

**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ACCESO A LA
PARCELA C3.7 DEL PSIR MARINA-MEDIO CUDEYO.**



INGENIERIO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Oscar M. Silva Gómez
Col. n° 14.637 del Colegio Oficial de Ingenieros de
Caminos, Canales y Puertos.

PROPIEDAD

SEMARK AC GROUP,
S.A.

Santander, agosto de 2024

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ÍNDICE

I MEMORIA

1. DATOS GENERALES
2. ESTUDIO DE DETALLE
3. TRAZADO ACTUAL
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS.
5. MARCO NORMATIVO.
6. JUSTIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SITUACIÓN
2. TRAZADO. ESTADO ACTUAL
3. TRAZADO NUEVO EJE. PROPUESTA

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



I. MEMORIA.

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



1. DATOS GENERALES.

1.1. PROMOTOR.

El encargo ha sido formulado por la empresa SEMARK AC GROUP, S.A., con CIF A39050349 y con domicilio en la Calle Orejo-Rubayo, nº 2, 39719 de Marina de Cudeyo (Cantabria).

1.2. TECNICO REDACTOR.

Ingeniería: SISTEMAS APLICADOS, INGENIERIA Y URBANISMO, SLU.

Técnico redactor autor del documento: El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Oscar M. Silva Gómez, colegiado nº 14.637 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. Domicilio profesional en C.D.T.U.C. Fase A. P-008, Avenida de Los Castros 46, 39005 Santander.

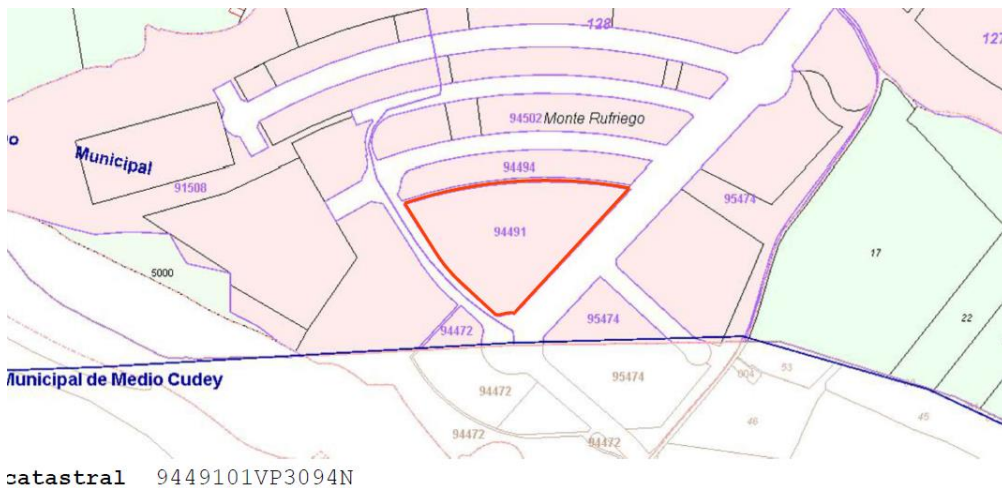
1.3. EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIA CATASTRAL.

PSIR Marina-Medio Cudeyo. Manzana C 3.7

Dirección: Avenida de Orejo, 1. AIEP Marina-Medio Cudeyo. Parcela C 3.7

Localidad: Marina de Cudeyo (Cantabria). C.P.: 39719

Referencia Catastral: 9449101VP3094N0001IH



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



1.4. ANTECEDENTES.

El 19 de Julio de 2006 se constituye la sociedad Suelo Industrial de Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L, cuyo objeto es desarrollar y promover el PSIR.

El PSIR se somete a la tramitación procedente y es aprobado definitivamente con fecha 10 de enero de 2008 por acuerdo del Consejo de Gobierno, y se publica en el Boletín Oficial de Cantabria nº75 de 17 de abril de 2008.

Con posterioridad a esa fecha, se hace necesario abordar una serie de modificaciones en el PSIR y se procede a su debida tramitación que cronológicamente es la siguiente:

El 4 de septiembre de 2009 se presentó Memoria Resumen para inicio del expediente medioambiental.

El 5 de octubre de 2009 se dictó Resolución por el que se formula el Documento de Referencia, publicándose en el BOC del 14 de octubre de 2009.

El 19 de noviembre el Consejo de Gobierno realizó la Declaración Formal de Interés Regional del Modificado y de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar sus conexiones exteriores.

El 27 de noviembre de 2009 se aprueba inicialmente la Modificación del PSIR de Marina y Medio Cudeyo por la CROTU, publicándose en el BOC el 30 de noviembre de 2009.

El 6 de abril de 2010 se dicta Resolución por la que se aprueba la Memoria Ambiental, que se publica en el BOC 12 de abril de 2010.

El 26 de abril de 2010 se aprueba provisionalmente el PSIR por la CROTU.

El 29 de abril se aprueba definitivamente la Revisión del PSIR por Consejo de Gobierno de Cantabria y es publicado en el BOC 30 de abril de 2010.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



El 24 de marzo de 2011 (BOC 28-03-11) se aprueba definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 de la Revisión del PSIR que posibilitó que todo el Ámbito Sur tuviera la posibilidad de usos Tecnológicos y de Servicios, reduciéndose el uso comercial.

La Modificación Puntual nº1 fue sometida al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo 8 de la Ley 17/2006 de control ambiental integrado, habiéndose determinado por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación ambiental Urbanística (18-11-2010) que no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente.

