

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJO DE GOBIERNO

Acuerdo de la aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional «Parque Empresarial Besaya», en el término municipal de Reocín.

El Consejo de Gobierno, en la reunión de 25 de agosto de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Visto el expediente del P.S.I.R. «Parque Empresarial Besaya», promovido por «Suelo Industrial de Cantabria S.L.», y ubicado en el término municipal de Reocín, resultan los siguientes

ANTECEDENTES

Primero: El Consejo de Gobierno de Cantabria en su reunión de 22 de agosto de 2002, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: «Aprobar la declaración formal del proyecto singular desarrollo de polígono industrial en el término municipal de Reocín, promovido por Sican como de interés regional...».

Segundo: Con posterioridad la Comisión Regional de Ordenación del Territorio acordó en su sesión del 6 de mayo de 2003 la aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés Regional del Proyecto «Parque Empresarial Besaya».

Tercero: Con fecha 23 de junio de 2003 se publica en el BOC número 119, la información pública del Proyecto, no produciéndose ninguna alegación al mismo.

Cuarto: Con anterioridad a la aprobación provisional del proyecto se han emitido los informes sectoriales solicitados por la CROTU, así como la estimación de impacto ambiental aprobatoria.

Quinto: La CROTU, en su sesión de 21 de julio de 2005 acordó la aprobación provisional del PSIR «Parque Empresarial Besaya».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: La disposición adicional cuarta de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, modifica el artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria determinando que «Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características».

Segundo: Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Tercero: Contenido básico de la actuación: La actuación se encuentra enclavada dentro del espacio territorial que constituye la cuenca baja del Besaya.

Aunque se trata de un proyecto ubicado en el municipio de Reocín, su incidencia es supralocal en el aspecto económico fundamentalmente, pero no cabe duda que la incidencia demográfica, ambiental y territorial con sus infraestructuras abarcará no sólo al municipio de Reocín, sino a toda la cuenca baja del río Besaya.

El proyecto se sitúa en una parte de la mina de Reocín, explotada en su momento por la compañía «Asturiana de Zinc S.A.», situada al sur del municipio. El ámbito del proyecto se concreta en los 762.653 m², pertenecientes al municipio de Reocín, constituyendo un único ámbito de actuación, no obstante, el ámbito territorial se amplía a los

terrenos necesarios para ejecutar las obras de enlace de la zona de actuación con los diferentes elementos con las que se debe conectar para asegurar su adecuado funcionamiento mediante una eficaz conexión con las redes generales correspondientes.

Vistos los informes que obran en el expediente, a propuesta del Consejero de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo

SE ACUERDA

La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional «Parque Empresarial Besaya» promovido por: «Suelo Industrial de Cantabria, S.L.», y ubicado en el término municipal de Reocín.

Cumplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: Secretaría General de Presidencia, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Ayuntamiento de Reocín, Ayuntamiento de Cartes y «Sican, S.L.».

Santander, 25 de agosto de 2005.—El secretario del Consejo, José María Mazón Ramos.

MEMORIA GENERAL

El presente documento corresponde al Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, promovido por Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), al amparo del artículo 26 de la Sección 3ª del Capítulo II, de la ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, previa declaración de Interés Regional por el Consejo de Gobierno de Cantabria por acuerdo del día 22 de agosto de 2002, que se presenta desarrollando los contenidos relacionados en el artículo 27 Sección 3ª de la ley 2/2001, con el fin de someterlo, a la tramitación prevista en el artículo 29 de la ley 2/2001, hasta aprobación definitiva, si procede, por el Gobierno de Cantabria.

El presente Proyecto Singular de Interés Regional se estructura en seis títulos: Memoria General, Ordenación, Urbanización, Ejecución, Plan de Etapas y Estudio de Viabilidad, incorporando la documentación y planos necesarios para el grado de detalle exigido.

A los efectos previstos en la ley, el presente proyecto vinculará y prevalecerá sobre el instrumento de planeamiento del municipio de Reocín, actualmente en revisión, que deberá recogerle en la misma.

Santander, 30 de abril de 2005.—El consejero delegado Sican, Víctor Valle Soto.

1 MEMORIA GENERAL

1.1 Introducción.

La Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece el Proyecto Singular de Interés Regional como instrumento especial de planeamiento territorial que tiene como objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan a dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud, o sus singulares características.

Este es el caso del Parque Empresarial del Besaya, que por su tamaño, incidencia económica supralocal y su singularidad de implantación sobre una antigua explotación minera tiene carácter supramunicipal.

1.2 Antecedentes.

El día 30 de noviembre de 2001 se firmó un convenio entre la «Sociedad para el Desarrollo Regional de Cantabria S.A.», (en adelante «Sodercan S.A.»), y «Asturiana de Zinc S.A.» (en adelante AZSA), en la que la segunda se comprometía a transmitir a la primera los terrenos que configuraban la totalidad de la «Escombrera Exterior de la Corta», con una superficie de 831.075 m² (situados en los términos municipales de Reocín y Cartes); y «Sodercan, S.A.», desarrollar por sí o por medio de terceros cuantas actuaciones urbanísticas fueran necesarias con el objeto de ejecutar las obras de urbanización de un Polígono Industrial en los terrenos objeto del convenio. Igualmente, «Sodercan, S.A.», se

comprometía a promover activamente la captación de nuevos proyectos empresariales para su instalación en el mencionado Polígono Industrial, siendo prioritaria la recolocación de los trabajadores de AZSA afectados por el cierre de la explotación minera.

El día 15 de febrero de 2002 se ha firmado un convenio entre «Sodercan S.A.», «Suelo Industrial de Cantabria S.L.», (en adelante «Sican, S.L.») y AZSA, en virtud del cual, «Sican, S.L.», se obliga y compromete a realizar sobre los terrenos de la «Escombrera Exterior de la Corta», adquiridos en esa misma fecha, cuantas actuaciones sean necesarias para su transformación en suelo industrial y para ejecutar la construcción, promoción y explotación de un polígono industrial sobre estos terrenos. Igualmente, «Sodercan S.A.», se compromete a promover la captación de nuevos proyectos empresariales para su instalación en el mencionado polígono, siendo prioritaria la recolocación de los trabajadores de AZSA.

Por el Ayuntamiento de Reocín se ha tramitado una modificación puntual de las Normas Subsidiarias y un Plan Especial en virtud de los cuales el ámbito de actuación ha pasado de estar clasificado como suelo no urbanizable de protección minera a suelo no urbanizable genérico.

«Sican, S.L.», solicitó en la forma prevista en el artículo 28 de la Ley 2/2001 de Cantabria la declaración formal de interés regional, acompañando una memoria con las características fundamentales justificativas de su interés regional.

El Consejo de Gobierno de Cantabria, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por acuerdo de fecha 22 de agosto de 2002, acordó la declaración formal del desarrollo del polígono industrial como,

«Proyecto Singular de Interés Regional»

1.3 Objeto.

Este documento tiene por objeto desarrollar las determinaciones esenciales del proyecto con el grado de detalle preciso para su inmediata ejecución.

Para ello se redacta el presente Proyecto Singular de Interés Regional con el grado de detalle equivalente a un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con las determinaciones mínimas que exige el artículo 27 de la Ley 2/2001 de Cantabria, para su tramitación en la forma prevista por el artículo 29 de la misma Ley, conteniendo las siguientes determinaciones:

- Descripción de la ubicación del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- Entidad jurídica promotora del proyecto.
- Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.
- Referencia al planeamiento territorial y urbanístico aplicable y propuestas de articulación
- Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen
- Plazos de obra
- Estudio económico y financiero de la viabilidad del proyecto
- Compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo.

1.4 Naturaleza.

El Proyecto Singular de Interés Regional se sistematiza en la Ley 2/2001 de Cantabria en el capítulo II sección tercera del título I, como un Plan de Ordenación del Territorio, es decir, como un Plan Territorial diferente a los planes urbanísticos, normalmente de ámbito municipal, cuya máxima expresión son los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Se regula de forma expresa en los artículos 26 a 29, ambos inclusive, de la Ley y es una expresión de la competencia del Gobierno de Cantabria para planificar y plasmar en el territorio la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma.

1.5 Promotor del proyecto.

El proyecto lo propone la Empresa «Sican, S.L.», (Suelo Industrial de Cantabria), cuyo objeto social es la adquisición de terrenos para proporcionar y obtener suelo industrial en Cantabria, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales.

El Gobierno de Cantabria a la hora de priorizar los factores determinantes para atraer nuevos proyectos de inversión y facilitar la ampliación o modernización de los ya existentes ha considerado, entre los mencionados factores, la disponibilidad de suelo industrial como uno de los más importantes.

Por ello, el Gobierno, para impulsar la generación de empleo y riqueza, considerando clave la existencia de suelo industrial en cantidad y calidad suficientes a precios competitivos, puso en marcha una serie de actuaciones a través de la Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones, constituyendo la sociedad «Suelo Industrial de Cantabria S.L.» (SICAN), el día 22 de diciembre de 1998.

Con estos objetivos se recogen todas las obras para llevar a cabo la urbanización de polígonos, implantando una red de viales que permitan el acceso y tráfico rodado y peatonal con fluidez, así como todas las infraestructuras de los servicios que precisarán las edificaciones a construir en un futuro, todo ello con un coste ampliamente compensado por la funcionalidad y calidad que se ha de conseguir.

«Sican, S.L.», está participada por el Gobierno de Cantabria (93,49%), Caja Cantabria (3,19%), la «Sociedad para el Desarrollo Regional de Cantabria S.A.», (Sodercan) (2,93%) y la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Cantabria (0,39%).

Por tanto, «Sican, S.L.», es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria para fomentar el desarrollo de suelo industrial, y aunque está sometida a régimen jurídico privado, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la iniciativa se considera pública.

1.6 Equipo redactor.

El presente Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, ha sido redactado por el equipo técnico dirigido por el Ingeniero de Caminos don Víctor Gil Elizalde, el Arquitecto don José Ramón Saiz Fouz y el Letrado don José del Río Miera, cuya composición es la siguiente:

Don Juan de la Torre Bernardo – Ingeniero de Caminos.
Don Juan Carlos Ruiz Jimeno – Ingeniero de Caminos.
Doña Alejandra Saiz Valencia – Arquitecta.

Y con la colaboración de Zalama Multiservicios para el Estudio de Impacto Ambiental, el Dept. de Geotecnia de la Universidad de Cantabria y don Bernardo Setién, Ingeniero Industrial de «SICAN, S.L.», en determinación de parcelación, estudio de mercado y evaluación económica.

1.7 Declaración de Proyecto Singular de Interés Regional.

Con fecha 22 de agosto de 2002, el consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acordó aprobar la declaración formal del proyecto singular «Desarrollo de polígono industrial», en el término municipal de Reocín, promovido por «SICAN, S.L.», como de Interés Regional.

1.8 Conveniencia y oportunidad.

Atiende el presente Proyecto de Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya a la consecución de los siguientes objetivos o finalidades:

- a) Dar cumplimiento a la iniciativa de creación de un gran polígono industrial de ámbito supralocal ya declarado de interés regional.

b) Fijar el soporte legal que permita la gestión de una parte importante del Suelo Productivo Industrial ubicado en el municipio de Reocín.

c) Ordenar un espacio residual en el borde periférico de Reocín, como resultado del cese de la actividad minera en un área de grandes dimensiones.

d) Proporcionar una importante superficie de Suelo Industrial, susceptible de absorber la demanda de suelo Productivo.

2 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO

2.1 Localización del proyecto.

2.1.1 Encuadre Territorial.

La actuación se encuentra enclavada dentro del espacio territorial que constituye la cuenca baja del Besaya. En la misma se ubica el municipio de Reocín, en cuyo ámbito territorial se desarrolla el presente Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya.

Aunque se trata de un proyecto ubicado en el municipio de Reocín, su incidencia es supralocal en el aspecto económico fundamentalmente, pero no cabe duda que la incidencia demográfica, ambiental y territorial con sus infraestructuras abarcará no solo al municipio de Reocín, sino a toda la cuenca baja del río Besaya.

2.1.2 Situación.

El proyecto se sitúa en una parte de la mina de Reocín, explotada en su momento por la compañía Asturiana de Zinc SA, situada al sur del municipio, explotación que se extendía también en parte por el municipio de Cartes, al que no afecta la presente actuación.

2.1.3 Emplazamiento.

La actuación abarca dos zonas pero en el mismo ámbito por tratarse de un proyecto único, el espacio productivo se emplaza en la «Escombrera Exterior de la Corta», terreno adquirido a AZSA por el Gobierno de Cantabria, tiene una superficie de 831.075 m², de los que 762.653 m² (91.78 %) se encuentran en el municipio de Reocín, y 68.422 m² (8.23 %) en Cartes. Pero el espacio productivo precisa para su funcionamiento una integración funcional con las infraestructuras generales, estas conexiones y los terrenos necesarios para su construcción constituyen, con el espacio productivo en sí, el ámbito total del proyecto.

2.1.4 Ámbito.

El ámbito del proyecto se concreta en los 762.653 m², pertenecientes al municipio de Reocín, constituyendo un único ámbito de actuación, por reunir el suelo las condiciones de clasificación idóneas para desarrollar un Proyecto Singular de Interés Regional, conforme a los requisitos de clasificación del suelo que exige la Ley 2/2001 de Cantabria.

Su localización se encuentra delimitada en el plano de emplazamiento de la documentación gráfica que se acompaña con esta memoria (plano número I.2 Situación y Emplazamiento).

Su ámbito territorial se amplía a los terrenos necesarios para ejecutar las obras de enlace de la zona de actuación con los diferentes elementos con los diferentes elementos con las que se debe conectar para asegurar su adecuado funcionamiento mediante una eficaz conexión con las redes generales correspondientes, que se describen en el documento correspondiente del proyecto de urbanización, así como la conservación de la funcionalidad de las infraestructuras y servicios ya existentes.

2.1.5 Cese de la actividad minera.

Como consecuencia de la inactividad de la mina, y su cierre definitivo, se han realizado en el ámbito de la escombrera, distintas actuaciones que se recogen, a modo de información, en el presente documento y que han consistido en un movimiento de tierras de todo el área

de los espacios productivos, con una mejora de los terrenos y una reforestación y siembra de los taludes de la escombrera y los resultantes de los taludes de tierras.

2.2 Características físicas del Ámbito.

2.2.1 Topográficas.

La zona de escombrera se presenta como un gigantesco altiplano rodeado de taludes propios de rellenos mineros, con pendientes que oscilan entre el 35 % en las vertientes Norte y Este y del 25 % en la vertientes Oeste y Sur. En esta vertiente Sur se localiza otra explanada intermedia procedente de una menor intensidad de rellenos.

La zona superior de la escombrera presenta dos zonas planas con una diferencia de nivel de 10 m y a su vez un desnivel de 12 m respecto de la explanada inferior al Sur.

Como consecuencia de esta topografía resulta que el ámbito de actuación queda diferenciado en las siguientes superficies:

Zona altiplano	409.546 m ²	53.7 %
Taludes	353.107 m ²	46.3 %

Esta topografía marca de manera inequívoca las posibilidades de ordenación de la parcela ya que los taludes perimetrales imposibilitan su uso industrial, limitándose esta a la zona del altiplano, con la excepción de una franja perimetral en el borde de los taludes que no permite la construcción, pero que servirá para la creación de una pantalla vegetal de minoración del impacto ambiental.

2.2.2 Geológicas.

La zona de ubicación de Reocín corresponde con la terminación del sinclinal de Santillana-San Román que afecta a materiales Cretácicos en esta zona. La mina y sus instalaciones se ubican en el flanco Sur de dicho Sinclinal, que afecta a una alternancia de materiales detríticos (areniscas, lutitas y limolitas) y calcáreos (calizas, margas y dolomías).

La mina de Reocín se desarrolla sobre las dolomías Gargasienses.

La zona explotada ocupa el fondo de una vaguada por la que discurren los materiales Gargasienses mineralizados.

2.2.3 Climatológicas.

El ámbito de la actuación, comprendida entre el litoral y las sierras prelitorales, muestra un clima claramente oceánico, caracterizado por inviernos suaves y veranos fresco, siendo el aire húmedo, abundante la nubosidad y las lluvias frecuentes en todas las estaciones.

2.2.4 Edafológicas.

Analizando la situación del entorno de actuación se observan dos hábitat perfectamente diferenciados:

- Bosques y plantaciones: predominan las plantaciones de eucaliptos, la mayoría jóvenes y sin un sotobosque asociado, típico de las etapas de sucesión. De forma aislada, se encuentran manchas de encinar cantábrico y robledales.

- Pastos naturales: La mayor parte de la superficie del área de estudio está ocupado por praderas naturales polifitas.

2.2.5 Ambientales.

El ámbito de actuación no presenta inicialmente ninguna singularidad medioambiental, dado el origen reciente de su creación debido a la intensidad de actividad minera.

En este sentido, los condicionantes medioambientales se han enfocado hacia la corrección paisajística y recuperación del entorno en el marco del impacto que supone la implantación de un espacio productivo de las características que se proponen, es por lo que su descripción y estudio pormenorizado están contenidos en el apartado 5 de este documento Memoria de Impacto Ambiental.

2.2.6 Usos y edificaciones existentes.

No existe ningún uso reseñable ni previsto, puesto que todo el ámbito lo constituye, como se ha descrito anteriormente, una escombrera de residuos minerales resultado de la explotación minera y tampoco ninguna edificación.

2.2.7 Conclusiones.

Desde el marco estrictamente territorial, por sus características físicas y medioambientales se ha concluido con que el terreno es de un alto valor para la implantación de espacio productivo industrial, como alternativa a cualquier otro uso previsible para lo que no se reúnen las condiciones, como son agrícola, forestal, ganadero, cinegético u otros.

2.3 Estructura de la propiedad del suelo

SICAN es propietaria del 100 % de los terrenos incluidos en el ámbito territorial de localización del proyecto.

Por otra parte, se deben obtener los terrenos necesarios para ejecutar las obras de conexión a las infraestructuras existentes, siendo la gran mayoría propiedad de SICAN y de la compañía AZSA, afectando a otros propietarios cuya relación se acompaña incorporada a cada proyecto de infraestructura de conexión.

2.4 Encuadre municipal y situación urbanística.

2.4.1 Municipios afectados.

El ámbito de actuación se sitúa en el municipio de Reocín. El municipio de Cartes se ve afectado de forma indirecta por el ámbito de incidencia de los terrenos necesarios para la ejecución y conexión de las infraestructuras.

2.4.2 Previsiones urbanísticas en los municipios afectados.

El ámbito de actuación, afecta al municipio de Reocín, el cual, lo clasifica en sus Normas como suelo rústico de protección ordinaria. Los usos permitidos son los vinculados a actividades agrícolas, ganaderas forestales y análogas, así como usos y construcciones industriales, comerciales, de almacenamiento y actividades extractivas.

