

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

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

construir los usos permitidos en bajo rasante 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 usos principal 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.
- Las instalaciones cubiertas y no cerradas al servicio de la totalidad del ámbito y que se sitúen sobre parcelas calificadas por el PSIR como Equipamientos de titularidad privada computará al 60%. No suponiendo aumento alguno de este cómputo el cierre perimetral de las mismas mediante la utilización de elementos temporales como lonas, toldos retráctiles u otros que permitan proteger el interior de las adversas condiciones climatológicas que pudieran anular el uso de las instalaciones.
- 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 retranqueo 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.

- 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, produjeran 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 puede 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 Realójes): 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:

- 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

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

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

- o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
- o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

La **posición de la edificación bajo rasante** es consecuencia de los retranqueos obligatorios que dependen de la ubicación de cada manzana. Se presentan varios casos que se desglosan de la siguiente manera:

- Manzana M7, M9 de la Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Vial público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Vial Público interno: mínimo 3 metros
  - o Vial privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Vial de acceso a aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

Bajo rasante se permite el adosamiento de la edificación con las siguientes condiciones.

- Cada parcela construirá su muro de cerramiento adosado en su propia parcela, no permitiéndose el muro medianero.
- Los muros se podrán construir en momentos diferidos en el tiempo.
- Cada muro estará calculado para las condiciones más desfavorables de estabilidad con independencia de la existencia de otro muro en la parcela colindante, con independencia del momento de su construcción.
- Los muros colindantes no sobrepasarán la rasante de la planta baja
- Se deberá disponer, con carácter previo a la construcción de un "acuerdo de colindancia" entre las parcelas autorizado por la gerencia del PCTCAN
- Para obtener la correspondiente licencia municipal no será necesario elevarlo a escritura pública

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

**2.1.1.2. La Ordenanza General en su apartado 2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos, se ve afectada por el presente modificado y establece actualmente lo siguiente:**

**2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos**

En las zonas de retranqueo sólo se podrán colocar arquetas y canalizaciones de conexión a los servicios no autorizándose ninguna construcción ni bajo rasante ni sobre rasante.

El área de movimiento no siempre estará totalmente ocupada por la edificación. En las zonas del área de movimiento residuales, las no ocupadas por edificación, están autorizadas la construcción de marquesinas de acceso a los edificios sin computar como edificabilidad. Asimismo, se podrán implantar, sin limitación de altura, otras instalaciones técnicas como servicios de comunicaciones, generación de energía para mejorar la eficiencia energética del edificio o del PCTCAN, así como instalaciones experimentales y cualquier otra que proporcione servicios y equipamientos al PCTCAN o a las empresas instaladas.

No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre.

La **posición de la edificación sobre rasante** es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario que son:

- Distancia mínima al colindante en general: mínimo 7 metros
- Manzana M7, M9- de a Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Vial público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Vial público interno: mínimo 3 metros
  - o Vial privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Vial de acceso al aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros

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

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

La posición de la edificación bajo rasante es consecuencia de los retranqueos obligatorios que dependen de la ubicación de cada manzana. Se presentan varios casos que se desglosan de la siguiente manera:

- Manzana M7, M9 de la Zona Oeste: mínimo 3 metros
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Viario público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Viario público interno: mínimo 3 metros
  - o Viario privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Viario de acceso a aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros

Bajo rasante se permite el adosamiento de la edificación con las siguientes condiciones.

- Cada parcela construirá su muro de cerramiento adosado en su propia parcela, no permitiéndose el muro medianero.
- Los muros se podrán construir en momentos diferidos en el tiempo.
- Cada muro estará calculado para las condiciones más desfavorables de estabilidad con independencia de la existencia de otro muro en la parcela colindante, con independencia del momento de su construcción.
- Los muros colindantes no sobrepasarán la rasante de la planta baja
- Se deberá disponer, con carácter previo a la construcción de un "acuerdo de colindancia" entre las parcelas autorizado por la gerencia del PCTCAN.
- Para obtener la correspondiente licencia municipal no será necesario elevarlo a escritura pública

2.1.1.3.- El "art. 2.1.1.6: Definiciones Generales de los Usos" se ve afectado en su apartado 4.b) referente al uso dotacional por el presente modificado, estando actualmente redactado de la siguiente forma:

b) Dotacional. Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población. En particular los servicios

2.1.1.4 Área de Movimiento de la edificación y zonas de retranqueo. Usos permitidos

En las zonas de retranqueo sólo se podrán colocar arquetas y canalizaciones de conexión a los servicios no autorizándose ninguna construcción ni bajo rasante ni sobre rasante

El área de movimiento no siempre estará totalmente ocupada por la edificación. En las zonas del área de movimiento residuales, las no ocupadas por edificación, están autorizadas la construcción de marquesinas de acceso a los edificios sin computar como edificabilidad. Asimismo, se podrán implantar, sin limitación de altura, otras instalaciones técnicas como servicios de comunicaciones, generación de energía para mejorar la eficiencia energética del edificio o del PCTCAN, así como instalaciones experimentales y cualquier otra que proporcione servicios y equipamientos al PCTCAN o a las empresas instaladas.