El 28 de diciembre de 2011 se procede a la firma del convenio de gestión urbanística entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y la sociedad Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L. para el cumplimiento del deber de cesión por el promotor del proyecto singular de interés regional del área integral estratégica de Marina-Medio Cudeyo.

El 4 de julio de 2012 se produce la aprobación inicial por acuerdo de la CROTU de la Modificación Puntual Nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo y es publicada en el BOC de 17 de julio de 2012. Se posibilita la unificación de las parcelas S3.1 y S3.2 para dotación de usos relacionados con biotecnología y asistencia biosanitaria.

El 23 de octubre de 2012 se produce la Aprobación Provisional por acuerdo de la CROTU.

El 15 de noviembre de 2012 se produce la Aprobación Definitiva por Acuerdo de Consejo de Gobierno, publicándose en el BOC extraordinario número 45 de 16 de noviembre de 2012.

1.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Planeamiento vigente:

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo, Modificado respecto del original de aprobado definitivamente en Enero de 2008, y sus Modificaciones Puntuales nº1, aprobada definitivamente con fecha 24 de marzo de 2011 (BOC 28-03-11), y nº2, aprobada el 15 de noviembre de 2012 (BOC extraordinario 16-11-12).

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo (CRU 04/05/1987; BOC 27/07/1987)

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



2. ESTUDIO DE DETALLE

2.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es **dotar de acceso viario a la manzana C3.7 desde la intersección con glorieta GC1** de la actuación PSIR Marina-Medio Cudeyo.

Se trata de adaptar un nuevo ramal de tal manera que, cumpliendo los parámetros indicados en el planeamiento, se permita el acceso directo desde la intersección, posibilitando con ello todos los movimientos de entrada y salida necesarios para el aprovechamiento definido de la manzana C3.7, situada en el Área Centro correspondiente a Zona 3: Empresarial, Comercial y Servicios (ECS)

2.2. CONTENIDO

Esta Memoria, además de la exposición de los antecedentes, bases legales y justificación de la actuación, contiene la descripción del eje e intersección que se afecta y las determinaciones de trazado que son de aplicación, además de las condiciones de la parcela a la que se pretende dar acceso (situación, identificación, calificación urbanística del terreno, indicación del estado actual y las condiciones específicas de aplicación) y que no se ven modificadas.

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

3. TRAZADO ACTUAL.

3.1. EJES SC4 Y E1 EN EL PLANEAMIENTO INICIAL.

EJE SC4							
Tipo	P.K.	Coord X	Coord Y	Azimut	Radio	Parámetro	Longitud
Rec		439533,098	4805035,26	347,467793	0	0	72,631
Cur	72,626	439479,742	4805084,53	347,467819	150	0	39,377
Rec	111,998	439454,634	4805114,71	364,177568	0	0	66,341
Rec	178,338	439419,243	4805170,82	369,643131	0	0	15,161
	193,499	439412,285	4805184,29	369,643131			

EJE E1							
Tipo	P.K.	Coord X	Coord Y	Azimut	Radio	Parámetro	Longitud
Rec		439533,098	4805035,26	47,467793	0	0	337,894
	337,894	439911,628	4805283,5	47,467793			

3.2. EJE SC4 EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

En la MP2 se introduce un desplazamiento del eje para situar los aparcamientos junto a la ELUP.

EJE SC4 MP2							
Tipo	P.K.	Coord X	Coord Y	Azimut	Radio	Parámetro	Longitud
Rec	0,000	439428,375	4804830,752	347,467793	0	0	72,626
Cur	72,626	439375,019	4804880,024	347,467793	147,7	0	38,768
Rec	111,394	439350,295	4804909,740	364,177567	0	0	81,406
	192,800	439306,868	4804978,595	364,177567			

El eje E1 no se modifica.

3.3. GLORIETA GC1

El centro de la glorieta permanece invariable en las MP1 y MP2 con respecto al planeamiento inicial.

GLT. GC1				
Tipo	Coord X	Coord Y	Radio int.	Radio ext.
Int.	439426,814	4804829,062	15	25

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001**

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



3.4. CONDICIONANTES DE TRAZADO EN EL PLANEAMIENTO

3.4.1. PLANEAMIENTO INICIAL. DOCUMENTO A. TEXTO REFUNDIDO TEXTO REFUNDIDO DEL PSIR DE LA AIEP DE MARINA DE CUDEYO- MEDIO CUDEYO. ANEXO 1: RECOMENDACIONES DE DISEÑO DE VIARIO Y APARCAMIENTO. PLAN NACIONAL DE C.M.T. (MTC-79).

En el planeamiento vigente se indican los condicionantes que aplican al trazado de los viales, y que se reproducen a continuación.

VIALES

“Para su diseño deberán tenerse en cuenta las prescripciones vigentes, tanto de la Dirección General de Carreteras como las particulares que, en cada caso, pueda imponer el Municipio, Corporación Metropolitana, etc.”

“Las calles con una banda de circulación en cada sentido tendrán un ancho mínimo de 7 m, aumentándose en 3,50 m por cada nueva banda de circulación. Si se van a efectuar operaciones de carga y descarga en línea, a ambos lados de la calle, su ancho mínimo será de 9 m si es de sentido único y de 12 m si es de doble sentido, para permitir las maniobras de incorporación de los vehículos desde las playas adyacentes de carga y descarga.”

