1.5.2. Aparcamientos

Aumenta su superficie en 347 m2 y mejora su ubicación junto al ELUP.

1.5.3. Edificabilidad y Edificación

Con respecto a la parcela S3.1 se mantienen los metros cuadrados edificables y se disminuye el coeficiente de edificabilidad. No se modifican las condiciones de edificación.

La parcela C3.10 reduce su edificabilidad en la misma proporción que reduce su superficie y se mantiene sus condiciones de edificación.

Las parcelas C3.8.1 y C3.8.2 toman la edificabilidad de la C3.8 proporcionalmente a su superficie, y asumen las condiciones de edificación que les corresponden como parcelas independientes.

1.5.4. Aprovechamiento

La unificación de parcelas y el precio final de venta del conjunto de la parcela resultante supone una variación del coeficiente de ponderación de usos. En concreto pasa de ser 1,8817 a 1,6846. Esto supone una disminución de 9,559 ua` s.

En términos de cesión a la Administración, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado de Antecedentes, ya se ha producido la monetización de la misma con el PSIR vigente. El hecho de que la modificación no suponga un aumento del aprovechamiento, sino todo lo contrario, hace que no se generen nuevos derechos de cesión.

En el apartado 2 de este Documento A se incluyen las tablas de Aprovechamiento del PSIR, antes y después de la Modificación.

1.5.5. Normativa

Se añaden a la nueva parcela los usos asistenciales, sanitarios, biosanitarios y biotecnológicos.

Se aclara la interpretación del retranqueo en la Industria Ligera.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

Se aclara la exclusión de las situaciones preexistentes de las Entidades de Conservación

Se matiza el régimen de compatibilidad y dominantes previendo la posibilidad de que no exista ningún realojo de forma efectiva.

1.5.6. Urbanización

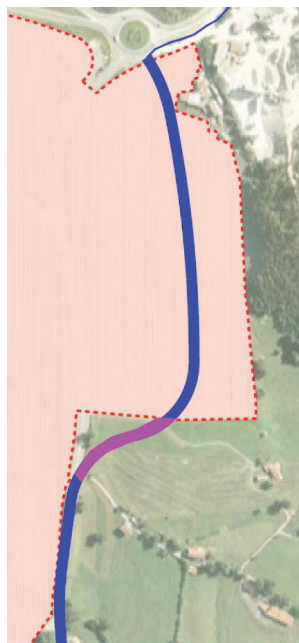
El Proyecto de Urbanización se adapta a la nueva ordenación. Se incorpora un proyecto específico de conexión exterior con la CN-635

El tramo actual de la CN-635 que atraviesa el Ámbito se desplaza al Sur, bordeando la nueva parcela S3.1 y discurriendo entre ésta y el Espacio Libre de Uso Público.

Este nuevo proyecto de conexión pretende transformar en una vía urbana todo el recorrido desde Heras hasta Solares, templando su tráfico y adaptando su configuración para el tránsito de peatones y bicicletas. Su trazado discurre por el propio PSIR, por el actual trazado de la CN-635 y por una porción de terreno no adscrito al PSIR, situado al Oeste de la parcela S3.1.

Respecto a este terreno no adscrito al PSIR, se debe mencionar que la ocupación del mismo se hará al amparo de la Declaración de Interés Regional del Consejo de Gobierno de Cantabria de 19 de Noviembre de 2009 cuyo contenido indicado en el apartado de Antecedentes de este documento.

En la imagen siguiente se señala la parte concreta de trazado.



1.5.7. Gastos e Ingresos

La unificación de parcelas y el precio final de venta del conjunto de la parcela resultante supone una variación del coeficiente de ponderación de usos. En concreto pasa de ser 1,8817 a 1,6846. Esto supone una disminución de 9.559 ua's. Por otra parte se ha introducido el precio cierto de venta de la nueva parcela S3.1 y contabilizado los gastos de monetización. Todo ello hace que se modifiquen los Ingresos previstos pasando de 151.672.440 € a 150.915.770 €.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

INGRESOS	SUPERFICIE	Euros/m² de suelo edificable		Euros
		m²	m²	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.887	140.000	350.000	42.681.380 €
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	59.090	387.240	447.580	21.700.000 €
C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	310.812	161.770	285.080	50.247.540 €
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	385.000	452.940	17.416.245 €
EMPRESAS TECNOLÓGICAS Y SERVICIOS FINANCIEROS	56.625	250.000	349.260	14.156.250 €
INDUSTRIA LIGERA	65.575	250.000	208.330	16.393.750 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REAJUJOS)	5.384	5.000	14.290	26.970 €
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	255.000	318.750	3.793.855 €
TOTAL VALOR PARCELAS				166.415.770 €
MONETIZACIÓN				15.500.000 €
TOTAL INGRESOS				150.915.770 €

GASTOS	Euros
Obtención de Suelo (nullos acuerdos, permisos y actas de pago)	33.469.800 €
Urbanización	56.813.981 €
Indemnización edificaciones	5.860.000 €
Enlace S-10	2.278.381 €
Desvío N-635 y conexiones con Solares	2.147.766 €
Convenio Suministro Eléctrico	3.078.433 €
Indemnización arrendatarios y actividades	2.875.800 €
SUMA	106.823.971 €
GASTOS GENERALES, PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS, COMERCIALIZACIÓN Y OTROS (19% a coste)	20.258.555 €
TOTAL COSTES PREVISTOS	128.882.526 €
GASTOS FINANCIEROS	10.150.802 €
TOTAL GASTOS	137.033.128 €

1.5.8. Variaciones Medio-Ambientales

Las modificación planteada no altera el ámbito de actuación, pues se ciñe al definido por el POL, se rompe la discontinuidad que presentaba el Ámbito Sur, en beneficio del propio objetivo del POL al delimitar el Área Estratégica, ya que estaba literalmente partido por el trazado de la CN-635.

Se mejora la calidad y acceso a los espacios libres de uso público contenidos en el Ámbito al aumentarlos y mejorar su implantación.