El planeamiento está en proceso de revisión, habiéndose aprobado y publicado el avance. Queda pendiente, por tanto, su aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento y la definitiva por la Comisión Regional de Urbanismo.

La aprobación definitiva del proyecto singular de interés regional vinculará y prevalecerá sobre el planeamiento en revisión, que deberá recogerlo en su aprobación definitiva, (Artículo 29.6 Ley 2/2001 de Cantabria).

Por tanto, la articulación entre ambos instrumentos se realizará recogiendo el planeamiento municipal en revisión la ordenación y determinaciones del PSIR, debiendo contemplar en el estudio del territorio la implantación de esta actuación como uno de los aspectos que pueden condicionar su uso e influir en el desarrollo urbano del municipio. La aprobación definitiva de este Proyecto determinará la clasificación y calificación de éstos en el Planeamiento Municipal. Las redes de infraestructuras tales como comunicaciones terrestres y aéreas; telecomunicaciones; hidrológicas; distribución de gas; saneamiento, recogida, tratamiento, conducción, depuración y acometidas de agua y depuración de residuos quedarán adscritos a los sistemas generales de infraestructuras del municipio.

Las dotaciones del sistema de comunicación interior del ámbito, espacios libres y equipamientos no se ceden al municipio, ni se plantea su régimen jurídico como de dominio público, ya que su lejanía al núcleo de población más cercano hace presumir un uso muy restringido por los habitantes de Reocín; por otra parte, el tamaño de la actuación origina un sistema viario y de espacios libres muy grande que implicaría un coste de mantenimiento muy importante para las posibilidades del municipio. No obstante, se garantiza el uso público de los espacios libres, configurándolos jurídicamente dotaciones (espacios libres y viario) privadas de uso público.

Serán gestionados por el ente administrativo del parque.

2.5 Legislación sectorial.

Este apartado tiene por objeto analizar la posible incidencia en el proyecto de la legislación sectorial, por lo que analizaremos la más relevante que puede influir en los procesos de ordenación territorial, resaltando aquella que pueda influir en el proyecto.

2.5.1 Carreteras.

La actuación no afecta a la zonas de dominio público, protección, servidumbre o afección contempladas en la Ley 25/1988 del Estado, ni a la seguridad vial, estructura de carreteras estatales o alguno de sus elementos funcionales. Tampoco a ninguna carretera autonómica regulada en la Ley 5/1996 de Cantabria. Constando en el informe sectorial de Carreteras Autonómicas, que los accesos al parque se realizan a través de un viario de titularidad municipal.

2.5.2 Costas.

Dada su situación interior a la actuación no le afecta las servidumbres, limitaciones y afecciones de la Ley 22/1988 de Costas.

2.5.3 Ferrocarriles.

No existe ninguna vía férrea en el entorno de la actuación por lo que no incide la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre ni la Ley de Carreteras que se aplica de forma supletoria. Informe favorable, no afectando a ningún ferrocarril de titularidad pública.

2.5.4 Aguas. Ley de Aguas.

Constituye el dominio público hidráulico, entre otras, las aguas continentales, superficiales y subterráneas, así como los acuíferos subterráneos, por lo que se deberá obtener someter este documento a informe del organismo de cuenca en la medida que la actuación puede afectar al dominio público hidráulico. Además permitirá coordinar la planificación hidrológica con la planificación territorial.

2.5.5 Vías pecuarias. Ley 3/1995.

No existe ninguna vía pecuaria que se pueda ver afectada por la actuación.

2.5.6 Puertos. Ley 27/1992.

Evidentemente, la localización interior de la actuación hace que no afecte a ninguna estructura portuaria.

2.5.7 Aeropuertos. Ley 48/1960, Decreto 584/72, RD 259171998 y LEY 13/1996.

La actuación, conforme expresa el informe del Ministerio de Fomento de la dirección general de Aviación Civil, está fuera de zonas servidumbre o limitación aeronáutica o radioeléctrica aeronáutica, ni prevé realizar edificaciones que se eleven a una altura superior a cien metros sobre planicies partes prominentes del terreno o nivel del mar.

2.5.8 Defensa nacional. Ley 8/1975 y Decreto 689/1978.

El ámbito de actuación no está afectado por ninguna zona declarada de interés para la defensa nacional ni por zonas de seguridad para instalaciones militares.

2.5.9 Minas. RD. 2857/1978.

La legislación sectorial de minas inciden en la calificación y utilización del suelo respecto a las obras e instalaciones existentes antes del inicio de la actividad minera no a las posteriores por lo que el proyecto no afecta a la legislación minera.

2.5.10 Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

EL Proyecto debe contemplar y contempla el cumplimiento de la Ley 3/1996 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.5.11 Telecomunicaciones. Ley 11/1988. Artículo 44.3.

Se recoge en el proyecto el cumplimiento de las necesidades de redes públicas de comunicaciones derivadas del informe del Ministerio de Fomento. El Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, ha través de la subdirección general de Infraestructuras y Normativa Técnica fija condiciones que habrá de cumplir la urbanización del ámbito y en las ordenanzas del mismo.

2.5.12 Medio ambiente. Decreto 50/91 de Cantabria.

El proyecto se ha sometido a estimación de impacto conforme al procedimiento establecido en este Decreto, acompañándose el preceptivo informe de impacto. Antes de la aprobación provisional se deberá obtener la evaluación de impacto ambiental. El Ministerio de Medio Ambiente fija en su informe condiciones que habrán de cumplirse en la urbanización, para lo cual se establecen las ordenanzas permanentes.

2.5.13 Montes y desarrollo rural. Ley 8/1957 y Decreto 485/1962.

La actuación no afecta ningún monte catalogado, especie protegida o área de protección especial contemplada en la Ley 6/1984 de Cantabria, ni está afectado por la normativa sobre pastos prevista en la Ley 5/1990 de Cantabria.

2.5.14 Hidrocarburos. Ley 34/1988.

Se contempla en el proyecto de urbanización la planificación de las instalaciones de gas conforme a los requisitos establecidos en la normativa sectorial.

2.5.15 Sector eléctrico. Ley 54/1997.

Tal y como se desarrolla en el proyecto de urbanización se prevén las redes de transporte y distribución de energía eléctrica contemplando las características de la red y emplazamiento conforme a la normativa sectorial.

2.5.16 Patrimonio histórico. Ley 167/1985, Real Decreto 111/1986 del Estado y Ley 11/1998 de Cantabria.

El proyecto no implica ningún riesgo para el Patrimonio Cultural de Cantabria, no afecta a ningún Bien de Interés Cultural o Local inventariado, a ningún Conjunto-Histórico, ni al patrimonio arqueológico conocido o presunto. El informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte indica la necesidad de realizar un seguimiento arqueológico de todas las obras.

Finalmente incide en la actuación, y ésta se apoya en ellas, las previsiones de ejecución de las políticas sectoriales y, especialmente, las redes supramunicipales para abastecimiento de aguas

2.5.17 Protección contra incendios.

El proyecto de urbanización habrá de cumplir el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales según R.D. 2267/2004 de 3 de diciembre

2.6 Gestión y tramitación previa.

Con fecha 24 de mayo de 2.002, D. Víctor Valle Soto, en calidad de consejero Delegado de SICAN, solicitó la Declaración de Interés Regional para el Parque Empresarial Besaya.

Tras las consultas realizadas en el trámite de audiencia al municipio de Reocín, el Consejo de gobierno de Cantabria acuerdo de 22 de agosto de 2002 declaró el proyecto como de «Interés General».

Aprobado inicialmente por la Comisión Regional de Urbanismo, se solicitaron y evacuaron los siguientes informes sectoriales:

Dirección General de Cultura.

Fomento-Aviación Civil.

Fomento-Ferrocarriles.

Ministerio de Industria, Dirección General de Telecomunicaciones.

Dirección General de Obras Públicas y Vías Pecuarias del Gobierno de Cantabria.

Ayuntamiento de Reocín.

Confederación Hidrográfica del Norte.

Fomento. Carreteras.

Ente del Agua.

El proyecto fue sometido a Estimación de Impacto Ambiental, con resultado favorable con condiciones.

Conforme a lo expuesto se elabora este texto refundido incorporando a las Ordenanzas el condicionado de la EIA y el contenido de los informes sectoriales.

2.7 Conclusiones.

Conforme a lo expuesto, la localización del ámbito de actuación en un nodo de comunicaciones a tres Km de la autovía del Cantábrico, que comunica el norte de la cornisa de Cantabria con el arco occidental, y su situación estratégica respecto a los núcleos industriales y económicos de la cornisa determinan su aptitud para su utilización industrial.

3 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1 Descripción de la ordenación.

La ordenación general planteada en el Proyecto Singular de Interés Regional, en adelante PSIR, se refiere a dos ámbitos diferenciados. Por un lado, es preciso ordenar el ámbito propio del PSIR, desarrollando el viario adecuado que articule todos los usos precisos para la adecuada funcionalidad del uso productivo y sus actividades complementarias.

Por otro lado, establecer los ámbitos de influencia y condiciones en las que habrá de desarrollarse las conexiones precisas con las infraestructuras generales, contemplando el proyecto de urbanización las obras de conexión y estimación del coste económico, en documentos específicos según la infraestructura de que se trate y englobados bajo la denominación de proyectos complementarios, si que es objeto de este PSIR fijar, determinar y evaluar las conexiones propuestas.

El objetivo principal de la ordenación del PSIR es responder a la pretensión de convertir el espacio productivo en un elemento esencial de la dinámica del tejido industrial de la cuenca del Besaya en respuesta a una demanda contrastada de uso industrial, con una variada gama de tipos industriales, abarcando desde parcelas de gran tamaño, 90.000 m² de suelo, hasta pequeñas instalaciones para usos más locales a partir de 250 m².

Dado el tamaño de la actuación, y consecuentemente la edificabilidad materializable, se van a asentar en el ámbito una variedad de instalaciones que completarán una superficie construida de 305.003,02 m² computables. A esto hay que añadir las parcelas de uso administrativo, comercial y de interés público y social que pueden recoger usos como hotel, restaurante, cafetería, comercio, etc. y además un Centro de Negocios, Centro Avanzado de Telecomunicaciones y Centro de Empresas y todo ello gestionado por el ente administrativo del parque en parcela independiente.

Dada la gran variedad de empresas mencionadas, será preciso su ordenación dentro del ámbito, agrupándose conforme a distintos criterios de ubicación y tamaño, e incluso resolver a las pequeñas empresas la posibilidad de no realizar autoconstrucción, localizando espacios para la construcción de «naves nido» de distinto tamaño, que podrán ser construidas individualmente o por manzanas. El resto de parcelas, ya de mayor tamaño, se supone que con tecnología y medios para realizar su propia ordenación de parcela y construcción, habrán de ser construcciones exentas con libertad de diseño para el edificio y ubicación dentro de la parcela.

Conforme se ha adelantado en párrafos anteriores, la dinámica empresarial actual demanda una serie de usos complementarios a favor de un desarrollo completo de la actividad, tanto a nivel empresarial como laboral. En este sentido ha sido preciso fijar parcelas adecuadas a los usos dotacionales precisos, con ubicaciones estratégicas de forma que atiendan además de a los usuarios del polígono, a la posible demanda de los núcleos de población próximos. De esta forma, las dotaciones comerciales y deportivas se sitúan en el perímetro del ámbito y las dotaciones propias del polígono y sus usuarios habrán de situarse en zonas interiores estratégicas, Centro Avanzado de Telecomunicaciones, Centro de Empresas, etc.

No cabe duda que la implantación pudiera parecer de una gran trascendencia ambiental para la zona, pero como se ve en el Estudio de Impacto Ambiental, esto no es así ya que la escala de la actuación es muy inferior a la escala del ámbito territorial constituido por la escombrera y también desde el punto de vista paisajístico solo podrían ser advertidos los bordes perimetrales del polígono, que por sus materiales y colores, podrían constituir un impacto visual. Por ello, se fija en la ordenación un retranqueo uniforme, en una franja de 20 ml en todo el perímetro de las plataformas edificables salvo en la zona que el proyecto de cierre de la mina a establecido en 25 mts como medida preventiva, estableciendo una regeneración de los taludes rematada con una plantación vegetal uniforme que constituya una pantalla vegetal.

3.2 Justificación de la ordenación.

3.2.1 El ámbito y su entorno.

Hasta este epígrafe se ha analizado la implantación, su topología, usos, medio físico, entorno, condicionantes y objetivos. También se ha detectado la necesidad de ordenar y determinar las conexiones con las infraestructuras exteriores, procede exponer cuál es la ordenación y como responde a todas estos requisitos y premisas.

En primer lugar, y esto constituye el porque de un PSIR. El ámbito y su influencia trascienden del ámbito local, su ubicación está en el municipio de Reocín, pero su área de influencia es Regional, en algunos aspectos, la influencia podrá ser local o puntual para los Ayuntamientos del entorno, que habrán de considerar el asentamiento en los aspectos que le afectan, siempre positivamente, y que pasan por la revisión del planeamiento que recoja la implantación y sus consecuencias, como son el aumento de población y servicios en cada uno de ellos en la medida en que les afecte.

El polígono constituye por sí mismo una unidad funcional que trasciende de la trama urbana local del municipio de Reocín, pero esto no puede entenderse como un aislamiento con el resto de su entorno o de la región. Para que esto no se produzca y signifique el fracaso de la actuación ha de estar perfectamente y funcionalmente conectado con las infraestructuras existentes e incluso ha de integrarse en las áreas circundantes aunque sus usos sean distintos. Por otra parte, el Planeamiento Municipal debe integrarlo en su modelo territorial, quedando determinada su clasificación y calificación conforme a los usos, aprovechamientos y calificaciones pormenorizadas del PSIR.

Las conexiones con las infraestructuras existentes forman parte del proyecto de urbanización, no obstante, procede exponer cuáles son las infraestructuras y cuáles las conexiones previstas, así como el coste de su ejecución, que se recoge de forma más pormenorizada en el epígrafe correspondiente del apartado relativo a la urbanización.

El enclave territorial es privilegiado, la Autovía del Cantábrico discurre a 3 Km del ámbito de actuación. En la actualidad existe una carretera local, de propiedad municipal, que partiendo del nudo de salida a Helguera, bordeando los terrenos de AZSA, comunica con la escombrera actual por medio de un tramo de circulación propiedad de la

mina. También está conectada la escombrera con la carretera de Cartes y Torrelavega a los núcleos de Mercadal, Pradojollo, Sierra Elsa, etc. que discurre por gran parte del perímetro de la misma. Estos son los dos accesos rodados que sirven de conexión con el espacio productivo, uno de ellos ampliando el trazado de la carretera municipal existente y el otro sobre la carretera de acceso de camiones a la escombrera, suficientemente compactado y apto para el transporte pesado, y es objeto tan solo de un tratamiento superficial.

Al utilizar la traza actual de carreteras no se produce ningún cambio sustancial en la trama viaria municipal, es indudable el aumento de tráfico que se va a producir pero en ninguna forma altera al sistema viario local ya que será un tráfico específico y unitario entre autovía y polígono.

La descripción detallada de estas infraestructuras de conexión aparecen en el apartado de memoria de urbanización, con mayor detalle e incluso su valoración económica.

3.2.2 Ordenación y zonificación.

La ordenación del ámbito está condicionada por los usos que en ella se ubican, las intensidades de tráfico pesado, de turismos y peatonal, con supresión de barreras arquitectónicas, la topografía prácticamente indeformable, la capacidad del suelo para acoger los distintos usos y fundamentalmente las conexiones con el exterior.

La ordenación responde a unos condicionantes físicos y funcionales, concretados en tres factores determinantes de la misma:

- Demanda concreta de uso industrial en sus distintas tipologías.
- Condicionantes físicos de la parcela.
- Relación coste-plazo de ejecución-precio de venta.

La demanda que se ha detectado atiende a un abanico amplio de tipos de instalación industrial, entre ellos se desconoce el posible asentamiento de una gran industria, pero no por ello se ha obviado esta alternativa.

Esto se concreta en parcelas de muy distintos tamaños, que van desde naves nido entre 250 y 2.000 m² hasta parcelas independientes de edificación libre de gran tamaño, llegando a 100.000 m²

Ya se ha descrito la topografía actual y los posibles accesos al polígono. Estos accesos coinciden con los que actualmente venía utilizando la propia mina para el desplazamiento de camiones de 100 T que transportan los restos de mineral a la escombrera, utilizando estos dos accesos, se conectan entre sí por medio de un eje principal o alameda que distribuye todo el polígono, salvo una plataforma inferior que tiene acceso independiente desde la rotonda-vestíbulo del polígono.

El viario planteado lo constituye, de esta forma, una alameda principal de la que parten distintos viarios secundarios que dan acceso a las distintas zonas del polígono, dada la flexibilidad de parcelación y agrupación, este viario es posible que sea reducido o ampliado, en función de tales circunstancias. La alameda que conecta los dos accesos por medio de sendas rotondas está constituida por un trazado de doble sentido y doble calzada, con aparcamiento en batería y acera de 3 m, lo que significa un viario distribuidor de grandes dimensiones.

Este viario responde a un esquema clásico de ordenación lineal entre dos puntos combinado con el esquema funcional de anillos que conforma las manzanas.

Existe una previsión de 4.145 plazas de aparcamiento, importante dotación hasta el punto que se han dispuesto en zonas comunes de 1.500 plazas entre las cuales hay 52 de camiones en una zona específica.

Con estas condiciones y el aprovechamiento materializable indicado se ha optado por una solución en la que la mayor densidad de naves (naves nido) se ubican en la zona central, entorno al gran boulevard de distribución que también posee la máxima densidad de aparcamientos. Este boulevard conecta las dos rotondas a las que confluyen todo el viario del polígono con sus distintas

direcciones y sentidos. Esta solución de naves nido entorno al viario principal ha sido adoptada en la plataforma intermedia.

Las parcelas para naves exentas siempre están distribuidas en las zonas periféricas, ya que el impacto visual de las naves nido siempre produce un apantallamiento no deseado.

Como ya se ha visto, una superficie de 321.696 m² situada en la periferia se va a utilizar como Espacio Libre con tratamientos medioambientales y de mejora del paisaje.

Con estos condicionantes se ha ordenado la parcela industrial de forma que se protege todo su perímetro con una franja donde se ubican los distintos usos de zonas verdes, aparcamientos, zonas deportivas, paseo peatonal perimetral, etc.

3.2.3 Usos.

Una vez descrita la ordenación de parcelas industriales merece especial comentario los usos y su ubicación estratégica en el conjunto del polígono.

Se ha buscado una polarización de las parcelas singulares para alcanzar una distribución lo más homogénea posible de los centros de actividad.

De esta manera se ha dispuesto en la zona Norte, más próxima a la entrada principal al polígono, de un área de recepción destinada a albergar un uso de hotel conjuntamente con un área de posibles servicios comerciales, restaurante, cafetería y comercio.

