AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

CVE-2022-5633 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela 9653701VP-3095S0001ZK dentro de la manzana C2.1 del PSIR Actuación Integral Estratégica Productiva Marina-Medio Cudeyo.*

A los efectos prevenidos en el art. 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, se hace público que mediante acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria de fecha 27 de junio de 2022, se aprueba definitivamente Estudio de Detalle en parcela catastral: 9653701VP-3095S0001ZK, de 27.031 m2, dentro de la manzana C2.1 del PSIR "ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA MARINA-MEDIO CUDEYO", redactado por D. VÍCTOR M. GIL, Ingeniero de Caminos, Colegiado nº 8.718, a instancia de SUELO INDUSTRIAL MARINA MEDIO CUDEYO 2006, SL, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de fecha 1 de marzo de 2022, y posterior plano relativo a la posición de la plataforma ferroviaria visado el 9 de mayo de 2022.

Contra dicho Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del Acuerdo. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

I. PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO DEL PLENO DE 27 DE JUNIO DE 2022:

"(…) **PRIMERO.-** Aprobar definitivamente Estudio de Detalle en parcela catastral 9653701VP3095S0001ZK, de 27.031 m2, dentro de la manzana C2.1 del PSIR *"ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA MARINA – MEDIO CUDEYO*", redactado por D. VÍCTOR M. GIL, Ingeniero de Caminos, Colegiado nº 8.718, a instancia de SUELO INDUSTRIAL MARINA MEDIO CUDEYO 2006, S.L., visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de fecha 1 de Marzo de 2022, y posterior plano relativo a la posición de la plataforma ferroviaria visado el 9 de Mayo de 2022.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria junto con la Memoria además de una relación numerada y pormenorizada de los demás documentos de que conste formalmente el Estudio de Detalle.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados que consten en el expediente con señalamiento de los recursos procedentes.

CUARTO.- Dar traslado de copia diligenciada del expediente, a los efectos oportunos, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

CVE-2022-5633

II. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL ESTUDIO DE DETALLE:

MEMORIA
- 1 INTRODUCCIÓN
  - 1.1 Antecedentes
  - 1.2 Objeto del Estudio de Detalle
  - 1.3 Encuadre legal
- 2 DESCRIPCIÓN
  - 2.1 Ámbito
  - 2.2 Situación actual
  - 2.3 Justificación del Estudio de Detalle
  - 2.4 Propuesta del Estudio de Detalle
  - 2.5 Concreción de las determinaciones del Estudio de Detalle
  - 2.6 Propuesta de conexión con las infraestructuras de servicios

PLANOS
- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Calificación del suelo
- 03 Parcelación actual
- 04 Topografía
- 05 Parcelación del Estudio de Detalle
- 06 Alineaciones de parcelas
- 07 Alineaciones y rasantes viario
- 08 Replanteo. Coordenadas y dimensiones.
- 09 Georreferencia nuevas parcelas. Coordenadas ETRS89 UTM 30

ANEJO
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

El vigente Proyecto Singular de Interés Regional "Actuación Integral Estratégica Productiva Área de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", aparece recogido en el Documento de Revisión de este, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 29 de abril de 2010 (BOC de 30 de abril de 2010).

Posteriormente fueron aprobadas las Modificaciones Puntuales nº 1 (24 de marzo de 2011, BOC de 28 de marzo) y nº 2 (15 de noviembre de 2012, BOC de 16 de noviembre de 2012), sin que tengan trascendencia a los efectos del presente proyecto de parcelación.

El texto de Revisión del PSIR tenía como objetivo adaptar el documento del PSIR inicial (10 de enero de 2008), a la nueva demanda de suelo productivo, determinada principalmente por la implantación del Centro de Proceso de Datos del Banco Santander. La inclusión de este uso tecnológico supone una mejora de la oferta productiva y económica que el PSIR puede ofrecer.

En la Memoria del Texto de la Revisión se hacían las siguientes reflexiones que sirven de base a la misma:

> *"En este sentido la oportunidad empresarial que conlleva esta implantación por cuanto supone de inversión en la Región, pero, sobre todo, por cuanto supone de referencia tecnológica como generadora de actividad para otras empresas nacionales e internacionales, hace necesario acometer el cambio correspondiente y las adecuaciones urbanísticas que más adelante se detallan. En este sentido y redundando en la misma idea ya señalada en los Antecedentes, se considera que esta implantación influye positivamente en la Región por afectar a aspectos económicos, tales como el efecto llamada y permanencia en el tiempo de las futuras instalaciones, la atracción de usos similares, la identificación del PSIR con una imagen de calidad, la creación de puestos*

CVE-2022-5633

de trabajo durante la ejecución de la obra, y mano de obra posterior de alta cualificación durante la explotación y contratación con empresas locales".

Estando el ámbito del PSIR dividido en tres ámbitos diferenciados, y separados entre sí por infraestructuras, como la autovía y la línea del ferrocarril de FEVE, el texto del PSIR contempla separadamente la ordenación de cada una de las zonas.
El documento de la Revisión, a la hora de abordar la ordenación general del PSIR, establece como criterios básicos, entre otros, la funcionalidad y la flexibilidad (IV.4.3.2), disponiendo respecto a este último criterio:

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

- *La Manzana, subdivididle de distintas formas, como unidad básica de ordenación.*
- *La intercambiabilidad de usos y actividades, dentro de un esquema prioritario de ordenación del ámbito del PSIR, intercambiabilidad facilitada por las edificabilidades homogéneas adoptadas".*

En la descripción de la ordenación (IV.4.3.3), referido al viario interior de las manzanas se indica:

"Son viarios indicativos que determinan la ordenación interior de las manzanas. Están grafiados en el Plano O.11 Plano de Imagen de los Planos de Ordenación.
El Estudio de Detalle o el Proyecto de Edificación en el que se determine con exactitud la ordenación de las manzanas, fijará el trazado de los viarios interiores."

En este mismo apartado, se concluye que la ordenación de las manzanas es orientativa y no es vinculante, de tal forma que "*La estructuración propuesta permite desarrollar y promover tan fraccionada y escalonadamente como se desee, en función de la evolución de la demanda".*

Cuando la Memoria de Ordenación se refiere a criterios de la ordenación de la zona CLI (Centro Logístico Industrial) (IV.4.4.1), se indica:

"La promoción de estas Manzanas y/o Parques de Actividad se realizará conforme a la ordenación propuesta en el presente documento, previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, o reordenarse por medio de Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación o constructivo único, para incluir tipologías adecuadas a los requerimientos del momento de la promoción.
Se puede contemplar el desarrollo por fases, adaptándose de esta manera a las necesidades del mercado"

En coherencia con la flexibilidad propugnada, el art. 1.4, apartado 7 de la Normativa del PSIR (V), dispone que no se consideraran modificaciones del PSIR:

"Los complementos de la ordenación pormenorizada que dentro de su finalidad y objeto puedan realizar los instrumentos de ordenación derivados de desarrollo"
"La parcelación, división, segregación y agrupación de éstas, así como la división horizontal o constitución de conjunto inmobiliario en cada una de las manzanas, ya sea mediante expediente de parcelación o mediante el título inscribible previsto en el RD 1093/97 de 4 de julio".

La Memoria de Ordenación del texto de Revisión del PSIR regula y define las magnitudes dentro del ámbito, art. 2.1.3 del apartado V.2 "Régimen Urbanístico del Suelo", tales como las áreas funcionales, zonas, manzanas, finca o terreno y parcela.
Respecto a las Manzanas, dispone que cada una de ellas pueden ser susceptibles de división en parcelas edificables, pudiendo "*constituir una única parcela o dividirse en varias parcelas que deberán cumplir las condiciones de parcela de cada ordenanza de zona".*

CVE-2022-5633

En cuanto a la parcelación de las Manzanas, el art. 2.2.2 preceptúa:

> *"Las Manzanas pueden ser objeto de división o segregación en parcelas edificables susceptibles de edificación e inscripción independiente en el Registro de la Propiedad… La división o segregación cuando una Manzana constituya una finca registral independiente se llevará a cabo:*
> - *Mediante el título inscribible a que se refiere el R.D. 1093/97 de 4 de julio, que podrá definir las diferentes parcelas en que se dividan o segreguen las manzanas.*
> - *Mediante Proyecto de Parcelación, que se someterá para su autorización al régimen de las licencias urbanísticas, teniendo en cuenta, en su caso, el régimen especial previsto en el art. 29.9 de la LOTRUSCA".*

En el año 2014, ante la certeza de comercializar una parte de la Manzana C2.1 del PSIR, se procede a la parcelación de ésta, quedando dividida en dos parcelas catastrales de 10.741 m2 (9653703VP3095S0001HK) y 27.031 m2. (9653701VP3095S0001ZK). Si bien, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, la manzana continuó denominándose C2.1, sin crear denominaciones específicas para una y otra parcela (ver plano nº 3 de este documento). La parcela de 10.741 m2 está actualmente ocupada y se presenta la posibilidad de comercializar parte del resto de la Manzana.