En el capítulo de Gastos se han actualizado los costes de obtención de terrenos, se ha incluido el coste del desvío de la CN635 y ha variado ligeramente el valor del proyecto de urbanización derivado de los ajustes de trazado.

Posteriormente a la presentación del documento de aprobación inicial de esta modificación, quedó aprobado definitivamente el proyecto de mejora del enlace con la S-10, en el cual el Ministerio introdujo variaciones que han supuesto un coste superior al previsto. Asimismo, para minimizar la afección al tráfico de la autovía, se ha establecido con los técnicos de la Demarcación de Carreteras un protocolo de ejecución de las obras que exige un aumento de los medios previstos. Se incorpora el nuevo coste al cuadro de Gastos.

Por otra parte, el hecho de haber llegado al acuerdo de venta de la nueva parcela S3.1 a SGF permite reducir los gastos financieros previstos. En definitiva, Los gastos pasan de 136.870.268 €. a 137.033.128 €.

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

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

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

La accesibilidad peatonal se consigue en todo el borde del Ámbito Sur del PSIR, junto a Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico. Además, todo el proceso iniciado, posibilita la adaptación urbana de la conexión entre Heras y Solares, templando su tráfico y adaptándola con seguridad para el uso peatonal.

No se altera el funcionamiento de la estructura viaria ya que la conexión de los Ámbitos permanece por el nuevo sistema general viario del Ministerio de Fomento que contempla el propio PSIR vigente y la conexión Heras- Solares se proyecta por el sur.

La nueva definición de la parcela S3.1 y el nuevo diseño del área de ELUP mejoran el comportamiento ambiental del proyecto, ya que mejora su diseño y su acceso.

Desde el punto de vista paisajístico éste no se ve afectado al haberse mantenido las condiciones de edificación de las parcelas originales y alejado su área de movimiento del Espacio Libre de Uso Público.

Lo mismo puede decirse desde el punto de vista de la permeabilidad de los terrenos y la generación de ruido, no se verán afectados en absoluto por la Modificación. Todo lo contrario ya que la superficie urbanizada puede ser inferior y el tratamiento de urbanización que se le pretende dar a la CN-635 es más positivo en estos sentidos.

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

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

Durante la fase de la Obra:

- Impactos sobre la Atmósfera: NINGUNO
 - Las obras de ejecución del nuevo trazado se cifan a un ámbito pequeño. Por otra parte al unificar toda la manzana sur, y desplazar el área de movimiento del ELUP todas la obras de urbanización y edificación internas disminuirán su impacto sobre el exterior.
 - Impactos sobre la Hidrología: NINGUNO
 - Impactos sobre los Procesos Ecológicos: NINGUNO
 - Impactos sobre el Paisaje: NINGUNO
 - Impacto sobre la Población y la Economía: POSITIVO
 - La diferencia de urbanización, desde el punto de vista económico mejora la inversión y aumenta la ocupación.
 - Impacto sobre la alteración y deterioro de las Infraestructuras Viarias: POSITIVO
 - Las obras precisamente consisten en la mejora y reurbanización, de la infraestructura de la CN-635.
- Durante la fase de Funcionamiento:**
- Impactos sobre la Atmósfera: POSITIVO
 - Se templará considerablemente el tráfico con el cambio de tipología de la CN-635
 - Impactos sobre la Hidrología: NINGUNO
 - Impactos sobre los Procesos Ecológicos: NINGUNO
 - Impactos sobre el Paisaje: POSITIVO
 - Aunque la normativa de edificación no varía, es de esperar una muy superior calidad del diseño y materiales de las edificaciones con el nuevo uso
 - Impacto sobre la Población y la Economía: POSITIVO

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

1.6. Promotor de la Modificación

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

1.7. Marco jurídico y tramitación

El marco jurídico sobre el que se sustenta el PSIR de Marina de Cudeyo – Medio Cudeyo es la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en cuanto que se trata de un instrumento especial de planeamiento territorial que tiene por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun 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 anterior 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.

- Obviamente, la consolidación del uso tecnológico y financiero, unido a los nuevos usos de biotecnología y asistencia biosanitaria tendrá un impacto positivo en la economía local y regional.
- Impacto sobre la alteración y deterioro de las Infraestructuras Vías:
NINGUNO
- Impacto sobre la Eficiencia Energética, el Consumo de Recursos y la Calidad del Medio Urbano: NINGUNO/POSITIVO
 - Es de esperar un mayor compromiso de calidad, eficacia y optimización de recursos con los nuevos usos que se proponen.

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

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

Se han descrito en este apartado los efectos de la Modificación sobre el PSIR vigente, relativos a aquellos conceptos sobre los cuales se produce alguna variación. Debe interpretarse que el resto de conceptos vinculados al PSIR se mantienen tal y como están; en particular se pone de manifiesto que esta modificación no altera el objeto ni el contenido que el PSIR vigente plantea acerca de la Programación y la Sostenibilidad Económica.

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva de la Modificación del PSIR. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el "Boletín Oficial de Cantabria".
5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación de la Modificación sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.
6. Los Proyectos singulares de Interés Regional, y por tanto sus Modificaciones, vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión.
7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.
8. En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

En el proceso de tramitación descrito se tomará en consideración la resolución del Órgano Ambiental del 12 de marzo de 2012, mostrada en el apartado de antecedentes, acerca de la innecesaridad de una nueva evaluación ambiental motivada por la presente modificación.