En la otra entrada exclusiva para turismo se ha destinado una parcela al noreste del ámbito para uso dotacional social, en el que habrán de ubicarse los edificios administrativos, que alberguen la asociación de industriales del polígono, oficinas administrativas para el mantenimiento y operatividad del polígono, etc e incluso la implantación de un Centro de Negocios que pudiera albergar servicios de convenciones, CAT (Centro Avanzado de Telecomunicaciones) e Incubadora de Empresas, entre otros servicios. La ubicación de esta parcela se ha decidido en atención a la posición dominante sobre todo el valle de Reocín y espléndidas vistas al mar Cantábrico.

En el extremo opuesto del polígono, vértice Sureste de la ordenación, por su integración con el entorno y proximidad con pequeños núcleos consolidados se ha dispuesto de una parcela dotacional destinada a las dotaciones de equipamiento deportivo.

En el extremo Este se ha ubicado un espacio dotacional de reserva, como posible parque de maquinaria de mantenimiento.

El resto de la superficie de uso industrial se ha distribuido estratégicamente buscando una adecuada proporción de tamaños que obedece a dos categorías básicas de edificios: Naves exentas y naves adosadas (nido).

La tipología de parcela para nave exenta atiende un amplio abanico de tamaños que dota a la ordenación propuesta de una gran flexibilidad en cuanto a la distribución de parcelas dentro de las manzanas.

Para las parcelas destinadas a albergar naves adosadas se ha dispuesto de parcelas de 1.000 m² y parcelas de 250 y 500 m² ubicadas en las cabezas de manzana evitando así el siempre indeseado efecto de medianería vista. El resumen de parcelas por tipologías queda cuantificado en el expediente anejo de Ordenación y plano número O4 Parcelación.

3.2.4 Estandares.

1. - Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos previstos en el anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 junio son):

1. - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Los jardines a que se

refiere el 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones mínimas señaladas en el 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. - Servicios de interés público y social: el módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el 6 de este Anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2%
Equipamiento comercial	1%
Equipamiento social	1%

3. - Aparcamientos: el módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

El módulo mínimo de reserva coincide con el establecido por las actuales Normas Subsidiarias de Reocín conforme a la Ordenanza 6 - Industria y Almacenes donde se estipula 1 aparcamiento /100 m² construidos.

Como se ha expresado en el apartado relativo a la articulación con el planeamiento municipal las dotaciones se configuran jurídicamente de titularidad privada, igual que los espacios libres, aunque garantizando el uso público de éstos.

Las reservas mínimas en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya habrán de ser del 10% de la superficie total ordenada para espacios libre de uso público, reservándose dicho porcentaje y cumpliéndose lo referente a su tamaño en lo que se refiere al 3 del mismo anexo.

Las dotaciones para parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social habrán de ser del 4%, reservándose a estos efectos en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya el mismo porcentaje.

En cuanto al número de aparcamientos se ha determinado con arreglo al cálculo de necesidades particularizado para el uso proyectado, así el número de aparcamientos necesarios para este PSIR Parque Empresarial Besaya, se ha calculado de acuerdo con las demandas que se producen en este tipo de instalaciones industriales, estableciendo un mínimo del 2% para vehículos utilizados por personas con minusvalías.

La mayor concentración de vehículos se producirá en torno al eje central de circulación en que se sitúan las naves nido, que con mayor dificultad pueden reservar espacios en el interior de su parcela para aparcamientos. Por ello se soluciona esta demanda con aparcamientos en batería, de forma que el uso de viario y el uso de aparcamiento se compatibilicen.

Así el número de aparcamientos será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación para las naves nido, habiéndose reservado en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, según la Ordenación General, 1.235 plazas en zonas comunes anexas a viario y 51 de camiones de grandes dimensiones, haciendo un total de 1.388 plazas ya que las plazas de camiones computan como tres de vehículos. Para dar cumplimiento al estándar de 1 plaza cada 50 m² construidos, es decir, el número establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, es preciso completar 562 en el interior de las distintas parcelas de nave nido, lo cual implica, como se recoge en la Ordenanza específica, la dotación específica de 1 plaza por cada 175 m².

El resto de parcelas son del tipo de edificación exenta y por lo tanto, de acuerdo con los cánones establecidos de número de empleados por m² que supone para este uso un empleado por cada 100 m² y considerando este mismo número para aparcamientos, resulta lo siguiente: el número de plazas necesarias para la construcción de nave exenta, que son 219.521 m², será de 2.195 plazas. Dado que en el exterior en zonas comunes existen 265, es preciso disponer de 1.930 plazas en el interior de las naves exentas, lo que implica una plaza por cada 115 m² de edificación, como se recoge en la ordenanza correspondiente.

Resultado de todo ello el número de plazas es el siguiente:

Naves nido: 1 plaza por cada 50 m ²	
En batería y aparcamientos públicos	1.388
En interior de parcelas	562
Naves exentas: 1 plaza por cada 100 m ²	
En batería y aparcamientos públicos	265
En interior de parcelas	1.930
Total de plazas	4.145 plazas

3.2.5 Estudio de tráfico.

3.2.5.1. Conexiones del PSIR con el sistema general viario.

El Parque Empresarial está conectado con el enlace de la autovía A-8 en Puente San Miguel a través de un vial de aproximadamente 1,5 Km de longitud.

Desde la carretera N-634 también se puede acceder a dicho vial utilizando el paso superior sobre la autovía y las rotondas correspondientes al enlace mencionado.

Asimismo dispone de otro acceso desde la localidad de Cartes.

En este estudio se tiene en cuenta la existencia del Plan Parcial del Área número 8 situado al Norte del enlace de la autovía.

3.2.5.2. Previsión de tráfico provocado por el Parque Empresarial.

Una vez a plena actividad, el Parque Empresarial contará con 320.000 m² construidos y una previsión de 1.600 puestos de trabajo.

Se proyectan 4.145 plazas de aparcamiento de las cuales la mitad aproximadamente se ubican en zonas comunes y el resto en el interior de las parcelas para los empleados.

El tráfico de acceso al polígono será más intenso en las primeras horas de la mañana cuando acudan los empleados, siendo mucho menor durante el resto de horas del día. En cuanto a la salida del polígono, ésta será más escalonada durante las horas de la tarde por lo que la hipótesis de mayor densidad de tráfico se producirá por la mañana.

De forma conservadora suponemos que durante las horas que discurren desde las 7 a las 10 de la mañana, acceden al polígono un 80% de las plazas de aparcamiento para empleados, lo que supone un total de 1.280 vehículos, es decir 426 vehículos/hora.

De ellos un porcentaje pequeño (10%) vendrán de Cartes. Del 90% restante la mayor parte procederán de la autovía por el Este (Torrelavega), otros de la autovía Oeste (Cabezón) y otros de la N-634.

En cualquiera de estos casos, todos ellos utilizarán el enlace de Puente San Miguel, siendo la zona crítica la rotonda Sur del mismo, por donde deberán pasar todos.

En esta rotonda se producirá una intensidad punta de 380 vehículos/hora provocada por el acceso al Parque Empresarial.

Dada la distancia desde el enlace de la autovía al destino no es previsible que se produzcan retenciones en el vial de acceso que afecte al propio enlace. Únicamente hay un cruce cercano con una carretera municipal que habrá de resolverse otorgando prioridad al vial de acceso al Parque Empresarial, por soportar más tráfico.

En cuanto a la salida del Parque hacia el enlace, si bien la intensidad punta va a ser menor, la consideraremos, ya que se solapará con el tráfico de entrada y salida a la zona comercial correspondiente al Plan Parcial del Área número 8.

La intensidad punta total de salida correspondiente al Parque se estima en 230 vehículos/hora que corresponde a un escalonamiento durante 5 horas del 90% de 1.280 vehículos.

3.2.5.3. Intensidades de tráfico actuales.

De acuerdo con el «Estudio de evaluación de la actuación en los sistemas generales de comunicaciones de la modificación del plan parcial de desarrollo del Área número 8-Puente San Miguel Sur de las NNSS de Planeamiento de Reocín», y con los aforos existentes, se determina para dicho enlace una intensidad horaria de la hora 30 del orden de 760 vehículos/hora actuales y que pasarían a 990 v/h con el desarrollo del Plan Parcial mencionado.

Asimismo, en dicho estudio se calcula una capacidad para las rotondas del enlace de 1.600 vehículo/hora.

3.2.5.4. Conclusiones.

Acceso al Parque Empresarial (primeras horas de la mañana).

EL tráfico generado por el área comercial será pequeño a esas horas no sobrepasando el 30% del máximo.

Una vez incluido el tráfico del Parque Empresarial la intensidad máxima será de unos 1.200 vehículos/hora frente a los 1.600 de capacidad.

Salida del Parque Empresarial

Sumando las puntas de tráfico actual con la correspondiente al área comercial y la del Parque Empresarial, el total es de 1.220 vehículos/hora de intensidad máxima, frente a los 1.600 de capacidad.

3.2.6. Resumen de características del proyecto

En las siguientes páginas se adjuntan los cuadros resumen de las características generales del proyecto en cuanto a tamaño de parcelas, usos y edificabilidades.

ZONIFICACION - USOS Y SUPERFICIES

	SUPERFICIE (M2)	TIPO SUELO %
SECTOR DELIMITADO		
ESPACIOS LIBRES	321.696,46	42,18%
ELUP 1 ESPACIO LIBRE TIPO 1	89.846,39	11,78%
ELUP 2 ESPACIOS LIBRES TIPO 2	231.850,07	30,40%
DOTACIONES	39.218,93	5,14%
DPD DOTACION PUBLICA DEPORTIVA	16.506,24	2,16%
DPC DOTACION PUBLICA COMERCIAL	7.658,90	1,00%
DPS DOTACION PUBLICA SOCIAL	9.052,66	1,19%
SIPS SISTEMA INTERES PUBLICO Y SOCIAL	6.001,13	0,79%
PRODUCTIVO	317.028,81	41,57%
DPI ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 1	97.507,00	12,79%
DP2 ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 2	219.521,81	28,78%
VIARIO	84.708,80	11,11%
TOTAL SECTOR DELIMITADO	762.653,00	100,00%

ZONIFICACION - EDIFICABILIDAD

	EDIFICABILIDAD (M2)	TIPO USO %
SECTOR DELIMITADO		
ESPACIOS LIBRES	0,00	0,00%
ELUP 1 ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO TIPO 1	0,00	0,00%
ELUP 2 ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO TIPO 2	0,00	0,00%

DOTACIONES		12.377,17	4,06%
DPD	DOTACION PUBLICA DEPORTIVA	3.301,25	1,08%
DPC	DOTACION PUBLICA COMERCIAL	3.829,45	1,26%
DPS	DOTACION PUBLICA SOCIAL	4.526,33	1,48%
SIP5	SISTEMA INTERES PUBLICO Y SOCIAL	720,14	0,24%

PRODUCTIVO		292.625,85	95,94%
PD1	ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 1	117.008,40	38,36%
PD2	ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 2	175.617,45	57,58%

VIARIO		0,00	0,00%
--------	--	------	-------

TOTAL SECTOR DELIMITADO		305.003,02	100,00%
-------------------------	--	------------	---------

APARCAMIENTOS PREVISTOS			
Naves nido: 1 plaza por cada 50 m ²			
En batería y aparcamientos públicos		1.388	
En interior de parcelas		562	
Naves exentas: 1 plaza por cada 100 m ²			
En batería y aparcamientos públicos		265	
En interior de parcelas		1.930	
Total		4.145	

DISTRIBUCION POR TIPOLOGIAS DE PARCELAS PRODUCTIVAS

TIPOLOGIA NAVE	SUP. MEDIA DE PARCELA M2	Nº PARCELAS		SUPERFICIE	
		UDS	%	M2	%
NAVE NIDO	200-600	22	19%	9.594	3%
NAVE NIDO	1000-2000	71	62%	87.913	28%
NAVE EXENTA	2000-4000	8	7%	23.971	8%
NAVE EXENTA	4000-6000	5	4%	22.941	7%
NAVE EXENTA	6000-8000	4	3%	20.649	7%
NAVE EXENTA	8000-10000	3	3%	37.341	12%
NAVE EXENTA	15000	1	1%	15.680	5%
NAVE EXENTA	95000	1	1%	98.939	31%
TOTALES		115	100%	317.028	100%

SUPERFICIES DE PARCELAS SUELO INDUSTRIAL

Nº PARCELA	SUPERFICIE(M2)	Nº PARCELA	SUPERFICIE(M2)
28	15.680,00	85	1.023,00
29	1.282,00	86	1.023,00
30	1.125,00	87	1.023,00
31	1.125,00	88	1.023,00
32	1.125,00	89	1.023,00
33	1.233,00	90	1.023,00
34	98.939,81	91	1.023,00
35	1.318,00	92	1.023,00
36	1.125,00	93	1.023,00
37	1.125,00	94	1.023,00
38	1.125,00	95	488,00
39	1.125,00	96	279,00
40	1.125,00	97	398,00
41	1.125,00	98	2.942,00
42	1.125,00	99	2.726,00
43	1.065,00	100	6.816,00
44	1.125,00	101	2.784,00
45	1.125,00	102	2.111,00
46	1.125,00	103	9.383,00
47	1.282,00	104	3.693,00
48	398,00	105	4.499,00
49	279,00	106	6.391,00
50	535,00	107	3.277,00
51	1.064,00	108	2.954,00
52	1.064,00	109	4.740,00
53	1.064,00	110	5.137,00
54	583,00	111	4.346,00
55	535,00	112	10.649,00
56	489,00	113	4.219,00
57	398,00	114	3.484,00
TOTAL		114	196.298,81

SUELO DOTACIONAL

A	9052,66
B	4026,90
C	3632,00
D	6001,13
E	16506,24

TOTAL	39.218,93
--------------	------------------

SUPERFICIES DE PARCELAS SUELO INDUSTRIAL

Nº PARCELA	SUPERFICIE(M2)	Nº PARCELA	SUPERFICIE(M2)
1	1.193,00	58	279,00
2	1.193,00	59	1.024,00
3	1.193,00	60	1.023,00
4	1.193,00	61	1.023,00
5	1.193,00	62	489,00
6	1.163,00	63	279,00
7	1.163,00	64	398,00
8	1.193,00	65	686,00
9	1.193,00	66	570,00
10	1.193,00	67	1.064,00
11	1.193,00	68	1.064,00
12	1.193,00	69	1.064,00
13	1.193,00	70	1.064,00
14	1.875,00	71	1.064,00
15	1.875,00	72	1.064,00
16	1.875,00	73	1.064,00
17	1.875,00	74	1.064,00
18	1.875,00	75	1.064,00
19	1.875,00	76	1.064,00
20	1.845,00	77	1.064,00
21	1.845,00	78	299,00
22	1.875,00	79	425,00
23	1.875,00	80	488,00
24	1.875,00	81	570,00
25	1.875,00	82	422,00
26	7.442,00	83	307,00
27	9.134,00	84	1.023,00

EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS

Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS			
	SUPERFICIE	TIPO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD
1	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
2	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
3	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
4	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
5	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
6	1.163,00	PD1	1,20	1.395,60
7	1.163,00	PD1	1,20	1.395,60
8	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
9	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
10	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
11	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
12	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
13	1.193,00	PD1	1,20	1.431,60
14	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
15	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
16	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
17	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
18	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
19	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
20	1.845,00	PD1	1,20	2.214,00
21	1.845,00	PD1	1,20	2.214,00
22	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
23	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
24	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
25	1.875,00	PD1	1,20	2.250,00
26	7.442,00	PD2	0,80	5.953,60
27	9.134,00	PD2	0,80	7.307,20
28	15.680,00	PD2	0,80	12.544,00
29	1.282,00	PD1	1,20	1.538,40
30	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
31	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
32	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
33	1.233,00	PD1	1,20	1.479,60
34	98.939,81	PD2	0,80	79.151,85

Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS			
	SUPERFICIE	TIPO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD
35	1.318,00	PD1	1,20	1.581,60
36	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
37	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
38	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
39	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
40	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
41	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
42	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
43	1.065,00	PD1	1,20	1.278,00
44	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
45	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
46	1.125,00	PD1	1,20	1.350,00
47	1.282,00	PD1	1,20	1.538,40
48	398,00	PD1	1,20	477,60
49	279,00	PD1	1,20	334,80
50	535,00	PD1	1,20	642,00
51	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
52	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
53	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
54	583,00	PD1	1,20	699,60
55	535,00	PD1	1,20	642,00
56	489,00	PD1	1,20	586,80
57	398,00	PD1	1,20	477,60
58	279,00	PD1	1,20	334,80
59	1.024,00	PD1	1,20	1.228,80
60	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
61	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
62	489,00	PD1	1,20	586,80
63	279,00	PD1	1,20	334,80
64	398,00	PD1	1,20	477,60
65	686,00	PD1	1,20	823,20
66	570,00	PD1	1,20	684,00
67	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
68	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
69	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
70	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
71	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
72	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
73	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
74	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
75	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
76	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
77	1.064,00	PD1	1,20	1.276,80
78	299,00	PD1	1,20	358,80
79	425,00	PD1	1,20	510,00
80	488,00	PD1	1,20	585,60
81	570,00	PD1	1,20	684,00
82	422,00	PD1	1,20	506,40
83	307,00	PD1	1,20	368,40
84	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
85	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
86	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
87	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
88	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
89	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
90	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
91	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
92	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
93	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
94	1.023,00	PD1	1,20	1.227,60
95	488,00	PD1	1,20	585,60
96	279,00	PD1	1,20	334,80
97	398,00	PD1	1,20	477,60
98	2.942,00	PD2	0,80	2.353,60
99	2.726,00	PD2	0,80	2.180,80
100	6.816,00	PD2	0,80	5.452,80
101	2.784,00	PD2	0,80	2.227,20
102	2.111,00	PD2	0,80	1.688,80
103	9.383,00	PD2	0,80	7.506,40
104	3.693,00	PD2	0,80	2.954,40
105	4.499,00	PD2	0,80	3.599,20
106	6.391,00	PD2	0,80	5.112,80
107	3.277,00	PD2	0,80	2.621,60
108	2.954,00	PD2	0,80	2.363,20
109	4.740,00	PD2	0,80	3.792,00
110	5.137,00	PD2	0,80	4.109,60
111	4.346,00	PD2	0,80	3.476,80
112	10.649,00	PD2	0,80	8.519,20
113	4.219,00	PD2	0,80	3.375,20
114	3.484,00	PD2	0,80	2.787,20
115	8.175,00	PD2	0,80	6.540,00
A	9.052,66	DPS	0,50	4.526,33
B	4.026,90	DPC	0,50	2.013,45
C	3.632,00	DPC	0,50	1.816,00
D	6.001,13	SIPS	0,12	720,14
E	16.506,24	DPD	0,20	3.301,25
TOTALES	356.247,74			305.003,01
PRODUCTIVO	317.028,81			292.625,85
DOTACIONAL	39.218,93			12.377,16

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

1	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO		871.590,
2	ALIVIADEROS		90.214,
3	DISTRIBUCION DE AGUA		409.206,
4	DISTRIBUCION ELECTRICIDAD		566.217,
5	ALUMBRADO PUBLICO		268.959,
6	CENTROS DE TRANSFORMACION		616.811,
7	CANALIZACION TELEFONICA		107.795,
8	DISTRIBUCION DE GAS		246.425,
9	RED VIARIA INTERIOR		4.027.835,
10	CONEXION A PUNTO DE VERTIDO		279.850,
11	ABASTECIMIENTO DE AGUA		211.268,
12	ABASTECIMIENTO DE GAS		628.836,
13	VIAL DE ACCESO		2.599.128,
14	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA		1.800.000,
15	VIARIOS		78.126,
TOTAL EJECUCION MATERIAL			12.802.266,
6%	Beneficio Industrial	6,000 %	768.136,
13%	Gastos Generales	13,000 %	1.664.294,
EJECUCION POR CONTRATA			
SUMA. Base de aplicación del IVA			15.234.697,
16%	IVA	16,000 %	2.437.551,
PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION			17.672.249,
TOTAL			17.672.249,

Son DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CUATRO CENTIMOS

3.3. Edificabilidad del ámbito.

El ámbito de localización del proyecto constituye un único ámbito a efectos de gestión, cálculo de edificabilidad.