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

Conocidas las condiciones de parcelación interior que posibilitan la más adecuada comercialización del resto de la Manzana C2.1 del PSIR Marina y Medio Cudeyo, se redacta este Estudio de Detalle que pretende ser el instrumento de desarrollo para establecer las determinaciones de ordenación de la Manzana que se consideran necesarias para la citada comercialización, respetando la segregación realizada en 2014 y asignando además, desde el punto de vista de la ordenación, una denominación racional correlativa a cada una de las parcelas resultantes.
Las determinaciones de este Estudios de Detalle se limitan a establecer el viario interior y la división en parcelas de la Manzana y no alteran el aprovechamiento ni la edificabilidad que corresponda a los terrenos de la Manzana. Tampoco reduce el espacio destinado a espacios libres, ni origina aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modifica el uso preestablecido en el PSIR. Asimismo, tampoco altera las condiciones de ordenación de las colindantes ni reduce el espacio global de cesión por todos los conceptos.

1.3 Encuadre legal

Con respecto a la Legislación Regional:
Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.**)**

> ***Artículo 61 Estudios de detalle***
>
> *1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*
>
> *2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:*
>
> *a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.*

CVE-2022-5633

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.
c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Artículo 78 Aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.

Con respecto a la normativa del PSIR
La Sección 3: Instrumentos complementarios del planeamiento, del capítulo de la Normativa referido al Régimen Urbanístico del suelo Instrumentos complementarios del planeamiento, regula los estudios de detalle de la siguiente manera:

"Art. 2.3.1. Estudios de Detalle
Los Proyectos Singulares de Interés Regional como el presente, que tienen por objeto y finalidad contribuir a la atracción y establecimiento de nuevas empresas ya actividades económicas. Se ha demostrado que requieren una ordenación flexible, pues la necesidad y variedad de los procesos de producción exigen soluciones urbanísticas diferentes que es muy difícil prever en su totalidad desde el planeamiento, por lo que los instrumentos complementarios de planeamiento se configuran como instrumentos idóneos para, sin contener determinaciones propias y exclusivas del PSIR, sirvan para completar, adaptar

CVE-2022-5633

o reajustar determinaciones concretas, de forma ágil y sencilla para evitar la pérdida de oportunidades de establecimiento de nuevas actividades económicas. Es decir, disponer de suelo urbanizado dentro del nodo tecnológico que el PSIR crea en el Arco Atlántico susceptible de ser adaptado de forma sencilla a las necesidades de nuevas actividades, sin alterar las determinaciones urbanísticas esenciales del PSIR.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el PSIR.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PSIR.

3. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el PSIR.
a) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

4. Los Estudios de Detalle no podrán alterar, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

5. En los títulos jurídicos en los que se determinen y describan las parcelas resultantes de cada manzana se garantizará el uso común de las vías interiores que resulten necesarias para
proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de
Detalle y/o su servicio para el adecuado uso y disfrute de aquéllas."

2 DESCRIPCIÓN

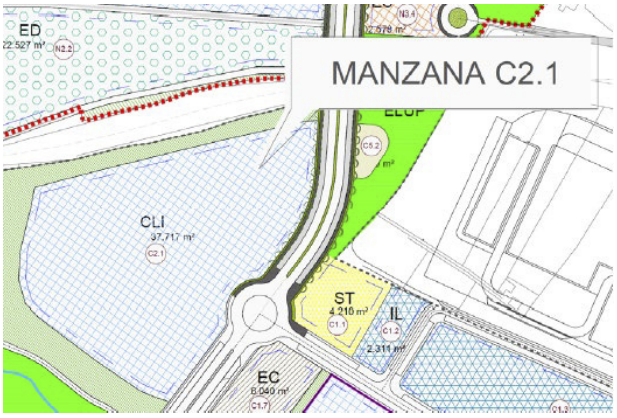
2.1 Ámbito

El Estudio de Detalle, se circunscribe a la Manzana C2.1 del Proyecto Singular de Interés Regional de Merina Medio Cudeyo y se redacta sin perjuicio que estudios de detalle o proyectos completos de edificación y urbanización posteriores, conforme a la normativa aplicable, complementen o modifiquen sus determinaciones.

La Manzana C2.1 es una de las cuatro manzanas del Área Centro del PSIR Marina Medio Cudeyo con una superficie catastral registrada de 37.772 m2. (37.717 m2 según la cartografía incluida en los planos del PSIR). Tiene asignada la ordenanza de Zona 1: Centro Logístico Industrial (CLI) que le adjudica una edificabilidad de 0,64 m2 construidos por cada m2 de suelo neto de parcela.

La distancia mínima de edificación a linderos es de 6 metros, distancia genérica para todas las parcelas y manzanas con la calificación CLI.

CVE-2022-5633



El Plano 01 muestra la situación y emplazamiento del ámbito del Estudio de Detalle y el Plano 02 la Calificación de la Manzana.

Los artículos 3.2.1 a 3.2.17 de la Normativa del PSIR desarrollan la ordenanza específica de aplicación para la Manzana y para cualquier parcela fruto de la segregación de aquella.

2.2 Situación actual

La situación actual es la derivada de la parcelación realizada en 2014, estando divida la manzana en las dos parcelas catastrales de 10.741 m2 (9653703VP3095S0001HK) y 27.031 m2. (9653701VP3095S0001ZK), y habiéndose procedido a la edificación en la primera de ellas, quedando la segunda como nueva parcela matriz sobre la que este Estudio de Detalle propone el viario interior y una nueva división en parcelas.

Todos los parámetros urbanísticos son los indicados en el apartado anterior, que, lógicamente, se corresponden con las determinaciones del Proyecto Singular de Interés Regional vigente.

La siguiente imagen refleja la situación catastral de la Manzana

CVE-2022-5633

2.3 Justificación del Estudio de Detalle

Consolidada con la edificación la parcela catastral 9653703VP3095S0001HK 10.741 m2, se presenta la oportunidad de comercialización del resto de la manzana (parcela catastral 9653701VP3095S0001ZK de 27.031 m2.) en parcelas de menor tamaño.

En concreto, surge la demanda de una parcela de unos siete mil quinientos metros cuadrados con un frente del orden de 90 metros lineales y sus lados adyacentes ortogonales.

La opción de proceder a redactar un Proyecto de Parcelación, que segregue de la parcela matriz la porción requerida, comprometería la solución de acceso al resto de la Manzana. Como quiera que el Proyecto de Parcelación no es la herramienta adecuada para, además de dividir la Manzana, establecer su viario interior, se hace preciso acudir a la redacción de un Estudio de Detalle que es el instrumento de desarrollo de planeamiento específico que aporta la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio y que la Normativa del Proyecto Singular de Interés Regional de Marina Medio Cudeyo adopta para ello, como se ha indicado en el apartado 1.3 de este documento.

A la demanda indicada se le ha añadido la de una parcela de unos doce mil metros cuadrados con, al menos, dos bordes ortogonales. El presente Estudio de Detalle, dentro de la especialidad que la normativa le otorga, procede a establecer las determinaciones necesarias para adaptar la Manzana a las solicitudes planteadas.

2.4 Propuesta del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle establece las alineaciones para dividir la nueva parcela matriz y diseña un vial interior que complementa con el vial estructurante el acceso a todas las parcelas resultantes de la división.

En definitiva, la Manzana C2.1 queda dividida en cinco parcelas, una la ya edificada, las cuatro restantes de nueva creación. Todas las parcelas cumplen la exigencia de parcela mínima que les asigna su normativa de aplicación que, en conceto para la zona CLI, es de 1.500 metros cuadrados.

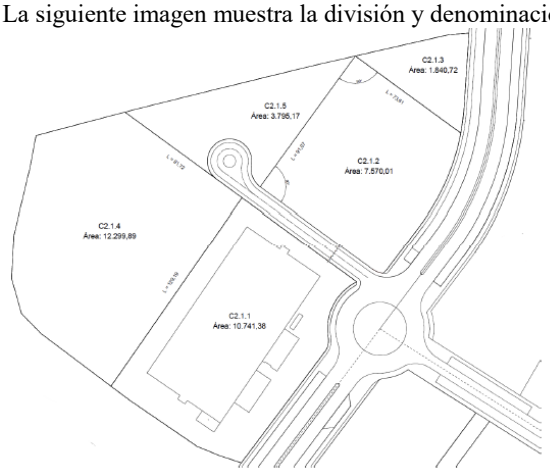
El Plano 06, “ALINEACIONES DE PARCELAS “, muestra las orientaciones de los bordes de las parcelas y la línea de retranqueo de la edificación de cada una de ellas que se establece cumpliendo la normativa general y específica del PSIR.

El vial se propone de doble sentido con calzada de siete metros y acera de dos metros a ambos lados. Parte desde la glorieta del vial estructurante, anexa a la Manzana, paralelo al borde noreste de la parcela construida, y finaliza con una glorieta que permite acceder a las parcelas y el cambio de sentido. Para su diseño se establece que las aceras e isleta de la glorieta serán remontables sin discontinuidad de rasante con la calzada. El Plano 07, “ALINEACIÓN Y RASANTES VIARIO”, muestra la definición geométrica del vial.