ENTIDAD DESARROLLOS URBANOS
DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN SLP-
CTE B9862765- NOMBRE GIL
ELIZALDE VÍCTOR MANUEL - NF
13733546Q
04-703007015, cm-ENTIDAD
DESARROLLOS URBANOS
DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN SLP-
CTE B9862765- NOMBRE GIL
ELIZALDE VÍCTOR MANUEL - NF
13733546Q

Octubre de 2012

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

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

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

1. El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
 2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio. La declaración de Interés Regional se considera implícita con la delimitación del PSIR para el desarrollo de la Actuación Integral Estratégica Productiva del POL, según lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley 2/2004.
 3. Aprobada inicialmente la Modificación y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante cuarenta y cinco días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a la audiencia de los municipios afectados.
- Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejo competente en materia de ordenación territorial.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

2. Superficies Edificabilidad Aprovechamiento

EDIFICABILIDAD

Se ha pretendido mantener la presencia de la edificación y las condiciones de edificabilidad del PSIR vigente, por lo que no se hace ninguna variación en la edificabilidad total. La nueva parcela S3.1 hereda la edificabilidad total de las parcelas originales, a pesar de aumentar su superficie, lo que se consigue disminuyendo su coeficiente de edificabilidad

Por lo tanto, por lo que respecta al Ámbito Sur la edificabilidad materializable se mantiene igual que el PSIR vigente. Lo mismo ocurre en el Ámbito Norte ya que la reordenación de equipamientos se ha hecho manteniendo la superficie y coeficientes de edificabilidad.

Por lo que respecta al Ámbito Centro, la corrección del borde de la parcela C3.10 disminuye ligeramente su superficie y por lo tanto su edificabilidad global al mantenerse el coeficiente.

La tabla 2.2 muestra los valores sobre la parcela neta S3 y sobre el suelo total de los ámbitos, antes y después de la modificación:

Tabla 2.2		PSIR-VIGENTE		MODIFICACION Nº 2	
PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD	PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD
PARCELA S3.1	34.675	0,9000	PARCELA S3.1	48.485	0,8205
PARCELA S3.2	13.810	0,9000	ÁREA	EDIFICABILIDAD	COEF. MEDIO EDIFICABILIDAD
ÁREA	EDIFICABILIDAD	COEF. MEDIO EDIFICABILIDAD	ÁMBITO NORTE	145.345	0,3784
ÁMBITO NORTE	145.345	0,3784	ÁMBITO CENTRO	191.070	0,4039
ÁMBITO CENTRO	191.242	0,4043	ÁMBITO SUR	210.964	0,3486
ÁMBITO SUR	210.964	0,3544	TOTAL PSIR	542.378	0,3743
TOTAL PSIR	542.551	0,3770			

SUPERFICIE

El cambio de trazado de las N-635 y la unificación del ámbito Sur, hace que la superficie que anteriormente ocupaba la carretera, se incorpore a la superficie total del PSIR, tal y como ya lo proponía el POL en su delimitación del Área.

Todas las variaciones de superficie se producen exclusivamente en el ámbito Sur del PSIR, habiendo de reseñar que todas aquellas que son objeto de cumplimiento de estándares mínimos se mantienen o se aumentan.

En concreto dichas variaciones se producen en una zona que podríamos denominar Sur-Sur y que es la comprendida entre el límite sur de las parcelas S1.1 y S2.1 y el límite sur del PSIR.

Las variaciones producidas, referidas a dicha zona Sur-Sur se concretan en la Tabla 2.1:

Tabla 2.1		PSIR-VIGENTE		MODIFICACION Nº 2	
OBJETO	Superficie m2	OBJETO	Superficie m2		
ELUP	16.274	ELUP	17.722		
AAP	3.788	AAP	4.155		
PARCELA 53.1	38.528	PARCELA 53.1	59.090		
PARCELA 53.2	15.344	APARCAMIENTO	1.055		
APARCAMIENTO	708	VIAJO PSIR	6.062		
VIAJO PSIR	9.937	VIAJO N-635	8.619		
TOTAL	90.641	TOTAL	90.641		

Los 9.937 m2 que constituía la superficie afectado por la N-635, se incorporan a la superficie total del PSIR, pasan de ser 1.452.392 m2 a 1.462.329 m2.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

Tabla 2.4.2

ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	MODIFICACIÓN PROPUESTA				INGRESOS €
			COEF. DAD. 02	COEF. DAD. 03	COEF. DAD. 04	COEF. DAD. 05	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	121.497	13,734	160,666	140,05	350,00	€ 6.81.386
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	59.004	48.485	16,646	81.677	307,24	447,56	€ 7.700.000
CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL	310.613	189.128	10,000	101.128	461,77	250,68	€ 3.317.440
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	56.625	40.533	13,146	53.281	250,00	340,26	€ 1.152.240
INDUSTRIAL LIGERA	65.475	76.604	07,942	61.705	250,00	200,33	€ 30.372.750
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALIZADO)	5.304	1.888	007,938	105	5,04	14,26	€ 25.078
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	11.902	1,997	14.277	250,00	13,72	€ 3.793.635
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	0					
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0					
TOTAL SUPERFICIAS	913.941	531.813		626.279			€ 66.115.779
APROVECHAMIENTO PARCIALIZADO							
ESPACIOS PÚBLICOS DE USO PÚBLICO	189.451	0					
PREEXISTENCIAS	21.772	0					
TOTAL PSIR MARINA DE CUBOYO-MIÑO DE CUBOYO	1.145.339	531.813		626.279			€ 66.115.779

La modificación supone una disminución de las unidades de aprovechamiento totales del PSIR, pasando de 636.065 u.a's a 626.376 u.a's.

En términos de cesión a la Administración, esto supondría una menor cesión. Habiéndose producido la monetización de la cesión y no produciéndose un aumento del aprovechamiento, no cabe hacer más consideración al respecto que el poner de manifiesto que se da por cumplida la obligación del Promotor a este respecto.

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

APROVECHAMIENTO

La variación del aprovechamiento viene motivada fundamentalmente por el precio, y el coeficiente de edificabilidad de la parcela S3.1.

El precio supuesto a esta parcela en el PSIR vigente difiere del precio que finalmente tendrá con la modificación y que forma parte del acuerdo alcanzado por el SIMMC con el grupo Santander. Consecuentemente se produce la variación importante de su coeficiente de ponderación de usos. En concreto pasa de ser 1,8817 a 1,6846.

Los coeficientes de ponderación se muestran en las tablas 2.4, que constituyen el cuadro resumen del apartado IV.4.7 del Documento de Planeamiento del PSIR. En concreto, la Tabla 2.4.1 se refiere al PSIR vigente y la 2.4.2 al la Modificación propuesta.

