

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

En ningún caso esta modificación supone un aumento del aprovechamiento lucrativo ni de la edificabilidad del ámbito, la edificabilidad suprimida del espacio libre de la zona de reajojos se ha computado como edificabilidad lucrativa y ha sido considerada en el cálculo del aprovechamiento medio.

### 3. Modificación de la Ordenación de la manzana M-7

La necesidad de disponer de edificabilidad para los usos cubiertos pero no cerrados regulados en la parcela I-AP.2 (espacios infantiles y deportivos) conlleva la modificación del cómputo de edificabilidad prevista por el PSIR, sin embargo, al tratarse de espacios cubiertos pero no cerrados, su superficie computará al 60% dentro de la edificabilidad general de los equipamientos de titularidad privada. Además, se puede señalar que se trata de una edificabilidad que se usará para mejorar la calidad de vida de la población del PCTCAN, mayoritariamente formada por usuarios jóvenes. Este cómputo de la edificabilidad hace que se determine que el aprovechamiento residual no transferible de la parcela sea de 2.086,69m<sup>2</sup>, que se corresponden con los 1.500 m<sup>2</sup> para usos cubiertos pero no cerrados y 586,69 m<sup>2</sup> provenientes de la zona de espacios libres de uso público de la zona de reajojos que se destinan a la constitución de espacios accesorios a los juegos infantiles y deportivos o cualquier otro espacio que se considere necesario o que se encuentre permitido en la parcela.

Se propone también que el PSIR prevea la posibilidad de que a pesar de tratarse de espacios cubiertos pero no cerrados se puedan permitir elementos temporales y removibles de cierre como lonas, toldos u otros elementos que permitan proteger el interior del viento y la lluvia en el perímetro de los espacios cubiertos, precisamente para garantizar la funcionalidad de los usos previstos.

La altura de la cubierta respetará el máximo de 9 m y las servidumbres aeronáuticas.

Las cubiertas se realizarán con materiales ligeros que permitan un fácil desmontaje futuro en caso necesario.

Por otro lado, respecto de los 13.360,45 m<sup>2</sup> restantes, el requisito de que la parcela mínima segregable sea de 5.000 m<sup>2</sup> se considera un claro hándicap, ya que solo permite la segregación en dos parcelas, o que limita fuertemente el establecimiento de distintos usos, servicios o empresas de

los posibles o previstos asociados al Parque (guardería, cafetería, gimnasio, establecimientos bancarios, etc.), dado el gran tamaño de las parcelas resultantes. Por tanto, se estima necesaria la modificación de este punto para equipararlo a lo establecido en otras parcelas del PSIR en donde la parcela mínima segregable es de 1.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Modificación aprovechamiento de la parcela I-AP.3 (Manzana M-9 de la Zona Oeste).

Se Modifica el Aprovechamiento asignado a la manzana M-9, ya que el uso dominante de la manzana es aparcamiento, ese es el uso actual de la parcela, asimismo como uso dominante autorizable, prevé la ordenanza el dotacional de equipamiento y el terciario, siendo compatibles además los usos de infraestructuras básicas al servicio del PCTCAN incluyendo sistemas de generación de energías alternativas y el de Espacios Libres. Teniendo en cuenta estos usos y el que realmente de hecho se le está dando a la parcela (aparcamiento) se considera que su aprovechamiento debe preverse como transferible, dado que la materialización de la totalidad del aprovechamiento sobre la parcela no va a ser posible con el régimen de usos implantados en la misma. El uso que se está dando a la parcela (aparcamiento en superficie) no consume aprovechamiento, lo cierto es que conforme a la ordenanza se prevén una serie de usos compatibles, que pueden coexistir con el uso dominante, tal y como se definen en las Ordenanzas Generales del PSIR. Se prevé que esos usos en coexistencia con el dominante no requieren en ningún caso el consumo de la totalidad del aprovechamiento no transferible, de forma que el aprovechamiento residual se reduce a cero y el aprovechamiento residual indicativo se incrementa a 500 m<sup>2</sup>. De esta forma la parcela no queda en modo alguno sin aprovechamiento, pudiendo materializarse en la misma los usos que permite la Ordenanza particular en la medida en que estos sean necesarios.

