

VIERNES, 19 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



Modificación Puntual nº1/2013 del pgou
EFECTOS DE LA MP SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE
áreas productivas objeto de la Modificación Puntual

áreas productivas objeto de la Modificación Puntual

La localización, dotación de infraestructuras y densidad de población de su área de influencia hacen que en Camargo surjan diversas oportunidades de desarrollo de suelos productivos que, de una u otra forma, se beneficien de todas estas circunstancias, habiendo evolucionado temporal y espacialmente en función de las necesidades coyunturales propias de los distintos ciclos atravesados por el sistema económico.

Sin tener en cuenta las instalaciones y naves aisladas que existen en el interior de los núcleos urbanos y en el suelo rústico, los espacios productivos de Camargo ocupan algo menos de 250 hectáreas, lo que supone aproximadamente un 7% del suelo municipal. Si se incluye en este cómputo el espacio ocupado por el aeropuerto y las zonas de extracción que ocupan las canteras, la ocupación de suelo se duplica, siendo superior el área ocupada por usos puramente productivos al de los espacios urbanos eminentemente residenciales. De por sí solo, este balance da una idea clara de la vocación productiva que tiene el municipio. Además, como se ha mencionado anteriormente, Camargo es el tercer municipio más poblado de Cantabria, lo que ha permitido que en la zona urbana de Muriedas-Maliaño haya surgido una intensa actividad comercial, de carácter local, más allá de la actividad terciaria que se produce en las áreas estrictamente productivas del municipio, que están enfocadas hacia la población de todo el área metropolitana de Santander.

Los distintos espacios productivos que existen en el municipio se pueden categorizar en tres tipos: los aislados, los de oportunidad y los planificados, descartando de esta clasificación los vinculados exclusivamente al transporte, como pueden ser el aeropuerto y el puerto, y las numerosas áreas extractivas, con sus posibles zonas de relleno o de lavado de material, que aparecen repartidas por el territorio municipal, algunas en activo y otras ya clausuradas o abandonadas. Cabe considerar entre los usos productivos las plantas de tratamiento de los productos extraídos. A continuación se analizan los espacios productivos municipales clasificándoles en los tipos que corresponden, incorporándose en un Anexo del presente documento las fichas de cada uno de los ámbitos con sus principales características.

Áreas productivas aisladas

Son espacios monofuncionales, ocupados por una única empresa o actividad, que requiere de un gran espacio, edificado o no, ya que, en ocasiones, los edificios se reducen a oficinas, pequeños almacenes y zonas de usos del personal. En otros casos el espacio libre de edificación es el mínimo indispensable, dependiendo del proceso productivo que siga cada empresa y su campo de actividad. En general, disponen de un control de accesos, que se corresponde con el único punto de contacto con la red viaria.



Punta Parayas: ENSA y Rec. Submarinas. Fuente: BingMaps



Centro Comercial Valle Real. Fuente: BingMaps

CVE-2015-8223

VIERNES, 19 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



Modificación Puntual nº1/2013 del PGOU
EFECTOS DE LA MP SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE
áreas productivas objeto de la Modificación Puntual

En estos espacios se resuelven todas las operaciones derivadas de su actividad dentro de su propia parcela. Las actividades pueden comprender, además de la propia base de producción de la empresa, la entrada, salida y almacenamiento de material; el aparcamiento de empleados y clientes; e incluso, en ocasiones, llegan a disponer de establecimientos de servicio para sus trabajadores, de espacios libres o de equipamientos. Circunstanalmente se pueden localizar varias empresas "aisladas" en una misma zona, aunque cada una opere de manera independiente al resto y se apoya en las infraestructuras generales existentes, es decir, la presencia o ausencia del resto no condiciona la existencia de cada empresa individualmente.

Dentro de esta tipología puede enmarcarse la industria tradicional, los grandes operadores logísticos, las plantas de producción (hormigones, asfaltos, reciclajes, desguaces, etc.) e incluso los grandes centros comerciales y de ocio. Si alguna de estas empresas tiene un tamaño medio puede implantarse dentro de los polígonos industriales convencionales, adaptando sus necesidades de espacio no productivo a los usos comunes de la propia área en que se establezca.

En el municipio de Camargo son **nueve** los espacios productivos que responden a esta tipología. En conjunto ocupan una superficie de suelo superior a las cien hectáreas. Los usos van desde los puramente fabriles (Ferroatlántica, Tejerías la Covadonga, Punta Parayas: Ensa y Recuperaciones Submarinas, Standard, Peñas Blancas-La Verde, Arruti-Cocantra, Emilio Bolado, Escobedo), hasta los estrictamente comerciales (Centro comercial Valle Real).