Tabla 2.4.1

ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PSIR VIGENTE				INGRESOS €
			COEF. DAD. 02	COEF. DAD. 03	COEF. DAD. 04	COEF. DAD. 05	
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	121.497	13,734	160,666	140,05	350,00	€ 6.81.386
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	59.004	48.485	16,646	81.677	307,24	447,56	€ 7.700.000
CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL	310.613	189.128	10,000	101.128	461,77	250,68	€ 3.317.440
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	56.625	40.533	13,146	53.281	250,00	340,26	€ 1.152.240
INDUSTRIAL LIGERA	65.475	76.604	07,942	61.705	250,00	200,33	€ 30.372.750
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALIZADO)	5.304	1.888	007,938	105	5,04	14,26	€ 25.078
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	11.902	1,997	14.277	250,00	13,72	€ 3.793.635
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	0					
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0					
TOTAL SUPERFICIAS	913.941	531.813		626.279			€ 66.115.779
APROVECHAMIENTO PARCIALIZADO							
ESPACIOS PÚBLICOS DE USO PÚBLICO	189.451	0					
PREEXISTENCIAS	21.772	0					
TOTAL PSIR MARINA DE CUBOYO-MIÑO DE CUBOYO	1.145.339	531.813		626.279			€ 66.115.779

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

PSIR VIGENTE-TOTALES				
SUBTOTAL POR ÁREAS		EDIFICABILIDAD		
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	% SOBRE TOTAL
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	20,99%	0,4000	121,947
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	53.872	3,71%	0,9000	48,485
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	310.859	21,40%	0,6000	189,301
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	3,11%	0,8500	38,451
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.625	3,90%	0,7158	40,532
INDUSTRIA LIGERA	65.575	4,51%	1,2000	78,690
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	5.394	0,37%	0,3500	1,888
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	1,02%	0,8000	11,902
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	1,05%	0,5000	7,641
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	2,00%	0,3000	8,714
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0,48%		
TOTAL MANZANAS	908.623	62,56%	0,6026	547.551
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	240.418	16,55%		
VIARIO PÚBLICO	145.553	10,02%		
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	147.983	10,19%		
PREEXISTENCIAS	9.815	0,68%		
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO	1.452.392	100,00%	0,3770	547.551
				100,00%
				636.065
				100,00%

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 -TOTALES				
SUBTOTAL POR ÁREAS		EDIFICABILIDAD		
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	% SOBRE TOTAL
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	20,85%	0,4000	121,947
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	59.090	4,04%	0,8205	48,485
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	310.612	21,24%	0,6089	189,128
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	3,09%	0,8500	38,451
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.625	3,87%	0,7158	40,532
INDUSTRIA LIGERA	65.575	4,48%	1,2000	78,690
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)	5.394	0,37%	0,3500	1,888
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14.877	1,02%	0,8000	11,902
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	1,05%	0,5000	7,641
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	29.048	1,99%	0,3000	8,714
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	0,48%		
TOTAL MANZANAS	913.594	62,48%	0,5991	547.378
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	229.075	15,67%		
VIARIO PÚBLICO	148.457	10,15%		
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	149.431	10,22%		
PREEXISTENCIAS	21.772	1,49%		
TOTAL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO	1.462.329	100,00%	0,3743	547.378
				100,00%
				626.376
				100,00%

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

PSIR VIGENTE- RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
USO	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL	100,00%
ÁREA NORTE	384.080	100,00%	0,38	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%	100,00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS									
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS									
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	21.401,4	55,72%		0,5700	121,988	83,95%	0,9244	112,761	92,93%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS									
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS									
INDUSTRIA LIGERA									
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)	5.394	1,40%		0,3500	1,888	1,30%	0,0538	102	0,08%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%		0,8000	7,070	4,86%	1,1996	8,481	6,99%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.292	3,98%		0,5000	7,641	5,26%			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%		0,3000	6,758	4,65%			
SERVICIOS TÉCNICOS									
TOTAL MANZANAS	266.054	69,27%	0,5463	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	41.938	10,92%							
VÍARIO PÚBLICO	47.125	12,27%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	26.761	6,97%							
PREEXISTENCIAS	2.202	0,57%							
TOTAL ÁREA NORTE	384.080	100,00%	0,38	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%	100,00%

PSIR VIGENTE- CUADRO DE SUPERFICIES -ÁREA NORTE									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
PARQUE DE ACTIVIDAD MANZANA	USO	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO u.a.	% SOBRE TOTAL
ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,3784	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%
N1		171.735	44,71%	0,5818	99.921	68,75%	0,9244	94.310	77,72%
	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	162.898	42,41%	0,57	92.852	63,88%	0,9244	88.829	70,73%
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%	0,8	7.070	4,86%	1,1996	8.481	6,99%
N2		73.643	19,17%	0,4874	35.894	24,70%	0,9244	26.932	22,20%
	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	51.116	13,31%	0,57	29.136	20,08%	0,9244	26.932	22,20%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3	6.758	4,65%			
N3		20.676	5,38%	0,4609	9.529	6,56%	0,9244	102	0,08%
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.415	2,97%	0,5	5.708	3,93%			
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.867	1,01%	0,5	1.934	1,33%			
	RESIDENCIAL (REALOIOS)	5.394	1,40%	0,35	1.888	1,30%	0,0538	102	0,08%
VIARIO PÚBLICO		47.125	12,27%						
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%	0,3784	145.345	100,00%	0,8349	121.343	100,00%