Esta modificación supone la modificación del Plano 06 "Ordenación: Parcelario resultante e indicativo y aprovechamiento".

### 5. Modificación de la Ordenanza General 2.1.1.6. Definiciones Generales de los usos.

El objeto de esta modificación es el de aclarar la posibilidad de que los usos dotacionales de Equipamiento y Servicios Públicos sean de titularidad privada. La Ordenanza vigente redactada por

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

el modificado nº 2 no establece si los equipamientos pueden ser de titularidad privada, tampoco lo prohíbe, de forma que atendiendo a la redacción del resto de la Ordenanza y en particular a la de los Espacios Libres, en que se mencionan los Espacios Libres de Titularidad Privada, resulta coherente que de acuerdo con el contenido del presente modificado nº 3 se recoja en la ordenanza la posibilidad de que los equipamientos sean de titularidad privada. De esta forma y teniendo en cuenta los usos que pueden albergar este tipo de equipamientos se garantiza su implantación en la zona prevista para ello.

**6. Sustitución de la Ordenanza ART.20 Ordenanza de Espacios Libres Privados por una nueva Ordenanza denominada ART. 20 Equipamientos de Titularidad Privada.**

La manzana M7 es la única que alberga el uso dotacional de equipamiento privado, por lo que resulta necesario adaptar la ordenanza contenida en el art. 20 que hasta ahora se refería a los usos de Espacio Libre Privado remitiéndose a la ordenación establecida en la Ordenanza particular de la manzana M7 al uso dominante de la parcela, que es el de Equipamiento de titularidad privada en todas sus categorías.

**7. Modificado de Planos nº 10 y 11 del Modificado Nº 2.**

Se procede a la modificación de los planos nº 10 y número 11 del Modificado Nº 2 del PSIR en el sentido, tal y como se ha explicado, de adaptarlos al contenido de la presente modificación cuyo objetivo es el de disponer de una superficie en la manzana M-7 de la Zona Oeste del PCTCAN, para permitir la inclusión de equipamientos de titularidad privada, que por otro lado es el uso dominante establecido por la Ordenanza I-AP.2 (art. 15). Se considera que la leyenda de los citados planos puede llevar a confusión al hacer alusión de forma exclusiva al uso dotacional de espacios libres privados, que se prevé en la Ordenanza como Uso dominante permisible.

**8. Corrección de errores detectados en el Modificado Nº 2.**

En primer lugar debe tenerse en cuenta que en el Plano 7 del Modificado Nº 2 del PSIR se establecía un aprovechamiento de la manzana M-7 de la Zona Oeste de 4550 m2, cuando debería establecerse

de acuerdo con la Ordenanza aplicable del PSIR (Ordenanza I-AP.2) un aprovechamiento de manzana de 4.550+1.500 m2. Asimismo, en el Plano 8 del Modificado Nº 2 del PSIR y tabla anexa al mismo ocurre lo mismo, debiera establecerse como aprovechamiento asignado de la parcela I-AP.2; 4.550+1.500 m2. Se trata en este caso de tener en cuenta los dos errores de transcripción existentes en los planos. En el plano nº 2 del presente documento se reflejan las correcciones realizadas.

En el art. 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de «etranqueo». Usos permitidos, se establece que la posición de la edificación sobre rasante es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario, estableciéndose como distancia al colindante para la Manzana M7 y M8 de la zona oeste un mínimo de 3 metros. Sin embargo tanto el art. 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste como el art. 16 I-AP.3 Ordenanza de Manzana 9 de Zona Oeste, dentro del apartado referente Área de movimiento de la edificación establecen que sobre rasante se deberá respetar siempre una distancia mínima a colindante de 7 metros, siendo ésta la distancia correcta.