Asimismo, el Estudio de Detalle propone la denominación de todas las divisiones de la manzana utilizando como prefijo en nombre de la Manzana (C2.1) y como sufijo un ordinal desde el número 1 que se correspondería con la parcela segregada en 2014 hasta el número total de divisiones.

CVE-2022-5633

La siguiente imagen muestra la división y denominación de cada parcela:



2.5 Concreción de las determinaciones del Estudio de Detalle

Las determinaciones que establece el Estudio de Detalle se concretan de la siguiente forma:

a) Establece las alineaciones que dividen la Manzana C2.1 en 5 parcelas con la siguiente denominación y superficie (ver Planos 05 y 06):

- C2.1.1 de 10.741, 38 m2v
- C2.1.2 de 7.570,01 m2
- C2.1.3 de 1.840,72 m2
- C2.1.4 de 12.299,98 m2
- C2.1.5 de 3.795,17 m2

b) Crea un vial interno que complementa el acceso a todas las parcelas con dos carriles de 3,5 metros y aceras de dos metros, que parte de la glorieta existente y finaliza con otra glorieta dentro de la Manzana de 25 metros de diámetro (ver Planos 07 y 08).
c) Mantiene la línea de retranqueo de la edificación de cada una de las parcelas conforme la normativa general y específica del PSIR.
d) No altera el aprovechamiento ni la edificabilidad que corresponda a los terrenos de la Manzana.
e) No reduce el espacio destinado a espacios libres
f) No origina aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo.
g) No modifica el uso preestablecido en el PSIR.
h) No altera las condiciones de ordenación de las colindantes
i) No reduce el espacio global de cesión.

El estudio de detalle aporta la información suficiente para replantear sobre el terreno las parcelas y el viario, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices (ver Planos 08 y 09).
El Estudio de Detalle incorpora el informe de validación gráfica positivo del catastro obtenido con los archivos GML generados de cada una de las nuevas divisiones de la Manzana (ver Anexo).

2.6 Propuesta de conexión con las infraestructuras de servicios

Se deberá complementar el proyecto de urbanización del PSIR con las obras necesarias para dotar a las parcelas de las conexiones suficientes con las infraestructuras de servicios.

CVE-2022-5633

Aunque no le corresponde al Estudio de Detalle proyectar la urbanización necesaria, si se debe constatar que las parcelas resultantes tienen la posibilidad de conectarse a las redes de servicios, de forma que sea posible el uso que les atribuye su calificación en el PSIR.

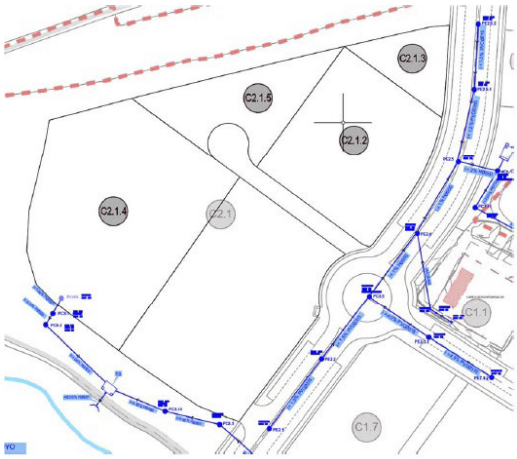
Dado el avance en la comercialización de las parcelas, es aconsejable concretar las infraestructuras de conexión y acometidas conociendo el proyecto constructivo de cada desarrollo empresarial.

Las infraestructuras y conexiones de cada una de las divisiones de la manzana podrán realizarse de las formas que a continuación se relacionan.

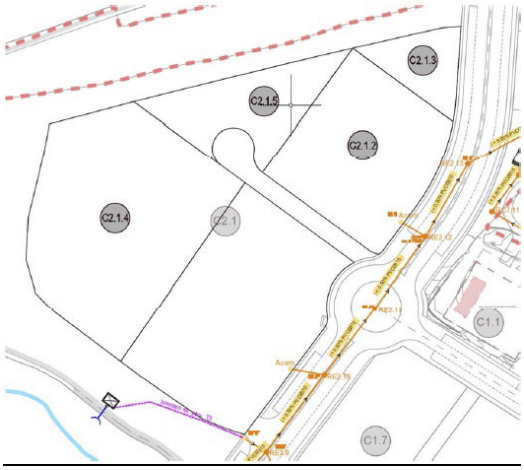
SANEAMIENTO

Las infraestructuras actuales son las siguientes:

Aguas pluviales:



Aguas residuales:



CVE-2022-5633

Se podrá:
Construir canalizaciones de aguas residuales y pluviales a lo largo del nuevo vial, conectada con la red general del vial estructurante.
Construir canalización perimetral de aguas residuales y otra aguas pluviales que recorran, por el área de acondicionamiento paisajístico, el borde norte y oeste de la Manzana, desde la esquina oeste de la parcela C2.1.3 hasta la infraestructura del tanque de tormenta T3, que recoge las pluviales y tiene una conexión con la red general de aguas residuales.

Con ello las parcelas tendrán la posibilidad de las siguientes acometidas:

Parcela C2.1.2
Para las aguas pluviales, es posible realizar arqueta de acometida en el borde sureste conectada con la red general del vial estructurante y/o en el borde suroeste que conecte con la canalización del nuevo vial interior.
Por lo que respecta a las aguas residuales, ya tiene arqueta de acometida en su borde sureste

Parcela C2.1.3
Tanto para aguas residuales como pluviales, es posible realizar arqueta de acometida en la esquina sureste conectada con la red general del vial estructurante o en la esquina noroeste para conectar a la nueva canalización perimetral de la Manzana

Parcela C2.1.4
Ya tiene arqueta de acometida de aguas pluviales en su borde sureste
Para las aguas residuales, es posible realizar arqueta de acometida en la esquina sur conectada a la nueva canalización perimetral de la Manzana y/o arqueta en la esquina este, conectada con la canalización del nuevo vial

Parcela C2.1.5
Tanto para aguas pluviales como residuales, es posible realizar arqueta en su borde sur que se conectaría con la red general a través de la canalización del nuevo vial interior o en el borde norte para su conexión con la nueva canalización perimetral de la Manzana

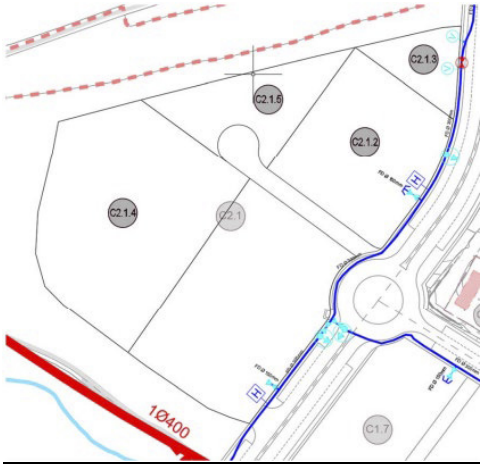
ABASTECIMIENTO Y PCI

Las infraestructuras actuales son las siguientes:

Abastecimiento

CVE-2022-5633

PCI



Se podrá:
Desde las redes generales, construir canalizaciones a lo largo del nuevo vial.
Con ello las parcelas tendrán la posibilidad de las siguientes acometidas:

Parcela C2.1.2
Acometida de abastecimiento en el borde suroeste desde la canalización del nuevo vial y por lo que respecta a PCI ya cuenta con la infraestructura en el borde sureste

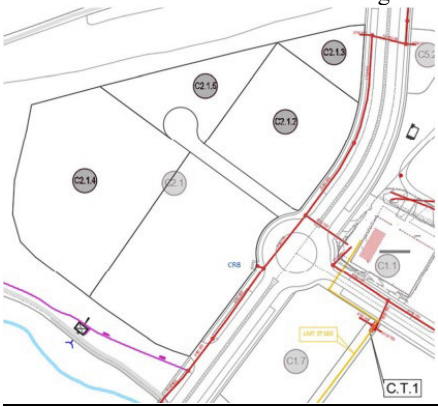
Parcela C2.1.3
Acometida de abastecimiento ya existente en el borde este y por lo que respecta a PCI ya cuenta con la infraestructura en dicho borde.