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 - RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA NORTE									
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 URBANÍSTICO	
MANZANA									
ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,38	146.118	100,00%	0,8475	123.832	
N1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS								
N1.1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS								
N1.2	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	214.014	55,72%	0,5700	121.988	83,49%	0,9245	112.774	
N2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS								
N2.1	EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS								
N2.2	INDUSTRIA LIGERA								
N3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)	5.394	1,40%	0,3500	1.888	1,29%	0,0538	102	
N3.1	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%	0,8000	9.132	6,25%	1,1997	10.956	
N3.2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	15.282	3,98%	0,4157	6.352	4,35%			
N3.3	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3000	6.758	4,63%			
N4	SERVICIOS TÉCNICOS								
TOTAL MANZANAS		266.054	69,27%	0,5492	146.118	100,00%	0,8475	123.832	
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		37.190	9,68%						
VÍARIO PÚBLICO		47.125	12,27%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.761	6,97%						
PREEXISTENCIAS		6.950	1,81%						
TOTAL ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,38	146.118	100,00%	0,8475	123.832	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 - CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA NORTE									
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 URBANÍSTICO	
MANZANA									
ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,3804	146.118	100,00%	0,8475	123.832	
N1	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	171.735	44,71%	0,5664	97.270	66,57%		85.839	
N1.1	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	162.898	42,41%	0,57	92.852	63,55%	0,9245	85.839	
N1.2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	8.837	2,30%	0,5	4.419	3,02%			
N2	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	73.643	19,17%	0,4874	35.894	24,57%		26.936	
N2.1	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	51.116	13,31%	0,57	29.136	19,94%	0,9245	26.936	
N2.2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	22.527	5,87%	0,3	6.758	4,63%			
N3	EQUIPAMIENTO SOCIAL	20.676	5,38%	0,6265	12.953	8,87%		11.058	
N3.1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.415	2,97%	0,8	9.132	6,25%	1,1997	10.956	
N3.2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	3.867	1,01%	0,5	1.934	1,32%			
N3.3	RESIDENCIAL (REALOIOS)	5.394	1,40%	0,35	1.888	1,29%	0,0538	102	
VÍARIO PÚBLICO		47.125	12,27%						
ESPACIOS LIBRES		63.951	16,65%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		37.190	9,68%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.761	6,97%						
PREEXISTENCIAS		6.950	1,81%						
TOTAL ÁREA NORTE		384.080	100,00%	0,3804	146.118	100,00%	0,8475	123.832	

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

ZONIFICACIÓN		PSIR VIGENTE-RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA CENTRO				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	% SOBRE TOTAL
ÁREA CENTRO	473.076	100,00%					191.242	100,00%	1,0959	209.579	1,0959	209.579	100,00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS													
C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	96.945	20,47%		0,6951	67.313	35,20%	1,14	76.540	36,57%				
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	45.237	9,56%		0,8500	38.451	20,1%	1,70	65.546	31,27%				
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS													
INDUSTRIA LIGERA	65.575	13,86%		1,2000	78.690	41,15%	0,78	61.697	29,44%				
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALIADOS)													
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%		0,8000	4.832	2,53%	1,20	5.797	2,77%				
EQUIPAMIENTO SOCIAL													
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1,38%		0,3000	1.956	1,02%							
SERVICIOS TÉCNICOS	6.987	1,48%											
TOTAL MANZANAS	227.205	48,03%	0,8417	191.242	100,00%				1,0959	209.579			100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.338	17,82%											
VIAJO PÚBLICO	85.250	18,02%											
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	70.245	14,85%											
PREEXISTENCIAS	6.038	1,28%											
TOTAL ÁREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%				1,0959	209.579			100,00%

ZONIFICACIÓN		PSIR VIGENTE-CUADRO DE SUPERFICIES - AREA CENTRO				EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	% SOBRE TOTAL
ÁREA CENTRO	473.076	100,00%					191.242	100,00%	1,0959	209.579	1,0959	209.579	100,00%
C1	83.599	17,67%					70.924	37,09%		63.301		63.301	30,30%
C1.1	SERVICIOS TÉCNICOS	4.210	0,89%	1,2	2.773	1,45%	0,7841	2.174	1,08%				
C1.2	INDUSTRIA LIGERA	2.311	0,49%	1,2	29.584	15,47%	0,7841	23.195	11,07%				
C1.3	INDUSTRIA LIGERA	24.653	5,21%	1,2	5.016	2,62%	0,7841	3.933	1,88%				
C1.4	INDUSTRIA LIGERA	4.180	0,88%	1,2	1.956	1,02%							
C1.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1,38%	0,3	26.763	13,99%	1,0538	28.202	13,46%				
C1.6	C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	35.684	7,54%	0,75	4.832	2,53%	1,1996	5.797	2,77%				
C1.7	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%	0,8									
C2	37.717	7,97%	0,6400	24.139	12,62%					29.809		29.809	14,22%
C2.1	C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	37.717	7,97%	0,64	24.139	12,62%	1,2349	29.809	14,22%				
C3	80.700	17,06%	0,9558	77.129	40,33%					83.996		83.996	40,08%
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	3.417	0,72%	1,2	4.100	2,14%	0,7841	3.215	1,53%				
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7841	4.300	2,05%				
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	6.805	1,38%	1,2	7.806	4,08%	0,7841	6.120	2,92%				
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	4.388	0,93%	1,2	5.266	2,75%	0,7841	4.129	1,97%				
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	9.975	2,11%	1,2	11.970	6,26%	0,7841	9.385	4,48%				
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	5.576	1,18%	1,2	6.691	3,50%	0,7841	5.246	2,50%				
C3.7	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.578	3,08%	0,85	12.391	6,48%	1,7046	21.123	10,08%				
C3.8	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	8.247	1,74%	0,85	7.010	3,67%	1,7046	11.940	5,70%				
C3.9	C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	8.009	1,71%	0,7	5.669	2,96%	1,1590	6.401	3,08%				
C3.10	C/LOGISTICO E INDUSTRIAL	15.345	3,26%	0,7	10.732	5,62%	1,1590	12.128	5,79%				
C4	22.412	4,74%	0,8500	19.850	9,96%					32.474		32.474	15,49%
C4.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	10.812	2,29%	0,85	9.190	4,83%	1,7046	15.666	7,47%				
C4.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	11.600	2,45%	0,85	9.860	5,16%	1,7046	16.808	8,02%				
C5	2.777	0,59%											
C5.1	SERVICIOS TÉCNICOS	1.748	0,37%										
C5.2	SERVICIOS TÉCNICOS	1.029	0,22%										
VIARIO PÚBLICO	85.250	18,02%											
ESPACIOS LIBRES	154.583	32,68%											
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	84.338	17,85%											
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	70.245	14,85%											
PREEXISTENCIAS	6.038	1,28%											
TOTAL ÁREA CENTRO	473.076	100,00%	0,4043	191.242	100,00%				1,0959	209.579			100,00%