**1.6. Procedimiento**

En cuanto al procedimiento para la aprobación de la Modificación del PSIR y sus efectos, se ajustará a lo dispuesto en el Art. 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 Art. 29 de dicha Ley 2/2001, de 25 de Junio:

- El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interej Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
- La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.
- Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a 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

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado N° 3)

obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

- En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

al Consejero competente en materia de ordenación territorial. Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el Instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

- Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.
- Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional 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. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no será tenida en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el artículo 82.3.
- El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario. Corresponde a la Administración Autónoma la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
- El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.
- Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas. Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

## 2. Modificaciones normativas. ORDENANZAS

Las ordenanzas recogidas en el PSIR vigente conforme al Modificado Nº2 que se modifican a su vez en el presente documento, con los objetivos y la finalidad que se ha expuesto con anterioridad, son las que se indican a continuación:

- Ordenanzas Edificación y régimen de usos.
  - Ordenanzas Generales
    - 2.1.1.3 Aprovechamiento Urbanístico
      - Aprovechamiento Zona de Realojos
    - 2.1.1.4 Área de movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos.
    - 2.1.1.6.- Definiciones Generales de los Usos.
  - Ordenanzas Particulares
    - 2.1.2.15 ART 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste.
    - 2.1.2.17 ART 17 Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público.
    - 2.1.2.20 ART.20 Ordenanza de Espacios Libres Privados.
  - Corrección Plano 07 y Plano 08

### 2.1. Modificación de la Ordenanza de Edificación y Régimen de Usos.

#### 2.1.1 Modificación de Ordenanzas Generales.

1-En las **Ordenanzas Generales**, el apartado "2.1.1.3 Aprovechamiento urbanístico" contiene a su vez dos apartados que van a ser objeto de la presente Modificación.

1.1 Apartado referente a las "definiciones", que deberá modificarse en lo que se refiere al cómputo de la edificabilidad de la Zona de Realojos.

1.2 Apartado referente a la edificabilidad y su cómputo, que deberá modificarse, ya que el presente Modificado Nº 3 modifica el cómputo de edificabilidad de instalaciones cubiertas y no cerradas al servicio de todo el ámbito en aquellos casos en que se cierran las rismas con elementos móviles y con el objeto de garantizar que el uso de las mismas no dependa de las condiciones meteorológicas.

2-En las **Ordenanzas de Edificación y Régimen de usos**, el apartado "2.1.1.4-Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos" Aprovechamiento urbanístico" contiene un apartado referente a la posición de la edificación sobre rasante que se va a ver modificado en lo que se refiere a la distancia de las edificaciones que se sitúen en la M-7 y M-9 que va a ser objeto de la presente Modificación.

3.- En las Ordenanzas Generales el apartado 2.1.1.6 "Definiciones Generales de los usos se modifica el apartado 4.b) referente al Uso dotacional, concretamente el párrafo referido al uso de equipamiento y servicios públicos con el objeto de albergar equipamientos de titularidad privada.

Debemos recordar que se trata de Ordenanzas de aplicación en todo el ámbito del PSIR.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

**Aprovechamiento urbanístico de Zona:** Es la edificabilidad global vinculante asignada a cada zona. Se establecen tres zonas homogéneas:

Aprovechamiento zona Este: 31.223,27 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento zona Oeste (\*): 84.360,67 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Zona de Realojos (\*\*): 1.636,69 m<sup>2</sup>

TOTAL: 117.220,63 m<sup>2</sup>

(\* ) En el aprovechamiento de esta zona ha considerado en su cómputo 1.500 m<sup>2</sup> edificables en los espacios libres privados de utilización pública.

(\*\*) En el aprovechamiento de realojos se corresponde con la ya edificada en viviendas de 1.040 m<sup>2</sup> y la disponible de 569,69 en espacios libres.

C. **Aprovechamiento urbanístico de manzana.** Es la edificabilidad global vinculante o indicativa asignada a las manzanas en que se divide cada zona.

D. **Aprovechamiento urbanístico asignado de parcela:** Es la edificabilidad atribuida por el PSIR a cada parcela de forma vinculante o indicativa, así como el aprovechamiento que se atribuya a cada parcela en las operaciones de distribución o transferencia de aprovechamiento entre las parcelas en las que aquél permita estas operaciones.

