

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2018-3136 *Resolución de 28 de marzo de 2018, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 15 de marzo de 2018 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 2 del Proyecto Singular de Interés Regional Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase, y del documento para la aprobación definitiva correspondiente a dicho Proyecto.*

Con fecha 15 de marzo de 2018 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria ha adoptado acuerdo por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual nº 2 del Proyecto Singular de Interés Regional "Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase".

En atención a lo expuesto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria,

RESUELVO

Disponer la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de marzo de 2018 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual nº 2 del Proyecto Singular de Interés Regional "Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase", así como de su contenido, documentos que se publican como anexos a la presente resolución.

Santander, 28 de marzo de 2018.

La secretaria general de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social,
Virginia Martínez Saiz.

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14



**CONSEJERÍA: UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN,
MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL
UNIDAD: Secretaría General**

Año 2018 Día 15 MAR. 2018 Sesión Ordinaria

***EL CONSEJO DE GOBIERNO, en la reunión reseñada, adoptó,
entre otros, el siguiente acuerdo:***

“Examinado el expediente relativo a la modificación puntual nº 2 del Proyecto Singular de Interés Regional “Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase”.

Considerando, que se han seguido los trámites previstos en los artículos 26 a 29 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo,

Considerando que tiene por objeto incrementar la altura máxima de las instalaciones de 12 metros a 14 metros en la zona calificada PI-02, incorporando toda la documentación, entendiéndose que no es necesario incorporar el estudio de sostenibilidad económica porque únicamente se modifica la ordenanza para incrementar en dos metros la altura de las edificaciones, manteniéndose el número de plantas, en una zona del PSIR.

Considerando que de conformidad con lo señalado en el Artículo 29.8 de la Ley de Cantabria 2/2001, y en coherencia con lo señalado en los artículos 82 y 83 de la misma Ley, las alteraciones del PSIR realizadas en base a la presente Modificación nº 2 y anteriormente descritas, no afectan de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada. Consisten en la modificación del art.79 que regula la Ordenanza de Edificación de Uso Productivo Industrial (PI-02) para incrementar la altura en dos metros, sin variar el número de plantas, y así facilitar la implantación de actividades en las que su proceso productivo requiere la instalación de puentes-grúa. Estas variaciones no tienen en ningún caso entidad suficiente para ser consideradas un supuesto de revisión del referido PSIR.

Resultando que en cuanto al trámite ambiental, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, formuló en fecha 21 de diciembre de 2016 el correspondiente Informe Ambiental Estratégico, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 4 de enero de 2017, concluyendo que la Modificación Puntual de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, por lo que no es precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico.

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14



**CONSEJERÍA: UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN,
MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL
UNIDAD: Secretaría General**

que cumplan la normativa básica contra incendios. La urbanización del PSIR cuenta con instalación contra incendios y en concreto con red de hidrantes. En relación con los riesgos de inundaciones y vistos los planos remitidos por dicha comisión, estarían afectadas, en una pequeña zona, las parcelas S.4 y S.5 por el flujo de peligrosidad media. Ninguna parcela estaría afectada por flujo preferente. En todo caso, y de acuerdo con el artículo 12.2 del PSIR las construcciones deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica al encontrarse en zona de policía.

Resultando, que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 5 de diciembre de 2017, aprobó provisionalmente la citada modificación puntual.

Habiéndose emitido informe favorable por la Dirección General del Servicio Jurídico en fecha 15 de febrero de 2018.

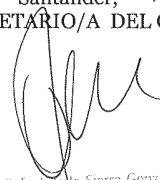
A propuesta de la vicepresidente y consejera de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social

SE ACUERDA.-

Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 2 del Proyecto Singular de Interés Regional "Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase".