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
ZONIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	% SOBRE TOTAL
ÁREA CENTRO		473.076	100,00%		191.070	100,00%	1,0960	209.409	100,00%
EMPRESARIAL, TECNOLÓGICO Y SERVICIOS									
EMPRESARIAL, TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS									
C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL		96.598	20,42%	0,6950	67.140	35,14%	1,14	76.353	36,46%
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS		45.237	9,56%	0,8500	38.451	20,12%	1,70	65.553	31,50%
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS									
INDUSTRIAL LIGERA		65.575	13,86%	1,2000	78.690	41,18%	0,78	61.705	29,47%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		6.040	1,28%	0,8000	4.832	2,53%	1,20	5.797	2,77%
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		6.521	1,38%	0,3000	1.956	1,02%			
SERVICIOS TÉCNICOS		6.987	1,48%						
TOTAL MANZANAS		228.658	47,97%	0,8419	191.070	100,00%	1,0960	209.409	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		79.418	16,79%						
VIAARIO PÚBLICO		85.250	18,02%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		70.245	14,85%						
PREEXISTENCIAS		11.205	2,37%						
TOTAL ÁREA CENTRO		473.076	100,00%	0,4039	191.070	100,00%	1,0960	209.409	100,00%

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA CENTRO									
PARQUE DE ACTIVIDAD MANZANA	USO	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	% SOBRE TOTAL
ÁREA CENTRO		473.076	100,00%	0,4039	191.070	100,00%	1,0960	209.409	103,57%
C1		83.599	17,67%	0,8484	70.924	37,12%		63.309	30,23%
C1.1	SERVICIOS TÉCNICOS	42.108	8,89%						
C1.2	INDUSTRIA LIGERA	23.111	4,69%	1,2	2.773	1,45%	0,7842	3.175	1,00%
C1.3	INDUSTRIA LIGERA	24.653	5,21%	1,2	29.584	15,48%	0,7842	23.198	11,08%
C1.4	INDUSTRIA LIGERA	4.180	0,88%	1,2	5.016	2,63%	0,7842	3.933	1,88%
C1.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	6.521	1,38%	0,3	1.956	1,02%			
C1.6	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	35.684	7,54%	0,75	26.763	14,01%	1,0539	28.205	13,47%
C1.7	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.040	1,28%	0,8	4.832	2,53%	1,1997	5.797	2,77%
C2		37.717	7,97%	0,6400	24.139	12,63%		29.812	14,24%
C3		80.453	17,01%	0,9565	76.956	40,28%		83.810	40,40%
C3.1	INDUSTRIA LIGERA	3.417	0,72%	1,2	4.100	2,15%	0,7842	3.215	1,54%
C3.2	INDUSTRIA LIGERA	4.570	0,97%	1,2	5.484	2,87%	0,7842	4.300	2,05%
C3.3	INDUSTRIA LIGERA	6.505	1,38%	1,2	7.806	4,09%	0,7842	6.121	2,92%
C3.4	INDUSTRIA LIGERA	4.388	0,93%	1,2	5.266	2,76%	0,7842	4.129	1,97%
C3.5	INDUSTRIA LIGERA	9.975	2,11%	1,2	11.970	6,26%	0,7842	9.386	4,48%
C3.6	INDUSTRIA LIGERA	5.576	1,18%	1,2	6.691	3,50%	0,7842	5.247	2,51%
C3.7	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	14.578	3,08%	0,85	12.391	6,49%	1,7048	21.125	10,09%
C3.8.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	6.087	1,27%	0,85	5.107	2,67%	1,7048	8.707	4,16%
C3.8.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	2.238,3	0,47%	0,85	1.903	1,00%	1,7048	3.244	1,52%
C3.9	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	8.099	1,71%	0,7	5.609	2,97%	1,1292	6.402	3,06%
C3.10	C/LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	15.098	3,19%	0,7	10.569	5,53%	1,1292	11.934	5,70%
C4		23.412	4,74%	0,8500	19.050	9,97%		33.477	15,51%
C4.1	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	10.812	2,29%	0,85	9.190	4,81%	1,7048	15.668	7,48%
C4.2	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	11.600	2,45%	0,85	9.860	5,16%	1,7048	16.810	8,03%
C5		2.777	0,59%						
C5.1	SERVICIOS TÉCNICOS	1.748	0,37%						
C5.2	SERVICIOS TÉCNICOS	1.029	0,22%						
VIAARIO PÚBLICO		85.250	18,02%						
ESPACIOS LIBRES		149.663	31,64%						
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		79.418	16,79%						
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		70.245	14,85%						
PREEXISTENCIAS		11.205	2,37%						
TOTAL ÁREA CENTRO		473.076	100,00%	0,4039	191.070	100,00%	1,0960	209.409	103,57%

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

PSIR VIGENTE-RESUMEN DE SUPERFICIES - AREA SUR										
ZONIFICACIÓN		SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	DAD m2	% SOBRE TOTAL	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
USO	MANZANA			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO SUR	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	595.236	100,00%	0,3544	210.964	121.947	57,80%	1,32	305.143	100,00%
	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	304.867	51,22%	0,4000	121.947	48.485	22,98%	1,88	160.630	52,64%
	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	53.872	9,05%	0,9000	48.485				91.236	29,90%
	EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS									
	EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.625	9,51%	0,7158	40.532			1,31	53.277	17,46%
	INDUSTRIA LIGERA									
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOJOS)									
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL									
	EQUIPAMIENTO SOCIAL									
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO									
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	SERVICIOS TÉCNICOS									
	TOTAL MANZANAS	415.364	69,78%	0,5079	210.964			1,45	305.143	100,00%
	VIARIO PÚBLICO	114.142	19,18%							
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	13.178	2,21%							
	PREEXISTENCIAS	50.977	8,56%							
	TOTAL ÁREA SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964			1,45	305.143	100,00%