“En el caso de existir obstáculos laterales, por ejemplo, una pared, el ancho de la calzada se incrementará en 0,60 m, construyendo una acera de esa anchura y 0,15 de alto. Si hay circulación de peatones, entre el obstáculo y el borde de la calzada se dejará una acera de 1,5 m de ancho mínimo, por debajo de las cuales discurrirán los servicios generales del Centro o Estación. Los radios de giro mínimos a considerar en el proyecto de viales son los impuestos por el vehículo tipo. Se considerarán tres clases de vehículo tipo: el rígido de 11 m de longitud y los articulados de 13 y 15 m.”

“La anchura del vial en un giro viene definida por las trayectorias de la rueda exterior delantera y la interior trasera, más los salientes y voladizos correspondientes al cuerpo del vehículo.”

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



“Para que las glorietas sirvan para todos los vehículos, deben tener un radio a borde de acera de 13 m, ya que no es aconsejable forzar tanto el volante ni se puede llegar al giro total instantáneamente.”

“El radio de entrada y salida a una glorieta simétrica será como mínimo de 9 m, medido desde el borde interior de la acera”

“En determinados casos puede resultar aconsejable proyectar glorietas asimétricas, cuyo diseño es básicamente el mismo que el de las simétricas, con entrada tangencial en lugar de central y radio aconsejable de salida de 15 metros”.

3.4.2. PLANEAMIENTO INICIAL. DOCUMENTO B. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. ANEJO 2: TRAZADO.

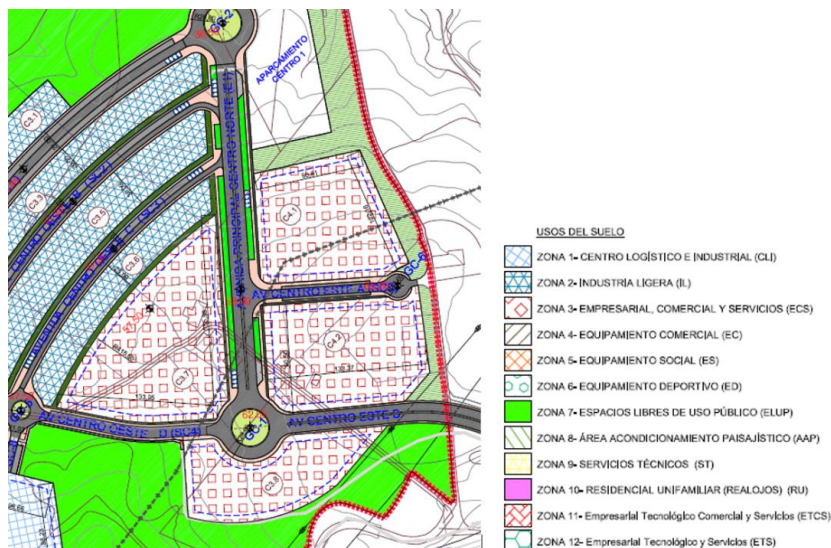
“Se ha tratado en todo momento de seguir unos criterios de diseño viario compatibles en la mayor medida posible con las directrices de la Norma 3.1 IC Trazado de la Instrucción de carreteras. El radio mínimo de las alineaciones circulares es de 25. No se han seguido en todos los viarios las recomendaciones sobre curvas de transición.”

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Según el planeamiento urbanístico vigente:

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, está enmarcada en la Zona 3: Empresarial, Comercial y Servicios (ECS).



V.3.4 Sección 4 – Zona 3: EMPRESARIAL COMERCIAL Y SERVICIOS (ECS)

Art. 3.4.1. *Ámbito de la zona*

La Zona 3, Empresarial, Comercial y de Servicios (ECS) se desarrollará en una superficie repartida en un total de 5 manzanas, de la superficie total del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Centro, manzanas C3.7, C3.8, C4.1. y C4.2.
- Área Sur, manzana S2.1.

Art. 3.4.2. *Usos dominantes y compatibles*

Serán usos dominantes:

- Usos Empresariales, que complementen la actividad logística e industrial propiamente dicha.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001**

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- Parques empresariales.
- Oficinas, centros de convenciones y reuniones, etc.
- Empresas con componentes terciarios, como el comercio mayorista, que complemente igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha.
- Superficies comerciales:
- Superficies de alimentación (hipermercados, etc.) o superficies comerciales.
- Parques de medianas superficies comerciales: bricolaje, textil, hogar, locales de exposición o venta de vehículos, etc.
- Restauración y otros análogos.
- Centro de Servicios al Vehículo.
- Centro de Servicios a las personas, trabajadores, visitantes transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios.
- Hospedaje, restauración y cafetería
- Otras instalaciones análogas

Serán usos compatibles:

- Los dominantes y compatibles correspondientes a las Zonas 1 y 2, a excepción del intermodal.

Art. 3.4.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.
- b. La superficie restante de la parcelación deberá cumplir la condición de parcela mínima, salvo que se acredite mediante Estudio de Detalle la correcta ordenación de la manzana, con superficies de parcela inferiores a la mínima.

Art. 3.4.4. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

- Proyecto único correspondiente a la totalidad de una manzana o parcela (desarrollables en una o varias fases), no siendo necesario la tramitación de Estudio de Detalle.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- Proyectos en una parcela siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima y parcelación, y las derivadas del Estudio de Detalle si lo hubiera.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones del Estudio Previo de Edificación si lo hubiera.

Art. 3.4.5. Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

En las manzanas afectadas por las líneas de media o alta tensión existente, la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones sectoriales impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las torres o la modificación del tendido eléctrico.

Mediante Estudios de Detalle que desarrollen el interior de las manzanas o parcelas, se podrán fijar nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Art. 3.4.6. Retranqueos y distancia entre los edificios

Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como el interior de las manzanas, e, igualmente, 6 m respecto a linderos.

Estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la autovía A-8, de la carretera N-635, de la S-10, y de los ramales de enlace entre éstas.

Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 12 m (salvo adosamiento).

Art. 3.4.7. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

Art. 3.4.8. Coeficiente de edificabilidad

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

La edificabilidad total es de 78.984 m², resultando un coeficiente de edificabilidad que no superará el 0,8500 m²/m² de la superficie total de cada una de las manzanas del ECS, estando especificado en el art. 2.1.2. Principales magnitudes de ordenación el coeficiente de edificabilidad individualizado, por cada una de las parcelas.

Elementos computables:

- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos no computables:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Art. 3.4.9. Altura máxima y número máximo de plantas

La altura máxima a cornisa se fija con carácter general en 15 m. En los edificios emblemáticos del ECS se podrá aumentar esta altura hasta 30 m. La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25% de la superficie total de la manzana. Los demás elementos emblemáticos

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

de la zona ECS (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

Número máximo de plantas: 10 plantas, en los edificios emblemáticos del Área ECS.

Para los usos logísticos e industriales se aplicará lo definido en los artículos correspondientes para dichos usos.

En cualquier caso, serán limitativas a todos los efectos las condiciones de altura máxima fijadas por la Dirección General de Aviación Civil.

Art. 3.4.10. Patios interiores

Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

Art. 3.4.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo, Comercial y hotel) y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

Serán computables a efecto de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.4.12. Superficie libre de parcela

Su organización se fijará en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación correspondiente.

Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad siempre que su ocupación sea inferior al 2% de la superficie de la parcela).

Las superficies libres deberán tener un tratamiento que dote al conjunto edificado de un entorno de calidad.

Art. 3.4.13. Vuelos y muelles

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación.

Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Art. 3.4.14. Aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos será de dos plazas por cada 100 m² construidos, al menos una de ellas sobre viario de acceso público. Para la dotación mínima de plazas públicas se contabilizan las plazas establecidas por el PSIR en el viario público y áreas públicas exclusivas de aparcamiento proyectados.

La dotación mínima de aparcamientos privados de edificación construidos en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo y comercial, hotel, etc.), que será de una plaza por cada 35 m², salvo justificación de su innecesidad.

Se reservarán plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, en número, de 1 por cada cincuenta o fracción, y dimensiones mínimas de 5 por 3,60 m, indicadas en la ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria.

Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.4.15. Condiciones estéticas

Cumplimiento de guías de diseño:

- El ente responsable del desarrollo y promoción del PSIR podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.
- La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.
- 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.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- 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.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas 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, con función de "Escaparate":
- Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



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



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5. MARCO NORMATIVO

En el planeamiento vigente se indica:

"El Proyecto Singular de Interés Regional es un instrumento de ordenación del territorio que desarrolla el Área Integral Estratégica Productiva prevista en la Ley 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria, Marina-Medio Cudeyo, teniendo las determinaciones propias de un plan parcial y proyecto de urbanización.

Sus determinaciones vinculan y prevalecen sobre las de los planeamientos municipales que deberán recogerlas en su primera modificación o revisión.

Por su carácter de instrumento de ordenación del territorio plasma y concreta geográficamente la política económica, social y medioambiental definida en el POL.

El PSIR tiene naturaleza reglamentaria en virtud de la remisión normativa de las leyes 2/2001 de 25 de junio y 2/2004 de 27 de septiembre de Cantabria.

Para lo que no figure en el PSIR:

- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
- La restante normativa urbanística y sectorial aplicable
- El planeamiento municipal vigente, que será de aplicación subsidiaria salvo que exista regulación en el PSIR."

En cuanto a los Instrumentos complementarios del planeamiento, en la Sección 3, Art. 2.3.1. del planeamiento vigente se establece:

"Art. 2.3.1. Estudios de Detalle

Los Proyectos Singulares de Interés Regional como el presente, que tienen por objeto y finalidad contribuir a la atracción y establecimiento de nuevas

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

empresas ya actividades económicas. Se ha demostrado que requieren una ordenación flexible, pues la necesidad y variedad de los procesos de producción exigen soluciones urbanísticas diferentes que es muy difícil prever en su totalidad desde el planeamiento, por lo que los instrumentos complementarios de planeamiento se configuran como instrumentos idóneos para, sin contener determinaciones propias y exclusivas del PSIR, sirvan para completar, adaptar o reajustar determinaciones concretas, de forma ágil y sencilla para evitar la pérdida de oportunidades de establecimiento de nuevas actividades económicas. Es decir, disponer de suelo urbanizado dentro del nodo tecnológico que el PSIR crea en el Arco Atlántico susceptible de ser adaptado de forma sencilla a las necesidades de nuevas actividades, sin alterar las determinaciones urbanísticas esenciales del PSIR.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el PSIR.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PSIR.

3. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el PSIR.

a) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

4. Los Estudios de Detalle no podrán alterar, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5. En los títulos jurídicos en los que se determinen y describan las parcelas resultantes de cada manzana se garantizará el uso común de las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle y/o su servicio para el adecuado uso y disfrute de aquéllas.”

La redacción del presente Estudio de Detalle, se atenderá a lo recogido en la **Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria**

Sección 6.ª Otros instrumentos complementarios del planeamiento.

Artículo 82. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, en las unidades de actuación, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto en la ordenanza de aplicación.

4. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Planeamiento General.

