

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

que opera en estas áreas. Es más, los establecimientos de restauración van más allá del servicio a los usuarios del área productiva, funcionando como un elemento comercial más.

En conjunto la superficie ocupada por este tipo de espacios productivos es superior a las 65 hectáreas, localizadas en zonas estratégicas o de oportunidad respecto a vías de comunicación. De las veinticinco áreas productivas de Camargo, **trece** están incluidas en la categoría de "áreas productivas de oportunidad", de ellas 7 pueden considerarse como espontáneas: el entorno de Las Portillonas, el entorno de la rotonda de Revilla, La Maruca, Muriedas, La Cerrada, el entorno del Barrio Bolado (junto al centro donde se realizan los exámenes de tráfico) y Maliaño Este. Las 4 restantes presentan unas características de planificación posterior, que ha tratado de reconvertir el espacio original en un área productiva más racional: el polígono de Parayas, junto al aeropuerto, los polígonos de: Ría del Carmen, Elegarcu y Otero.

Con carácter general estas áreas productivas de oportunidad de Camargo están hoy insertas en los tejidos obsoletos de espacios muy residenciales, o en su periferia inmediata. Su adaptación requiere de operaciones de recalificación de un mayor calado que el que se pretende con el objeto de la presente Modificación Puntual, dado que los beneficios que posibilita la reubicación de la empresa matriz y la mejora de sus instalaciones en otras zonas, libera espacios que pueden posibilitar la implantación de nuevos usos (residenciales), que van a demandar espacios libres y equipamientos públicos en el interior de la ciudad, generándose desequilibrios de un carácter municipal. Asimismo, la localización de las industrias conlleva la evaluación del impacto que ello genera, por ocupación de un nuevo espacio que precisa de su transformación, por alteración de los patrones de movilidad, etc. En los suelos productivos o polígonos industriales más desordenados se dan situaciones de permanente evolución, en los que, conforme a la vigente normativa (PG88), conviven procesos de sustitución de la edificación, de reconversión de empresas o de transformación de unos tipos edificatorios en otros.

#### Áreas productivas planificadas

Son espacios diseñados de forma previa a la implantación de las actividades. En el caso de existir alguna actividad, o bien esta se realiza ocupando un espacio muy reducido respecto al total, y la ordenación propuesta lo absorbe como una parcelación más a incluir en el desarrollo total, o bien la actividad previa ocupaba todo el espacio, y desaparece para reconvertirse el área a partir de la nueva planificación. El desarrollo planificado permite el diseño de un sistema viario racional, tendente a la ortogonalidad, con dotación de aparcamientos, infraestructuras comunes y espacios libres adecuados a las necesidades y a la legislación de la época en la que se desarrolla. En estos polígonos tienden hoy a implantarse empresas del sector terciario, que buscan espacios con una mejor imagen y una mayor comodidad para sus clientes. También se instalan empresas productivas, de las denominadas "limpias", con una base tecnológica mayor que las industrias tradicionales y unos menores requerimientos de espacio.

En Camargo existen cinco áreas productivas que presentan estas características, ocupando una superficie de suelo total superior a las 75 hectáreas. Estos espacios son:

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 **polígono de Raos**, que surgió con los rellenos de la última ampliación del puerto de Santander y la reconversión del aeropuerto de Parayas, se encuentra en terrenos portuarios y las empresas allí instaladas tienen concesiones de uso del suelo.



Raos. Fuente: BingMaps

El **polígono industrial de Cros**, localizado sobre parte de los terrenos en los que se ubicaba la antigua fábrica de fertilizantes y parte de la granja Alday.



Cros. Fuente: BingMaps

El **Polígono de Trascueto**, que está "encajado" en una antigua cantera que fue usada para la extracción de arcilla y posterior tratamiento en la Tejera situada en la actual entrada al polígono. Tras el agotamiento del material se comienza a extraer árido para uso en carreteras, hasta que finalmente queda clausurada, formando parte del plan de restauración y reconversión a área industrial.



