

**ORDEN SAN 4/2007.- SUBVENCIONES A ENTIDADES EN MATERIA DE SERVICIOS SOCIALES**  
**Programas (1) mantenimiento(2) funcionamiento(2.2) equipamiento (3) infraestructura (4)**  
**PROPIUESTA PROVISIONAL**

ANEXO II  
DENEGADOS

2007/152	Asoc. Ciudadana Cantabra Antisida	E	1	8	Promoción del Voluntariado	28480,01	0	Inadmitir	Solicitud presentada fuera del plazo señalado en el artº 5.4
2007/152	Asoc. Ciudadana Cantabra Antisida	E	1	7	Vicompendium Atención Psicosocial para enfermos...	48302,7	0	Inadmitir	Solicitud presentada fuera del plazo señalado en el artº 5.4
2007/152	Asoc. Ciudadana Cantabra Antisida	E	1	7		32795,2	0	Inadmitir	Solicitud presentada fuera del plazo señalado en el artº 5.4

EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VALORACION

LA SECRETARIA DEL COMITÉ DE VALORACION

Fdo.: José Julio Soto López

Fdo.: Mª Isabel Sota Lavín

07/8253

## SERVICIO CÁNTABRO DE EMPLEO

*Notificación de iniciación de expediente de ayudas a la contratación de trabajadores y apoyar su estabilidad en el empleo.*

En los expedientes de ayudas destinadas a promover la contratación de trabajadores y apoyar su estabilidad en el empleo, se ha remitido notificación de resolución de inicio de expediente de ayuda.

Dicha notificación, se publica, al no haber sido posible la notificación del mismo, a los ciudadanos cuyos nombres y apellidos, número de expediente en EMCAN - Servicio Cántabro de Empleo y últimos domicilios se relacionan:

Nombre y apellido: Doña Eva María Sierra Crespo.

Número de expediente: 386TR/2004.

Último domicilio: Calle Madrid, 12, bajo, 39009 Santander.

Y para que sirva de notificación, a las personas citadas anteriormente, se expide la presente notificación, al no haber sido posible efectuarla anteriormente, a efectos de su inserción en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme señala el artículo 59.4 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común los interesados podrán comparecer, en el plazo de diez días, para conocimiento del contenido íntegro del mencionado y presentar alegaciones, en EMCAN – Servicio Cántabro de Empleo de Cantabria, Servicio de Promoción de Empleo:

Gestora de Seguimiento y Control de Ayudas – calle Castilla, 13, 3<sup>a</sup> planta, 39009 Santander.

Santander, 25 de mayo de 2007.–El director general de EMCAN, Servicio Cántabro de Empleo, Miguel Pérez Pérez.  
077988

del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya en el término municipal de Reocín.

Segundo.- Con fecha 21 de septiembre de 2006 y registro de entrada número 2.198 se recibe en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, escrito remitido por parte de «Suelo Industrial de Cantabria S. L.» aportando en formato papel y digital el Proyecto Singular de Interés Regional , solicitando informe para la aprobación inicial de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Empresarial Besaya para su aprobación inicial por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- En cuanto a los informes sectoriales solicitados y emitidos, a continuación se relacionan los mismos:

Con fecha 8 de noviembre de 2006 se solicita informe previo a la aprobación inicial a la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Con fecha 7 de marzo de 2007 se recibe informe negativo de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria al presentar un ramal de entrada y salida de la gasolinera en vez de un ramal de salida, en la rotonda de Helguera.

Con fecha 21 de marzo de 2007 se remite documentación que subsana los errores a la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Con fecha 19 de abril de 2007 se recibe informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Con fecha 14 de noviembre se solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 13 de febrero de 2007 se recibe solicitud de informe como consecuencia del periodo de consultas por parte de la Consejería de Medio Ambiente dando un plazo de 30 días naturales.

Con fecha 3 de abril de 2007 la Consejería de Medio Ambiente resuelve que la modificación del PSIR no debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, si bien se deben tener en cuenta las sugerencias de la Consejería de Sanidad, relativas a la distancia entre las industrias y las zonas residenciales, así como la potabilización de la infraestructura de abastecimiento.

Con fecha 8 de noviembre de 2006 se solicita informe previo a la aprobación inicial a la Confederación Hidrográfica del Norte.

Con fecha 17 de noviembre de 2006 se recibe informe de contestación de Confederación Hidrográfica del Norte indicando que las obras se desarrollan fuera de la zona de dominio público y policía de cauces, con las siguientes consideraciones a tener en cuenta:

La calidad de las aguas superficiales de la zona es A2 para el consumo humano y apta para salmónidos en cuanto a la vida piscícola.

La calidad de las aguas subterráneas es A2, requisito a tener en cuenta en la autorización de vertido.

Necesidad de concesión administrativa para el abastecimiento de agua.

Con fecha 14 de noviembre de 2006 se solicita informe a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información en Cantabria.

Con fecha 20 de diciembre de 2006 se recibe informe de Secretaría General de Telecomunicaciones y para la

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1 URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

##### Secretaría General

*Resolución aprobando la Modificación Puntual del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya.*

##### NOTIFICACIÓN DE ACUERDO

El Consejo de Gobierno, en su reunión del día 10 de mayo, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Visto el expediente relativo a la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya se establecen los siguientes

##### ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 16 de septiembre de 2005 se publica en el BOC el acuerdo de la aprobación definitiva

Sociedad de la Información según el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en atención a los siguientes aspectos:

Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicables.