E. **Aprovechamiento urbanístico consolidado.** Es la edificabilidad materializada en cada parcela determinada por la edificación existente o por un proyecto autorizado por licencia municipal. En caso de segregación, agrupación, división o agregación, el aprovechamiento urbanístico consolidado de la parcela será la edificabilidad materializada en cada parcela o parcelas resultantes de tal operación.

F. **Aprovechamiento urbanístico residual de parcela:** Es la edificabilidad asignada a una parcela que puede ser objeto de operaciones distribución o transmisión con otras parcelas.

G. **Aprovechamiento urbanístico no transferible.** Es la edificabilidad no consolidada (no consumida) en la parcela, que no puede ser objeto de transferencia porque sólo puede ser materializado en la propia parcela. Este aprovechamiento residual y no transferible se especifica en el plano 08, Parcelario Resultante e Indicativo y Aprovechamiento

2.1.1.1.- El "art. 2.1.1.3: Aprovechamiento urbanístico" se ve afectado por el presente modificado, estando actualmente redactado de la siguiente forma:

2.1.1.3 Aprovechamiento urbanístico.

Ámbitos territoriales:

Son los ámbitos en los que se divide el PSIR a efectos de ordenación, asignación y concreción de aprovechamientos.

Se divide en los siguientes ámbitos territoriales:

A. **Zona:** Es el ámbito territorial homogéneo de mayor tamaño del PSIR resultado de su división en tres áreas denominadas Este, Oeste y Realojos, de conformidad con el plano "División del ámbito en Zonas".

B. **Manzana:** Es el ámbito territorial edificable en que se divide cada una de las zonas. Plano "División del ámbito en manzanas".

C. **Parcela:** unidad de suelo que tiene atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Puede estar constituida por una manzana o partes segregadas de manzana. Plano "parcelario resultante - aprovechamiento".

Definiciones:

A. **Aprovechamiento urbanístico del PSIR:** Es la suma de los usos lucrativos computables del ámbito que determinan la superficie total edificable computable, asignada al mismo. Se cuantifica en 117.220,65 m<sup>2</sup>.

B. **Aprovechamiento medio:** El aprovechamiento medio es 0,4902 uas/m<sup>2</sup>, resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito, estimada en 238.967,45 m<sup>2</sup>.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

formalizará en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas que resulten afectados por la transferencia aprovechamiento.

ii. En la escritura pública se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:

Número de unidades de aprovechamiento asignado que correspondan a cada una de las parcelas afectadas antes de la transmisión o distribución especificadas en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.

Número de unidades de aprovechamiento residual de la parcela de origen expresado en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.

Cuantía del aprovechamiento residual transmitido o distribuido y proporción que se le atribuya en relación al de la parcela de destino, así como el aprovechamiento que queca asignado a ésta y el aprovechamiento residual, si lo hubiere.

Cuantía del aprovechamiento asignado, y en su caso residual, a que queda reducida la parcela de origen. En la escritura pública se hará constar que la parcela tiene agotado su aprovechamiento transferible cuando quede consumido totalmente e aprovechamiento residual de la parcela de origen; sin perjuicio de operaciones posteriores de atribución de aprovechamiento.

Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.

**Régimen de los aprovechamientos urbanísticos. Distribución y transferencia.**

A. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela puede ser vinculante o indicativo:

i. Es vinculante cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela por el PSIR coincide con el aprovechamiento real: el aprovechamiento urbanístico asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona de Realojos y en la Zona Este es máximo y vinculante, por lo que no puede ser objeto de transferencia o distribución entre manzanas y parcelas; aunque el aprovechamiento consolidado sea inferior al asignado; sin perjuicio de la agregación, segregación o agrupación de parcelas cuando la ordenanza particular lo permita

ii. Es indicativo cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela pueden coincidir con el aprovechamiento real y puede ser objeto de distribución o transferencia entre parcelas. El aprovechamiento urbanístico global asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona Oeste es indicativo, por lo que puede ser objeto de operaciones de distribución y transferencias entre parcelas, aunque se encuentren en distintas manzanas.