PSIR VIGENTE-CUADRO DE SUPERFICIES - AREA SUR										
ZONIFICACIÓN		SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	DAD m2	% SOBRE TOTAL	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
USO	MANZANA			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	% SOBRE TOTAL
ÁREA SUR	S1	595.236	100,00%	0,3544	210.964	121.947	57,80%	1,4464	305.143	100,00%
	S1.1	304.867	51,22%	0,4	121.947	48.485	22,98%	1,8817	160.630	52,64%
	S2	56.625	9,51%	0,7158	40.532			1,3172	53.277	17,46%
	S2.1	56.625	9,51%	0,7158	40.532			1,3144	53.277	17,46%
	S3	53.872	9,05%	0,9	48.485			1,8817	91.236	29,90%
MARIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	13.178	2,21%	0,9	34.675			1,8817	65.250	21,38%
	ESPACIOS LIBRES	165.119	27,74%	0,9	13.810			1,8817	25.986	8,52%
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	114.142	19,18%							
PREEXISTENCIAS	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	50.977	8,56%							
	TOTAL ÁREA SUR	595.236	100,00%	0,3544	210.964			1,4464	305.143	100,00%

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 - RESUMEN DE SUPERFICIES - ÁREA SUR									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
USO	SUPERFICIE: m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	% SOBRE TOTAL	% SOBRE TOTAL
ÁMBITO SUR	605.173	100,00%	0,3486	210.964	100,00%	1,40	295.609	100,00%	100,00%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	50,38%	0,4000	121.947	57,80%	1,32	160.649	54,35%	54,35%
EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS	59.090	9,76%	0,8205	48.485	22,98%	1,68	81.677	27,63%	27,63%
C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL									
EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS									
EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.625	9,36%	0,7158	40.532	19,21%	1,31	53.283	18,02%	18,02%
INDUSTRIA LIGERA									
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (REALOIOS)									
EQUIPAMIENTO COMERCIAL									
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO									
SERVICIOS TÉCNICOS									
TOTAL MANZANAS	420.582	69,50%	0,5016	210.964	100,00%	1,40	295.609	100,00%	100,00%
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	112.467	18,58%							
VÍARIO PÚBLICO	16.082	2,66%							
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	52.425	8,66%							
PREEXISTENCIAS	3.617	0,60%							
TOTAL ÁREA SUR	605.173	100,00%	0,3486	210.964	100,00%	1,40	295.609	100,00%	100,00%

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 - CUADRO DE SUPERFICIES - ÁREA SUR									
ZONIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
PARQUE DE ACTIVIDAD	USO	SUPERFICIE: m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	% SOBRE TOTAL
ÁREA SUR		605.173	100,00%	0,3486	210.964	100,00%	1,4012	295.609	100,00%
S1	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	304.867	50,38%	0,4	121.947	57,80%	1,3174	160.649	54,35%
S2	EMPRESARIAL TECNOLÓGICO Y SERVICIOS	56.625	9,36%	0,7158	40.532	19,21%	1,3174	53.283	18,02%
S2.1	EMPRES. TECNOLÓG. Y SERV. FINANCIEROS	56.625	9,36%	0,7158	40.532	19,21%	1,3146	53.283	18,02%
S3	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	59.090	9,76%	0,8205	48.485	22,98%	1,6846	81.677	27,63%
S3.1	EMPRESARIAL TECN. COMERCIAL Y SERVICIOS	59.090	9,76%	0,8205	48.485	22,98%	1,6846	81.677	27,63%
VÍARIO PÚBLICO		16.082	2,66%						
ESPACIOS LIBRES		164.892	27,25%						
	ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO	112.467	18,58%						
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	52.425	8,66%						
PREEXISTENCIAS		3.617	0,60%						
TOTAL ÁREA SUR		605.173	100,00%	0,3486	210.964	100,00%	1,4012	295.609	100,00%

CVE-2012-15600

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

3. Normativa

Para aquellos artículos que están incluidos en una ordenanza de Zona, se incluyen los textos íntegros de la Sección a la que se refieren. En otro caso solo se incluyen los artículos completos con la nueva redacción, por lo tanto el contenido de este apartado es:

Art. 1.10. Situaciones Preexistentes

Art.- 2.2.3 Cesión de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones y conservación de la urbanización

V.3.3 Sección 3- Zona 2: INDUSTRIA LIGERA (IL)

V.3.11 Sección 11 – Zona 10: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

V.3.12 Sección 12 – Zona 11: EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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 vial 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.
 - 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 tendientes 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 aquí 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 quedan excluidas de participar en la Entidad de Conservación a la que se refiere el artículo 2.2.3 de la presente Normativa.
9. Las situaciones preexistentes se identifican con las siglas PR en el plano de ordenación y calificación.

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

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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.

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, con exclusión de las situaciones preexistentes a las que se refiere el artículo 1.10 de la presente Normativa.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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 proplamente 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:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 200 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. 3.3.4. *Tipologías de las edificaciones de Industria Ligera*

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Art. 3.3.5. *Condiciones específicas de tramitación*

Podrán tramitarse proyectos:

- 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.).

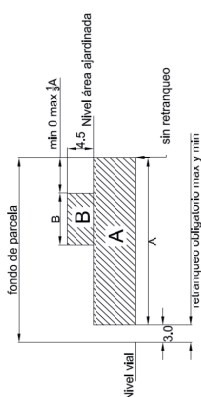
Salvo acuerdo con la propiedad, en ningún caso podrá vincular el estudio a edificaciones que hayan obtenido licencia en el transcurso del desarrollo del PSIR y de acuerdo a la normativa vigente de éste, con anterioridad a la aprobación del citado estudio.

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 Vial. 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.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45



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.
- 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.).