	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

6. JUSTIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

6.1. PROPUESTA DE NUEVO RAMAL DE ENTRADA A LA MANZANA C3.7 DESDE LA GLORIETA GC1

La propuesta consiste en la inclusión de un ramal adicional a la glorieta que permita todos los movimientos de entrada y salida a la manzana C3.7.

RAMAL ENTR.							
Tipo	P.K.	Coord X	Coord Y	Azimet	Radio	Rent/ Rsal	Longitud
Rec	0,000	439426,814	4804829,062	393,535555	0	10	25
Rec	25,000	439424,28	4804853,933	393,535555	0		13
	38,000	439422,962	4804866,867	393,535555			

Los ejes SC4 y E1 permanecen invariables. El centro de la glorieta se mantiene.

6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta se justifica por la necesidad de dotar de acceso con todos los movimientos a la manzana C3.7 del PSIR Marina-Medio Cudeyo, situada en el Área Centro correspondiente a Zona 3: Empresarial, Comercial y Servicios (ECS), para el aprovechamiento efectivo del uso como superficie de alimentación o superficie comercial.

6.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

En base a lo establecido en el Art. 2.3.1. del planeamiento vigente, la propuesta se formula mediante un Estudio de Detalle, ya que es el instrumento que permite "completar, adaptar o reajustar determinaciones concretas, de forma ágil y sencilla para evitar la pérdida de oportunidades de establecimiento de nuevas actividades económicas". Según el mencionado artículo, el Estudio de Detalle se utilizará para:

"3. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el PSIR.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- a) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.”

Por tanto, se justifica que el Estudio de Detalle es el instrumento idóneo para la presente propuesta.

El presente Estudio de Detalle respeta el planeamiento vigente recogido Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo, aprobado definitivamente con fecha 10 de enero de 2008 (BOC 17-04-24) y sus Modificaciones Puntuales nº1 y nº2.

A efectos de modificaciones del trazado, respeta lo que se indica en el Anexo 1: Recomendaciones de diseño de viario y aparcamiento. Plan Nacional de C.T.M. (MTC-79) del Documento A del Texto Refundido del planeamiento vigente, así como del Anejo 2: Trazado del Documento B, en cuanto a que no se modifica ningún parámetro de trazado de lo existente y se respetan los mínimos en lo incluido respecto a lo allí recogido:

- Se respetan los radios interior y exterior de la glorieta existente GC1: Rext=25 metros, Rint=15 metros.
- Los radios de entrada y salida del nuevo ramal son de 10 metros, cumpliendo con el radio mínimo establecido en el planeamiento del PSIR: 9 metros

No hay variaciones en las condiciones urbanísticas de la manzana C 3.7 ni en ninguna de las restantes anexas a los ejes SC4, E1 ni a la glorieta GC1.

Santander, agosto de 2024



Fdo.: Oscar M. Silva Gómez.

I.C.C.P., col nº 14.637

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

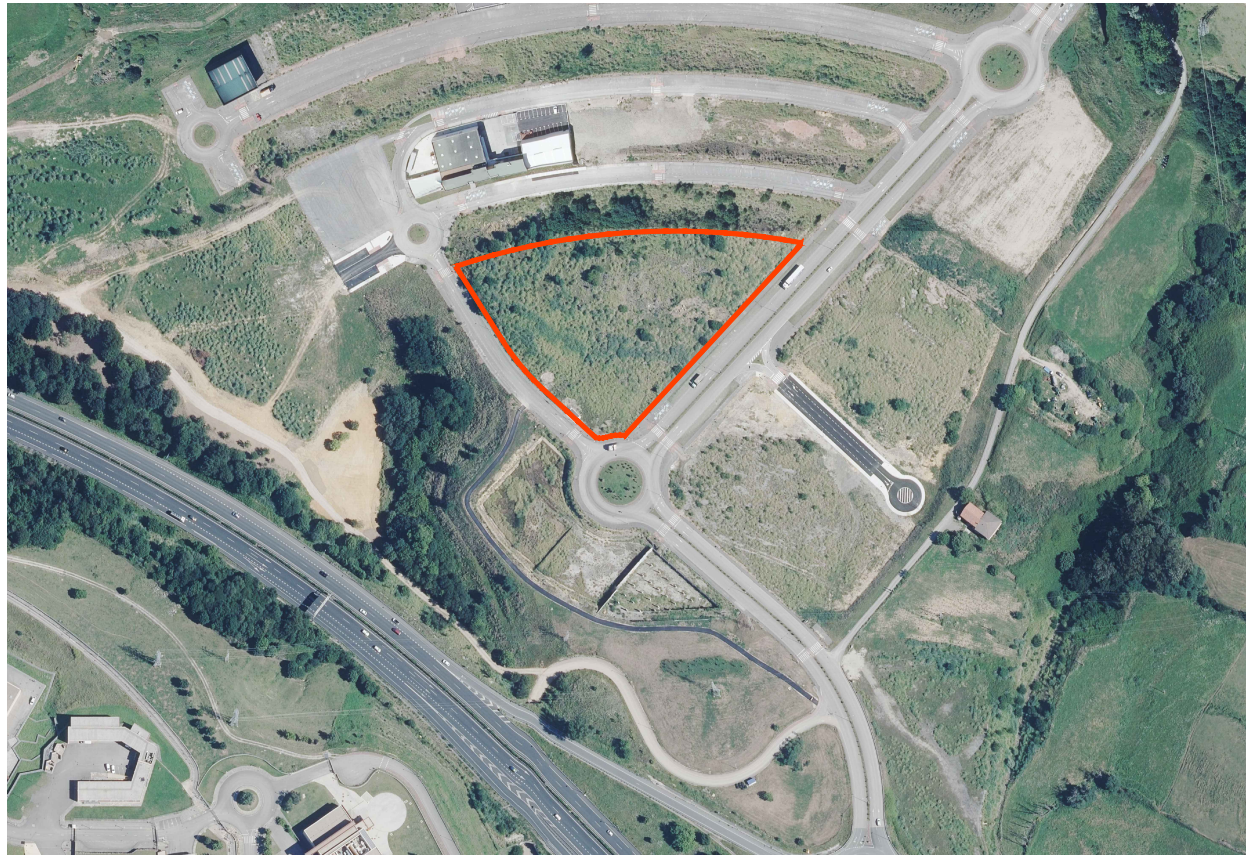
Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