No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre.

La posición de la edificación sobre rasante es consecuencia de los retranqueos obligatorios a frente de viario que son:

- Distancia mínima al colindante en general: mínimo 7 metros
- Manzana M7, M9- de la Zona Oeste: *mínimo 7 metros*
- Distancia mínima al límite exterior de la calzada del viario: depende del tipo de viario y se define como:
  - o Viario público estructurante: mínimo 7 metros
  - o Viario público interno: mínimo 3 metros
  - o Viario privado interno peatonal de utilización pública: mínimo 3 metros
  - o Viario de acceso al aparcamiento subterráneo: mínimo 3 metros
  - o Aparcamiento en superficie: mínimo 3 metros
  - o Distancia a parcelas de infraestructuras: mínimo 3 metros



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

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

destinados a proveer al Parque Científico y Tecnológico del suelo, infraestructuras, enseñers, instalaciones, servicios, equipos y actividades necesarios para favorecer la generación de conocimiento científico y tecnológico, transferencia de tecnología, fertilización cruzada de conocimiento y sinergias y relaciones de colaboración entre los diferentes agentes establecidos en el Parque Científico y Tecnológico. Así como los servicios necesarios para favorecer la conciliación de la vida laboral y familiar. Se subdivide en los siguientes grupos:

· **Uso de equipamiento y servicios públicos.** Es el que sirve para proveer ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos relacionados con la Administración. Se distinguen las siguientes categorías:

Educativo en los que se incluyen escuelas infantiles de primaria y secundaria, centros de formación profesional, centros de educación universitaria, centros de educación especial, centros de enseñanza de idiomas y otros análogos dedicados a la formación humana e intelectual de las personas.

Deportivo: que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, como gimnasios, pabellones deportivos, pistas deportivas cubiertas y descubiertas y en general cualesquiera espacios destinados a la actividad deportiva.

Servicio de interés público y social, entre los que se incluyen los servicios Bienestar social, que son las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos como, guarderías, ludotecas;

Socio-cultural que agrupa a las actividades culturales como las de custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura visión de las artes, así como actividades de relación social, como bibliotecas, museos, archivos, salas de exposición, bibliotecas, teatro, cinematografía, salas audiovisuales, centros de reuniones y otros de naturaleza análoga.

Administrativos. Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la administración.

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

b) **Dotacional.** Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población. En particular los servicios destinados a proveer al Parque Científico y Tecnológico del suelo, infraestructuras, enseñers, instalaciones, servicios, equipos y actividades necesarios para favorecer la generación de conocimiento científico y tecnológico, transferencia de tecnología, fertilización cruzada de conocimiento y sinergias y relaciones de colaboración entre los diferentes agentes establecidos en el Parque Científico y Tecnológico. Así como los servicios necesarios para favorecer la conciliación de la vida laboral y familiar. Se subdivide en los siguientes grupos:

· **Uso de equipamiento y servicios públicos.** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos relacionados con la Administración. Se distinguen las siguientes categorías que pueden albergar equipamientos tanto de titularidad pública como privada:

Educativo en los que se incluyen escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de formación profesional, centros de educación universitaria, centros de educación especial, centros de enseñanza de idiomas y otros análogos dedicados a la formación humana e intelectual de las personas.

Deportivo que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, como gimnasios, pabellones deportivos, pistas deportivas cubiertas y descubiertas y en general cualesquiera espacios destinados a la actividad deportiva.

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

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

Su ámbito es el grafiado, dentro de la Zona Oeste, en el Plano de Ordenación con las siglas M7 con una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup>.

**Condiciones del sólido capaz.**

La altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas sobre la rasante resultante de proyecto. Se limita la altura máxima de cornisa de la edificación a 9,00.

En ningún caso la altura máxima de las edificaciones fijada en esta, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares). Excepcionalmente conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

En el plano n° 14 de la presente modificación, donde se recogen las alturas máximas absolutas permitidas en esta manzana, comprendidos entre las cotas 75 al Este y la cota 79,5 al oeste, debiéndose respetar cada punto esta limitación establecida por las servidumbres.