Art. 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

Condiciones especiales:

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

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

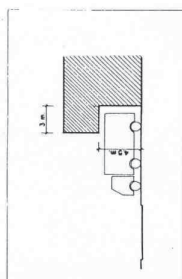
- Módulo A
 - El retranqueo al frente de vial será como mínimo de 3 m, y de 0 m a la zona ajardinada, y los retranqueos laterales serán de 0 m.
 - La altura máxima al alero será de 7.5 m.
 - Su cubierta al frente de vial deberá ser plana y vegetal
- Módulo B
 - Su anchura será la misma que la del módulo A, no obstante, su fondo no podrá superar 1/3 de dicho módulo.
 - Su retranqueo al área ajardinada será mínimo de 0m, y máximo de 1/3 del fondo del módulo A y se permite el acceso desde dicho linderio.
 - Su cubierta deberá ser plana y vegetal.
 - La altura máxima será de 4,5m incluida la cubierta vegetal.
 - Todas las fachadas se consideraran principales y tendrán un porcentaje de huecos acristalados superior al 30%.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

La superficie libre deberá tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

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 reservan 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. 3.3.17. 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

- 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 diáfanas 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 fija en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación correspondiente.

Usos Admisibles: aparcamiento, áreas 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).

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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.
- 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 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.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

V.3.11 Sección 11 – Zona 10: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Art. 3.11.1.1. Ámbito de la zona

La Zona 9, Residencial Unifamiliar (RU), para ubicar los posibles alojos 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.

Art. 3.11.2. Usos dominantes y compatibles

Son usos dominantes:

- Vivienda Unifamiliar

Son usos dominantes compatibles:

- Uso Comercial

Son usos compatibles:

- 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+8C (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, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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 (ETCSH) se desarrollará en el área sur del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Sur, parcela S3.1.

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 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.

- 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.

- Instalaciones de cualquier clase y naturaleza ligadas a la biotecnología y centros de Investigación.

- Usos Asistenciales

- Cualquiera de los englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria, especialmente hospitales de todo tipo y la prestación de servicios de cualquier clase a personas en situación de dependencia.

- 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 complementen 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, 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

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:

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

- 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 vialito, tanto público como interior de manzana, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.
- 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 de 0,827.
- 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, SAI/S, 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 comisa se fija con carácter general en 15 m. En los edificios emblemáticos del ETCSH 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 ETCSH (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 ETCSH.
- 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.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

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 convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.
- Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y manobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate".

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).

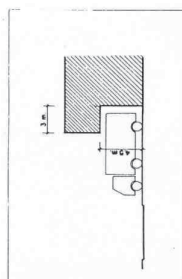
Las superficies deberán tener unos tratamientos que doten al conjunto edificado de un entorno de calidad.

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.

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45

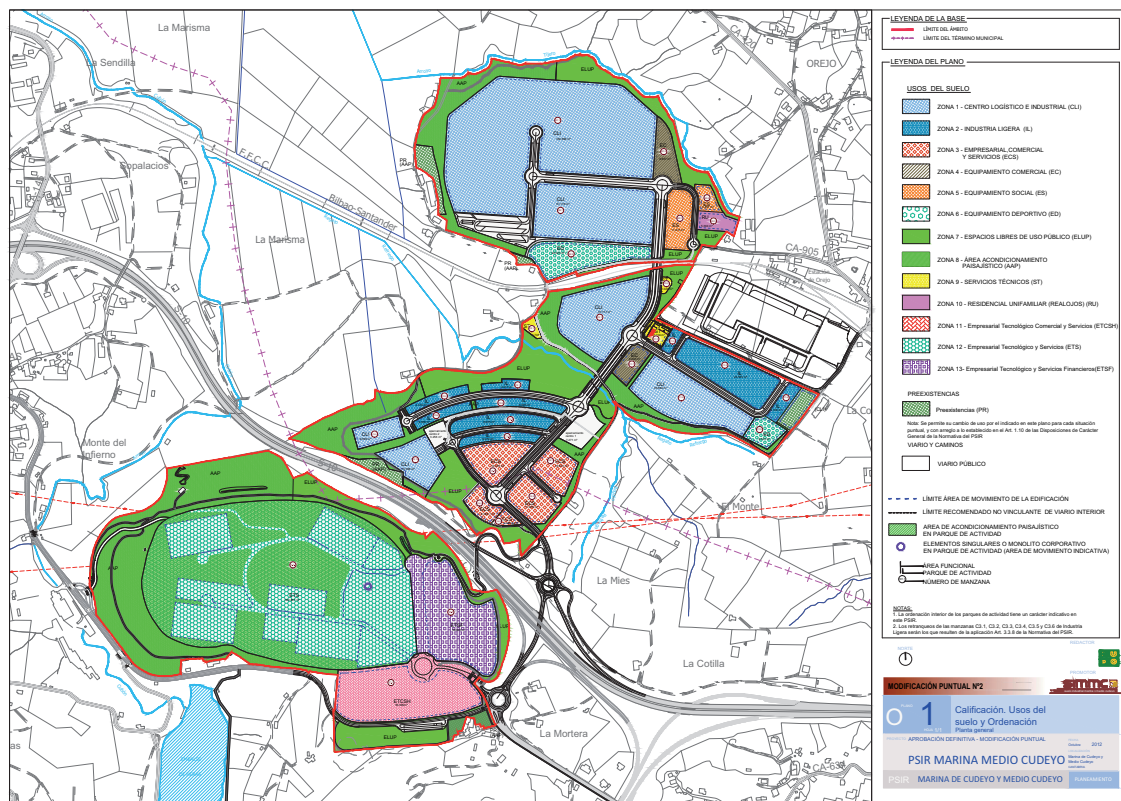
- Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "limpia", y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores
- Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma 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.

ENTIDAD DESARROLLOS URBANOS
DIRECCION Y COORDINACION SLP -
CIF B39682760 - NOMBRE GIL
ELIZALDE VICTOR MANUEL - NIF
13733546Q
c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,
ou=703007015, cn=ENTIDAD
DESARROLLOS URBANOS DIRECCION
Y COORDINACION SLP - CIF
B39682760 - NOMBRE GIL ELIZALDE
VICTOR MANUEL - NIF 13733546Q



Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 8.718

VIERNES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 45



2012/15600

CVE-2012-15600