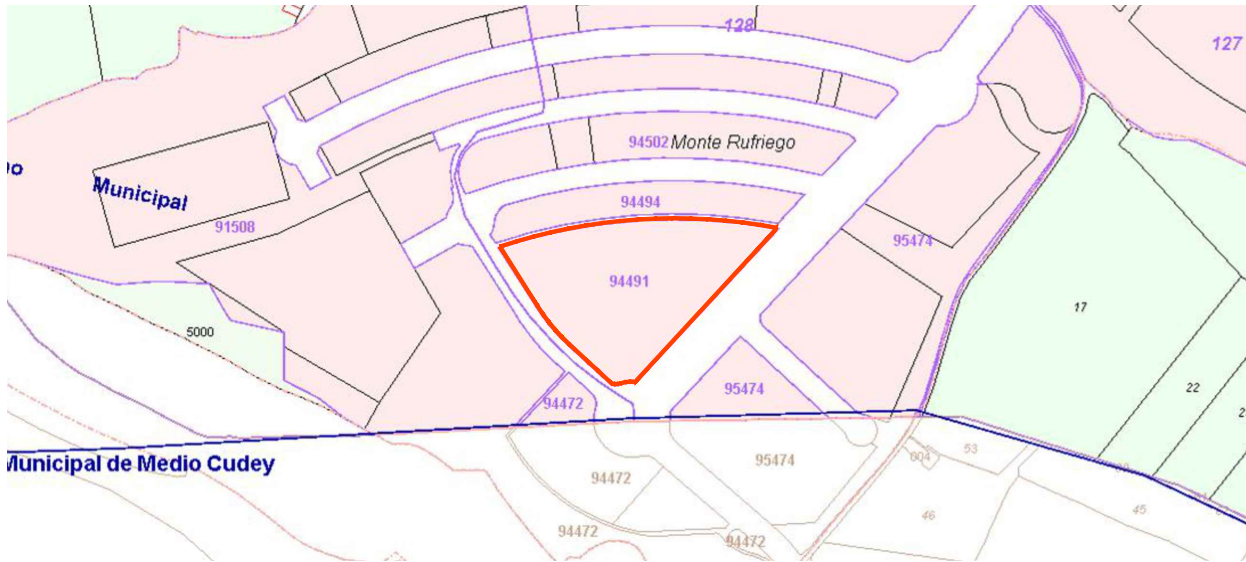


II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

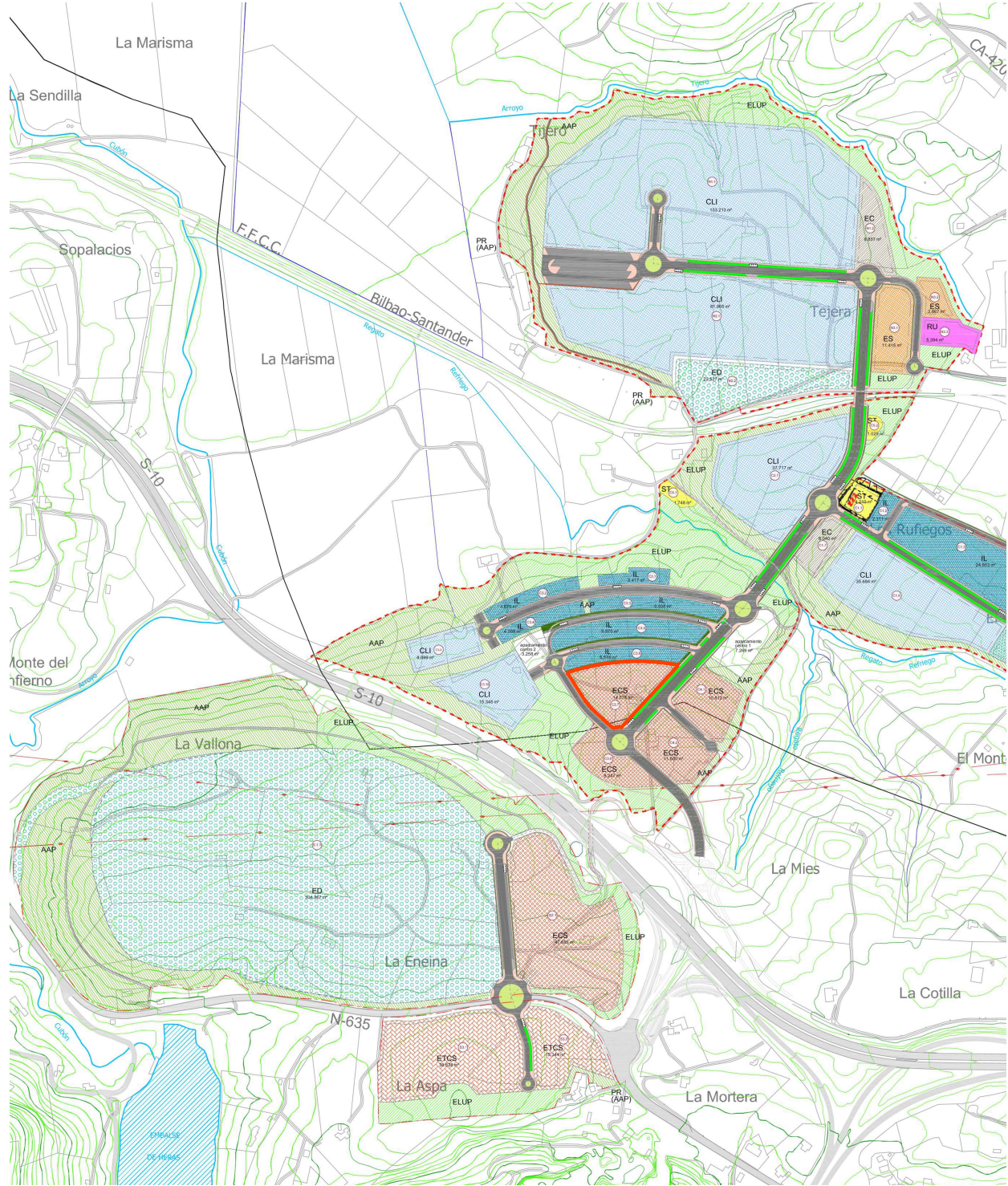
	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001	
	Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