B. Aprovechamiento distribuido o transferible. El aprovechamiento urbanístico residual que puede ser transmitido o distribuido entre parcelas en las que el aprovechamiento asignado sea indicativo.

C. Formalización de la transferencia o distribución del aprovechamiento urbanístico residual

i. La realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre parcelas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, se

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.

D. Licencias de edificación.

- i. El proyecto técnico redactado por profesional competente que acompañe las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de condiciones exigibles, deberá especificar el aprovechamiento asignado a la parcela, la edificabilidad que consume el proyecto y, en su caso, el aprovechamiento no consumido.
- ii.- Las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de documentación exigible, deberán acompañar, la escritura pública de propiedad en la que conste el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela o copia autorizada del título de distribución o transmisión de aprovechamiento, así como certificación registral en la que conste el aprovechamiento asignado a la parcela y, en su caso, aprovechamiento residual o no transferible. Esta última podrá ser sustituida por una certificación de la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- iii.-La licencia de edificación que tenga por objeto parcelas en la Zona Oeste hará constar si la edificación permitida o existente tiene agotado el aprovechamiento asignado sobre la finca y, en su caso, el aprovechamiento queda pendiente de materializar y su naturaleza de residual o no transferible. La Administración lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse la licencia.

**Formación de Parcelas**

**Parcelación:** Es la formación de fincas independientes a las que se atribuye edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente en el plano de parcelación (parcelario resultante y aprovechamiento) especificando el aprovechamiento asignado a cada parcela, el aprovechamiento

consolidado cuando estuviera consumido todo o parte de éste y el aprovechamiento residual o no transferible cuando exista aprovechamiento asignado no consumido.

Asimismo, las diferentes fincas que forman las parcelas podrá ser objeto de división en fincas independientes, conforme a las siguientes reglas:

- Serán indivisibles:
- Las parcelas determinadas como mínimas en la correspondiente ordenanza particular.
- En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, proclujeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas.
- Las reglas de colindancia del sólido capaz reguladas en las ordenanzas de edificación.

**Edificabilidad**

La **Superficie Edificable** se puede definir de la siguiente manera

Es la superficie edificada total que pueda construirse en una parcela. La edificabilidad se expresa de dos formas:

1. La conjunción de las normas sobre posición, forma y volumen de cada ordenanza particular, que determinan el sólido capaz (Zona Oeste).
2. El coeficiente de edificabilidad (Zona Este y Realjoes): Se aplica indistintamente sobre parcela bruta y sobre neta según recoja cada ordenanza de aplicación.

El **Cómputo de la edificabilidad** se realizará de la siguiente manera:

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- En cualquier manzana no computará a efectos de edificabilidad la planta baja abierta, siempre que sea perimetral alrededor de la zona edificada para acceso. También se considerará no computable la superficie no cerrada bajo los voladizos realizados en las plantas superiores.

- La edificación bajo la rasante resultante de proyecto no computa como edificabilidad, aunque se sitúe dando fachada a patio inglés, pudiéndose tan solo construir los usos permitidos en cada ordenanza y ningún otro no regulado para esta situación, excepto los usos y espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes, laboratorios aulas-salas de exposición y formación, biblioteca, archivos, salas de reuniones-auditorios, almacenes y trasteros, instalaciones propias del edificio, instalaciones propias de la actividad, dependencias de servicios del edificio, instalaciones como aseos, vestuarios y comedor, instalaciones deportivas para uso privado y Centro de procesos de datos e instalaciones y usos análogos, los cuales, independientemente de lo regulado en cada ordenanza particular, siempre se podrán ubicar bajo rasante y no computarán como edificabilidad.

- Las pasarelas perimetrales, con un ancho máximo de 1 metro, que sirvan para el mantenimiento de la fachada no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación en planta.