La edificabilidad media industrial del ámbito se ha fijado en 0.40 m² construido/m² bruto del ámbito, muy inferior a la máxima permitida en la legislación Autonómica y en las propias NNSS de Reocín vigentes, aunque no sean de aplicación.

Los terrenos afectados por las obras de conexión a las infraestructuras y redes existentes y que forman parte del ámbito de actuación, quedan excluidos del cálculo de la edificabilidad, siendo obtenidos por expropiación, ya que la aprobación del PSIR implica su declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios.

4. MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN

4.2. Descripción de la urbanización.

El alcance de las obras de urbanización es dotar a las distintas parcelas definidas en el Documento de Ordenación de las infraestructuras necesarias para que dichas parcelas se puedan considerar como solares.

Las infraestructuras que se proyectan son las siguientes:

- Red viaria.
- Redes de alcantarillado.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución eléctrica.
- Canalización telefónica.
- Canalización de gas.

Asimismo se contemplan las obras correspondientes al alumbrado público y las de acondicionamiento de espacios libres de uso público, así como las obras de conexión de las distintas redes con los sistemas generales.

4.2.5. Red Viaria.

4.1.1. A. Vial de acceso.

Las obras proyectadas parten del acceso a Asturiana de Zinc y aprovechan la carretera municipal de acceso al pueblo de Reocín ensanchándose y adaptándose a la demanda de tráfico prevista.

Se considera un tráfico de diseño tipo T-1 que se corresponde a una intensidad media diaria de vehículos pesados (IMDp) comprendida entre 800 y 2.000.

La sección de firme adoptada consiste en conseguir una explanada tipo E2 sobre la que disponer el paquete

de firmes. Para ello se proyecta una mejora de 70 cm de voladura caliza de frente de cantera en los terraplenes y de 50 cm en los desmontes.

La sección estructural de firme es la siguiente:

- Tronco.

Considerando una explanada tipo E-2 y una categoría de tráfico T-1, se elige una sección con firme bituminoso de la Instrucción 6.1-IC y 6.2-IC de 1990, que resulta ser la denominada Sección 122 solución 1.

Dicha sección consta de las siguientes capas:

6 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S en capa de rodadura.

6 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S en capa intermedia.

13 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo G en capa de base.

25 cm de zahorra artificial en capa de base.

25 cm de zahorra natural. Dado que en la región en la que nos encontramos no es fácil encontrar este tipo de material, lo sustituiremos por 25 cm de zahorra artificial en capa de subbase.

- Caminos y accesos

Considerando una explanada tipo E-2 y una categoría de tráfico T-4, suficiente para el tráfico que discurre por estas zonas, se elige una sección con firme bituminoso de Instrucción 6.1-IC y 6.2-IC de 1990, que resulta ser la denominada Sección 421 solución 1.

Dicha sección consta de las siguientes capas:

5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S en capa de rodadura.

20 cm de zahorra artificial en capa de base.

20 cm de zahorra natural que sustituiremos por zahorra artificial en capa de subbase.

El paquete de firme que se define como «Tronco» se aplicará tanto al tronco de la calzada como a toda la superficie ocupada por las intersecciones, estando previsto el paquete denominado «Caminos y accesos» para los viales que entroncan con el proyectado.

Los pavimentos de las aceras se proyectan con una baldosa de aglomerado de cemento de dimensiones 40x40x4 cm asentada sobre una capa de mortero. El firme de la acera está compuesto por una capa de hormigón de 10 cm sobre 30 cm de subbase granular de Z-II.

4.1.1. B. Red viaria interior

A pleno funcionamiento del Parque Empresarial se considera un tráfico de vehículos pesados T2, de acuerdo con la Instrucción 6.1-I.C. y 6.2-I.C. Dado que la explanada existente reúne las características correspondientes a la categoría E3, el firme adoptado para las áreas de tráfico es el tipo 2.3.2 de la mencionada Instrucción. En las zonas reservadas para aparcamiento de vehículos, dado el escaso tráfico de vehículos pesados, el firme será el correspondiente al arcén de dicha sección 2.3.2.

Por lo tanto, el paquete de firme en los carriles destinados al tráfico rodado estará formado por las siguientes capas:

25 cm. de base de zahorra artificial tipo Z-2.

8 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo S-25 en capa inferior.

6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo D-20 en capa intermedia.

6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 en capa de rodadura.

Tanto las aceras como la mediana (en los viales que la incluyen), serán de hormigón con un espesor de 20 cm. con acabado ruleteado en superficie, sobre una base de zahorra artificial.

Los bordillos y cunetas serán de hormigón prefabricado. En los frentes de cada parcela se rebajará 13 cm. la altura del bordillo en una longitud de 5 metros, con objeto de dar acceso a las parcelas. En dichos tramos se rebajará la acera formando una rampa de 1 metro de anchura para conseguir el acuerdo entre las cotas del vial y de la acera.

4.2.6. Red De Saneamiento.

La red proyectada es de tipo separativo y cubre la superficie urbanizada del polígono, es de tipo ramificada y va en disposición enterrada bajo calzada.

Enlace con el exterior

El enlace con el exterior se contempla como parte del proyecto de urbanización, y se incluye en las obras a realizar.

La red de aguas negras se concentra en un punto del Parque Empresarial.

De dicho punto parte un colector enterrado, hasta el punto de conexión correspondiente al pozo de registro número 28, a la altura del puente de Ganzo en la margen izquierda del río Saja, indicado por la Confederación Hidrográfica del Norte.

La red de aguas pluviales vierte en dos puntos, tal como se indica en los planos.

El situado al norte vierte a cauce natural, en las proximidades del polígono.

El situado al sur deberá ser conducido hasta el arroyo Carabete

4.2.7. Red de aguas negras.

Toda la red de aguas negras se concentra en un punto al norte del polígono, en el que acometen dos ramales procedentes uno de la zona 3 y otro de las zonas 1 y 2, con tuberías de diámetros comprendidos entre 300 y 500 mm.

A cada parcela se le proporciona 1 acometida, con una profundidad de 1,70 m respecto de la rasante de la explanada y de 2,30 m. respecto de la rasante definitiva del terreno.

La pendiente mínima de la tubería es del 0,2%, mientras que la máxima viene condicionada por los fuertes cambios de pendiente en determinados tramos de la red.

Se ha elegido tubería de hormigón en masa serie C con junta elástica de enchufe y campana.

Los pozos de registro se prevén, como mínimo, cada 50 m. y además se colocan en los cambios de pendiente, alineación o diámetro de tubería.

Estos pozos serán de hormigón en masa, con un diámetro interior de 80 cm, y estarán dotados de partes de polipropileno para el acceso al interior.

Las acometidas a parcelas se realizan con tubería de PVC serie Teja de 200 mm. de diámetro con una pendiente media del 2%.

En la parcela se materializa mediante un pozo de registro, al que deberán verter tanto las aguas negras de uso doméstico como las de uso industrial que tengan una composición similar a las domésticas.

Las arquetas de control de vertido, no incluidas en este proyecto, que en su momento pueda exigir el Organismo de Cuenca, se colocarán previamente a este pozo de acometida.

Toda la red de aguas negras se concentra en un punto al norte del polígono, en el que acometen dos ramales procedentes uno de la zona 3 y otro de las zonas 1 y 2, con tuberías de diámetros comprendidos entre 300 y 500 mm.

La profundidad mínima de la tubería es de 2,25 m respecto de la rasante de la explanada y 2,60 respecto de la rasante del pavimento.

4.2.8. Red de aguas pluviales.

La red de pluviales se concentra en dos puntos, uno situado al norte del polígono, que evacua las aguas de la zona 3 y parte de la zona 1, y otro situado en la zona sur que sirve a la zona 2 y resto de la zona 1.

Las tuberías van enterradas bajo calzada a una distancia en planta de 1,50 m respecto de la red de aguas negras. Los diámetros oscilan entre 500 y 1400 mm.

Las tuberías empleadas en la red de pluviales serán de hormigón armado según norma ASTM, con junta elástica de enchufe y campana.

Los pozos de registro son de dos tipos:

Circulares, de 80 cm. de diámetro interior, para tuberías de diámetros iguales o inferiores a 600 mm., que serán de hormigón en masa.

Rectangulares, para tuberías de diámetro superiores a 600 mm., que serán de hormigón armado, con unas dimensiones en planta de 80x150 cm.

Acometidas

Las acometidas a parcelas se realizan con tubería de PVC serie Teja de 200 mm de diámetro con una pendiente media del 2%.

En la parcela se materializa mediante un pozo de registro, al que deberán verter sólo las aguas pluviales.

Las arquetas de control de vertido, no incluidas en este proyecto, que en su momento pueda exigir el Organismo de Cuenca, se colocarán previamente a este pozo de acometida.

Aliviaderos

Los aliviaderos tienen por misión retener el agua de los primeros instantes de lluvia, que generalmente presenta unos altos grados de contaminación, y verter el sobrante a cauces públicos.

Los depósitos de retenida tendrán un volumen suficiente para almacenar una lluvia de 10 l/s/Ha durante 20 minutos, sin que se produzca vertido.

Se proyectan dos depósitos de 150 m³, uno para cada uno de los puntos de concentración de las aguas pluviales. Este volumen de agua será bombeado a la red de aguas negras para su posterior depuración.

Conexión a punto de vertido.

La red proyectada parte del punto de encuentro de las aguas negras del polígono y discurre, por gravedad, hasta el punto de vertido marcado por la Confederación Hidrográfica del Norte.

El tramo final de la conexión se realiza mediante un sifón invertido que atraviesa la carretera N-634, la línea de ferrocarril y el río Saja.

La pendiente mínima de la tubería es del 0,2%, mientras que la máxima viene condicionada por los fuertes cambios de pendiente en determinados tramos de la red.

4.2.9. Red de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento se inicia en el Depósito existente de El Burco, mediante un bombeo a un depósito de cabecera de 1.000 m³, con tubería de fundición dúctil serie K9 de 100 mm de diámetro. Desde este depósito, y por gravedad se suministra el agua al depósito de regulación del polígono, también de 1.000 m³ de capacidad, mediante tubería de fundición dúctil serie K9 de 80 mm de diámetro. A este depósito se conectaría la red de distribución de agua del polígono.

En los puntos bajos de la red se han proyectado desagües, de diámetros entre f 100 mm. y f 80 mm. para así facilitar el vaciado en caso de rotura, y el lavado y tratamiento de depuración bacteriológica de las tuberías antes de su puesta en servicio.

El trazado de la red discurre en su mayor parte por caminos existentes con el objeto de minimizar las expropiaciones a realizar.

Se ha elegido tubería de fundición dúctil serie K-9, cementada interiormente mediante centrifugado de mortero de cemento rico en sílico-aluminatos, proporcionando una protección de la tubería contra la corrosión y garantizando la lisura interior con las consiguientes ventajas en cuanto a pérdidas de carga por rozamiento, ya que este tipo de tubería difiere muy poco (del orden del 3%) de las hidráulicamente lisas.

La presión normalizada no será inferior a 32 Kg/cm², se utilizará junta automática acerrojada para la unión de los tubos, junta mecánica exprés para las piezas especiales, y junta de brida PN-16 para las piezas terminales, carretes de anclaje y desmontaje y unión a válvulas.

Se ha previsto registros para las válvulas de corte y desagües.

El bombeo se realiza mediante bombas sumergibles, de tipo lapicero, colocadas en posición horizontal y provistas de camisas de chapa, que garanticen la circulación de agua alrededor de la bomba.

4.2.10. Red de Distribución de Agua.

La red proyectada cubre todas las parcelas y consiste fundamentalmente en un conjunto de mallas de diámetros entre f 100 mm. y f 350 mm. en disposición enterrada baja acera. Sobre ellas se apoyan algún ramal de pequeña longitud con diámetro f 100 mm.

A cada parcela se le proporciona 1 acometida.

En los puntos bajos de la red se han proyectado desagües, de diámetros entre f 100 mm. y f 80 mm., cercanos a pozos de registro de la red de alcantarillado, para así facilitar el vaciado en caso de rotura, y el lavado y tratamiento de depuración bacteriológica de las tuberías antes de su puesta en servicio.

El trazado de la red será bajo aceras, a una distancia media de 60 cm del bordillo.

En cualquier caso se deberán respetar las distancias mínimas de separación al resto de los servicios que discurren también bajo acera.

Se ha elegido tubería de fundición dúctil serie K-9, cementada interiormente mediante centrifugado de mortero de cemento rico en sílico-aluminatos, proporcionando una protección de la tubería contra la corrosión y garantizando la lisura interior con las consiguientes ventajas en cuanto a pérdidas de carga por rozamiento, ya que este tipo de tubería difiere muy poco (del orden del 3%) de las hidráulicamente lisas.

La presión normalizada no será inferior a 32 Kg/cm², se utilizará junta automática acerrojada para la unión de los tubos, junta mecánica exprés para las piezas especiales, y junta de brida PN-16 para las piezas terminales, carretes de anclaje y desmontaje y unión a válvulas.

Se ha previsto registros para las válvulas de corte y desagües.

En los planos de detalle están definidos, indicando la situación del anclaje correspondiente.

Todos los registros deberán disponer desagües a los sumideros de la red de pluviales, para evitar que puedan inundarse, con motivo de pérdidas en las prensas o juntas, o de filtraciones del terreno o lluvias.

4.2.11. Red de Distribución de Energía Eléctrica.

Para resolver las necesidades de suministro de energía eléctrica del Parque Empresarial existe un convenio firmado entre «Suelo Industrial de Cantabria, S.L.» y «Electra de Viesgo Distribución, S.L.», por el que ésta se compromete a construir las infraestructuras necesarias que comprenden la construcción de una subestación transformadora 55/12 kV, con capacidad suficiente de transformación, desde la cual se alimentará el Parque a la tensión de 12 kV, y la ejecución de la alimentación en 55 kV a dicha subestación, cuyo costo se valora en el proyecto de ejecución.

Asimismo «Electra de Viesgo Distribución, S.L.», se encargará de la elaboración y tramitación administrativa de los proyectos de construcción referidos a las infraestructuras citadas, así como de la obtención de licencias y autorizaciones para realizar el proyecto, detentando la propiedad de todas las instalaciones y, en consecuencia, encargándose de su explotación y mantenimiento.

Para la distribución de energía eléctrica se contempla bien una única canalización subterránea para las redes de media y baja tensión (M3B8), o bien una canalización para la red de media tensión (M3) en aquellas zonas donde no es preciso una distribución en baja tensión.

La canalización de media tensión alimenta en anillo a los 9 centros de transformación en caseta de 430 kVA proyectados. Se realiza mediante 3 conductores DHV 12/20 kv 1x150 mm² de aluminio.

La red de baja tensión parte de los centros de transformación hacia las diferentes parcelas.

El cableado correspondiente a la distribución en baja tensión no se incluye en el presente proyecto.

Acometidas

Las acometidas a parcelas se realizan mediante dos tubos de PVC de 160 mm, que posibilitan una posible ali-

mentación en media tensión, y dos tubos de PVC de 125 mm para la conexión a la red de baja tensión. Estas acometidas se dejan presentadas en una arqueta.

4.2.12. Alumbrado Público.

La red de alumbrado público discurre bajo acera, con una canalización formada por dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro. En los cruces de calzada se colocan tres tubos.

Se establecen 7 zonas de distribución a partir de los correspondientes centros de mando y protección.

Los conductores empleados son del tipo VV 0,6/1kv tetrapolares de cobre, de secciones 6 y 10 mm².

4.2.13. Canalización Telefónica.

La canalización telefónica discurre bajo acera, a una distancia media de 2,30 m del borde exterior del bordillo.

Dichas conducciones constan de 1 o dos tubos de PVC de 63 mm o de 110 mm, tal como se indica en los correspondientes planos de detalle.

Se proyectan acometidas a cada parcela.

El cableado no se incluye en el presente proyecto.

4.2.14. Canalización de Gas.

La distribución dentro del polígono se realizará mediante canalización formada por tubo de polietileno de 90 mm. de diámetro con acometidas a cada parcela.

La ejecución se hará de acuerdo con las directrices indicadas por la empresa suministradora.

Conexión con el exterior

La acometida se realizará desde el gaseoducto de transporte APB que discurre por las inmediaciones. Dado que en dicho gaseoducto la presión es de 16 bares, será preciso insertar una posición para rebajar dicha presión a 4 bares que es la habitualmente utilizada por los usuarios.

4.2.15. Acondicionamiento de Espacios Libres.

Se contempla el ajardinamiento de las rotondas y los espacios libres de uso público mediante la plantación de césped sembrado.

4.2.16. Plazos de Ejecución de Las Obras

El plazo de ejecución para la totalidad de las obras incluidas en el presente proyecto queda fijado en nueve (9) meses y el plazo de garantía contado a partir de la recepción provisional de las mismas será de un (1) año.

4.2.17. Resumen de Presupuestos.

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras incluidas en el presente proyecto asciende a la cantidad de diecisiete millones seiscientos setenta y dos mil doscientos cuarenta y nueve euros con cuatro céntimos (17.672.249,04 euros).

4.3. Ejecución de la urbanización y compromisos del promotor.

«Sican, S.L.», como promotor del proyecto, asume el compromiso de la ejecución y costeamiento de las obras de urbanización del ámbito. Además, asume el deber adicional de costear y ejecutar las obras de infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, conforme se recoge en el presente proyecto de urbanización.