La mayor parte de los suelos productivos aislados del municipio fueron desarrollados ya hace tiempo y en ellos no se dan situaciones de desamparo legal que requieran el ajuste de la norma aplicable (PG88), sin perjuicio de que pueden plantearse alternativas en paralelo a la presente propuesta de Modificación Puntual, que se refieran a cuestiones concretas (ajuste de los usos, de los requerimientos de la edificación, etc.), o que en la revisión del Plan se puedan implementar alteraciones que tengan su repercusión en el conjunto del municipio.

Áreas productivas de oportunidad

Son *espacios productivos que han tenido un origen más o menos espontáneo, vinculado a la existencia de algún elemento de oportunidad*: una vía de comunicación principal, un enlace de autovía cercano o una estación de mercancías ferroviarias, que suele desencadenar la implantación de actividades productivas o comerciales, que ven como una ventaja las facilidades de acceso y comunicación, o el paso de potenciales clientes, si se trata de "empresas escaparate" o comerciales. Otro elemento de oportunidad puede ser la localización cercana de grandes empresas, de las que se han considerado aisladas en esta clasificación, que requieran de la subcontratación de parte de su producción, lo que motiva la ubicación de empresas satélite de las primeras que se aprovechan de la cercanía, con el beneficio mutuo en reducción de costes. En otras ocasiones los usos productivos surgen en los alrededores de los núcleos urbanos, específicamente en la periferia, aprovechando los menores costes de los terrenos rústicos, la mano de obra cercana, las vías de acceso a los propios usos residenciales y la conexión a sus infraestructuras de servicio.

VIERNES, 19 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



Modificación puntual nº1/2013 del pgou
EFECTOS DE LA MP SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE
áreas productivas objeto de la Modificación Puntual

El ritmo de crecimiento de estos espacios suele ir por delante de la planificación y por ello suelen convertirse en pequeños polígonos de trazados desordenados, con parcelaciones irregulares, claramente desestructurados y en permanente evolución, con grandes carencias en infraestructuras (suministros de servicios, vialidad, aparcamiento, etc.), que se van solucionando a medida que empresas más modernas van sustituyendo a las originales, o estas mismas se renuevan. En este modelo de ocupación es difícil llegar a una ordenación eficiente sin unos costes elevados, dado el alto coste de las operaciones de reordenación en los suelos ya desarrollados y en explotación, lo que provoca que la planificación se limite a dar cobertura legal a esta situación regulando la compatibilidad de los usos y las condiciones edificatorias. En ocasiones, el propio planeamiento, con la intención de mejorar las condiciones originales del asentamiento, busca, a través de ampliaciones planificadas, una mejora del entorno general, con resultados diversos, puesto que el escenario con el que se encuentran las nuevas empresas tiene unos mayores costes de implantación desde el punto de vista de las infraestructuras y de los suelos de cesión, que suelen mayorarse para paliar los déficits de partida. Desde el punto de vista de la edificación, las condiciones de implantación de los nuevos inmuebles suele generar soluciones ilegales que se justifican por comparación con las empresas ya instaladas en las que la rentabilidad de la edificación, al no haberse limitado en su origen, es mucho mayor, lo que desencadena nuevos problemas urbanísticos. Se puede decir, entonces, que dentro de esta clasificación existen dos grupos:

el que estaría formado por los espacios puramente espontáneos, formados por una concentración de edificaciones de carácter productivo, más o menos agrupadas, sin una urbanización propia, que se apoyan básicamente en las infraestructuras municipales, construidas sin tener en cuenta la implantación posterior de estos usos.

el que es una evolución del anterior y suele estar formado por los polígonos industriales que tuvieron un origen espontáneo y que planificaciones posteriores han intentado modificar con la finalidad de alcanzar un mayor nivel de autogestión de infraestructuras, mejorando el funcionamiento, la imagen de conjunto, la seguridad de los usuarios de estos espacios (trabajadores y clientes), etc.



Elegarcu. Fuente: BingMaps



Barrio Bolado: Centro exámenes tráfico. Fuente: BingMaps

Los usos que se dan en estos espacios son mixtos: productivos y terciarios. No existen polígonos especializados, ni zonificación clara, salvo excepción. Las empresas no tienen porqué tener ninguna relación entre sí, pues la propia espontaneidad que originó el asentamiento, permanece en la idiosincrasia del espacio, que puede evolucionar de los usos estrictamente productivos a otros exclusivamente comerciales, incluso en el mismo edificio. El sector de la restauración suele tener representación en todos los polígonos, habitualmente incluido en los mismos contenedores que el resto de actividades, formando parte de ese proceso de cambio continuo