Parcela C2.1.4
Acometidas en la esquina oeste, desde la canalización del nuevo vial

Parcela C2.1.5
Acometidas en el borde sur, desde la canalización del nuevo vial

ELECTRICIDAD

Las infraestructuras actuales son las siguientes:



CVE-2022-5633

Se podrá:

Desde las redes generales, construir canalizaciones a lo largo del nuevo vial que conecte n con la red de baja que parte del C.T.1
Con ello las parcelas tendrán la posibilidad de las siguientes acometidas:

Parcela C2.1.2

Acometida en el borde suroeste desde la canalización del nuevo vial o desde el borde sureste en la canalización existente

Parcela C2.1.3

Ya tiene una acometida de baja

Parcela C2.1.4

Acometida en la esquina oeste, desde la canalización del nuevo vial

Parcela C2.1.5

Acometida en el borde sur, desde la canalización del nuevo vial

TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras actuales son las siguientes:

Se podrá:

Construir canalizaciones a lo largo del nuevo vial que conecten con la red genera
Con ello las parcelas tendrán la posibilidad de las siguientes acometidas:

Parcela C2.1.2

Acometida en el borde suroeste desde la canalización del nuevo vial o desde el borde sureste en la canalización existente

CVE-2022-5633

Parcela C2.1.3

Acometida en el borde este en la canalización existente

Parcela C2.1.4

Acometida en la esquina oeste, desde la canalización del nuevo vial

Parcela C2.1.5

Acometida en el borde sur, desde la canalización del nuevo vial

GAS

Las infraestructuras actuales son las siguientes:

Se podrá:

Construir canalizaciones a lo largo del nuevo vial que conecten con la red genera
Con ello las parcelas tendrán la posibilidad de las siguientes acometidas:

Parcela C2.1.2

Acometida en el borde suroeste desde la canalización del nuevo vial o desde el borde sureste enla canalización existente

Parcela C2.1.3

Acometida en la esquina sureste en la canalización existente

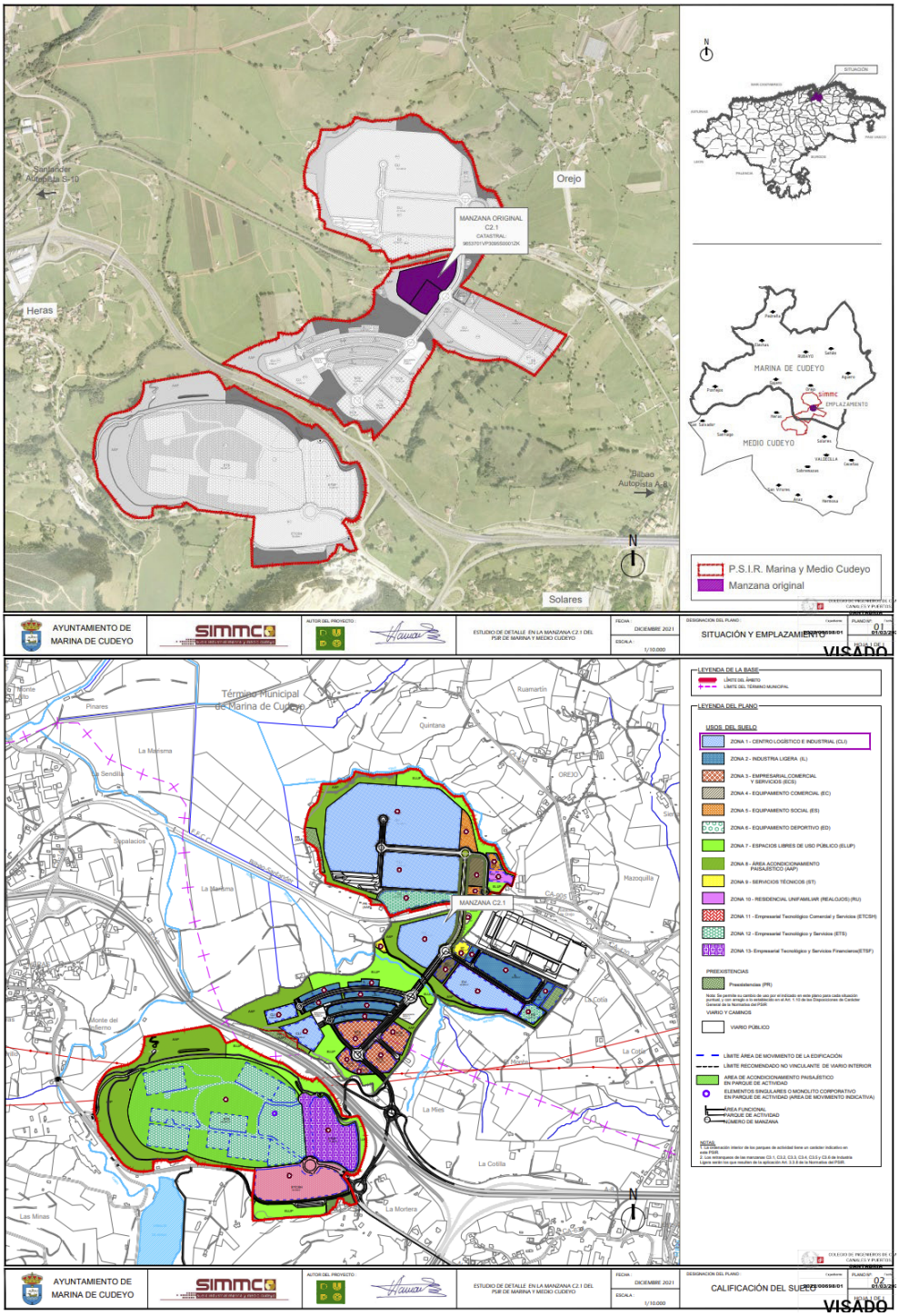
Parcela C2.1.4

Acometida en la esquina oeste, desde la canalización del nuevo vial

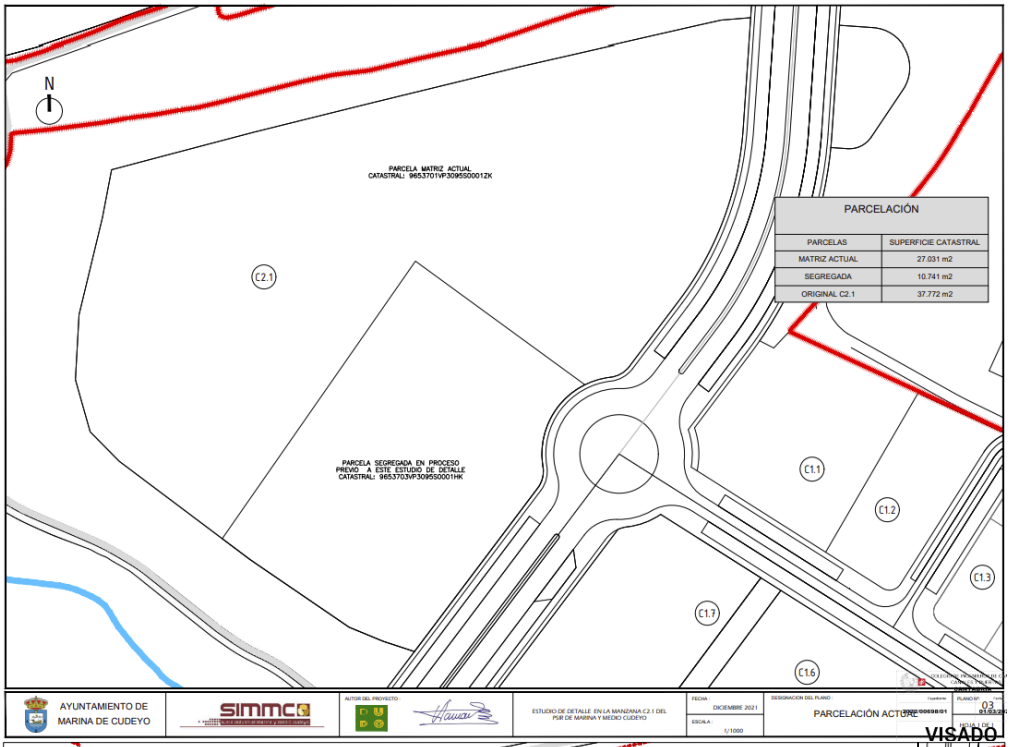
Parcela C2.1.5

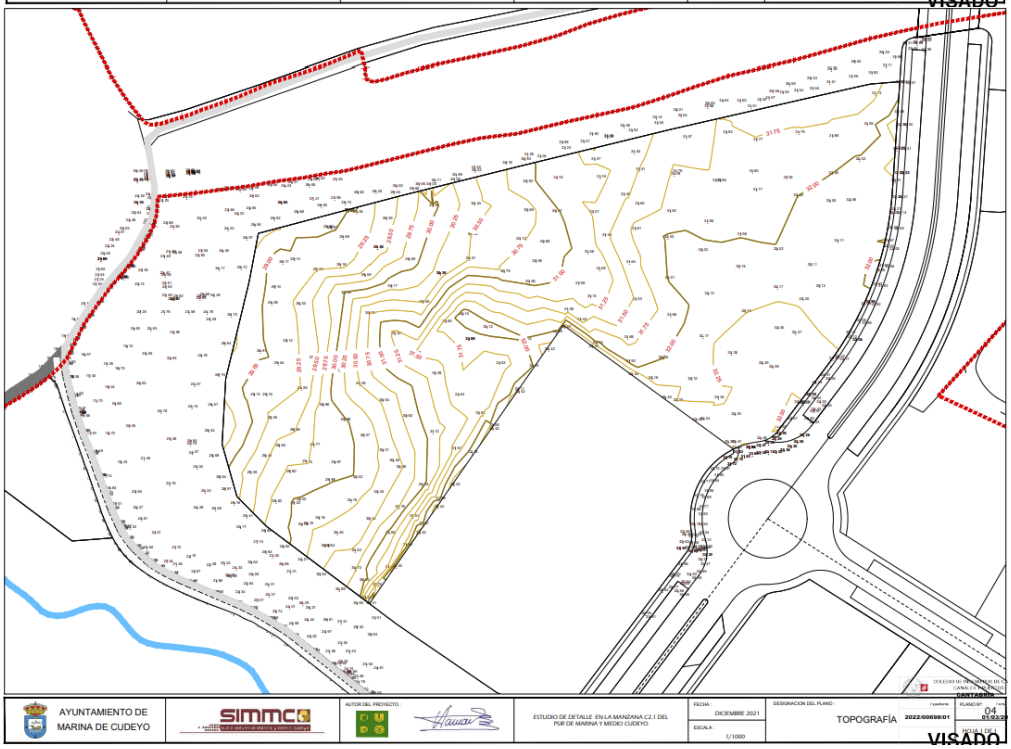
Acometida en el borde sur, desde la canalización del nuevo vial