Se define como altura de piso la distancia vertical en metros entre las dos caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas. En este caso, se limita la altura de piso a 4,50 metros para las plantas tipo 3 piso cuando se construyan dos plantas, y a 9,00 metros para cuando se precise la construcción en una sola planta.

Servicio de interés público y social, entre los que se incluyen los servicios Bienestar social, que son las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos como, guarderías, ludotecas;

Socio-cultural que agrupa a las actividades culturales como las de custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura visiva de las artes, así como actividades de relación social, como bibliotecas, museos, archivos, salas de exposición, bibliotecas, teatro, cinematografía, salas audiovisuales, centros de reuniones y otros de naturaleza análoga.

Administrativos. Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la administración.

**2.1.2.- Modificación de Ordenanzas Particulares.**

**2.1.2.1.- El apartado 2.1.15 Art. 15.- I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de zona Oeste se ve modificada por el presente documento, se encuentra redactada como sigue:**

**2.1.15 ART. 15. I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de Zona Oeste.**

**Definición y ámbito:**

Se entiende por ordenanza de manzana 7 la que regula los terrenos destinados por el Proyecto Singular Interés Regional a la construcción de usos dotacionales de equipamiento privado en todas sus categorías, terciario en todas sus categorías y espacios libres privados, vinculados a la construcción obligatoria de un aparcamiento bajo rasante que constituye el gran aparcamiento central del Parque en el área de aparcamiento I-AP2.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga aumento de la edificabilidad computable, con independencia de su altura y esté o no cerrada, ya que se pretende una construcción de calidad arquitectónica en las salidas de los aparcamientos.

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

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

<b>Edificabilidad:</b>	<b>Parcelario:</b>
La manzana M7 tiene una superficie total de 23.360,45 m <sup>2</sup> . De la totalidad de la misma se destinará una superficie de 10.000 m <sup>2</sup> a espacios libre privados.	La manzana está parcelada en el PSIR, con una superficie de 23.360,45 m <sup>2</sup> pudiendo ser objeto desegregación en parcelas conforme a las siguientes especificaciones:
La parcela residual M7 de la Zona Oeste, resto de detraer 10.000 m <sup>2</sup> para espacios libres privados con una superficie de 13.360,45 m <sup>2</sup> , tendrá una edificabilidad total de 4.550,00 m <sup>2</sup> sin incluir la propia de los espacios libres privados, que podrán tener una edificabilidad adicional de 1.500 m <sup>2</sup> con los usos regulados en la edificación de los usos obligatorios (no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente, aunque sí cubiertos y se restringen a pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.).	<ul style="list-style-type: none"><li>Parcela mínima segregable: 5.000,00 m<sup>2</sup></li><li>La segregación ha de hacerse con líneas rectas paralelas o perpendiculares a los viales a que dan frente. Cuando las líneas sean paralelas, la segregación será por la mitad de la línea perpendicular al vial.</li></ul>
El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR 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.	<b>Área de movimiento de la edificación:</b> No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre. Sobre rasante se deberá de respetar siempre una distancia mínima al colindante de 7 mts.
En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.	<b>Condiciones de uso:</b> USO DOMINANTE: Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías. USOS DOMINANTE PERMISIBLES: Terciario en todas sus categorías y dotacional de espacios libres privados. Productivo.
En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará 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, ni de la Administración Autónoma o Local.	<b>Usos Compatibles sobre rasante:</b> Sin superar el 50% de la edificabilidad computable se permiten los siguientes usos: <ul style="list-style-type: none"><li>Productivo</li><li>Dotacional, viario, aparcamiento e infraestructuras tácticas.</li></ul>
	<b>Usos Compatibles bajo rasante:</b> No existe limitación para el establecimiento de estos usos



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

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

- Al ordenar la manzana es imperativo dotarla de un espacio libre con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. La edificabilidad estimada en este espacio es de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo estar ubicada sobre este espacio libre.
- Las edificaciones en el espacio libre privado no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente, aunque si cubiertos como pueden ser pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.