CÚMPLASE EL ANTERIOR ACUERDO Y NOTIFIQUESE EN FORMA A: Suelo Industrial de Cantabria; Ayuntamiento de Castro Urdiales; Dirección General del Servicio Jurídico; Secretaría General de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social; Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística y Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Santander, 15 MAR. 2018
EL/LA SECRETARIO/A DEL CONSEJO,



Fdo.: Rafael de la Sierra González

Página 3 de 3

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

**INDICE DE DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL MODIFICADO DEL PSIR
DEL ÁREA INTEGRAL ESTRATÉGICA CASTRO URDIALES (1º FASE)**

DOCUMENTO URBANÍSTICO

- Memoria general
 - 1.1.- Antecedentes
 - 1.2.- Situación Actual. Promotor del P.S.I.R.
 - 1.3.- Alcance y Justificación del Modificado
 - 1.4.- Descripción de la Modificación Propuesta
 - 1.4.1.- Modificación Propuesta
 - 1.4.2.- Artículo 79 del Proyecto Modificado nº 1
 - 1.4.3.- Artículo 79 del Proyecto Modificado nº 2
 - 1.4.4.- Cuadro Comparativo
 - 1.5.- Marco Jurídico y Tramitación
 - 1.6.- Tramitación Medioambiental
 - 1.7.- Equipo Redactor
- Planos
 - 1.- Parcelas Afectadas por la Modificación
 - 2.- Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

SICAN
Suelo Industrial de Cantabria

FECHA DE REDACCIÓN:
DICIEMBRE 2017

TIPO DE ESTUDIO:
DOCUMENTO URBANÍSTICO

TÍTULO:

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2**

CONSULTOR:



AUTORES:

PEDRO LÓPEZ LÓPEZ
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 8.095

RAQUEL LÓPEZ MARTÍNEZ
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 26.035

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



ÍNDICE

1.- MEMORIA GENERAL

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Situación Actual. Promotor del P.S.I.R.
- 1.3.- Alcance y Justificación del Modificado
- 1.4.- Descripción de la Modificación Propuesta
 - 1.4.1.- Modificación Propuesta
 - 1.4.2.- Artículo 79 del Proyecto Modificado nº 1
 - 1.4.3.- Artículo 79 del Proyecto Modificado nº 2
 - 1.4.4.- Cuadro Comparativo
- 1.5.- Marco Jurídico y Tramitación
- 1.6.- Tramitación Medioambiental
- 1.7.- Equipo Redactor

2.- PLANOS

- 1.- Parcelas Afectadas por la Modificación
- 2.- Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



1.- MEMORIA GENERAL

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.



- 2 -

CVE-2018-3136

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



1.- MEMORIA GENERAL

1.1.- ANTECEDENTES

La Ley 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria aprobó el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, un instrumento de ordenación del territorio que tiene por finalidad dotar de una protección integral y efectiva a la franja costera, así como el establecimiento de criterios para la ordenación del territorio de los municipios costeros de Cantabria.

El título IV de la citada Ley regula las Actuaciones Integrales Estratégicas, entre las que se encuentran las productivas, las cuales, delimitan sectores que, por el interés de su desarrollo en el marco de políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, vinculan al planeamiento municipal. Su delimitación gráfica, carácter y objetivos se recogen en los Anexos I y III. Concretamente se definen 10 Actuaciones Integrales Estratégicas, siendo la número 6 la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Castro Urdiales. Sus objetivos generales son establecer reservas de suelo para la ordenación de nuevas actividades económicas; garantizar el equilibrio económico y funcional del área; evitar la pérdida de oportunidades y la eficacia de la iniciativa pública y garantizar el mantenimiento de la estructura productiva de la región.

De conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 2/2004 de Cantabria, el desarrollo de estas Actuaciones Integrales Estratégicas se llevará a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional, cuyo contenido y tramitación se regula en los artículos 26 a 29 de la ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

En base a todo lo anterior, la Junta Vecinal de Sámano, promovió el desarrollo de parte del Área Industrial Estratégica mediante un Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR), que contiene la ordenación y ejecución del ámbito que ordena, para cumplir los objetivos generales que contempla la ficha, expuestos anteriormente, subrogándose en la condición de promotor "Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L.", empresa del sector público autonómico de Cantabria, creada para el desarrollo del AIEP de Castro Urdiales.