CVE-2022-5633

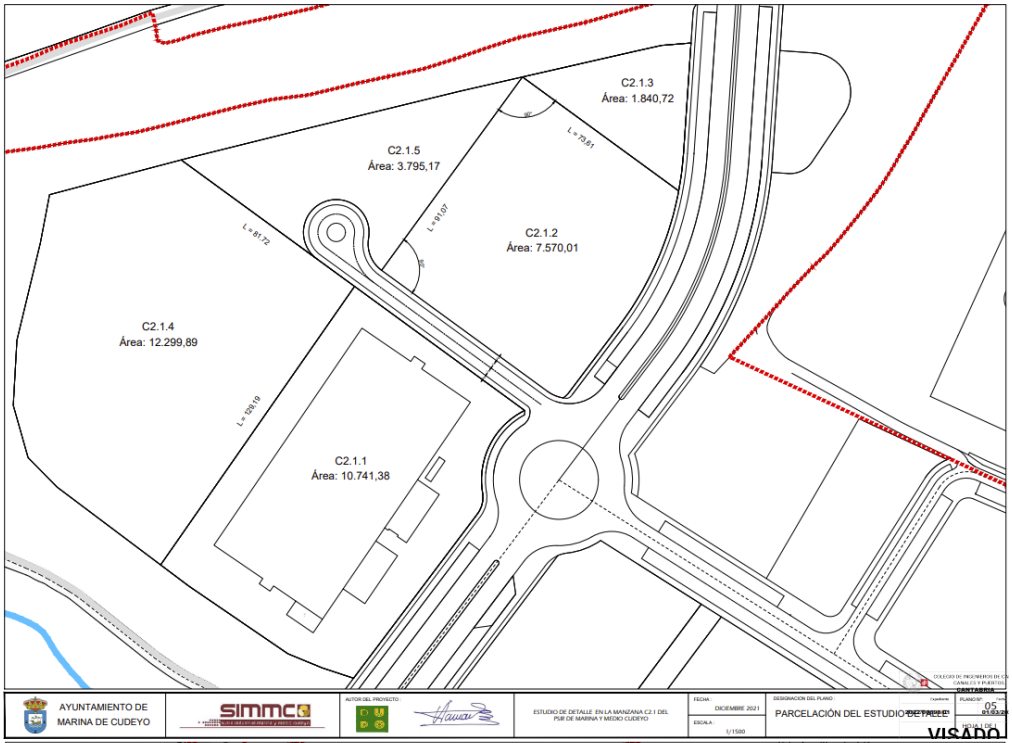


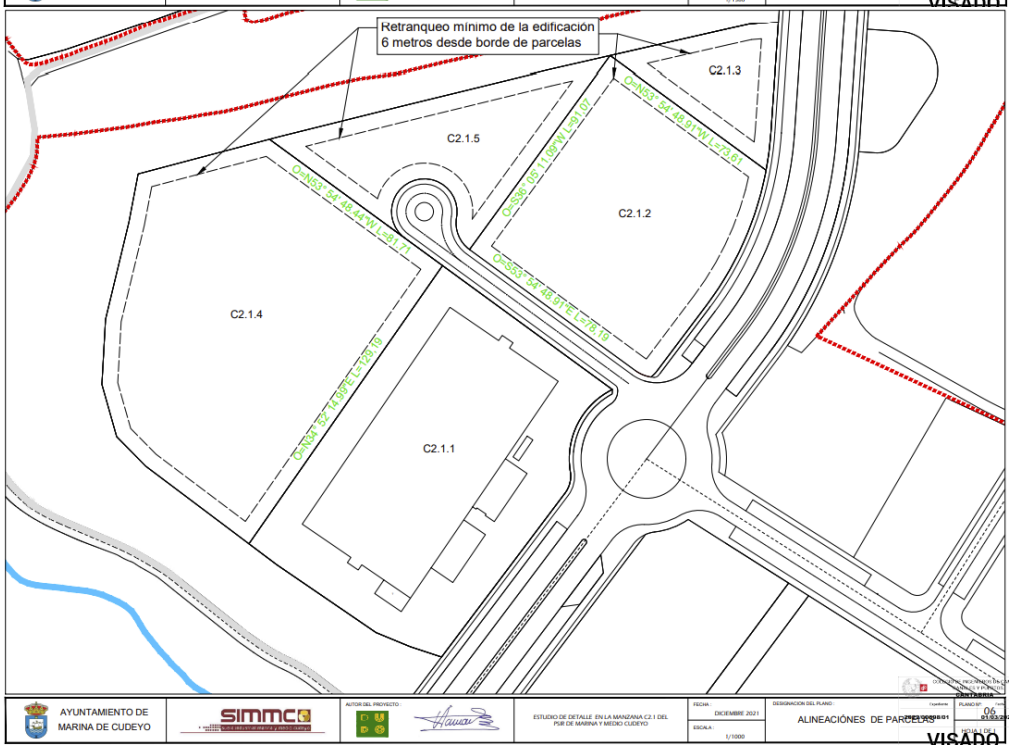
CVE-2022-5633



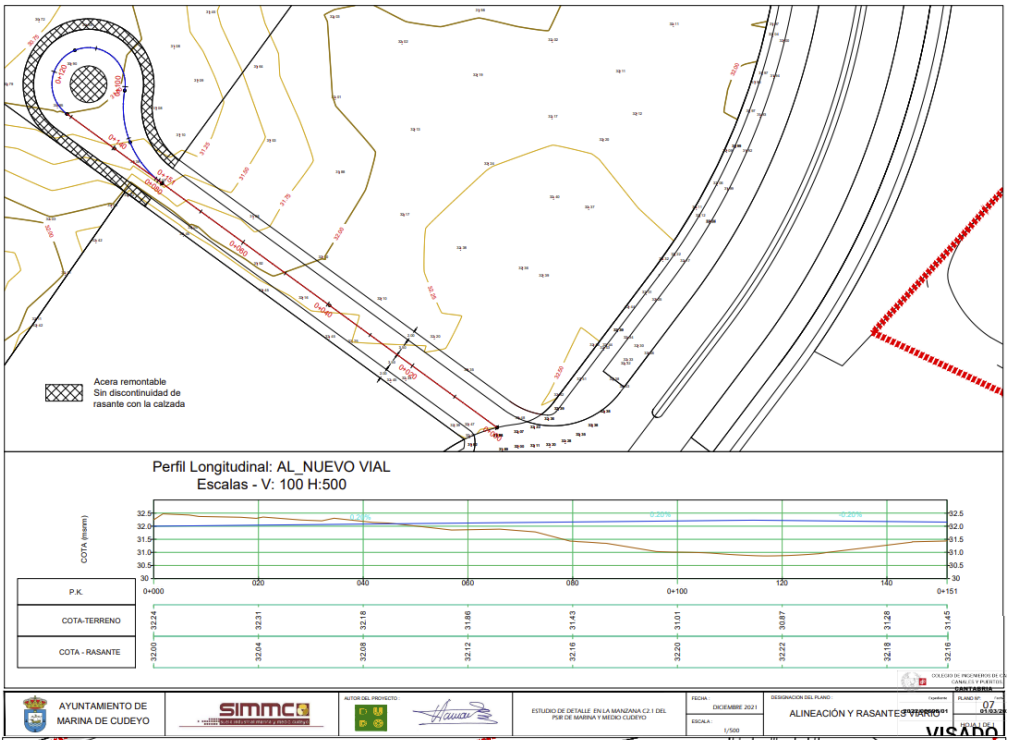


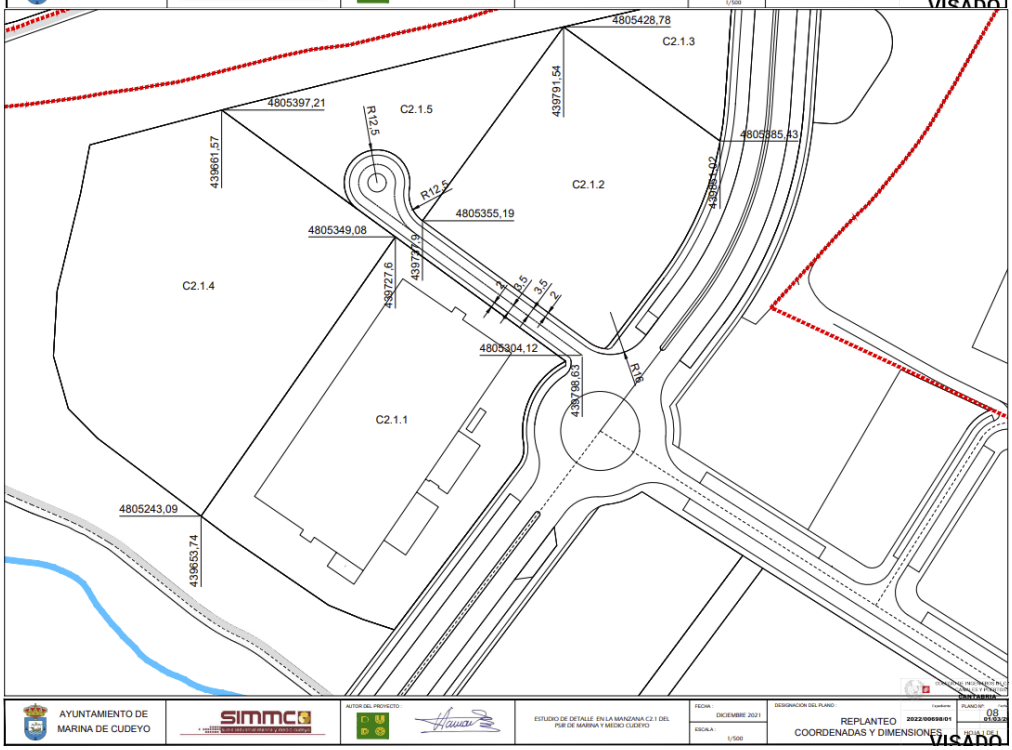
CVE-2022-5633





CVE-2022-5633





CVE-2022-5633

PARCELA C2.1.2 S = 7570.0 m2

X=439846.73 Y=4805368.84
X=439849.01 Y=4805376.40
X=439850.80 Y=4805384.10
X=439851.02 Y=4805385.43
X=439791.54 Y=4805428.78
X=439737.90 Y=4805355.19
X=439801.09 Y=4805309.13
X=439801.49 Y=4805308.85
X=439801.91 Y=4805308.58
X=439802.33 Y=4805308.32
X=439802.76 Y=4805308.08
X=439803.21 Y=4805307.86
X=439803.65 Y=4805307.65
X=439804.11 Y=4805307.46
X=439804.57 Y=4805307.28
X=439805.04 Y=4805307.12
X=439805.51 Y=4805306.98
X=439805.99 Y=4805306.85
X=439806.47 Y=4805306.74
X=439806.96 Y=4805306.65
X=439807.08 Y=4805306.63
X=439807.37 Y=4805306.84
X=439807.92 Y=4805307.29
X=439808.44 Y=4805307.78
X=439808.92 Y=4805308.30
X=439809.37 Y=4805308.85
X=439828.37 Y=4805334.04
X=439832.92 Y=4805340.50
X=439837.05 Y=4805347.23
X=439840.74 Y=4805354.22
X=439843.97 Y=4805361.43
X=439846.73 Y=4805368.84

PARCELA C2.1.3 S = 1840.7 m2

X=439855.74 Y=4805441.71
X=439844.53 Y=4805440.80
X=439834.72 Y=4805438.62
X=439791.54 Y=4805428.78
X=439851.02 Y=4805385.43
X=439852.10 Y=4805391.90
X=439852.89 Y=4805399.76
X=439855.74 Y=4805441.71

PARCELA C2.1.4 S = 12299.9 m2

X=439727.60 Y=4805349.08
X=439661.57 Y=4805397.21
X=439632.63 Y=4805389.59
X=439611.46 Y=4805383.99
X=439607.95 Y=4805365.62
X=439599.02 Y=4805328.59
X=439597.64 Y=4805303.80
X=439603.28 Y=4805283.89
X=439614.38 Y=4805272.64
X=439653.74 Y=4805243.09
X=439727.60 Y=4805349.08

PARCELA C2.1.5 S = 3795.2 m2

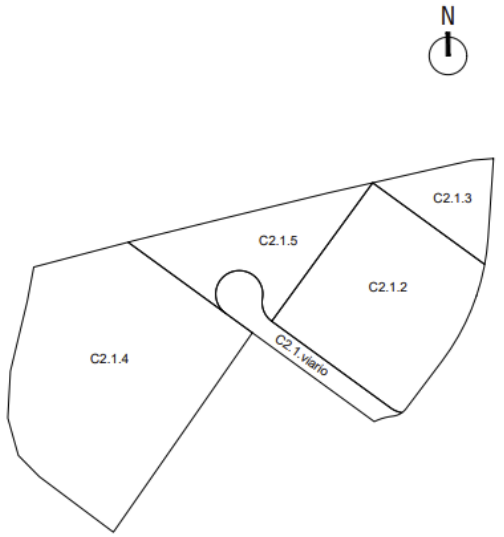
X=439791.54 Y=4805428.78
X=439767.68 Y=4805423.35
X=439710.52 Y=4805409.43
X=439665.45 Y=4805398.23
X=439661.57 Y=4805397.21