Trascueto. Fuente: BingMaps

El **polígono de La Verde** se localiza junto a una carretera autonómica (CA-308) que actualmente comunica la carretera nacional de Burgos (N-623) y la autovía Ronda de la bahía (S-30). Este polígono se construyó en base a un Plan Parcial, desarrollado conforme al Plan General que se aprobó en el año 1996 y que fue anulado en 2002, lo que provocó la anulación del Plan Parcial.



La Verde. Fuente: BingMaps

El **Polígono de La Esprilla**, situado en el barrio homónimo, perteneciente a la Junta de Igollo. El polígono se encuentra entre la carretera nacional de Palencia (N-611) y la autovía de la Meseta (A-67) principal vía de comunicación de Santander con Torrelavega y las zonas centro y Oeste del país. Las empresas instaladas en esta área productiva tienen una clara vocación comercial, dada su cercanía a la ciudad de Santander y su fácil acceso desde la autovía.



La Esprilla. Fuente: BingMaps

Los espacios planificados de Raos y de La Cros son coherentes con la normativa que los propició, que es, además, la que hoy está en vigor. Los espacios productivos de Trascueto (en parte), de La Verde y de La Esprilla, de más nuevo trazado y de una mayor calidad, ordenados según el modelo establecido por los procesos sistemáticos de transformación del suelo urbanizable, carecen hoy del respaldo legal necesario para mantener el uso que de los mismos se requiere. Por ello, son estos últimos los que definen el ámbito de la Modificación Puntual que se plantea.

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



Modificación Puntual nº1/2013 del PGOU  
EFECTOS DE LA MP SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE  
proceso de delimitación del ámbito objeto de la Modificación Puntual

### *proceso de delimitación del ámbito objeto de la Modificación Puntual*

Una vez determinadas las áreas productivas que van a ser objeto de la Modificación Puntual se hace necesario establecer sus límites. A continuación se explica la delimitación de cada subámbito, justificando como los suelos que se incorporan cumplen las condiciones de suelo urbano.

En todos los casos los suelos incluidos cumplen las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001 para ser considerados como suelos urbanos, ya sea porque así lo define el Plan General vigente (PG88), o, porque estando clasificados como suelo urbanizable, se haya desarrollado el Plan Parcial y su urbanización, o porque cumplen las demás condiciones del artículo 95 de la citada Ley cántabra.

Se ha optado por mantener en el ámbito de los terrenos afectados por la Modificación terrenos que ya están clasificados en el Plan vigente (PG88) como urbanos al objeto de que cada subámbito tenga coherencia y continuidad desde el punto de vista urbanístico. Esta Modificación Puntual, además de identificar los suelos urbanos que no están así contemplados por la Norma vigente, va a establecer las ordenanzas de aplicación, que serán respetuosas con las que propiciaron su desarrollo y con las recogidas en la normativa del Plan General vigente.

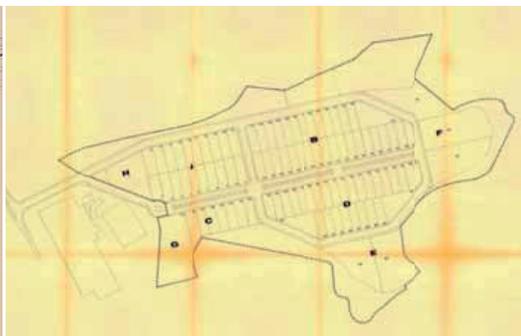
A continuación se describe la delimitación gráfica de los tres subámbitos, lo que supone una nueva clasificación para parte de los terrenos. En los planos de ordenación queda reflejada la delimitación gráfica de los mismos. En el apartado siguiente se asigna la calificación y se explicitan las distintas ordenanzas aplicables a cada área homogénea.

#### **Delimitación del subámbito de Trascueto**

Los suelos incluidos en la delimitación del subámbito Trascueto están clasificados, según el Plan General vigente (PG88), como urbanos; urbanizables, con Plan Parcial ya desarrollado y ejecutado el proyecto de urbanización; y no urbanizables. Previamente a la redacción del Plan Parcial PP-7 se modificó el plano de clasificación del Plan General (PG88), ampliando la superficie que afecta a una parcela situada al Noroeste del sector. El Plan Parcial del sector PP-7 fue desarrollado conforme al Plan General hoy vigente (PG88), adquiriendo los terrenos delimitados las condiciones de suelo urbano por desarrollo del planeamiento.