Igualmente, asume el compromiso de constituir una Entidad Urbanística de Conservación que tendrá por objeto el mantenimiento de las obras ejecutadas que tendrá carácter administrativo, será inscrita en el Registro correspondiente de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y se registrará por el derecho público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento. La pertenencia de los propietarios a ella será forzosa y la transmisión de la propiedad de los terrenos o las edificaciones resultantes llevará consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones inherentes a ella, entendiéndose incorporado a la entidad en el momento de la transmisión.

La Entidad de Conservación asumirá la obligación de conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos mientras no se produzca la posible cesión expresa a la Administración.

Su constitución se hará constar en la escritura de obra nueva y, en su caso, división horizontal, así como en las de transmisión de cada parcela.

Igualmente asume la obligación de realizar la división de las fincas de forma ajustada al proyecto hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme al procedimiento de gestión que se describe en el apartado correspondiente.

5. MEMORIA DEL IMPACTO AMBIENTAL

5.2. Introducción.

El presente capítulo supone el documento de síntesis del informe de impacto ambiental del proyecto de Parque Empresarial del Besaya. En documento individualizado se podrá consultar íntegramente el mismo

5.3. Alternativas contempladas.

Alternativas contempladas y razones para la elección de una de ellas:

Se han manejado 3 posibles alternativas que se describen a continuación:

- Dejar la escombrera en su estado actual.
- Explotar la escombrera como fuente de áridos.
- Polígono Industrial.

Razones para la elección de una de ellas.

a) Dejar la escombrera en su estado actual: esta alternativa sería la más cómoda desde el punto de vista administrativo y la más económica en términos económicos directos. Sin embargo dado su origen minero, basado en la extracción de metales pesados (plomo y zinc) y a pesar de que previsiblemente la extracción ha sido del todo eficiente. Es esperable la presencia de residuos de mena entre la ganga que constituye esta escombrera. Estos metales pesados como consecuencia de alteraciones químicas y del lavado causado por el agua de infiltración de origen pluvial podría ocasionar la contaminación de aguas a niveles freáticos subyacentes. De darse este suceso la descontaminación y/o prevención de estos sucesos ocasionaría grandes costes económicos y alto riesgo medioambiental. Por este motivo desaconsejamos esta alternativa.

b) Explotar la escombrera como fuente de áridos: desde el punto de vista económico sería una forma de revalorizar un residuo convirtiéndolo en un subproducto para la construcción. Esta alternativa crearía algo de empleo y dinamización en la comarca manteniendo el uso actual de los terrenos. Sin embargo y por lo anteriormente indicado seguiría pendiente el riesgo de contaminación de acuíferos por infiltración de agua de lluvia. Por otra parte el movimiento de vehículos y las operaciones de carga y descarga generarían nubes de polvo en suspensión cargados con partículas de metales pesados ocasionando un serio riesgo para la vida silvestre y la salud humana tanto de los trabajadores, como de los vecinos. De igual forma que en la anterior desaconsejamos esta alternativa.

c) Polígono Industrial: la creación de un polígono industrial en la plataforma que constituye la vieja escombrera de la mina con las medidas ambientales de integración en el paisaje de ésta y las medidas de estabilización e impermeabilización de la superficie de la escombrera van a posibilitar por una parte la creación de espacios productivos que revitalice la comarca en materia económica y social y por otra van a corregir o proteger al medio ambiente de los efectos negativos que esta escombrera ya presenta, tanto en lo que hace referencia a la calidad del paisaje, como a lo que hace referencia a la posible contaminación de las aguas subterráneas.

5.4. Identificación de impactos ambientales.

Durante el desarrollo de este estudio para todas y cada una de las variables que conforman el inventario de aspectos ambientales a tener en cuenta se han confeccionado los planos cartográficos correspondientes que se encuentran en el Anexo Gráfico de la Evaluación de Impacto Ambiental Individualizada.

5.4.5. Marco Geológico General:

En páginas anteriores se ha definido el marco geológico general, por otra parte en el Informe Individualizado de Impacto Ambiental se podrá consultar una descripción más profunda del mismo. En las siguientes líneas nos limitamos a describirlo de forma genérica.

5.4.5.1. Unidades Litoestratigráficas.

Las unidades que conforman el substrato de la zona de estudio son de naturaleza rocosa, que ofrecen un fuerte resalte topográfico, conformando el Sinclinal de Santillana del Mar, esto es, se suponen unas a otras de forma similar a como lo harían las capas de una cebolla, si la partiéramos por la mitad y observáramos la cara cortada, pero con la particularidad de que las capas más externas serían aquellas geocronológicamente más antiguas.

El sinclinal de Santillana del Mar es monoclinal y marcadamente simétrico, de forma que el eje del plegamiento es de N60°E, sin inmersión, y los buzamientos, tanto de ambos flancos como del cierre periclinal, son del orden de 20 a 25°. En la zona de estudio, los diferentes estratos de los materiales del substrato se superponen unos a otros con un buzamiento algo más pronunciado, de 25 a 30° según una dirección N340°E, notablemente perpendicular al eje de la estructura tectónica descrita. En su conjunto, aparecen importantes fracturas, subverticales, de dirección N40°E, N90°E y N160°E. En algún punto del entorno de la zona estudiada, se ha observado la existencia de pequeños plegamientos parásitos.

En superficie, son abundantes los materiales de recubrimiento y alteración cuaternarios. Por encima de éstos, se ha llevado a cabo el vertido de los materiales que constituyen la ganga de la explotación. No se ha podido determinar si estas escombreras rellenan los huecos de explotaciones más antiguas, bien se trate de explotaciones mineras, o labores de cantería para la obtención de materiales de construcción.

5.4.5.2. Unidades del Substrato:

Todas las unidades que conforman el substrato son de naturaleza rocosa, apareciendo plegadas y fracturadas, conformando el cierre periclinal meridional del Sinclinal del Santillana del Mar. Comprenden edades correspondientes al final del período Cretácico Inferior, hasta el inicio del Cretácico superior. Los materiales más antiguos ocupan áreas más extensas de esta estructura tectónica. Se superponen unas a otras con inclinaciones medias de 25° a 30°, según la dirección de buzamiento N340°E. Todas se encuadran dentro del Sector septentrional del denominado Complejo Urgoniano, considerado éste como el conjunto de megaciclos sedimentarios del Cretácico inferior de la región Vasco-Cantábrica de la Cordillera Cantábrica, y que constituye una cuenca Alpina ligada a la apertura del Atlántico Norte y del Golfo de Vizcaya.

De muro a techo de la sucesión, las unidades reconocidas son las siguientes:

5.4.5.2.1. Lutitas y areniscas. (Facies Weald).

5.4.5.2.2. Calizas margosas y margas, con niveles de areniscas.

La columna tipo establecida sería la siguiente:

- Tramo basal: (formación Casavieja). A base se reconocen un conjunto de estratos de calizas bioclásticas grises en bancos finos, de 0,5 a 1,5 m. de potencia, Su espesor total es de unos 40 m. pero presenta una gran continuidad lateral.

- Tramo intermedio: (familia Calizas de San Esteban) Calcarenitas y calizas micríticas grises, algo bioclásticas

de aspecto tableado en bancos de 1 a 2 m. de espesor. Pueden aparecer dolomitizadas en áreas afectadas por fracturas. Su espesor máximo es de unos 40 m.

- Tramo superior (familia Udias) Arenas y areniscas con intercalaciones de niveles carbonosos, y de calizas arcillosas y margas grises nodulosas que progresivamente, a trechos, pasan a formar las facies dominantes. Su espesor total llega a alcanzar hasta los 100 m. de potencia.

5.4.5.2.3. Calizas y Calcarenitas Bioclásticas. Dolomías.

Esta unidad corresponde a la denominada formación Reocín. Su potencia es de 80-100 m.

Se establece la siguiente tramificación en la columna tipo de esta unidad.

Tramo Basal: conjunto tableado por la alternancia de margas y margo-calizas grises con abundante fauna, en bancos gruesos y masivos. Su potencia es de unos 10-15 m.

Tramo intermedio: Dolomías masivas y homogéneas, ankeríticas Con mineralizaciones de sulfuros metálicos.

Tramo superior: calizas micríticas y oolíticas bioclásticas y biohémicas de aspecto masivo a groseramente tableado, con frecuentes planos de estratificación alabeados.

5.4.5.2.4. Areniscas, lutitas y margas, con piritita y restos carbonosos.

5.4.5.3. Recubrimientos Plio-Cuaternarios:

Son especialmente importantes en la zona de estudio hasta el punto de haber modificado totalmente el relieve, tanto de forma «directa» como «indirecta». La existencia de una fuerte montera de alteración en las masas mineralizadas, han provocado por un lado, una fuerte karstificación de los materiales carbonatados encajantes. Esta montera de alteración, a su vez, ha sido fuertemente explotada por la extracción de Zn y Pb, y es en esta zona donde se encuentra la explotación a cielo abierto de Reocín. Por último las labores mineras han producido la extensión de enormes vertederos de estéril y otros desechos mineros.

Se han reconocido los siguientes:

5.4.5.3.1. Manto de alteración de las facies lutíticas:

5.4.5.3.2. Depósitos kársticos y rellenos de dolinas:

5.4.5.3.3. Depósitos de alteración de áreas mineralizadas:

5.4.5.4. Vertederos y Escombreras:

esencialmente están constituidas por bloques y bolos calizos y dolomíticos, con abundante matriz areno-arcilloso, constituyendo un cuerpo heterogéneo y anisótropo en cuanto a su composición, propiedades y geometría. Frecuentemente ocupan situaciones a media ladera y contienen masas mineralizadas, tanto en facies primarias como secundarias.

5.4.6. Edafología:

En el área de estudio se localizan tres tipos generales de suelos:

Antrosoles: suelos en los que la actividad humana han provocado una profunda modificación (mina a cielo abierto que ha eliminado los suelos originarios) o enterramiento de los horizontes originales del suelo (escombrera). Suelos sin estructura con una textura heterogénea y que carecen de interés agrícola o forestal. En algunas antiguas escombreras se están desarrollando suelos que soportan cultivos de pradera natural, áreas arbustivas a base de árgomas o hierbas de la pampa o repoblaciones de eucaliptos.

Leptosoles: suelos limitados en profundidad por una roca dura continua dentro de una profundidad de 30 cm. A partir de la superficie. Son suelos esqueléticos con baja capacidad de retención de agua debido sobre todo a su

escaso desarrollo vertical. Coinciden de una forma fiel con los afloramientos calizos karstificados en los que procesos intensos de erosión han provocado la desaparición de los horizontes originales.

Cambisoles: Como su nombre indica los Cambisoles son suelos de cambio, intermedios en la evolución edáfica de los suelos. Este tipo de suelos están ampliamente representados en nuestras latitudes. Son suelos con una fertilidad inherente alta, siempre y cuando no existan condicionantes para su correcta evolución y desarrollo. Suelen ser suelos profundos y potencialmente muy indicados para la agricultura.

5.4.7. Capacidad agrológica de los terrenos:

Pluviometría: la pluviometría en el área supera con creces los 1000 l/año. Clase I

Temperatura: no permite el cultivo del maíz de ciclo medio. Clase II

Pendientes: pendiente inferior al 3 %. Clase I.

Estructura: carece de estructura. Clase IV a VII.

Profundidad: superior a 90 cm. Clase I.

Pedregosidad: el origen antrópico y proveniente de una mina hace que la pedregosidad se superior al 90 %. Clase V a VII.

Rocidad: superior al 25 %. Clase V a VII.

Encharcamiento: Clase I

Salinidad: a falta de análisis que lo refute podemos afirmar dada la alta pluviometría de la zona que no hay problemas de salinidad en el suelo. Sin embargo y debido a procesos hidrogeoquímicos pueden darse episodios locales de alta salinidad. Clase I a III.

Erosión: No existen indicios de erosión. Clase I.

5.4.8. Hidrología.

5.4.8.1. Hidrología superficial:

La zona objeto de estudio se encuentra en el área actualmente ocupada por las grandes escombreras de la mina de Reocín, localizadas al SE de la explotación a cielo abierto, y a lo largo de la cuerda de Sierra Elsa. La red de arroyada que actualmente drena toda la zona es tributaria del río Besaya, hacia el Este, y del Saja, hacia el Norte.

5.4.8.2. Hidrogeología:

- Caracterización hidrogeológica de los materiales:

Las propiedades hidrogeológicas de los diferentes materiales reconocidos permiten agruparlos en las siguientes unidades hidrogeológicas.

- Suelos granulares permeables por porosidad: incluye al conjunto de rellenos de escombrera. Su permeabilidad se ve favorecida por la forzada heterogeneidad y mala graduación de tamaños. En caso de apoyarse sobre materiales poco o nada permeables pueden contener niveles de agua colgados.

Dada la naturaleza de este depósito, y la mineralogía de sus materiales constituyentes, constituye una masa potencialmente sensible frente a la contaminación de las aguas, tanto por la hidrólisis de los sulfuros metálicos, como por la disolución de los minerales de neoformación. Pueden liberarse de esta forma, metales pesados, tales como el Pb y el Zn. Especialmente.

- Suelos arcillo-arenosos semi-impermeables por porosidad. Esta unidad incluye al conjunto de materiales de alteración de los materiales del substrato.

Únicamente la frontera de alteración de masas mineralizadas puede suponer un área fuente de minerales pesados. El riesgo frente a la liberación de estos elementos metálicos es reducido, dada la pequeña transmisibilidad hídrica de estos minerales.

- Rocas impermeables por porosidad y semi-impermeables por fracturación y fisuración: dentro de esta unidad se incluyen al conjunto de materiales del substrato de composición litológica lutítico-areniscosa. Son inocuas frente a la liberación de metales pesados y carecen de propie-

dades acuíferas.

- Rocas impermeables por porosidad, semipermeables por fisuración y permeables por karstificación: corresponden al conjunto de facies calizas y dolomíticas no mineralizadas descritas especialmente en el apartado 1.1.3.

Su permeabilidad se da fundamentalmente por la fuerte karstificación que pueden llegar a registrar. El desarrollo de este karst puede distinguirse al menos en dos etapas, por un lado por la generación de redes kársticas en enrejado, de carácter hidrotermal y sincrónico con la mineralización metálica durante el gargariense. Por otro lado, durante el cuaternario, se genera un karst de tipo alpino, muy favorecido por los productos de hidrólisis de los sulfuros metálicos. La permeabilidad está localmente agrandada por la existencia de galerías de explotación.

- Rocas y capas mineralizadas de comportamiento hidrogeológico heterogéneo: dentro de esta unidad, se incluyen al conjunto de capas mineralizadas, muy alteradas por labores de minería, y que son la mayor fuente de metales pesados.

El funcionamiento hidrogeológico del área estudiada se ajusta a un acuífero kárstico semiconfinado, cuya recarga se realiza de forma directa, por iluviación, tanto difusa, a través de los campos del lapiaz, como dolinas desarrolladas en los materiales calizos concentrada, o de invasión en las unidades localizadas en los contactos entre el substrato insoluble y el carbonatado.

5.4.9. Vegetación.

Analizando la situación del entorno de actuación se observan dos hábitat perfectamente diferenciados:

- Bosques y plantaciones: predominan las plantaciones de eucaliptos, la mayoría jóvenes y sin un sotobosque asociado, típico de las etapas de sucesión. De forma aislada, se encuentran manchas de encinar cantábrico y robledales.

- Pastos naturales: La mayor parte de la superficie del área de estudio está ocupado por praderas naturales polifitas.

En el área a integrar el proyecto no existe vegetación digna de mención por tratarse de una escombrera de mina.

5.4.10. Fauna.

Una vez definidos los tipos de hábitat se tratarán las comunidades orníticas de cada uno de ellos. Es preciso tener en cuenta que el trabajo de campo se ha llevado a cabo a finales de febrero y comienzos de marzo de 2002, por lo que se da una limitación de la información que, por otro lado, será parcialmente suplida con información propia obtenida en los últimos años.

Son dominantes en número y variedad, las aves de pastos y brezales frente a las especies características de otros hábitat. La limitada superficie ocupada por el bosque autóctono –apenas unas manchas residuales –, y su sustitución por especies de repoblación, es la causa de la escasa presencia de especies propias de este medio.

5.4.10.1. Mamíferos.

Tras realizar varios muestreos, hemos podido encontrar rastros de la presencia de Zorro, Tejón, Garduña y Jabalí, entre los mamíferos más grandes. Ninguno de ellos se encuentra amenazado y no les va a afectar el proyecto.

5.4.10.2. Aves.

5.4.10.2.1. Bosques y plantaciones.

La comunidad de aves encontrada en este tipo de hábitat es similar a la que aparece en otras zonas, aunque con una menor representación debido a la degradación del hábitat y a la edad del bosque. Podemos afirmar que no se encuentra ninguna catalogada en grado de amenaza en España (ver Purroy, 1997).

Dentro de las aves cabe destacar el grupo de las rapaces.

La especie más común es el Busardo Ratónero (*Buteo buteo*). En la zona de estudio se localizan varias parejas,

que nidifican dentro del bosque, pero campan por las laderas del monte. Esta especie no se encuentra amenazada en España (Purroy, 1997).

El Cárabo Común (*Strix aluco*) es la única rapaz nocturna que se reproduce en estos bosques. A pesar de ser una especie forestal, suele desplazarse de una mancha a otra a la altura de la copa de los árboles. Además, suele frecuentar los árboles que aparecen en las regatas que discurren desde la cima hasta el fondo del valle. Esta especie está catalogada como No Amenazada para España (ver Purroy, 1997).

5.4.10.2.2. Pastos naturales y brezales

Este tipo de hábitat es el lugar ideal para la reproducción de una gran variedad de aves, debido a que se intercalan los pastos, con la abundancia de semillas e invertebrados, los brezales, con la disponibilidad de refugios y lugares para anidar, y la presencia de ganado, que incrementa la disponibilidad de insectos y otros invertebrados asociados. A esto hay que añadir la presencia de hileras -bosque a lo largo del monte, en donde aparecen hayas y acebos, entre otros, con una notable producción de frutos.

De estas especies ninguna se encuentran en alguna categoría de amenaza en España (ver Purroy, 1997).

5.4.11. Patrimonio Arqueológico.

En la zona de afección del proyecto y dadas las especiales características de la misma no aparecen restos patrimoniales dignos de tener en cuenta.

5.4.12. Paisaje

5.4.12.1. Valoración de las cuencas paisajísticas:

Del estudio del valle del Besaya detectamos que la cuenca visual que más puede afectar a los potenciales consumidores del paisaje es la que presenta el Municipio de Torrelavega y el Barrio de Puente San Miguel. La valoración de esta cuenca es la que aparecen en los cuadros siguientes.