X=439713.28 Y=4805359.52
X=439712.50 Y=4805360.13
X=439711.78 Y=4805360.80
X=439711.12 Y=4805361.53
X=439710.51 Y=4805362.30
X=439709.96 Y=4805363.12
X=439709.48 Y=4805363.98
X=439709.07 Y=4805364.88
X=439708.74 Y=4805365.81
X=439708.47 Y=4805366.76
X=439708.29 Y=4805367.72
X=439708.17 Y=4805368.70
X=439708.14 Y=4805369.69
X=439708.18 Y=4805370.67
X=439708.30 Y=4805371.65
X=439708.50 Y=4805372.61
X=439708.78 Y=4805373.56
X=439709.12 Y=4805374.48
X=439709.54 Y=4805375.37
X=439710.03 Y=4805376.23
X=439710.58 Y=4805377.04
X=439711.20 Y=4805377.81
X=439711.87 Y=4805378.53
X=439712.60 Y=4805379.19
X=439713.38 Y=4805379.80
X=439714.20 Y=4805380.34
X=439715.07 Y=4805380.81
X=439715.96 Y=4805381.22
X=439716.89 Y=4805381.55
X=439717.84 Y=4805381.81
X=439718.81 Y=4805381.99
X=439719.79 Y=4805382.09
X=439720.77 Y=4805382.12
X=439721.76 Y=4805382.07
X=439722.74 Y=4805381.95
X=439723.70 Y=4805381.74
X=439724.64 Y=4805381.46
X=439725.56 Y=4805381.11
X=439726.45 Y=4805380.69
X=439727.31 Y=4805380.20
X=439728.12 Y=4805379.64
X=439728.88 Y=4805379.02
X=439729.60 Y=4805378.34
X=439730.26 Y=4805377.61
X=439730.86 Y=4805376.83
X=439731.39 Y=4805376.00
X=439731.86 Y=4805375.13
X=439732.26 Y=4805374.23
X=439732.59 Y=4805373.30
X=439732.84 Y=4805372.35
X=439733.02 Y=4805371.38
X=439733.12 Y=4805370.40
X=439733.14 Y=4805369.42
X=439733.08 Y=4805368.43
X=439732.95 Y=4805367.46
X=439732.95 Y=4805367.46
X=439732.82 Y=4805366.47
X=439732.76 Y=4805365.48
X=439732.79 Y=4805364.48
X=439732.89 Y=4805363.49
X=439733.07 Y=4805362.51

X=439733.07 Y=4805362.51
X=439733.33 Y=4805361.55
X=439733.67 Y=4805360.61
X=439734.08 Y=4805359.71
X=439734.56 Y=4805358.83
X=439735.10 Y=4805358.00
X=439735.72 Y=4805357.22
X=439736.39 Y=4805356.48
X=439737.12 Y=4805355.81
X=439737.90 Y=4805355.19
X=439737.90 Y=4805355.19