Tras la aprobación inicial del Proyecto el 02 de marzo de 2007, el 18 de marzo de 2008 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) lo aprobó de forma provisional, para, finalmente, procederse a la aprobación definitiva por el Gobierno de Cantabria el 30 de abril de 2008 (BOC nº 130, de 04 de julio de 2008).

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



En el marco de la ejecución del citado PSIR, se puso de manifiesto la necesidad de disponer de una parcela de una superficie mayor y forma diferente de las previstas en la zonificación y parcelación inicial, para permitir la instalación de una empresa de importante tamaño. Por ello se desarrolló una modificación y la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 03 de diciembre de 2010, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual nº 1 del Proyecto Singular del Área Integral Estratégica Castro Urdiales (1ª Fase) del Polígono del Vallegón, que consistía en la reforma de la parcelación prevista inicialmente en la zona sur del referido polígono industrial y, en consecuencia, en la definición de una nueva ordenación interior de dicha zona.

El Consejo de Gobierno el 28 de marzo de 2011 adoptó un acuerdo por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase), publicado en el BOC Extraordinario nº 13, de 28 de marzo de 2011.

Al objeto de adaptar el PSIR a la demanda existente, con fecha 1 de agosto de 2016 se solicitó el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual nº 2 del Proyecto Singular de Interés Regional Castro Urdiales 1ª Fase

El Informe Ambiental Estratégico de fecha 21 de diciembre de 2016 estimó que esta Modificación Puntual Nº 2 no tiene efectos sobre el medio ambiente.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 14 de septiembre de 2017 acordó la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual nº2 del PSIR "Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase".

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 5 de diciembre de 2017 acordó la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual nº2 del PSIR "Área Integral Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase"

1.2.- SITUACIÓN ACTUAL. PROMOTOR DEL P.S.I.R.

Conforme a la demanda estimada inicialmente, se determinó iniciar el desarrollo de una 1ª fase del AIEP para facilitar la instalación o traslado de pequeñas o medianas empresas en un plazo corto de tiempo. La ejecución de las obras de urbanización de la 1ª Fase del PSIR fue debidamente completada (166.041,95 m²), habiendo sido recibidas por el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Castro Urdiales el 15 de abril de 2016, encontrándose en la actualidad comercializado el 66% de su superficie. Por tanto, los espacios del polígono del Vallegón no están aún agotados y la Fase 1 del AIEP, no ha consolidado todas sus parcelas.

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



La promoción y comercialización del PSIR de Castro Urdiales la realiza actualmente el Gobierno de Cantabria a través de la empresa pública SICAN S.L., en el marco de lo prescrito por el artículo 26.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece que los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden ser promovidos y desarrollados tanto por la iniciativa pública como por la privada.

En su virtud, y para dar respuesta a la demanda de suelo industrial en nuestra región y, en concreto, para atender el interés de implantación de actividades productivas en el Área que nos ocupa, "SICAN S.L." está promoviendo la 2ª Fase del PSIR, actualmente en tramitación, para atender a las solicitudes de empresas que debido a la singularidad de su actividad o proyecto industrial, exigen unas determinaciones urbanísticas (tamaño, disposición, geometrías, alturas), que no era posible haberlas determinado con antelación en el PSIR de la 1ª Fase desarrollado. El PSIR ha sido sometido a una nueva Declaración de Interés Regional, que se ha producido por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria de fecha 22 de Septiembre de 2014.

1.3.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DEL MODIFICADO

El Gobierno de Cantabria en aras a cumplir con el interés público, a través de su Sociedad Pública SICAN, S.L., realice los pasos precisos para la generación y consolidación de suelo que albergue dichas actividades. Igualmente, con el fin de cumplir uno de los objetivos específicos del AIEP, como es evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública, SICAN S.L. está impulsando y realizando las actuaciones oportunas para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas en el ámbito del PSIR. De este modo se cumple de modo efectivo el interés general de la actuación, pues si el interés general queda plasmado objetivamente en el territorio con la ordenación derivada del PSIR, el cumplimiento real de éste se lleva a cabo cuando se ejecuta realmente lo planificado, mediante la urbanización e implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades, que son dos objetivos prioritarios para este AIEP establecidos por la Ley 2/2004 que aprueba el POL.