Variable	Actual	Con proyecto
Agua	3	3
Forma del terreno	4	4
Vegetación	8	12,5
Nieve	0	0
Fauna	3	3
Usos del suelo	1	2
Vistas	2	2
Sonidos	-3	0
Olores	-3	-3
recursos culturales	1,5	1,5
Elementos que alteran	-2,6	-2,6
Forma	-2	0
color	2	4
Textura	4,5	4,5
Unidad	4	4
Expresión	4	4
Puntuación	26,4	38,9

Valoración de la puntuación

Clasificación	Puntos
DEGRADADO	< 20
DEFICIENTE	20—32
MEDIOCRE	32—44
BUENA	44—56
NOTABLE	56—68
MUY BUENA	68—80
EXCELENTE	> 80

De este estudio se comprueba que la ubicación de un área productiva va a producir un cambio sustancial en el paisaje circundante, en tanto en cuanto supongan una mejora del aspecto estético del área de la escombrera vía perímetro vegetal, siendo preciso incorporar en el Plan Parcial previsto ordenanzas claras en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones al objeto de eliminar estos efectos negativos.

No obstante, hemos de tener en cuenta que las preferencias están siempre determinadas por el fuerte grado de subjetividad del observador y que éstas, por muy extendidas que estén, no tienen por qué coincidir con la valoración intrínseca de un paisaje como recurso natural, y por lo tanto con la necesidad de su conservación. Así, por ejemplo, paisajes áridos de zonas esteparias o rocosos y con formas angulosas de alta montaña, puede tener un alto valor por su especificidad, presencia de endemismos, fragilidad, etc. y sin embargo quedar muy lejos de las preferencias mayoritarias (Del Valle Melendo J. 2001).

5.4.12.2. Paisaje desde un punto de vista ecológico.

La ecología de paisajes estudia los efectos ecológicos del patrón espacial de los ecosistemas, considerando el desarrollo y la dinámica de la heterogeneidad espacial, las interacciones e intercambios a través de paisajes heterogéneos, la influencia de tal heterogeneidad espacial sobre los procesos bióticos y abióticos, y el manejo de la heterogeneidad (Turner 1989)

En la matriz existente aparecerían una serie de manchas como son los núcleos urbanos de Puente San Miguel, Helguera, Torrelavega, Cartes etc.

En cuanto a los corredores existentes, estos son de jerarquía baja debido a su extrema delgadez (algunos sotobosques en lindes de parcela y en el perímetro de la escombrera).

Otros son de origen antrópico carreteras locales y de servidumbre a la mina etc También encontramos dos corredores fluviales (ríos Besaya y Saja).

En el interior de la macro parcela constituida por la mina y la escombrera y en la que se integrará el polígono no existe ni se ve atravesada por ninguno de estos corredores por lo que no interferirá en esta red. Sin embargo y por lo anteriormente indicado al cerrar perimetralmente este polígono por una arboleda crearemos un nuevo corredor natural que se integrará con la red existente.

5.4.12.3. Paisaje cultural.

En las geografías alemana y anglosajona estas dos corrientes: análisis sintético y análisis ecológico del paisaje coexisten con los estudios del paisaje cultural (Kulturlandschaft o cultural landscape)(Frolova M. 1999)

En la comarca del Besaya se verifica desde tiempos muy antiguos la presencia de estructuras industriales en el paisaje: Siendo pues un elemento presente históricamente en el paisaje cultural las instalaciones fabriles.

5.5. Valoración de impactos ambientales.

5.5.5. Recursos Naturales Que Emplea O Consume.

Al tratarse de un mero acto administrativo por sí mismo no consumirá ningún recurso natural, únicamente empleará por ser objeto del mismo la superficie afectada de 831.000 m².

5.5.6. Liberación de Sustancias, Energía o Ruido.

El objeto de este proyecto consiste en la redacción de un plan parcial que ordenará una vieja escombrera minera, por sí mismo no supondrá la liberación de sustancias, energía o ruido, quedará pendiente este capítulo en tanto en cuanto no se conozcan los tipos de industria que se ubicarán aquí. No pudiendo en esta fase especificar dato alguno al respecto

5.5.7. Hábitats y Elementos Singulares.

El área a ocupar por el proyecto se trata de una escombrera de origen minero que no alberga ningún hábitat o elemento singular.

5.5.8. Especies Amenazadas de la Flora y Fauna.

No se han detectado en la escombrera o en áreas limítrofes a ésta especies amenazadas ni de la flora ni de la fauna.

5.5.9. Equilibrios Ecológicos.

Como se ha visto en párrafos anteriores la ubicación de éste futuro polígono industrial en una vieja escombrera minera no supone la alteración de hábitat o entorno natural alguno, sin embargo y dada la naturaleza geológica subyacente y el objeto de explotación de la mina es previsible que esta escombrera se convierta en un foco en sí mismo de contaminación de aguas subterráneas.

A partir del análisis geológico e hidrogeológico, apoyado por otra parte por el estudio histórico de la explotación minera se ha diseñado un modelo hidrogeológico que trata de describir las interacciones existentes entre la actividad minera y el encuadre hídrico. Se desprende de estos que existe cierto riesgo si no se actúa, de que se produzcan episodios de contaminación de los niveles freáticos. Partiendo de estas premisas se ha diseñado un procedimiento de trabajo de campo tendente a verificar o rechazar el posible estado de contaminación de las aguas en la zona de estudio. Tras varios recorridos del entorno en el que se ha podido estudiar el área desde un punto de vista geológico y definirla desde un punto de vista hidrológico se ha planteado una primera etapa de análisis de agua, que nos permitan comprobar el nivel de metales pesados en los distintos manantiales que por su ubicación y origen pudieran estar o no contaminados. Esta primera campaña ha tenido un objetivo exploratorio que en función de los resultados obtenidos recomendaría pasar a una fase de investigación detallada.

Se han definido tres puntos de muestreo, el primero elegido ha sido la fuente existente bajo el núcleo del Barrio de la Iglesia y denominado R1

El segundo de ellos consiste en un manantial que aflora justamente al sur este de la escombrera y bajo ésta: denominado R2

El tercer punto de muestreo es el arroyo que desemboca a la altura de Cartes en el Besaya, denominado R3.

En estos tres puntos se han tomado muestras de agua para su análisis por laboratorio oficial y a su vez se han tomado in situ datos como temperatura o conductividad eléctrica.

Tras este proceso exploratorio y al comprobar que no se está produciendo en estos momentos contaminación de las aguas por motivos de lavado de sales por agua de lluvia, entendemos que no es preciso entrar en una fase de investigación detallada.

Apuntamos aquí la necesidad de hacer un seguimiento del nivel de sulfatos presentes en el agua pudiendo servir este dato como indicador de futuros procesos contaminantes con origen en las actividades mineras.

5.6. Medidas protectoras.

Como principal medida correctora, dado que la mayoría de ellas se han tomado en el diseño del proyecto, se procederá, al final de la fase de construcción, a consolidar el talud de la escombrera mediante la revegetación con eucalipto.

Se recomienda asimismo, que dicha revegetación se desarrolle hasta 25 m desde los bordes del talud.

Es la especie idónea ya que se trata de una especie con raíz pivotante profunda, que crece rápido y es muy tolerante con los suelos contaminados. Además aguanta la extracción de metales pesados.

Se trata de una plantación permanente, es decir, que no está para que se realicen matarrasas y obtener madera, sino para aguantar la morfología antropizada de la escombrera.

Asimismo se impermeabilizará el plano superior de la escombrera y se evitarán zonas verdes para evitar que se infiltre agua que pueda desestabilizar la propia escombrera.

5.7. Plan de vigilancia.

Dado que no es un proyecto que afecte a ninguna especie de fauna y vegetación al tratarse fundamentalmente de una escombrera, la principal acción que se prevé en el plan de vigilancia es la de realizar análisis periódicos de las aguas, haciendo especial hincapié en análisis de zinc, sulfatos, plomo y níquel.

6. MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

6.2. Plazos de ejecución.

Redactado el presente Proyecto Singular de Interés Regional, en su contenido de «urbanización» ha quedado reflejado el tiempo preciso para la construcción del polígono, que se ha fijado en 9 meses, dado el periodo de obra tan reducido, y sobre todo desconociéndose cual va ser la ocupación por zonas, no se puede descomponer la ejecución de la obra en fases, por lo tanto se trata de un plazo de ejecución único de 9 meses y por lo tanto de una etapa única.

6.3. Estudio económico financiero.

El documento de «urbanización» del presente PSIR contiene el coste de ejecución y el plazo para la misma en lo que se refiere al ámbito territorial del mismo, y además, el trazado de la conexión con las infraestructuras y su coste aproximado, expresando que el plazo de ejecución deberá ser objeto del proyecto específico en cada caso, de esta forma se conoce el coste de obra total de la implantación. De este coste total SICAN costeará la totalidad de la urbanización del ámbito.

Los costes de urbanización son los que suponen el mayor porcentaje del coste final, pero como en cualquier promoción de suelo de carácter inmobiliario se producen otros gastos comunes en todas ellas.

Los plazos considerados para realizar la evaluación económica han sido de 9 meses para la obra, pero dado que el 95% del coste de la misma se abona en pagos aplazados a 120 días, el periodo de abono de toda la obra del ámbito es el primer año, es decir, 3 meses después de acabada la obra, mientras que las obras complementarias se abonarán en el segundo año. El estudio económico se ha realizado para tres años, que coincide con el horizonte de ventas previsto y en ese periodo se ha considerado una distribución lineal de las ventas por años iguales, por lo tanto los recursos ajenos procedentes de ventas de suelo se inician el primer día de la promoción y finalizan el último día de los 1.080 días totales de ventas, de una forma lineal ya que es imprevisible la ocupación industrial por traslados, por recepción de recursos ajenos de subvenciones y prestamos, etc.

El resto de gastos se refieren a honorarios de proyectos y direcciones de obra, honorarios de gestión urbanística y

documental, honorarios de apoyo a promoción, honorarios de letrados urbanistas para gestión urbanística y proyectos de expropiación, etc.

Otro capítulo importante es el de gastos generales, que comprenden desde gastos de infraestructura hasta gastos de profesionales específicos no contratados como pueden ser notariales y registrales.

Y finalmente, los gastos financieros, que con las premisas expuestas de plazos, devengos y captación de recursos, a un interés anual del 3%, se calcula el coste financiero anual, que por acumulación resulta un coste total.

Se ha considerado un mínimo de subvención de 2.000.000 de Euros, que se ha incluido en gastos como saldo favorable, o reducción del gasto total.

Cada capítulo de gastos e ingresos se reparte por año en el momento que se producen, lo que concluye en el Cash Flow que arroja el cuadro siguiente.

	GASTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
EJECUCION DE OBRA	15.234.697,45	15.234.697,45		
GASTOS DE PERSONAL	290.000,00	36.000,00	44.000,00	210.000,00
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	480.684,00	345.684,00	135.000,00	
OTROS GASTOS GENERALES	457.040,92	152.346,97	152.346,97	152.346,97
COMERCIALIZACION	304.693,95	152.346,97	45.704,09	106.642,88
GASTOS FINANCIEROS	457.040,92	228.520,46	159.964,32	68.556,14
FINANCIACION PUBLICA	-2.000.000,00	-2.000.000,00		
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	453.213,04	203.945,87	45.321,30	203.945,87
TOTAL	15.677.370,29	14.353.541,73	582.336,69	741.491,86
INGRESOS				
POR VENTAS	15.677.370,29	5.225.790,10	5.225.790,10	5.225.790,10

En el espacio Productivo se han previsto parcelas lucrativas de uso global industrial con una extensión superficial total de 317.028 m² y parcelas dotacionales con una extensión de 39.218 m², estas parcelas en algún caso como puede ser el uso comercial u hotelero, pueden generar ingresos. No obstante, como todo el concepto de espacios dotacionales se considera servicios al polígono se incluyen como parcelas urbanizadas que no generan ingresos, por lo que de producirse estos, serían de carácter extraordinario.

A los efectos de viabilidad del proyecto se va considerar la parcela urbanizada, es decir, no se va a manejar el concepto de edificabilidad porque al ser posible la construcción de superficies no computables, se pueden producir desviaciones que darían errores de comparación frente a los ratios habituales comparativos.

El coste total aplicado a la totalidad de las parcelas, incluyendo todos los gastos e incluso el 100% de las obras de las infraestructuras de conexión a los sistemas existentes, arroja un coste unitario de suelo por parcela neta de 15.234.697,45 Euros entre 317.028 m² de parcela supone un

COSTE UNITARIO POR m² 48,05 euros/m² DE PARCELA

Este coste que finalmente será muy próximo del precio de venta de parcela neta, con las características, conexiones, servicios en el propio polígono, situación, variedad de parcelas y usos por tamaños y dotación de espacios libres y comerciales con hotelera, concluye con un resultado óptimo para la implantación industrial, lo que conllevará además beneficios sociales de formación y empleo

directo, estimado con un ratio medio por superficie construida industrial en 1.600 nuevos puestos de trabajo directos y 160 nuevas formaciones de personal en los tres primeros años. El empleo inducido en el área del Besaya será al menos el doble del directo y se crearán en los cuatro primeros años de implantación 75 nuevas empresas, entre las que se encuentran empresas de proyectos tecnológicos y de servicios. Si a esto se añade la inversión movilizadora resultado de construir al menos 320.000 m² de industria con su posterior acondicionamiento e instalación interior durante los 5 años siguientes, se puede deducir el importante beneficio con un coste cero para la Administración, salvo lo referente a la ampliación de infraestructuras, que en un plazo inmediato habrían de ejecutarse al margen de la implantación o no del polígono para la Administración.

7. GESTIÓN DEL PROYECTO

«Sican S.L.», como promotor asume la obligación de gestionar y desarrollar el proyecto realizando las operaciones encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 29.7 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria el acuerdo de aprobación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario.

Por tanto, se establece como sistema de gestión el de expropiación forzosa.

Se le declarará beneficiario de la expropiación para la obtención de los terrenos necesarios para ejecutar las obras de conexión a las redes exteriores a la actuación, respecto a los cuales la aprobación de este proyecto implica la Declaración de Utilidad Pública y Acuerdo de Necesidad de Ocupación de los bienes y derechos afectados.

Se redactará en coordinación con la Administración actuante los proyectos de obras ordinarios necesarios para ejecutar y complementar las obras a las que se refiere el apartado anterior.

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

En el Documento de Memoria general se ha detallado todo lo relativo a la misma incluyendo Datos, compromisos y forma de ejecución de la urbanización, determinaciones de planeamiento, aptitud territorial del ámbito para el fin propuesto, etc.

A continuación se van a fijar las condiciones de parcelación y edificación y su regulación por medio de un cuerpo normativo particular.

Para la tramitación del PSIR Parque Empresarial de Besaya, se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial, más concretamente, resultado de su aplicación se han recibido informes de los distintos organismos y administraciones, que han provocado la redacción de ordenanzas específicas según los casos.

2 ORDENANZAS REGULADORAS

2.1 Antecedentes.

Las ordenanzas que van a regular el presente PSIR, se redactan conforme a las necesidades funcionales del mismo, la legislación vigente y los informes geotécnicos de la Universidad de Cantabria, del departamento de Ciencias e Ingeniería del Terreno y de los Materiales, Grupo Geotécnica, del proyecto de cierre de la actividad, redactado por la empresa AZSA y de todos los informes sectoriales recibidos de la Consejería de Ordenación del Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Norte.

2.1.1 El informe de la Universidad de julio de 2004, obtiene los parámetros resistentes y módulos de deforma-

ción del terreno que constituye la escombrera y que se ajustan adecuadamente a los proporcionados por la bibliografía existente para este tipo de rellenos.

Analizados los riesgos de inestabilidad y asentamientos, provocados por las condiciones del entorno, existencia de galerías de minas y elevación del nivel freático por cese del bombeo existente, se recomienda incrementar en la zona de la escombrera el área de seguridad con un sobreebanco de 25 m y respecto a la elevación del nivel freático, estima que la cota final se moverá entre +30 y +60, inferior a la cota de apoyo de la escombrera por lo que no cabe esperar incidencia alguna sobre la deformabilidad y estabilidad de la escombrera.

Y finalmente, recomienda seguir realizando lecturas de asiento con una frecuencia semestral, que facilitará un resultado más aproximado de los asentamientos esperables por deformación del propio cuerpo de la escombrera.

2.2 Régimen urbanístico del suelo.

2.2.1 Disposiciones de Carácter General del Uso del Suelo y La edificación, Calificación, Usos Pormenorizados.

2.2.1.1 Definición.

La presente reglamentación de usos públicos y privados regula las diferentes utilidades posibles de los terrenos y edificaciones según las actividades que, en virtud del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya pueden desarrollarse en estos.

2.2.1.2 Clases de Usos.

A los efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, en desarrollo de las NN.SS. de se incluyen en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya los siguientes usos:

- Usos básicos.
- Usos pormenorizados.
- Usos globales.
- Usos propuestos.
- Usos permitidos.
- Usos tolerados.
- Usos prohibidos.
- Usos públicos.
- Usos privados.

2.2.1.3 Usos Básicos.

Definen el nivel más desagregado de actividad o situación de actividad recogido en las ordenanzas. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición, sus condiciones de compatibilidad con otros usos y la calificación otorgada por el planeamiento parcial que le es de aplicación.

La normativa reguladora de usos básicos será de aplicación en la totalidad del ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya. A estos efectos el Plan se remite, en su regulación de usos, a los aquí establecidos y a su normativa, pudiendo crear, si así conviniese, sub-categorías; en este supuesto, las subcategorías respetarán las determinaciones del uso básico pudiendo añadir nuevas determinaciones siempre que no contradigan las del uso básico al que correspondan.

2.2.1.4 Usos Pormenorizados.

Se definen como la agrupación de Usos Básicos y constituyen la base de la zonificación del Proyecto Singular de Interés Regional, al definir de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas. La asignación de un uso pormenorizado a un predio regula:

A qué usos básicos puede destinarse la nueva edificación, sujeto a lo dispuesto para cada uso básico.

2.2.1.5 Usos Globales.

Se forman por agregación o combinación de usos pormenorizados o básicos según los casos.

El Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya concreta en su ámbito los usos pormenorizados o básicos en que se desarrolle el uso global, pudiendo definir nuevas subcategorías dentro de los usos pormenorizados definidos para el suelo a base de suprimir, dar carácter obligatorio o fijar porcentajes máximos o mínimos a los usos básicos que los integran.

2.2.1.6 Usos Propuestos.

Los usos que el PSIR asigna a las distintas zonas, cualquiera que sea su calificación, se consideran a los efectos de estas Normas como usos propuestos, bien sean básicos, pormenorizados o globales.

2.2.1.7 Usos Permitidos.

Son usos permitidos todos aquellos de nueva implantación, que concuerden con los propuestos por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya.