Tras el Modificado Nº 3 del PSIR el "ART 15 I-AP.2 Ordenanza de Manzana 7 de la Zona Oeste" quedará redactado de la siguiente forma:

**Definición y ámbito:**

Se entiende por ordenanza de manzana 7 la que regula los terrenos destinados por el Proyecto Singular Interés Regional a la construcción de usos cotacionales de equipamiento privado en todas sus categorías, terciario en todas sus categorías, vinculados a la construcción obligatoria de un aparcamiento bajo rasante que constituye el gran aparcamiento central del Parque en el área de aparcamiento I-AP2.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga aumento de la edificabilidad computable, con independencia de su altura y esté o no cerrada, ya que se pretende una construcción de calidad arquitectónica en las salidas de los aparcamientos.

Su ámbito es el grafiado, dentro de la Zona Oeste, en el Plano de Ordenación con las siglas M7 con una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup>.

**Condiciones del sólido capaz.**

La altura máxima de la edificación se fija en 2 plantas sobre la rasante resultante de proyecto. Se limita la altura máxima de cornisa de la edificación a 9,00.

- Garaje aparcamiento.
- Dotacional deportivo y socio cultural
- Usos al servicio del automóvil como pueden ser lavandería o taller; almacenes, usos ligados a la actividad deportiva; usos ligados y vinculados a la actividad comercial y dotacional de la planta sobre rasante

Los usos dominantes y compatibles podrán establecerse con independencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, no fijándose ningún plan o fases de construcción para este.

Usos complementarios bajo rasante:

El desarrollo e implantación de usos permitidos en la zona sobre rasante exigirá la construcción del número de plazas necesario para el cumplimiento de, estándar de número de plazas fijado en el PSIR para las parcelas que lo requieran, en el aparcamiento subterráneo previsto en el PSIR para esta manzana en las condiciones establecidas en esta ordenanza. No existe limitación de superficie máxima de garaje aparcamiento en esta situación

Condiciones adicionales de ordenación y desarrollo:

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el aparcamiento subterráneo obligatorio será de 700 unidades pudiéndose destinar el resto de superficie a los usos permitidos bajo rasante sin limitación de superficie.
- La construcción del aparcamiento subterráneo se podrá desarrollar en un proyecto único que establezca su ejecución por fases en función del grado de desarrollo del Parque Tecnológico, que determinará la necesidad de dotación de plazas en función de los usos lucrativos implantados. Para ello, se deberá garantizar la autonomía y funcionalidad de cada fase y será necesario un informe previo de la Sociedad Gestora que determine el grado de implantación de usos lucrativos y la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento.

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 la altura máxima de las edificaciones fijada en esta, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, cárteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.); y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares). Excepcionalmente conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

En el plano nº 14 de la presente modificación, donde se recogen las alturas máximas absolutas permitidas en esta manzana, comprendidos entre las cotas 75 al Este y la cota 79,5 al oeste, debiéndose respetar cada punto esta limitación establecida por las servidumbres.

Se define como altura de piso la distancia vertical en metros entre las dos caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas. En este caso, se limita la altura de piso a 4,50 metros para las plantas tipo o piso cuando se construyan dos plantas, y a 9,00 metros para cuando se precise la construcción en una sola planta.

**Edificabilidad:**

*La manzana M7 tiene una superficie total de 23.360,45 m<sup>2</sup> de los cuales, 10.000 m<sup>2</sup> se deberán destinar a Equipamientos de titularidad privada.*

*La edificabilidad total de la Manzana M7 es de 6.646,59 m<sup>2</sup>.*

*La parte de la parcela de una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> destinados a Equipamientos de titularidad privada tiene asignada una edificabilidad de 1.500 m<sup>2</sup>, que deberá destinarse a usos deportivos cubiertos y que podrán cerrarse perimetralmente con elementos móviles o retráctiles, cuya función sea la de proteger las pistas de las inclemencias meteorológicas.*

*En ningún caso se permitirá que los elementos móviles o retráctiles a que se hace referencia en el párrafo anterior tengan carácter permanente.*

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR 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.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará 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, ni de la Administración Autonómica o Local.

**Parcelario:**



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

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

La manzana está prefijada en el PSIR, con una superficie de 23.360,45 m<sup>2</sup> pudiendo ser objeto de segregación en parcelas conforme a las siguientes especificaciones:

- Parcela mínima segregable: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- La segregación ha de hacerse con líneas rectas paralelas o perpendiculares a los viales a que dan frente. Cuando las líneas sean paralelas, la segregación será por la mitad de la línea perpendicular al vial.

**Área de movimiento de la edificación:**

No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre.

Sobre rasante se deberá de respetar siempre una distancia mínima al colindante de 7 mts.

**Condiciones de uso:**

USO DOMINANTE: Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías.

USOS DOMINANTE PERMISIBLE: Terciario en todas sus categorías y productivo.