PARCELA C2.1.VIAL S = 1525.7 m2

X=439737.90 Y=4805355.19
X=439737.90 Y=4805355.19
X=439737.12 Y=4805355.81
X=439736.39 Y=4805356.48
X=439735.72 Y=4805357.22
X=439735.10 Y=4805358.00
X=439734.56 Y=4805358.83
X=439734.08 Y=4805359.71
X=439733.67 Y=4805360.61
X=439733.33 Y=4805361.55
X=439733.07 Y=4805362.51
X=439732.89 Y=4805363.49
X=439732.79 Y=4805364.48
X=439732.76 Y=4805365.48
X=439732.82 Y=4805366.47
X=439732.95 Y=4805367.46
X=439733.08 Y=4805368.43
X=439733.14 Y=4805369.42
X=439733.12 Y=4805370.40
X=439733.02 Y=4805371.38
X=439732.84 Y=4805372.35
X=439732.59 Y=4805373.30
X=439732.26 Y=4805374.23
X=439731.86 Y=4805375.13
X=439731.39 Y=4805376.00
X=439730.86 Y=4805376.83
X=439730.26 Y=4805377.61
X=439729.60 Y=4805378.34
X=439728.88 Y=4805379.02
X=439728.12 Y=4805379.64
X=439727.31 Y=4805380.20
X=439726.45 Y=4805380.69
X=439725.56 Y=4805381.11
X=439724.64 Y=4805381.46
X=439723.70 Y=4805381.74
X=439722.74 Y=4805381.95
X=439721.76 Y=4805382.07
X=439720.77 Y=4805382.12
X=439719.79 Y=4805382.09
X=439718.81 Y=4805381.99
X=439717.84 Y=4805381.81
X=439716.89 Y=4805381.55
X=439715.96 Y=4805381.22
X=439715.07 Y=4805380.81
X=439714.20 Y=4805380.34
X=439713.38 Y=4805379.80
X=439712.60 Y=4805379.19
X=439711.87 Y=4805378.53
X=439711.20 Y=4805377.81
X=439710.58 Y=4805377.04
X=439710.03 Y=4805376.23
X=439709.54 Y=4805375.37
X=439709.12 Y=4805374.48

X=439708.78 Y=4805373.56
X=439708.50 Y=4805372.61
X=439708.30 Y=4805371.65
X=439708.18 Y=4805370.67
X=439708.14 Y=4805369.69
X=439708.17 Y=4805368.70
X=439708.29 Y=4805367.72
X=439708.47 Y=4805366.76
X=439708.74 Y=4805365.81
X=439709.07 Y=4805364.88
X=439709.48 Y=4805363.98
X=439709.96 Y=4805363.12
X=439710.51 Y=4805362.30
X=439711.12 Y=4805361.53
X=439711.78 Y=4805360.80
X=439712.50 Y=4805360.13
X=439713.29 Y=4805359.52
X=439727.60 Y=4805349.08
X=439727.60 Y=4805349.08
X=439792.38 Y=4805301.87
X=439792.60 Y=4805301.98
X=439794.43 Y=4805302.79
X=439796.31 Y=4805303.47
X=439798.23 Y=4805304.03
X=439800.18 Y=4805304.45
X=439802.16 Y=4805304.74
X=439802.86 Y=4805304.84
X=439803.56 Y=4805304.99
X=439804.24 Y=4805305.19
X=439804.91 Y=4805305.43
X=439805.56 Y=4805305.72
X=439806.19 Y=4805306.05
X=439806.79 Y=4805306.43
X=439807.08 Y=4805306.63
X=439806.96 Y=4805306.65
X=439806.47 Y=4805306.74
X=439805.99 Y=4805306.85
X=439805.51 Y=4805306.98
X=439805.04 Y=4805307.12
X=439804.57 Y=4805307.28
X=439804.11 Y=4805307.46
X=439803.65 Y=4805307.65
X=439803.21 Y=4805307.86
X=439802.76 Y=4805308.08
X=439802.33 Y=4805308.32
X=439801.91 Y=4805308.58
X=439801.49 Y=4805308.85
X=439801.09 Y=4805309.13
X=439737.90 Y=4805355.19



Se adjunta anexo con Informe POSITIVO de Validación Gráfica del Catastro

AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

SIMMC

AUTOR DEL PROYECTO :

ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA C2.1 DEL PSIR DE MARINA Y MEDIO CUDEYO

FECHA : DICIEMBRE 2021

ESCALA : 1/1500

DESIGNACION DEL PLANO : GEOREFERENCIA NUEVAS PARCELAS

COORDENADAS ETRS89 UTM30

PLANO Nº 09

HOJA 1 DE 1

VISADO

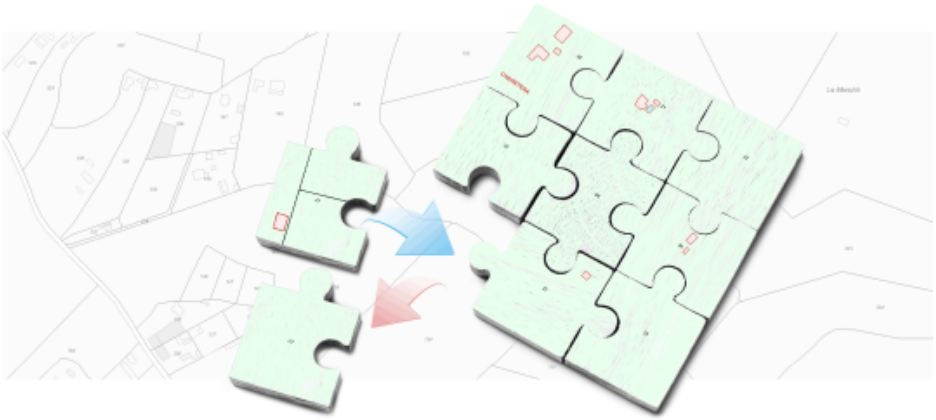
GOBIERNO de CANTABRIA
AÑO JUBILAR LEBANIEGO 2023·2024
cantabria 4.0 años de autonomía
BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

ANEJO
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Solicitante del IVG

DESARROLLOS URBANOS DIRECCION Y COORDINACION SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Titulación: INGENIERO DE CAMINOS Universidad: CANTABRIA
Colegio profesional: INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS Nº colegiado: 8718

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. CANTABRIA
Expediente: 2022/00598/01 Fecha: 01/03/2022
Hoja 1/7
VISADO

CVE-2022-5633

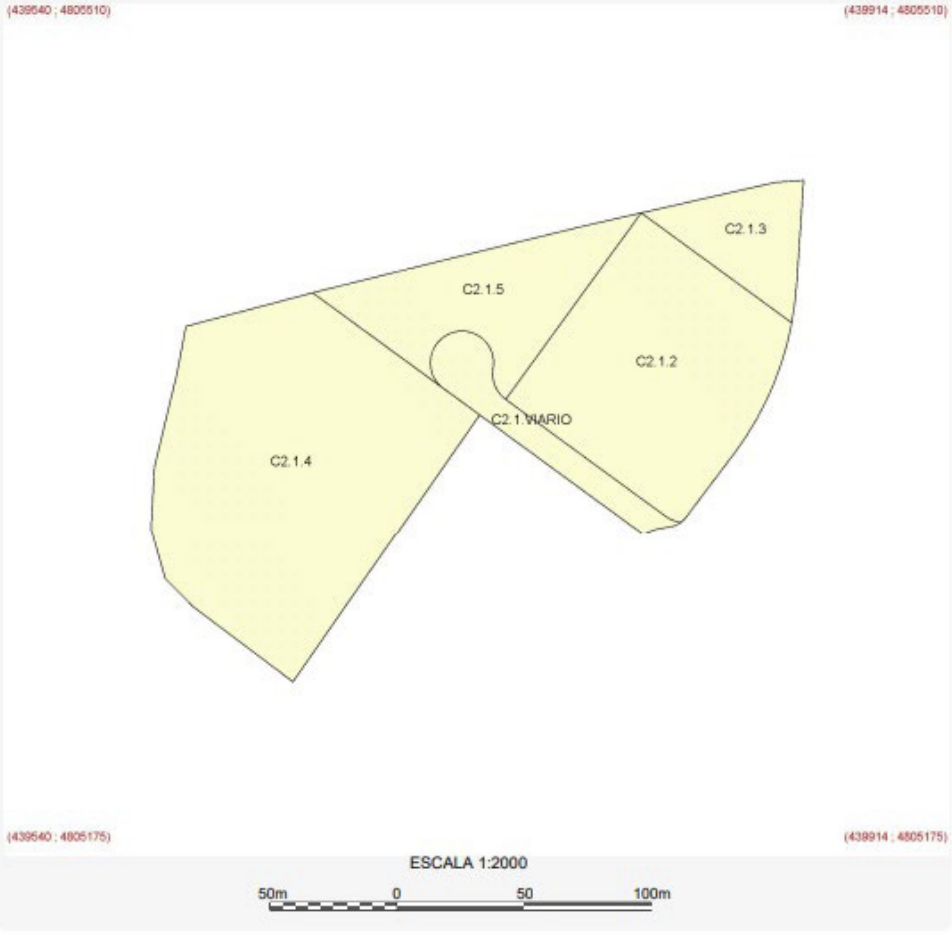
GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ

Nueva **parcelación**

Provincia: **CANTABRIA** Municipio: **MARINA DE CUDEYO**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2022/00598/01	01/03/2022