Plano de clasificación del PG88 (vigente)



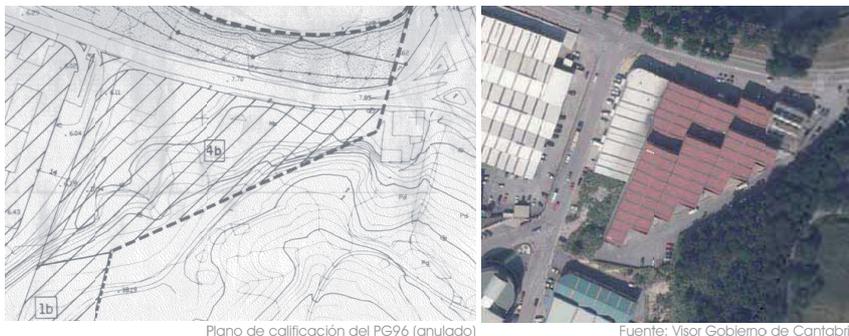
Plano parcelario del Plan Parcial de Trascueto (PP-7)

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



Modificación puntual nº1/2013 del PGOU  
 EFECTOS DE LA MP SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE  
 proceso de delimitación del ámbito objeto de la Modificación Puntual

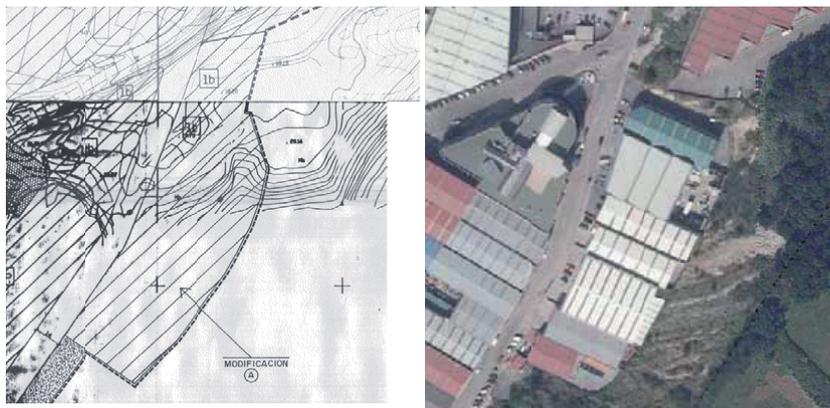
En la revisión del Plan General del 96 (hoy anulado) se incluían los terrenos desarrollados en el Plan Parcial como suelo urbano, y además se ampliaba el suelo urbano hasta ocupar toda la base del vaso de la antigua cantera en la que se emplaza el ámbito. Esta ampliación de la superficie clasificada como urbana afectaba al triángulo situado al Noreste, parcialmente clasificado en el PG88 como urbano. En esta zona se habían construido un conjunto de naves, de tal forma que parte de las mismas tenían autorización en suelo urbano y el resto en suelo rústico. Con el PG96 el suelo urbano abarcaba todas las construcciones y el vial perimetral que les da acceso desde la parte alta (vial Noreste-Suroeste), en consonancia con la transformación acontecida.



Plano de calificación del PG96 (anulado)

Fuente: Visor Gobierno de Cantabria

Al Sur del mencionado triángulo se amplió el suelo urbano para agotar la zona excavada de la cantera y que era propicia para albergar nuevas edificaciones. Estos suelos han sido edificados conforme al PG96, hoy anulado, por lo que ocupan un suelo no urbanizable según el vigente Plan General.



Plano de calificación del PG96 (anulado)

Fuente: Visor Gobierno de Cantabria

En la zona Noroeste, el límite entre el suelo urbano y el urbanizable no se encuentra debidamente grafiado en los planos del PG88, en parte a causa de la mencionada modificación que sufrió la delimitación del sector PP-7. En el PG96 el límite quedaba correctamente grafiado, formando un continuo entre suelo urbano y urbanizable, que en el PG96 se contemplaba íntegramente como suelo urbano. El PG96 llegaba más allá ampliando el suelo urbano colindante con la carretera autonómica hacia el Oeste. Con motivo del proceso

CVE-2015-8223