ortofoto pnoa 2023



catastral 9449101VP3094N



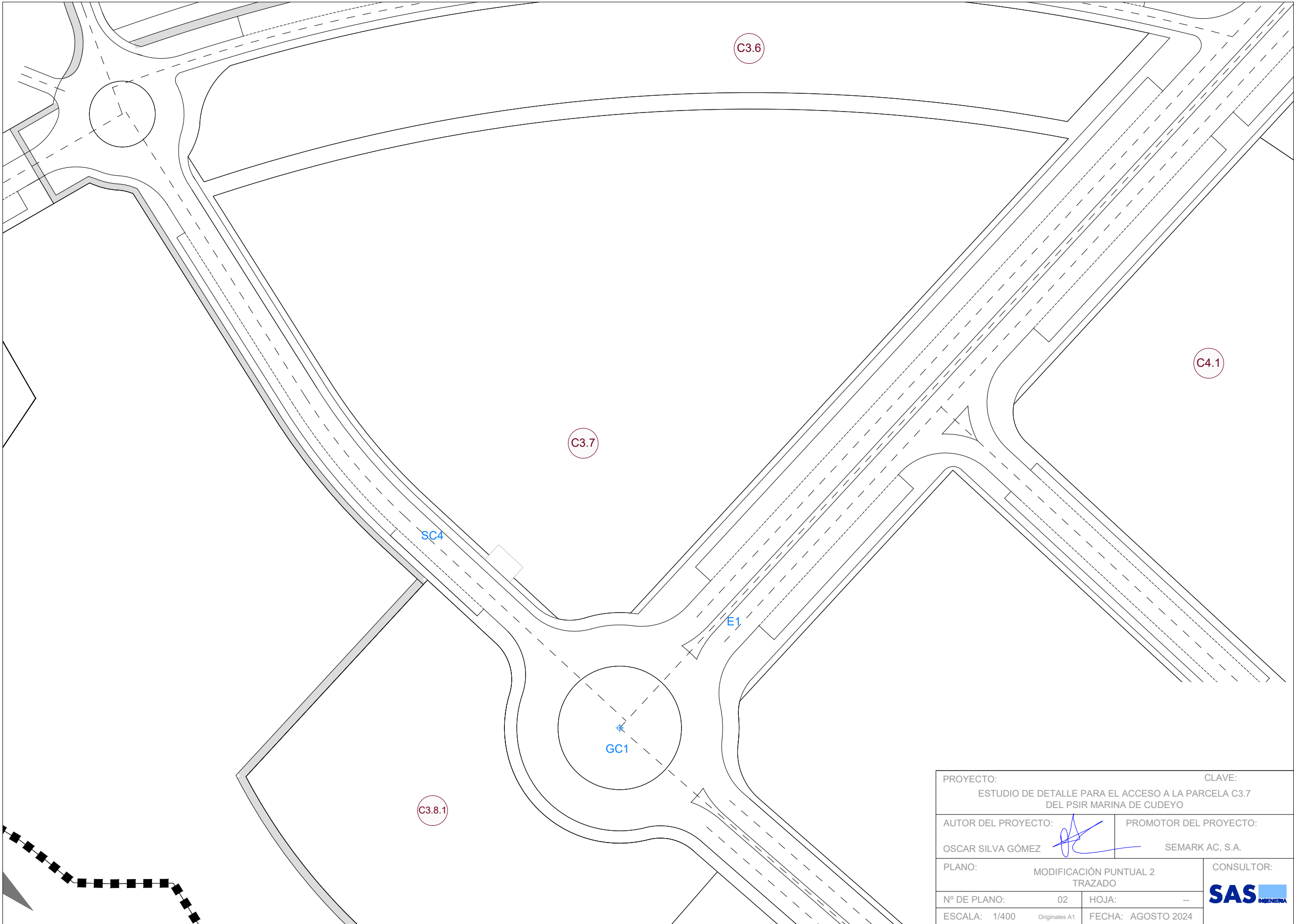
PSIR de la AIEP de Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ACCESO A LA PARCELA C3.7 DEL PSIR MARINA DE CUDEYO		CLAVE:	
AUTOR DEL PROYECTO: OSCAR SILVA GÓMEZ		PROMOTOR DEL PROYECTO: SEMARK AC, S.A.	
PLANO: PLANO DE SITUACIÓN Y NORMATIVA		CONSULTOR: SAS INGENIERIA	
Nº DE PLANO:	01	HOJA:	--
ESCALA:	IND. Originales A1	FECHA:	AGOSTO 2024