La modificación de estas determinaciones puntuales del PSIR requiere de una actuación rápida y eficaz para evitar la pérdida de oportunidades en el desarrollo del AIEP. Dado que el PSIR tiene las determinaciones propias de un plan parcial, y en el mismo no se establece o programa su revisión o sustitución por otra ordenación, el procedimiento para su modificación es el mismo que el previsto para su aprobación en el artículo 29 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Quedan así claramente encuadrados los cambios que se introducen como Modificación puntual, la cual tiene una alteración de contenido reducida, con cambios que no suponen ninguna variación de la estructura urbana y/o

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2

SICAN
Suelo Industrial de Cantabria

territorial del PSIR vigente, y que, además, se encuadran perfectamente en los objetivos pretendidos por el POL como Plan Territorial de Referencia.

Conforme a estos antecedentes, la alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, según consolidada jurisprudencia.

Se ha visto la necesidad de incrementar la altura de la edificación en las parcelas con Ordenanza PI-02 al estar a punto de finalizar la comercialización de las parcelas con la Ordenanza PI-01, que cuentan con una altura máxima de 14 metros, existiendo demanda en la actualidad de parcelas con dicha altura a causa del proceso productivo, como aquellas que requieren la instalación de puentes-grúa con una altura bajo gancho suficiente para que los camiones puedan situarse bajo ellos y poder ser cargados o descargados.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

1.4.1.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se trata, únicamente, de cambiar la redacción del Artículo 79 relativo a la Ordenanza de Edificación de Uso Productivo Industrial (PI-02), en cuanto a las Condiciones de Sólido Capaz, que se cambian a una nueva altura máxima de 14 metros, frente a la altura máxima actual de 12 metros, manteniéndose el número máximo de plantas permitidas.

El resto de parámetros y condiciones se mantienen respecto de la redacción actual.

La Modificación no conlleva ninguna variación geométrica ni de superficie en el ámbito del PSIR, al igual que ocurre con el número de plazas de aparcamiento. Por otra parte, tampoco existe aumento de edificabilidad.

Las infraestructuras (saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, viario, etc.) siguen siendo suficientes, al no conllevar incrementos de consumo el aumento de la altura.

No se ve afectado el condicionante establecido en la Ficha del POL relativo al estudio de accesibilidad a la Autovía del Cantábrico en el enlace de Santullán.

A la vista del plano de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao del apartado Planos, el incremento de altura no afecta a las mismas, al ser la servidumbre en altura de 819 metros, no pudiendo superar en ningún momento esta altura ninguna construcción.

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

 inycon

- 6 -

CVE-2018-3136

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



Se corrige la errata que figura en el cuadro de Ordenanza de Edificación de Uso Productivo PI-02.

Se incluye en la Normativa lo ordenado en el Informe Ambiental Estratégico.

Se incluyen en este documento los planos de Ordenación que sufren variación.

Se incluye en la Normativa lo ordenado en el acuerdo de la CROTU.
1.4.2.- ARTÍCULO 79 DEL PROYECTO MODIFICADO Nº1

Artículo 79. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-02)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-02. Se desarrolla tanto en la Zona Norte como en la Zona Sur.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 12,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 3 (baja más dos).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites establecidos por el área de movimiento); en el caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2

SICAN
Suelo Industrial de Cantabria

- Retranqueo a lindero viario: 5 metros
- Retranqueo a lindero testero: 5 metros
- Retranqueo a lindero lateral: 5 metros

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificados.