- La superficie de la azotea, definida como última planta piso levantada por encima de la línea de cornisa en el caso de cubierta plana, es no computable a efectos de edificabilidad. Las azoteas de plantas se definen como superficie construida abierta formada como consecuencia del retraqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado y tampoco serán computables las cubiertas planas de los posibles voladizos en las distintas plantas, siempre y cuando no sean utilizables o tan solo transitables para su mantenimiento, pudiendo estar cubiertas por las plantas superiores.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el Informe del Ministerio de Fomento, no generando en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de navegación aérea.

Deberá quedar redactado, tras el presente Modificado Nº 3, de la siguiente forma:

2.1.1.3 Aprovechamiento urbanístico.

Ámbitos territoriales:

Son los ámbitos en los que se divide el PSIR a efectos de ordenación, asignación y concreción de aprovechamientos.

Se divide en los siguientes ámbitos territoriales:

A. Zona: Es el ámbito territorial homogéneo de mayor tamaño del PSIR resultado de su división en tres áreas denominadas Este, Oeste y Realjós, de conformidad con el plano "División del ámbito en Zonas".

B. Manzana: Es el ámbito territorial edificable en que se divide cada una de las zonas. Plano "División del ámbito en manzanas".

C. Parcela: unidad de suelo que tiene atribuida edificabilidad y uso o solc uso urbanístico independiente. Puede estar constituida por una manzana o partes segregadas de manzana. Plano "parcelario resultante - aprovechamiento".

Definiciones:

A. **Aprovechamiento urbanístico del PSIR:** Es la suma de los usos lucrativos computables del ámbito que determinan la superficie total edificable computable, asignada al mismo. Se cuantifica en 117.220,65 m<sup>2</sup>.

B. **Aprovechamiento medio:** El aprovechamiento medio es 0,4902 uas/m<sup>2</sup>, resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito, estimada en 238.967,45 m<sup>2</sup>.



MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

**Aprovechamiento urbanístico de Zona:** Es la edificabilidad global vinculante asignada a cada zona. Se establecen tres zonas homogéneas:

Aprovechamiento zona Este: 31.223,27 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento zona Oeste (\*): 84.957,36m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Zona de Realojos (\*\*): 1.040 m<sup>2</sup>

TOTAL: 117.220,63 m<sup>2</sup>

(\*) En el cómputo del aprovechamiento de esta zona se han considerado 1.500 m<sup>2</sup> edificables en los equipamientos de titularidad privada y 596,69 m<sup>2</sup> edificables de los Espacios Libres

(\*\*) *En el aprovechamiento de realojos se corresponde con la ya edificada en viviendas de 1.040 m<sup>2</sup>.*

**C. Aprovechamiento urbanístico de manzana.** Es la edificabilidad global vinculante c indicativa asignada a las manzanas en que se divide cada zona.

**D. Aprovechamiento urbanístico asignado de parcela:** Es la edificabilidad atribuida por el PSIR a cada parcela de forma vinculante o indicativa, así como el aprovechamiento que se atribuya a cada parcela en las operaciones de distribución o transferencia de aprovechamiento entre las parcelas en las que aquél permita estas operaciones.

**E. Aprovechamiento urbanístico consolidado:** Es la edificabilidad materializada en cada parcela determinada por la edificación existente o por un proyecto autorizado por licencia municipal. En caso de segregación, agrupación, división o agregación, el aprovechamiento urbanístico consolidado de la parcela será la edificabilidad materializada en cada parcela o parcelas resultantes de tal operación.

**F. Aprovechamiento urbanístico residual de parcela:** Es la edificabilidad asignada a una parcela que puede ser objeto de operaciones distribución o transmisión con otras parcelas.