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001
Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





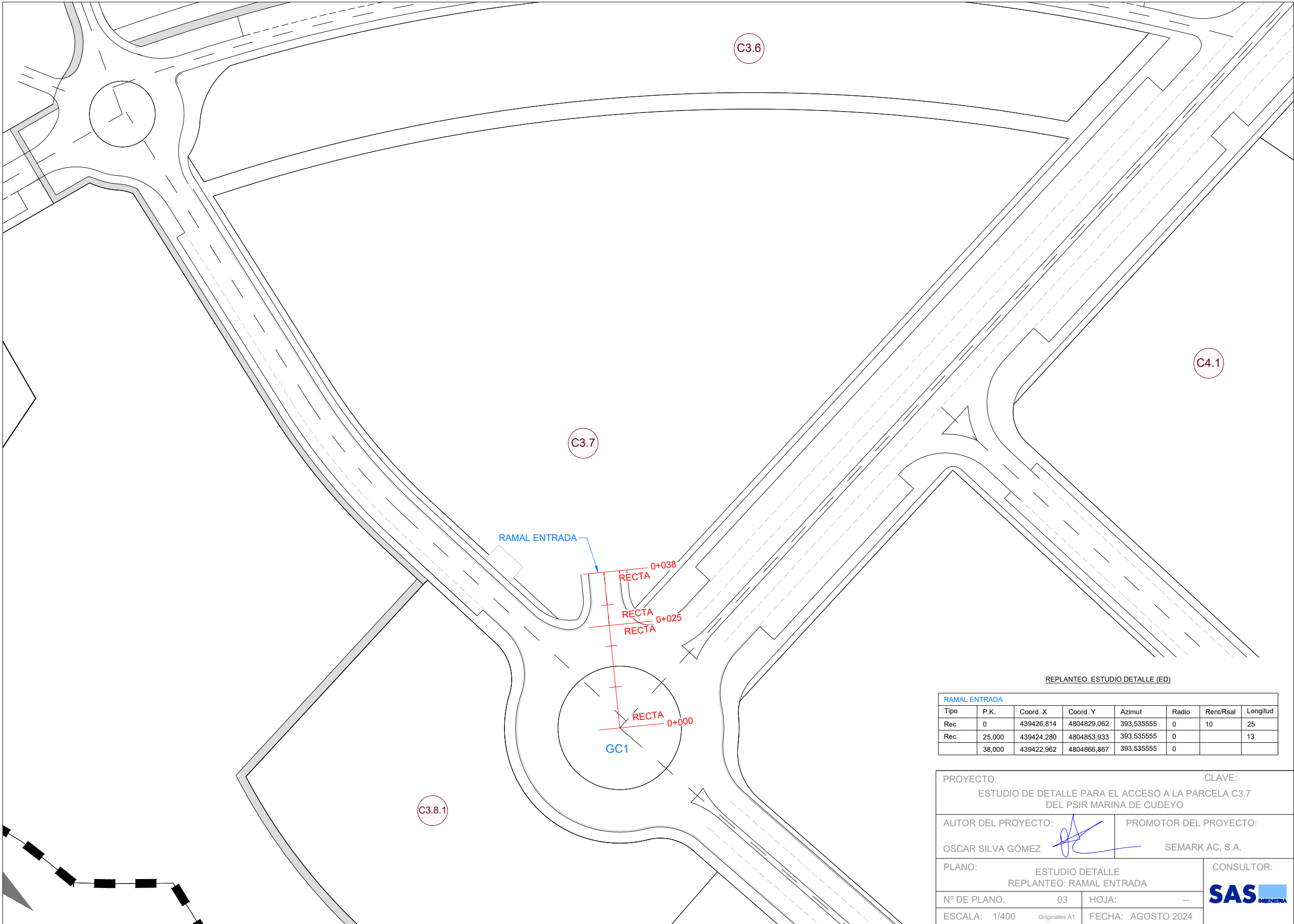
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación a2ee78b302d14164a70401ba0cc9c5ab001

Url de validación <https://sede.marinadecudeyo.com/validador>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





REPLANTEO. ESTUDIO DETALLE (ED)

RAMAL ENTRADA							
Tipo	P.K.	Coord. X	Coord. Y	Azmut	Radio	Rent/Rsal	Longitud
Rec	0	439426,814	4804829,062	393,535555	0	10	25
Rec	25,000	439424,280	4804853,933	393,535555	0		13
	38,000	439422,962	4804866,867	393,535555	0		

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ACCESO A LA PARCELA C3.7 DEL PSIR MARINA DE CUDEYO		CLAVE:	
AUTOR DEL PROYECTO: OSCAR SILVA GÓMEZ		PROMOTOR DEL PROYECTO: SEMARK AC, S.A.	
PLANO: ESTUDIO DETALLE REPLANTEO: RAMAL ENTRADA		CONSULTOR: SAS INGENIERIA	
Nº DE PLANO: 03		HOJA: --	
ESCALA: 1/400		FECHA: AGOSTO 2024	