Usos Compatibles sobre rasante:

Sin superar el 50% de la edificabilidad computable se permiten los siguientes usos:

- Productivo
- Dotacional, viario, aparcamiento e infraestructuras básicas.

Usos Compatibles bajo rasante:

No existe limitación para el establecimiento de estos usos.

- Garaje aparcamiento.
- Dotacional deportivo y socio cultural.

- Usos al servicio del automóvil como pueden ser lavandería o taller, almacenes, usos ligados a la actividad deportiva, usos ligados y vinculados a la actividad comercial y dotacional de la planta sobre rasante.

Los usos dominantes y compatibles podrán establecerse con independencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, no fijándose ningún plan o fases de construcción para este.

Usos complementarios bajo rasante:

El desarrollo e implantación de usos permitidos en la zona sobre rasante exigirá la construcción del número de plazas necesario para el cumplimiento de, estándar de número de plazas fijado en el PSIR para las parcelas que lo requieran, en el aparcamiento subterráneo previsto en el PSIR para esta manzana en las condiciones establecidas en esta ordenanza. No existe limitación de superficie máxima de garaje aparcamiento en esta situación.

Condiciones adicionales de ordenación y desarrollo:

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el aparcamiento subterráneo obligatorio será de 700 unidades pudiéndose destinar el resto de superficie a los usos permitidos bajo rasante sin limitación de superficie.
- La construcción del aparcamiento subterráneo se podrá desarrollar en un proyecto único que establezca su ejecución por fases en función del grado de desarrollo del Parque Tecnológico, que determinará la necesidad de dotación de plazas en función de los usos lucrativos implantados. Para ello, se deberá garantizar la autonomía y funcionalidad de cada fase y será necesario un informe previo de la Sociedad Gestora que determine el grado de implantación de usos lucrativos y la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento.
- Al ordenar la manzana es imperativo dotarla de un equipamiento privado con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. La edificabilidad estimada en este espacio es de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo estar ubicada sobre esta parcela de equipamiento

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

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

- Las edificaciones en el equipamiento de titularidad privada no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente de forma permanente. Se permite el cierre perimetral de las pistas deportivas mediante elementos desmontables y móviles tales como lones, toldos retráctiles o cualquiera otro de esta naturaleza cuya función sea la de proteger las citadas zonas de las inclemencias meteorológicas y garantizar su correcta funcionalidad. Se permiten cierres de cubrición como pueden ser pistas de pádel, pistas de balonmano-fútbol sala, baloncesto, mini-basket, etc.
  - Socio-cultural: al aire libre.
  - En las áreas de ajardinamiento se permiten construcciones para la venta de bebidas, periódicos helados etc., con una construcción similar al resto del Parque.
  - Infraestructuras al servicio público para todo el sector incluyendo las acometidas, la depuración, o los elementos para energías renovables.
  - Paneles informativos que sean autorizados por la Sociedad Gestora del PCTCAN.
- El resto de los usos no contemplados, quedan prohibidos.

**Edificabilidad:**

Su edificabilidad viene dada por la ordenanza de espacios libres del PSIR vigente, se obtiene de por la aplicación de un 10% a su extensión superficial, o a 0,10 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>. Lo que supone 596,69 m<sup>2</sup> como edificabilidad computable tan solo para edificaciones cubiertas y cerradas de uso deportivo exclusivamente. La altura de la edificación será la necesaria para garantizar el funcionamiento de estas infraestructuras, alcanzando un máximo de 8,00 metros de altura de edificación. En ningún caso la altura máxima de las edificaciones fijada en la presente ordenanza, incluidos todos sus elementos (antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), podrán superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el PSIR 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.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las

**2.1.2.2.- El Modificado Nº 3 del PSIR afecta a la Ordenanza "ART. 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público" está redactada como sigue:**

**2.1.2.17. ART. 17. Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público**

Ámbito de aplicación:

Comprende todas las parcelas de espacios libres de uso y dominio público así grafiadas en los planos y en distintas situaciones y conformaciones.

Su dimensión es el resultado de la adición de varias áreas diseminadas por el recinto del Parque, su superficie total es de 5.966,90 m<sup>2</sup>.

Su finalidad es al de dotar al Parque de espacios libres, áreas de descanso y ocio, parques y jardines, estanques, áreas arboladas y su titularidad es pública sin restricción de usuarios.

**Usos básicos:**

Los usos permitidos son los siguientes:

- Parques y jardines: sin limitación pudiendo incluir mobiliario lúdico.
- Deportivo: al aire libre, pudiendo estar cubiertos pero no cerrados.