Determinados usos pueden ser permitidos, pese a no ser conformes con los propuestos, pero con carácter temporal o provisional.

- Con carácter temporal, por plazo limitado renovable a voluntad de la Administración, los que no interfieran con la ejecución del planeamiento y con los objetivos del Plan.

- Con carácter provisional, los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución del planeamiento pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en la vigente Ley del Suelo.

2.2.1.8 Usos Prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

2.2.1.9 Usos Públicos y Privados.

Son usos públicos a los efectos de estas Normas los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por la gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

En los usos públicos se comprenden asimismo los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por uso privado, salvo expresa autorización del Plan.

2.2.2 Usos Básicos.

2.2.2.1 Usos Considerados.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) uso de vivienda.
- b) uso de garaje-aparcamiento.
- c) uso de talleres artesanos.
- d) uso de industria.
- e) uso de almacenes.
- f) uso hotelero.
- g) uso comercial.
- h) uso de oficinas.
- i) uso de espectáculos.
- j) uso de salas de reunión.
- k) uso dotacional.
- l) uso de espacios libres.

2.2.2.2 Acotación.

Salvo que el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya indique lo contrario, las deter-

minaciones urbanísticas y condiciones específicas de uso y edificación para el Ambito, serán las que con carácter general se fijan en las Normas Subsidiarias de Reocin.

2.2.3 Uso Global.

El uso global formulado en el Proyecto Singular de Interés Regional es el Industrial.

2.2.4 Usos Pormenorizados.

2.2.4.1 Clasificación.

Las categorías de usos pormenorizados previstos en este Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya coinciden, cada una de ellas, con las condiciones de edificación, sirviendo de base a la zonificación del suelo.

Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1) Espacio productivo nivel 1	PD1
2) Espacio productivo nivel 2	PD2
3) Dot. púb. social y comercial	DPSy DPC
4) Dotación pública deportiva	DPD
5) Sistema de interés público	SIP
6) Espacio libre	ELUP

A los efectos de la ordenación en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya todos los espacios dotacionales están agrupados en una misma parcela salvo la dotación comercial que se sitúa independiente. En los planos se agrupan todas ellas como Áreas Dotacionales.

2.2.4.2 Espacio Productivo Pd1.

Lo constituyen los terrenos así grafiados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya. «Ordenación Usos Pormenorizados». Se trata de parcelas localizadas, dando frente al viario principal, limitado el espacio por su número de plantas que será 2.

Admite los siguientes usos básicos y niveles.

- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: sin limitación.
- Industria: industria general en todas sus categorías; pequeña industria e industria media.
- Almacenes: sin limitación.
- Hotelero: no permitido.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Uso dotacional: sin limitación

2.2.4.3 Espacio Productivo PD2.

Lo constituyen los terrenos así grafiados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya. «Ordenación Usos Pormenorizados». Se trata de parcelas localizadas, dando frente al viario principal, limitado el espacio por su número de plantas, que serán dos.

Admite los siguientes usos básicos y niveles.

- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: sin limitación.
- Industria: Industria General en todas sus categorías; pequeña industria e industria media, grandes industrias e industria autónoma.
- Almacenes: sin limitación.
- Hotelero: no permitido.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Uso dotacional: no permitido.

2.2.4.4 Dotación Pública Deportiva.

Comprende las parcelas de uso y dominio público deportivo así grafiadas por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya admitiendo los siguientes usos básicos y niveles:

- Deportivo: sin límite.
 - Parques y jardines: sin límite.
- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos.

2.2.4.5 Dotación Pública Social y Comercial.

Comprende las parcelas de uso y dominio público social y comercial así grafiadas por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, admitiendo los siguientes usos básicos y niveles:

Los siguientes usos sin limitación: religioso, cultural, asistencial y sala de reunión, hotelero, comercial y oficinas prohibiéndose expresamente los restantes.

2.2.4.6 Espacio Libre.

Comprende las parcelas de espacios libres así grafiadas por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, admitiendo los siguientes usos básicos y niveles destinados fundamentalmente a parques y jardines.

- Parques y jardines: sin limitación.
- Deportivo: al aire libre.
- Sociocultural: al aire libre.

2.2.4.7 Servicio De Interés Público y Social.

Comprende las parcelas de servicios de interés público y social grafiadas por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, como depuradora, admitiendo los siguientes usos básicos y niveles, destinados a la implantación de instalaciones de servicio público:

- Todas las infraestructuras de servicio público.
- Almacén: hasta 100 m².
- Aparcamiento: sin limitación.
- Espacios libres de uso y dominio público: sin limitación.

2.2.5 Estudios.

2.2.6 Parcelaciones.

El Proyecto Singular de Interés Regional contiene la base necesaria y la división en un nuevo parcelario ajustado a la ordenación proyectada que servirá, no solamente para el desarrollo del proceso edificatorio y ordenación, sino como, y fundamentalmente, para la descripción de las fincas y su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, sustituyendo los primeros asientos registrales de las fincas que desaparecen.

Se hace notar que la parcelación que presenta el PSIR, tiene carácter indicativo a todos los efectos, pudiéndose modificar conformándola a las necesidades de los empresarios que se asentarán en el polígono, con los límites que se indican en las condiciones de la edificación para cada uso pormenorizado.

2.2.7 Proyectos de Urbanización.

Conjuntamente con la presente Ordenación del Proyecto Singular de Interés Regional se tramita el proyecto de Urbanización del Ambito, así como el de las infraestructuras de conexión.

3. ORDENANZAS SECTORIALES

3.1. Síntesis de medidas correctoras.

Las presentes medidas correctoras serán de obligado cumplimiento y presentadas por el promotor de acuerdo con el Informe de Impacto Ambiental

Al final de la fase constructiva, se procederá a consolidar el talud de la escombrera mediante la revegetación con eucalipto.

- Es la especie idónea al tratarse de una especie con raíz pivotante profunda, que crece rápido y es muy tolerante con los suelos contaminados. Además aguanta la extracción de metales pesados.

- Dicha revegetación, se recomienda que se desarrolle hasta 25 metros desde los bordes del talud.

- Se tratará de una plantación permanente, es decir, que no está para que se realice matarrasas y obtener madera, sino para aguantar la morfología antropizada de la escombrera.

- Se impermeabilizará el plano superior de la escombrera y se evitarán zonas verdes para evitar que se infiltre agua que pueda desestabilizar la propia escombrera. En la Documentación Complementaria aportada por la promoción, se pone de manifiesto que los métodos de impermeabilización, entre otros, serán al menos alguno de los siguientes:

- Cubiertas de los edificios con recogida de pluviales.

- Viales asfaltados.

- Plazas de aparcamiento y áreas de movimiento de vehículos, tanto asfaltadas como hormigonadas.

- Otros sistemas de impermeabilización que los propietarios de las parcelas estimen convenientes, dejando a su elección los materiales, presupuestos y métodos a elegir, fijando únicamente la obligación de realizar esta tarea, debiendo permitirles el uso de las tecnologías más apropiadas a sus necesidades y posibilidades. Por parte de la promoción, se propone un perfil como el que se acompaña:

Capa de cubrición	Tierra vegetal, suelo agrícola.
Capa de protección	Cubierta pavimentada, grijo, etc.
Capa de drenaje	Grava, arena, geotextil, etc.
Barrera impermeable	Arcilla compactada, geomembrana, mantas de bentonitas, etc.

Estos análisis periódicos serán realizados por la entidad de gestión del parque

3.2 Plan de vigilancia.

Por parte de la promoción, se pone de manifiesto que, dado que no es un proyecto que afecte a ninguna especie de fauna y vegetación al tratarse fundamentalmente de una escombrera, la principal acción que se prevé en el plan de vigilancia, es la de realizar análisis periódicos de las aguas, haciendo especial hincapié en análisis de zinc, sulfatos, plomo y níquel.

A los efectos ambientales, se considera la Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria con condiciones.

De acuerdo a lo contemplado en el informe de Impacto Ambiental presentado por el promotor y sus medidas correctoras, se consideran las siguientes medidas adicionales para la atenuación del impacto:

3.3 Posibilidad de riesgos geotécnicos.

En el diseño definitivo de la urbanización del ámbito de actuación se ha tenido en cuenta las recomendaciones de la Universidad de Cantabria, recomendaciones que han de tenerse en cuenta para las posteriores labores de construcción e implantación de los diversos usos y actividades, se deberán tener en cuenta los posibles riesgos geotécnicos derivados de la propia naturaleza de los terrenos sobre los que se asienta el polígono proyectado, así como los derivados del cierre y abandono de las labores de la mina de Reocín.

En este sentido, se deberán tener en cuenta las conclusiones y recomendaciones establecidas por el Grupo de Geotecnia del Departamento de Ciencias e Ingeniería del Terreno y de los Materiales de la Universidad de Cantabria en su «Informe sobre las condiciones geotécnicas de la antigua escombrera exterior de la mina de Reocín», incorporado por el promotor al Expediente de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha de 21 de julio de 2004. La entidad de gestión del parque abordará los análisis periódicos complementarios precisos conforme a dichas conclusiones y recomendaciones.

Al objeto de evitar que la elevación del nivel freático por cese del bombeo existente y la posterior inundación de la corta exterior puedan tener incidencia alguna sobre la deformabilidad y estanqueidad de la escombrera exterior, se considera conveniente el que por parte de la promoción e procediera a implantar un bombeo de garantía o un canal de drenaje para que, dicho nivel freático, no supere la cota +60, en periodos de fuertes precipitaciones.

A la vista del Informe de la Universidad de Cantabria, anteriormente citado, en aquellos casos en que las cimentaciones de las edificaciones e instalaciones a implantar se supere el valor de la tensión admisible propuesto en dicho Informe, se deberá garantizar mediante un estudio de detalle la capacidad portante de los rellenos frente a las cargas producidas por estas cimentaciones, teniendo en cuenta la posible heterogeneidad en plantas de los materiales de relleno y estableciendo en cada caso las medidas complementarias para la seguridad de la cimentación.

Para evitar la elevación del nivel freático se debe asegurar la funcionalidad del canal de drenaje existente en la cota +60 de la anterior explotación minera.

3.4 Protección del sistema hidrogeológico.

a) Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente del desarrollo del polígono industrial, tanto en la fase de instalación como en la de funcionamiento del mismo.

b) Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.

c) La red de saneamiento de las aguas será separativa, configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Estas últimas, serán conducidas hasta el punto de conexión correspondiente al pozo de registro número 28 (PR – 28) a la altura del puente Ganzo, en el margen izquierdo del río Saja, al no ser viable incorporar el caudal procedente del polígono al Colector General del Saja, del Saneamiento de la Cuenca del Sistema Fluvial Saja – Besaya.

d) Se deberá proceder a realizar una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en el polígono industrial, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar; al objeto de poder determinar su destino (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario).

e) Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un futuro en el polígono, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso de que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.

f) Se considera conveniente el que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce público debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.

g) La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplica-

ción del Reglamento del Dominio público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Reglamento de Vertidos del Saneamiento de la Cuenca del Sistema Fluvial Saja – Besaya, o el Organismo de cuenca correspondiente, en caso de vertido directo y/o indirecto de aguas residuales sobre el dominio público hidráulico.

h) Con el fin de hacer un seguimiento de la calidad de las aguas de vertido, las distintas empresas que se ubiquen en el polígono, deberán instalarán con anterioridad a su entrada al sistema de tratamiento de aguas residuales que tengan previsto implantar y a la salida de éste y antes de su conexión a la red de colectores del polígono, sendas arquetas de registro para la toma de muestras de las aguas residuales.

i) Los lodos y residuos procedentes de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

j) Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores de aguas pluviales y residuales del polígono industrial, con el fin de minimizar el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

3.5 Gestión de residuos.

La gestión de residuos, está regulada según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos, y demás legislaciones sectoriales aplicables en la materia. En tal sentido:

a) Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

b) Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado.

c) Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.

3.6 Protección contra el ruido.

a) A efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, durante la ejecución de las obras, se deberán de mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.

b) El nivel de ruido no sobrepasará, en ningún caso, los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

3.7 Protección de la atmósfera.

Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de pro-

tección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:

a) Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.

b) Durante la ejecución de las obras de urbanización, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los períodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria.

c) A lo largo de estos períodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.

d) Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

3.8 Protección del suelo.

a) Los acopios de tierra vegetal que se realicen para utilizar en los trabajos de restauración paisajística, serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado a tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.

b) Los taludes, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, deberán ser tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

c) Tal y como se propone en el Informe de Impacto Ambiental, aportado por el promotor del proyecto, al objeto de consolidar el talud de la escombrera, se procederá a la revegetación con eucalipto de una franja mínima de 25 metros desde los bordes del talud, que tendrá un carácter de plantación permanente.

d) Con el fin de mejorar la opacidad de la barrera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder a la plantación de un estrato arbustivo entremezclado con los eucaliptos.

e) Se deberá respetar la red viaria existente, garantizando en todo momento el servicio a las edificaciones y viviendas existentes en los alrededores del ámbito de actuación y su reposición a su estado inicial en caso de interrupción o deterioro; asimismo, aquellos viales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabados de los del resto de nuevo trazado.

3.9 Protección del paisaje.

a) Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

b) Asimismo, de acuerdo con el artículo 35 de la citada Ley del Suelo, al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales, deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil del polígono industrial.

c) Tras las obras que puedan afectar a las márgenes y cauces en los que se procederá al vertido de las aguas pluviales generadas en el ámbito de actuación, se procederá a la restitución de la vegetación de ribera, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación riparia del entorno.

d) Los desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo del proyecto habrán de ser revegetados. Asimismo, los

muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

e) La selección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de restauración deberá hacerse sobre la base de las especies de frondosas presentes en la zona.

f) Con el fin de evitar contaminación lumínica innecesaria y para mayor eficiencia energética, las luminarias que se implanten para viales y parcelas deberán ser de modelos inferiores o que preserven y eviten la iluminación cenital.

3.10 Protección del patrimonio.

Necesidad de efectuar un seguimiento arqueológico de todas las obras relativas a la creación de viales en su entorno inmediato. Estos trabajos se realizarán por técnico titulado debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Por otra parte, si en el curso de la ejecución del proyecto apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3.11 Plan de vigilancia.

a) El programa de vigilancia y control de las posibles afecciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

b) Durante la ejecución de las obras, se vigilará el cumplimiento de la normativa vigente en relación con los inconvenientes que puedan producirse a la población, la seguridad y salud laboral, la emisión de ruido y de partículas en suspensión y la gestión de residuos. Se deberá controlar los niveles de partículas en suspensión y los niveles sonoros en el entorno de las obras, especialmente en los momentos de máxima actividad.

c) Periódicamente, tal y como propone el promotor, como control de la calidad de las aguas y como mínimo en los tres puntos de muestreo definidos en el Informe de Impacto Ambiental, se procederá a la toma de muestras para su análisis, haciendo especial hincapié en análisis de zinc, plomo, níquel y sulfatos.

d) Deberá desarrollarse un programa de vigilancia sobre calidad del aire y los niveles sonoros en el entorno del futuro polígono industrial, con el objeto de garantizar que no se producen valores de emisión e inmisión por encima de los niveles aceptados durante la explotación del mismo.

e) Se efectuarán controles de la calidad de los vertidos en las arquetas o pozos de registro previos a la incorporación de las aguas residuales de las distintas instalaciones a la red general de colectores. Dichos controles, se deberán ajustar a los condicionados de las autorizaciones de vertido de cada instalación.

f) Deberá instalarse una red de sensores que permita el seguimiento periódico de la estabilidad de la escombrera y la detección de posibles episodios anómalos, de asientos o deslizamientos. Con una periodicidad anual se efectuará por personal debidamente especializado, un informe geotécnico de la evolución, que se entregará a la autoridad con competencia sustantiva por si estima oportuno tomar medidas complementarias de seguridad.

g) Una vez efectuada la revegetación, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Dentro de

las tareas contempladas en dicho seguimiento, se considera conveniente el que se controlaran aspectos:

- La preparación de los terrenos.
- La preparación de la superficie para siembra y plantaciones.
 - Aporte de fertilizantes y enmiendas, composición, mezcla y densidades de las especies a emplear en la siembra y estado de las mismas.
 - Tipo de especies arbóreas y arbustivas, condiciones y estado de las mismas y marcos de plantación.
 - Controles sobre la cobertura (siembra), se arraigo de las plantaciones y de los posibles procesos erosivos.
 - Condiciones de la reposición de marras y resiembras.

3.12 Medidas de seguimiento y control.

a) Se deberá diseñar y dimensionar la red de infraestructuras que de servicio al polígono proyectado (saneamiento, abastecimiento de aguas, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) de modo que no se afecte de forma negativa a las redes municipales existentes.

b) En el futuro, esta Estimación de Impacto Ambiental no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en dicho polígono industrial tengan que sustanciar el correspondiente expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

c) Cualquier modificación o ampliación de las características fundamentales del proyecto sometido a evaluación ambiental, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, serán comunicados a la Consejería de Medio Ambiente, que arbitrará, si procede, las oportunas medidas de protección medioambiental complementarias.

d) Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

3.13 Disposición final.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.

3.14 Afección a carreteras nacionales.

3.14.1.- Cruces subterráneos.

a) Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.

b) Se unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.

c) No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

3.14.2.- Accesos.

El acceso principal desde el enlace del cruce de acceso a las antiguas oficinas de AZSA se deberá realizar mediante glorietas.

3.14.3.- Paso elevados.

a) Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.

b) Los pilares y estribos quedarán fuera del dominio público de la carretera.

c) El gálibo, tanto durante la construcción, como en la obra terminada será de 5,30 m, el cual, deberá existir sobre todo el dominio público, considerando como rasante la correspondiente a las calzadas actuales.

3.15 Barreras arquitectónicas.

3.15.1.- La urbanización del parque y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3.15.2.- Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia, y la circulación con seguridad de las personas.

3.15.3.- Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.

3.15.4.- Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.

3.15.5.- Los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo, el mobiliario urbano deberá utilizarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos y no constituya un obstáculo para el tránsito de las personas que tengan su movilidad reducida.

3.15.6.- Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.

3.15.7.- Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.

3.15.8.- Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

3.15.9.- Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota + 0.00.

3.15.10.- Se instalará el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios y edificios, garantizando la inexistencia de barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.

3.15.11.-

a) Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos.

b) Las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

Los árboles que se sitúen en estos itinerarios deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

3.15.12.- Mobiliario urbano.

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

a) Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, quioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.

Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

3.15.13.- Protección y señalización.

a) Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios o análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o visión defectuosa.

b) Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.

Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

3.15.14.- Reserva de estacionamiento de vehículos.

a) En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberá reservarse permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

b) Se reservarán plazas de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida que dispongan de vehículo propio junto a su centro de trabajo y domicilio.

c) Las plazas a que se refieren los apartados anteriores tendrán unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en sillas de ruedas.

Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el bordillo de ésta.

3.15.15.- Accesibilidad en las instalaciones y servicios de los edificios de uso público.

Las instalaciones y servicios del interior de los edificios de uso público deberá permitir y facilitar su utilización a personas con limitaciones y se ajustarán a las siguientes prescripciones de carácter general:

1. Comunicación horizontal: Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible, estará debidamente señalizado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.

2. Comunicación vertical: Al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacio de acceso.

3. Instalaciones y servicios: Los elementos de la construcción y del mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas y cualquier otro de análoga naturaleza permitirán en su interior la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores.

Asimismo, cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos y cualquier otro de naturaleza análoga, se garantizará la instalación de al menos uno de ellos, accesibles a personas con limitaciones y movilidad reducida junto a los itinerarios antes mencionados.

4. Espacios reservados: En locales de espectáculos, aulas, salas de proyecciones, de reuniones y teatros dispondrán cerca de los lugares de acceso y paso, de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. También se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan y se garantizará a las personas zurdas el mobiliario adecuado para realizar sus labores. Estos espacios deberán estar debidamente señalizados.

3.15.16.- Accesibilidad en los edificios de uso público.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que sean accesibles, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones y garantizando un acceso desde el exterior desprovisto de barreras y obstáculos.

3.15.17.- Accesibilidad en los edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado en los que sea obligación la instalación de ascensor deberán reunir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las estancias con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

c) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

3.15.18.- Se garantizará el acceso al entorno de las personas con limitación visual que vayan acompañados de perros guía, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 3/1996 de Cantabria sobre supresión de barreras arquitectónicas, a todos los lugares calificados de uso público.

3.16 Ordenanza de telecomunicaciones.

3.16.1.- La ocupación del dominio público para la canalización subterránea de las redes deberá garantizar los principios de igualdad de trato y no discriminación entre los distintos operadores de redes.

3.16.2.- Las instalaciones radioeléctricas deberán respetar las disposiciones del RD 1.066/2001 de 28 de septiembre.

3.16.3.-

a) Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero; RD 401/2003 de 4 de abril; Orden CTE/1926/2003 de 14 de mayo; Ley 38/199 de 5 de noviembre), debiendo

incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia

b) Será obligatorio presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder licencia de primera ocupación.

c) Los proyectos técnicos que contempla la legislación citada en el apartado a) de este artículo deberán acompañarse de manera separada al proyecto arquitectónico y deberán garantizar que las redes de telecomunicaciones de los edificios cumplan las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a los instaladores de comunicaciones.

d) Cualquier empresa que cumpla los requisitos de la Ley de Comunicaciones y en sus normas de desarrollo tendrá derecho a instalar y explotar sus redes en el ámbito del PSIR

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.

- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

3.16.4.- Uso comparativo de la propiedad pública.

El artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso comparativo de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3.16.5.- Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, que la Secretaría de estado de Telecomunicaciones y para la Seguridad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de INTERNET <http://www.femp.es/>

3.16.6.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, número 6 – 28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de INTERNET). Las referencias y contenidos de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominaciones

de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políester reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

3.16.7.- Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

Por otra parte, hay que tener en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, que está constituida por el Real Decreto - Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto - Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su

ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

El presente informe, se emite únicamente a los efectos de los previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

3.17 Ordenanza de servidumbre aeronáuticas.

La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc. y la instalación de los medios necesarios para su construcción), que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá resolución favorable de la dirección de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 2043/1986.

3.18 Ordenanzas del agua.

- La calidad de las aguas superficiales de la zona es, en la propuesta del Plan Hidrológico Norte II, A2 en su aptitud para el consumo humano y apta para salmónidos en cuanto a la vida piscícola.

- La calidad de las aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del organismo de cuenca.

- El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

- Todas las autorizaciones necesarias serán solicitadas por el «promotor» de las actuaciones.

4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

4.1. Generalidades. terminología de conceptos.

Salvo las definiciones expresadas en el presente Proyecto Singular de Interés Regional y que no se indique lo contrario, regirán los conceptos, definiciones y criterios contenidos en las Normas Urbanísticas de Reocín.

A los efectos del presente Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, con las aclaraciones y precisiones que contengan los mismos para las posibles situaciones.

4.1.1. Terrenos y Parcelas.

Parcela.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.

Linderos

- Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

- Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel que delimita la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.

Frente y Fondo de parcela.

- Se entiende por frente de parcela la dimensión de su lindero frontal.

- Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre el lindero frontal y una paralela al mismo que

tenga al menos un punto de contacto con cualquier otro lindero. Esta distancia se medirá en sentido ortogonal al frontal, y por consiguiente, a su paralela.

Condiciones de parcela mínima.

- Son las establecidas en las ordenanzas de zona, por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya para la unidad mínima de parcelación y/o edificación.

Superficies brutas y netas de suelo.

- Se entiende por superficie bruta de un ámbito, la comprendida dentro de su perímetro.

- Se entiende por superficie neta de un ámbito, la resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga.

- Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos una vez deducidas las distancias obligatorias de retranqueo, y esta superficie neta constituye el área de movimiento máxima de la edificación

- Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, ámbito, polígono, unidad o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento o infraestructura públicos.

Alineaciones.

- Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma o trazado del ámbito, unidad etc., El Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya deberá señalar alineaciones exteriores e interiores. Se definen además dos tipos de alineaciones:

- Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios públicos anexos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.

- Alineaciones interiores de manzana: establecen, en su caso, la delimitación entre viario y/o espacios libres públicos interiores, y las parcelas que integran la manzana.

El Plan establece alineaciones vinculantes e indicativas.

- Las alineaciones indicativas son una pauta pero no una determinación vinculante. La concreción de las alineaciones indicativas se contendrán en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya para cada parcela y situación.

4.1.2. Posición de los Edificios.

Límites de los edificios.

Los límites del edificio se definen mediante los siguientes conceptos:

- Plano de fachada: es el plano tangente a los elementos exteriores de fachada, exceptuando los cuerpos volados y salientes autorizados.

- Líneas de edificación: es la intersección de los planos de fachada con el terreno. Señalada por el planeamiento la línea de edificación, el plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos 3/4 partes de su longitud, y nunca por delante.

- Fondo de edificación: es la distancia entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.

- Plano de cubierta: es el plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos permitidos.

- Sólido capaz: es el volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta.

Superficie ocupada; ocupación.

- Superficie ocupada sobre rasante: es la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente aleros autorizados.

- Superficie ocupada baja rasante: es la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.

- Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia.

- Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación, o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o lindero, o todas las líneas que los componen, una distancia fija denominada distancia de retranqueo o retranqueo.

Posición respecto a los linderos

La edificación puede situarse respecto a los linderos de la parcela:

- Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.

- Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.

- Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

Posición respecto a otros edificios.

Distintos edificios situados en la misma parcela, o en parcelas colindantes, pueden estar entre sí:

- Adosados, cuando sus planos de fachada se encuentran en contacto, compartiendo o no el lienzo medianero.

- Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación.

Separación entre edificios

Es la distancia mínima, medida en cualquier dirección, entre sus respectivas superficies ocupadas.

Área de movimiento.

Es la parte de suelo o de parcela neta dentro de cuyos límites debe situarse la edificación. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.

4.1.3. Forma de los Edificios.

Altura de la edificación.

Se entiende por altura de la edificación su dimensión o distancia vertical sobre rasante, medida en el punto medio del lindero frontal a la cornisa.

Altura en metros: es la altura del edificio construido medida en metros desde la rasante de la acera o en su caso del terreno en contacto con la edificación hasta:

Cornisa, o cara inferior del forjado de techo en fachada de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

Coronación, o punto más elevado de las cumbreras, caballetes o elementos de cubierta.

Altura en plantas: es la expresada en número de plantas sobre rasante incluida la baja y sin incluir ni los áticos autorizados ni el espacio bajo cubierta, ni los semisótanos cuando estén retranqueado al menos 5 m de la alineación vinculante de la fachada principal, o fachada a vía pública.

Entreplanta o altillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta o del forjado de cubierta, sin necesidad de estar agotado el número de plantas posibles del edificio. El espacio situado bajo la entreplanta deberá cumplir cuantas condiciones se fijen para la planta correspondiente. El forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose de ellas un mínimo de 3 m.

- Cuando se destinen a locales habitables, la altura mínima de las plantas de suelo a techo será de 2,50 m.

- Los accesos a la entreplanta se realizarán desde el interior de los edificios, nunca desde el exterior, bien sea parcela o vía pública.

Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta.

Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable. Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro

de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esta nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.

Semisótano: planta bajo rasante, que no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80 % de su perímetro por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.

4.1.4. Superficie de los Edificios.

Superficie construida.

Superficie construida, por planta, entreplanta o espacio bajo cubierta, es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de lo edificado en ella, esté o no cerrada. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos construidos fuese cual fuese su naturaleza, y por tanto, también los correspondientes a salientes y entrantes, azoteas, espacio bajo cubiertas, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.

Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático (s) y espacio bajo cubierta, si las hubiera.

Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y/o semisótano que se ubican en un edificio.

Superficie construida total es la suma de las construida sobre y bajo rasante.

Cómputo de la superficie construida.

Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.

Es superficie no computable la correspondiente a:

- Entreplantas: conforme a su definición.

- Porches

- Muelles de Carga

- Los semisótanos conforme a su definición y cuando están retranqueados de la fachada al menos 5 mts. y no se aprecie su existencia desde el exterior.

Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.

Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante, a efectos urbanísticos y de tráfico jurídico e inmobiliario.

Superficie edificable: edificabilidad.

Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: es el valor, expresado en m², de la superficie construida computable que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación de planeamiento.

Índice de edificabilidad: Es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito. Puede referirse a cualquiera de las de las definiciones de suelo (ámbito, unidad, polígono, solar ...) y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.

Tomando como base la calificación contenida en el plano de Usos Pormenorizados (0-3) de proyecto, así como los usos pormenorizados definidos en el presente Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, se definen las siguientes condiciones de edificación para cada Ordenanza:

4.2. Ordenanza de uso pormenorizado PD1.

Ámbito de aplicación.

Se corresponde con las parcelas grafiadas a tal fin en los planos de ordenación.

Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Garaje-aparcam., talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y uso dotacional: sin limitación. industria general en todas sus categorías y situaciones; pequeña industria e industria media.

- Prohibidos: Hotelero.

Edificabilidad:

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 1.20 m²/m².

Parcelación:

- Parcela mínima segregable: 250 m²
- Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml.

Condiciones de la edificación:

Ocupación máxima de parcela: medianero o H/2

Altura máxima del edificio:

- número de plantas B+1.
- Altura a cornisa 9 m.
- Altura a coronación 11 m

Tipología de la edificación:

Agrupaciones de naves nido, manteniendo las alineaciones oficiales vinculantes grafiadas y adosándose obligatoriamente a los predios colindantes.

Aislada como resultado de agrupación de las anteriores según las condiciones generales establecidas mediante estudio de detalle y siempre segregándose las parcelas por líneas perpendiculares al viario.

Posición de la edificación en la parcela:

- Retranqueo a colindante s/ área de movimiento.
- A vía pública s/ alineación vinculante.
- Fondo máximo de edificación: s/ área de movimiento.
- Longitud máxima de fachada: s/plano de ordenación.

Aparcamiento

Las plazas de aparcamientos anexas a todo el viario del PSIR se sitúan en la alameda dando frente y servicio a las naves nido, siendo obligatorio la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 175 m² construidos

4.3. Ordenanza de uso pormenorizado PD2.**Ámbito de aplicación.**

Se corresponde con las parcelas grafiadas con tal fin en los planos de ordenación.

Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Garaje-aparcam., talleres artesanos, Almacenes, Comercial, Oficina, Salas de Reunión: sin limitación. Industria General en todas sus categorías; pequeña industria e industria media, Grandes Industrias e Industria Autónoma, vivienda vinculada a la gestión del Parque Empresarial, con un máximo de 2 viviendas para todo el parque.

- Prohibidos: hotelero y dotacional.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 0.8 m²/m².

Parcelación :

- Parcela mínima segregable:
- Uso industrial 1.000 m².
- Frente mínimo de parcela a vía pública 10 ml.

Condiciones de la edificación:

- La división de las parcelas contenidas en el PSIR y calificadas como PD2 podrá ser alterada e incluso cambiando parcialmente su uso a viario con el fin de una ordenación interior de las mismas, siempre y cuando no se modifiquen los estándares y cargas propias de urbanización que afecta a la parcela inicial.

Ocupación máxima de parcela: 60%

Altura máxima del edificio

- Número de plantas B+1.
- Altura a cornisa 12 ml.
- Altura a coronación 15ml.

En aquellos casos en que se justifique técnicamente la necesidad de elevar la altura de coronación, será admisible la nueva altura justificada, pero la distancia de retran-

queo se modifica automáticamente, a razón de 0,5 mts de separación por cada 1 mts de elevación de altura sobre la ordenada.

Tipología de la edificación:**Edificación aislada****Posición de la edificación en la parcela:**

- Retranqueo a colindante 3m o H/2
- A vía pública 5m

Aparcamientos.

Además de las plazas de vehículos localizadas en el viario y aparcamientos específicos de camiones se ha previsto que las parcelas PD2 con edificación libre se doten de una plaza de aparcamiento por cada 115 m² construidos.

4.4. Ordenanza de uso pormenorizado DPS.**Ámbito de aplicación:**

Se corresponde con las parcelas grafiadas a tal fin en los planos de ordenación.

Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Religioso, Cultural, Asistencial, Sala de Reunión, Hotelero, y Oficinas: sin limitación.

- Prohibidos: los restantes.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 0.5 m²/m².

Parcelación

- Parcela mínima segregable: no exigible.
- Frente mínimo de parcela a vía pública: no exigible.

Condiciones de la edificación

Frente mín. a vía pública: 25 ml.
Ocupación máxima de parcela: 20%.

Altura máxima el edificio:

- número de plantas B+Entrepl.
- Altura a cornisa 6 ml.
- Altura a coronación 10 ml.

Tipología de la edificación**Edificación aislada.****Posición de la edificación en la parcela**

Retranqueo a colindante 3m.
Entre edificaciones: > H. cornisa.

A vía pública s/ alineaciones.

4.5. Ordenanza de uso pormenorizado DPC.**Ámbito de aplicación:**

Se corresponde con las parcelas grafiadas a tal fin en los planos de ordenación.

Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Comercial, cultural, Sala de Reunión, y Oficinas: sin limitación.

- Prohibidos: los restantes.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 0.5 m²/m².

Parcelación

- Parcela mínima segregable: no exigible.
- Frente mínimo de parcela a vía pública: no exigible.

Condiciones de la edificación

Frente mín. a vía pública: 25 ml.
Ocupación máxima de parcela: 20%.

Altura máxima el edificio:
 - número de plantas B+Entrepl.
 - Altura a cornisa 6 ml.
 - Altura a coronación 10 ml.

Tipología de la edificación
 Edificación aislada.
 Posición de la edificación en la parcela
 Retranqueo a colindante 3m.
 Entre edificaciones: > H. cornisa.
 A vía pública s/ alineacion

4.6. Ordenanza de uso pormenorizado DPD.
 Ámbito de aplicación:
 Parcela de uso público situada al Sureste del polígono dando frente a vía pública.
 Usos básicos y niveles:
 - Permitidos: Deportivos sin límite, Parques y jardines sin límite.
 - Prohibidos: Los restantes.

Edificabilidad
 El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 0.2 m²/m²

Parcelación
 Parcela mínima segregable: no exigible.
 Frente mínimo de parcela a vía pública: no exigible.

Condiciones de la edificación:
 Frente min. a vía pública: 30 ml.

Ocupación máxima de parcela: 20%
 Altura máxima del edificio
 - Número de plantas B+Entrepl.
 - Altura a cornisa 6 ml.
 - Altura a coronación 10 ml.

Tipología de la edificación:
 Edificación aislada.

Posición de la edificación en la parcela
 Retranqueo a colindante: s/planos.
 Entre edificaciones: no exigible.
 A vía pública: s/planos.

4.7. Ordenanza de uso pormenorizado SIPS.
 Ámbito de aplicación:
 Se corresponde con las parcelas grafiadas a tal fin en los planos de ordenación
 Usos básicos y niveles:
 - Permitidos: Todas las infraestructuras de servicio público. Garaje-aparcam., sin limitación. Almacén hasta 100 m². Espacios libres de uso público sin limitación.

- Prohibidos: los restantes.
 Edificabilidad:
 El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 0,12 m²/m².

Parcelación
 - Parcela mínima segregable: 50 m².
 Condiciones de la edificación:
 Ocupación máxima de parcela: 0,2 m²/m². s/neta para edificación y libre para instalación de infraestructuras.

Altura máxima del edificio
 - Número de plantas: Baja
 - Altura a cornisa: 4 ml.
 - Altura a coronación: 6 ml.
 Tipología de la edificación: edificación aislada.

Posición de la edificación en la parcela
 Retranqueo a colindante 50% H.
 A vía pública s/ alineación.

4.8. Ordenanza de uso pormenorizado ELUP.
 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.
 Usos básicos y niveles :
 - Permitidos: Parques y jardines: sin limitación. Deportivo: al aire libre. Socio-cultural: al aire libre.
 - Prohibidos: todos los restantes.

Edificabilidad
 El índice de edificabilidad será de 0,00 m²/m².

Parcelación: prohibida la segregación.

5. Planos de Información.
 I.1. Situación
 I.2. Emplazamiento
 I.3. Topografía
 I.4. Delimitación
 I.5. Parcelario Catastral I
 I.5.1. Parcelario Catastral II
 I.6. Situación Urbanística Actual
 J
 6 Planos de Ordenación.
 0.1. Viario
 0.2.1. Zonificación General
 0.2.2. Zonificación Industrial
 0.2.3. Zonificación Dotacional
 0.3. Usos Pormenorizados
 0.4. Parcelación
 0.5.1. Alineaciones Zona 1
 0.5.2. Alineaciones Zona 2
 0.5.3. Alineaciones Zona 3



BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

EDICIÓN

Gobierno de Cantabria

IMPRESIÓN

Área Tecnológica de Artes Gráficas

INSCRIPCIÓN

Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003, Depósito Legal SA-1-1958

TARIFAS

Suscripciones:

Anual	128,12
Semestral	64,07
Trimestral	32,03
Número suelto del año en curso	0,92
Número suelto del año anterior	1,35

Anuncios e inserciones:

a) Por palabra	0,344
b) Por línea o fracción de línea en plana de una columna	1,85
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas	3,13
d) Por plana entera	313,27

Para cualquier información, dirigirse a:

ÁREA TECNOLÓGICA DE ARTES GRÁFICAS

General Dávila, 87 – 39006 Santander – Teléfono: 942 239 582 – Fax: 942 376 479 - E-mail: boletin_oficial@gobcantabria.es

www.gobcantabria.es