Cuando justificadamente, y por necesidades de la actividad a desarrollar o por accesibilidad, movilidad y maniobrabilidad de vehículos dentro de la parcela, sea necesario mantener una rasante uniforme en toda ella, se podrán realizar los desmontes y terraplenes que sean necesarios en el interior de la misma para ajustar la rasante resultante a la existente en el punto medio del frente de parcela. Los taludes o muros necesarios se realizarán íntegramente en el interior de la parcela, no pudiendo superar una altura máxima de cinco metros (5,00 m) y debiendo estar convenientemente revegetados o con revestimientos estéticos que minimicen su impacto visual y faciliten su integración en el entorno. Se resolverá adecuadamente la recogida de aguas en las superficies resultantes, evitándose, en todo momento, cualquier tipo de perjuicio, servidumbre o afección, a los predios colindantes.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Uso Productivo Industrial Categoría I y II
- b) Uso compatible: Uso Productivo Comercial
- c) Uso prohibido: los restantes

- Segregación de Parcela

No se permitirán segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Longitud Mínima de Lindero Frontal: 20 metros
- Superficie mínima de parcela: 600 m²

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- Condiciones Estéticas

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.



- 8 -

CVE-2018-3136

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



▪ Condiciones generales

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal, debiendo realizarse un estudio de integración paisajística para la obtención de la licencia de obras municipal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose los materiales y colores brillantes en cerramientos y cubiertas en los cuales se utilizarán preferentemente colores similares a los naturales de la zona: verdes, ocre y grises.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

▪ Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx de Volúmenes	1
Altura Máxima en nº de Plantas	3 (B+2)
Altura Máxima de Cornisa	12,0 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad	100% Bruta
Ocupación	Según área de movimiento

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido	P. Industrial Categoría I y II
Uso Compatible	P. Comercial
Uso Prohibido	Los Restantes

1.4.3.- ARTÍCULO 79 DEL PROYECTO MODIFICADO Nº2

Artículo 79. Ordenanza de edificación de uso productivo industrial (PI-02)

- Ámbito

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas PI-02. Se desarrolla tanto en la Zona Norte como en la Zona Sur.

- Condiciones de Sólido Capaz

El número de volúmenes posibles dentro de cada parcela será libre, con una altura de cornisa máxima de 14,0 metros

El máximo número de plantas permitidas será de 3 (baja más dos).

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)
Modificación Puntual nº 2



- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento, que queda definido en el plano correspondiente.

Se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, siendo la línea de fachada principal la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

Retranqueo mínimo a lindero de parcela: se permitirá adosar la edificación a linderos laterales y fondo (siempre dentro de los límites establecidos por el área de movimiento); en el caso de tratarse de edificios no adosados se respetará una distancia mínima de 5 metros.

- Retranqueo a lindero viario: 5 metros
- Retranqueo a lindero testero: 5 metros
- Retranqueo a lindero lateral: 5 metros

- Condiciones Adicionales

No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios públicos que sean distintos de los aleros y cornisas.

Será de obligado cumplimiento la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificados.

Cuando justificadamente, y por necesidades de la actividad a desarrollar o por accesibilidad, movilidad y maniobrabilidad de vehículos dentro de la parcela, sea necesario mantener una rasante uniforme en toda ella, se podrán realizar los desmontes y terraplenes que sean necesarios en el interior de la misma para ajustar la rasante resultante a la existente en el punto medio del frente de parcela. Los taludes o muros necesarios se realizarán íntegramente en el interior de la parcela, no pudiendo superar una altura máxima de cinco metros (5,00 m) y debiendo estar convenientemente revegetados o con revestimientos estéticos que minimicen su impacto visual y faciliten su integración en el entorno. Se resolverá adecuadamente la recogida de aguas en las superficies resultantes, evitándose, en todo momento, cualquier tipo de perjuicio, servidumbre o afección, a los predios colindantes.

Los proyectos técnicos que definan la ocupación y volumetría de las actuaciones, se complementarán con un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la *Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje*, si así lo determina el órgano o administración que emita la correspondiente licencia o autorización de la actividad y edificación.