VISADO Hoja 2/7

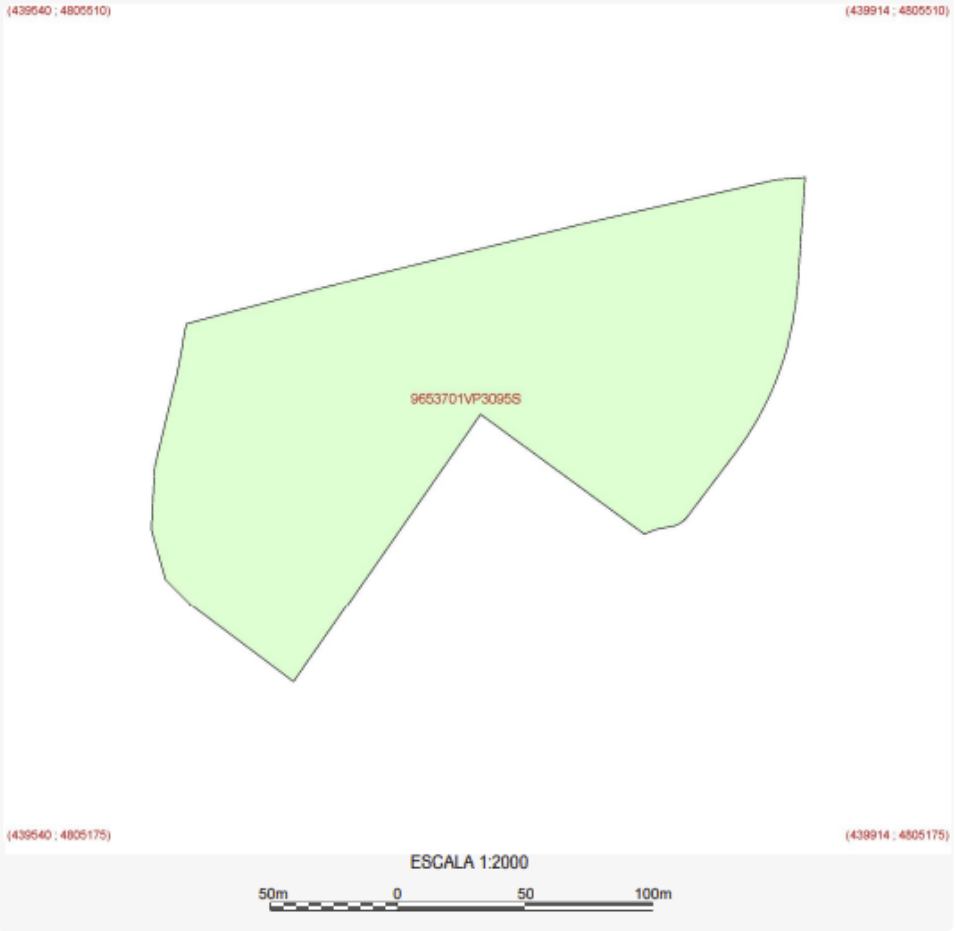
CVE-2022-5633

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ

Parcelación catastral

Provincia: **CANTABRIA** Municipio: **MARINA DE CUDEYO**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
CANTABRIA
Expediente: 2022/00598/01
Fecha: 01/03/2022
VISADO

CVE-2022-5633

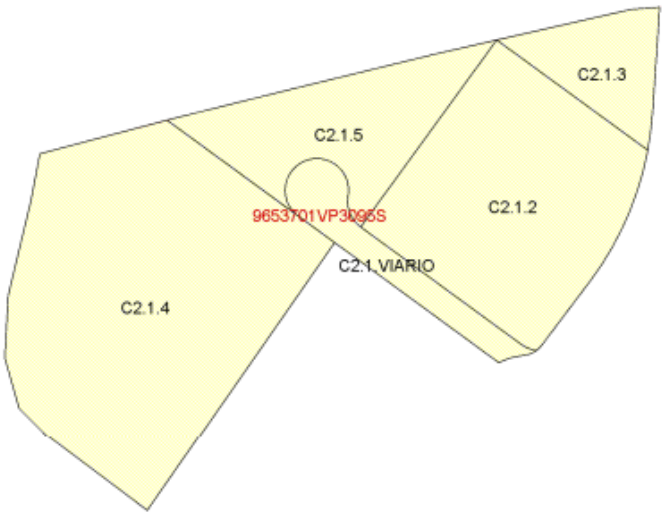
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ

Superposición con cartografía catastral

Provincia: **CANTABRIA** Municipio: **MARINA DE CUDEYO**

(439640 ; 4805510) (439914 ; 4805510)



(439640 ; 4805175) (439914 ; 4805175)

ESCALA 1:2000

50m 0 50 100m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS CANTABRIA

Expediente	Fecha
2022/00698/01	01/03/2022

VISADO Hoja 4/7

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

CVE-2022-5633

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ

Parcelas catastrales **afectadas**

Referencia Catastral: 9653701VP3095S
Dirección AV OREJO DE 5 PSIR
MARINA DE CUDEYO [CANTABRIA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sólo de la Dirección General del Catastro | Fecha de firma: 03/12/2021
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2022/00698/01	01/03/2022

VISADO

CVE-2022-5633

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ

Parcelas **resultantes**

Parcela C2.1.2
superficie 7570 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
C2.1.3	9653702VP3095S
C2.1.5	
C2.1.VIARIO	

Parcela C2.1.3
superficie 1841 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
C2.1.2	9653702VP3095S
C2.1.5	

Parcela C2.1.4
superficie 12299 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
C2.1.5	9653702VP3095S
C2.1.VIARIO	9653703VP3095S

Parcela C2.1.5
superficie 3795 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
C2.1.2	9653702VP3095S
C2.1.3	
C2.1.4	
C2.1.VIARIO	

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V66WWPK8Q3ZK0QNJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2022/00698/01	01/03/2022

VISADO Hoja 6/7

CVE-2022-5633

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas **resultantes**

Parcela C2.1.VIARIO
superficie 1526 m2

LINDEROS LOCALES:
C2.1.2
C2.1.4
C2.1.5

LINDEROS EXTERNOS:
9653703VP3095S

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **V66WWPK8QJZK0QNJ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/12/2021

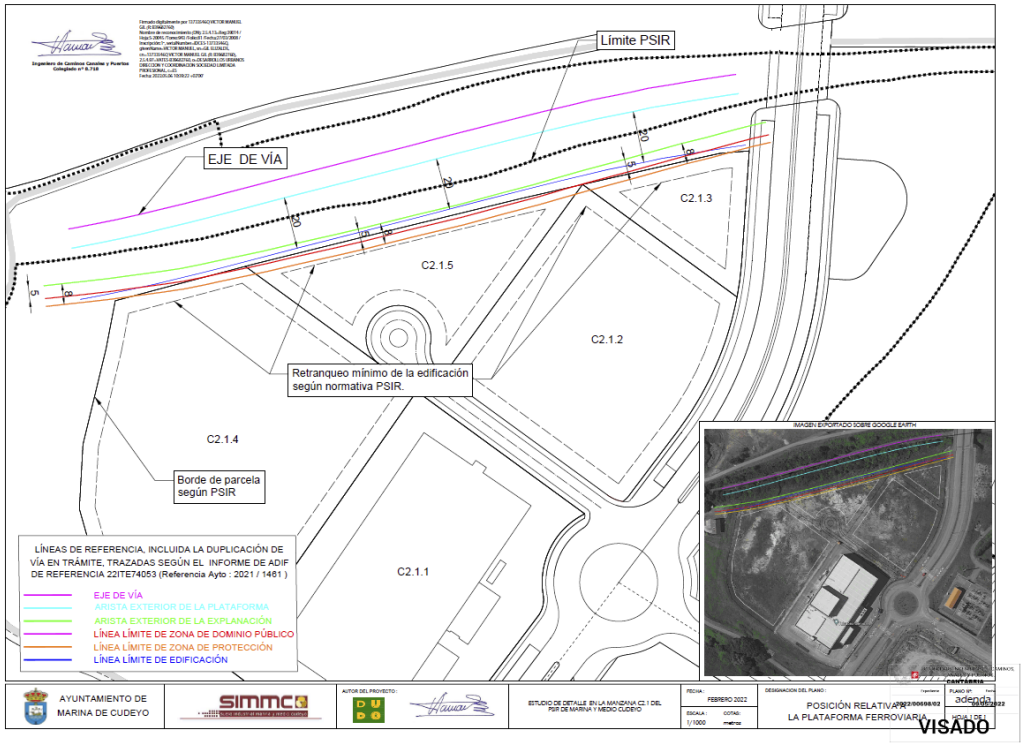
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2022/00698/01	01/03/2022

VISADO Hoja 7/7

CVE-2022-5633

Adenda
Documento técnico adecuado al informe de ADIF



Marina de Cudeyo, 5 de julio de 2022.
El alcalde,
Pedro Pérez Ferradas.

2022/5633

CVE-2022-5633