**G. Aprovechamiento urbanístico no transferible.** Es la edificabilidad no consolidada (no consumida) en la parcela, que no puede ser objeto de transferencia porque sólo puede ser materializada en la propia parcela. Este aprovechamiento residual y no transferible se especifica en el plano 08, Parcelario Resultante e Indicativo y Aprovechamiento

**Régimen de los aprovechamientos urbanísticos. Distribución y transferencia.**

A. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela puede ser vinculante o indicativo:

- i. Es vinculante cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela por el PSIR coincide con el aprovechamiento real: el aprovechamiento urbanístico asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona de Realojos y en la Zona Este es máximo y vinculante, por lo que no puede ser objeto de transferencia o distribución entre manzanas y parcelas, aunque el aprovechamiento consolidado sea inferior al asignado; sin perjuicio de la agregación, segregación o agrupación de parcelas cuando la ordenanza particular lo permita
- ii. Es indicativo cuando el aprovechamiento asignado a cada parcela puede no coincidir con el aprovechamiento real y puede ser objeto de distribución o transferencia entre parcelas. El aprovechamiento urbanístico global asignado a cada manzana y a cada parcela en la Zona Oeste es indicativo, por lo que puede ser objeto de operaciones de distribución y transferencias entre parcelas, aunque se encuentren en distintas manzanas.

B. Aprovechamiento distribuido o transferible. El aprovechamiento urbanístico residual que puede ser transmitido o distribuido entre parcelas en las que el aprovechamiento asignado sea indicativo.

C. Formalización de la transferencia o distribuidor del aprovechamiento urbanístico residual.

- i. La realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre parcelas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, se formalizará en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas que resulten afectados por la transferencia aprovechamiento

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA  
MEMORIA DE ORDENACIÓN (Modificado Nº 3)

- ii. En la escritura pública se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:
- Número de unidades de aprovechamiento asignado que corresponde a cada una de las parcelas afectadas antes de la transmisión o distribución especificadas en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.
  - Número de unidades de aprovechamiento residual de la parcela de origen expresado en metros cuadrados edificables y uso atribuido a la parcela.
  - Cuantía del aprovechamiento residual transmitido o distribuido y proporción que se le atribuya en relación al de la parcela de destino, así como el aprovechamiento que queda asignado a ésta y el aprovechamiento residual, si lo hubiere.
  - Cuantía del aprovechamiento asignado, y en su caso residual, a que queda reducida la parcela de origen. En la escritura pública se hará constar que la parcela tiene agotado su aprovechamiento transferible cuando quede consumido totalmente el aprovechamiento residual de la parcela de origen; sin perjuicio de operaciones posteriores de atribución de aprovechamiento.
  - Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.
  - Determinación de los derechos inscritos que se trasladen en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.
- i. El proyecto técnico redactado por profesional competente que acompañe las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de condiciones exigibles, deberá especificar el aprovechamiento asignado a la parcela, la edificabilidad que consume el proyecto y, en su caso, el aprovechamiento no consumido.
- ii.- Las solicitudes de licencia de edificación que tengan por objeto parcelas en la Zona Oeste, además del resto de documentación exigible, deberán acompañar, la escritura pública de propiedad en la que conste el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela o copia autorizada del título de distribución o transmisión de aprovechamiento, así como certificación registral en la que conste el aprovechamiento asignado a la parcela y, en su caso, aprovechamiento residual o no transferible. Esta última podrá ser sustituida por una certificación de la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- iii.-La licencia de edificación que tenga por objeto parcelas en la Zona Oeste hará constar si la edificación permitida o existente tiene agotado el aprovechamiento asignado sobre la finca y, en su caso, el aprovechamiento queda pendiente de materializar y su naturaleza de residual o no transferible. La Administración lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse la licencia.

**Formación de Parcelas**

**Parcelación:** Es la formación de fincas independientes a las que se atribuye edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente en el plano de parcelación (parcelario resultante y aprovechamiento) especificando el aprovechamiento asignado a cada parcela, el aprovechamiento consolidado cuando estuviera consumido todo o parte de éste y el aprovechamiento residual o no transferible cuando exista aprovechamiento asignado no consumido.

Asimismo, las diferentes fincas que forman las parcelas podrá ser objeto de división en fincas independientes, conforme a las siguientes reglas:

- Serán indivisibles

D. Licencias de edificación.