Uso compartido de la propiedad pública o privada.

Instalaciones radioeléctricas.

Redes públicas de comunicaciones eléctricas en los instrumentos de planificaciones urbanísticas: Características electrónicas.

Con fecha 21 de noviembre de 2006 se solicita informe a la Dirección General de Aviación Civil, no suponiendo inconveniente para la aprobación provisional dado que no se ha incrementado la altura de los edificios, de forma que el informe emitido para la aprobación definitiva del PSIR aprobado sigue siendo válido para la actual modificación del PSIR.

Con fecha 22 de noviembre de 2006 se solicita informe a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Con fecha 13 de diciembre de 2006 se recibe informe favorable del director general de Cultura.

Cuarto.- Con fecha 5 de diciembre de 2006 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba inicialmente la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Empresarial Besaya. Con fecha 18 de diciembre de 2006 se da audiencia del documento a los Ayuntamientos de Cartes y de Reocín.

Con fecha 28 de diciembre de 2006 se publica en el BOC la aprobación inicial y se somete a información pública por un período de 15 días hábiles.

Con fecha 30 de enero de 2007 se recibe contestación favorable del Ayuntamiento de Reocín, presentando una alegaciones relativas a la justificación de las plazas de aparcamientos, que siguen siendo las mismas que en el PSIR aprobado actualmente y a la revegetación de taludes y plantación perimetral, aspecto contemplado en el presente PSIR, y que deben contestarse con la aprobación provisional.

Quinto.- Con fecha 6 de febrero de 2007 se recibe copia de la Modificación del PSIR Parque Empresarial Besaya para su aprobación provisional.

Con fechas 22 de marzo y 4 de abril de 2007 SICAN propone correcciones al documento de aprobación inicial.

Sexto.- El 2 de mayo de 2007 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó, por unanimidad de los miembros presentes, aprobar provisionalmente la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, estimando a su vez la alegación presentada por el Ayuntamiento de Reocín.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 26 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, modificado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral establece:

«Artículo 26. Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbano, urbanizable o rural de protección ordinaria.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión

con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

Segundo.- Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva de la modificación 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.- En cuanto a la ordenación general, señalar que el objeto del documento es la propuesta de modificación del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Empresarial Besaya que tiene por finalidad adaptar las características de la ordenación inicial y sus ordenanzas de aplicación como consecuencia de la puesta en el mercado de las parcelas y de los nuevos trazados de infraestructuras generales.

Los cambios que han sido necesarios realizar en las infraestructuras son debidos a la necesidad de acometer los mismos en lugares más acordes con la actuación y su magnitud, así como a los requerimientos de las compañías suministradoras para dar servicio al parque con cierta celeridad, a las nuevas empresas que se asientan en el mismo.

En cuanto a la ordenación y su zonificación se han modificado ciertas parcelas agrupándose para alcanzar una mayor superficie a fin de servir a las necesidades de empresas concretas que precisaban de mayor superficie. Al suprimirse parte del viario se ha reconsiderado la localización de los aparcamientos públicos y su número, tanto de vehículos como de camiones, disponiéndose de forma estratégica para optimizar su optimización por los usuarios.

### a) Ámbito y parcela:

La actuación 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, explotación que se extendía también en parte por el municipio de Cartes, al que no afecta la presente actuación.

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 m<sup>2</sup>, de los que 762.653 m<sup>2</sup> (91.78%) se encuentran en el municipio de Reocín y 68.422 m<sup>2</sup> (8,23%) en Cartes, pero el espacio productivo precisa para su funcionamiento una integración funcional con las infraestructuras generales que se materializan en las conexiones exteriores.

El ámbito territorial se amplía a los terrenos necesarios para ejecutar las obras de enlace de la zona de actuación con los diferentes elementos de las redes de infraestructuras.

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

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.

### b) Ordenación y características técnicas del proyecto:

La ordenación general planteada en el Proyecto Singular de Interés Regional, 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 condiciones precisas con las infraestructuras generales, contemplando el proyecto de urbanización, las obras de conexión y la estimación del coste económico, en documentos específicos según la infraestructura de que se trata y englobados bajo la denominación de proyectos complementarios.

El objetivo principal de la ordenación del PSIR es responder a la pretensión de convertir el espacio productivo en respuesta a una demanda contrastada de uso industrial, con una variada gama de tipos industriales, abar-

cando desde parcelas de gran tamaño de 100.000 m<sup>2</sup> hasta pequeñas instalaciones de usos más locales a partir de 250 m<sup>2</sup>.

Dada la gran variedad de empresas y tamaños de las mismas es preciso agruparlas conforme a 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 distintos tamaños que puedan ser construidas individualmente o por manzanas.

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.

Las condiciones de accesibilidad del área se garantizan por la siguiente infraestructura:

La autovía A-67 Santander-Torrelavega discurre a 3 Km del ámbito de actuación. En la actualidad existe una carretera 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 Mercadal, Padrojollo y Sierra Elsa. 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.

#### Esquema del viario público:

El viario público se configura como 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. 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 4.053 plazas de aparcamiento, que se han dispuesto en zonas comunes de 1.500 plazas entre las cuales hay 45 de camiones en una zona específica.

#### Resumen de plazas de aparcamiento:

Naves nido: 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup>	1.121
En batería y aparcamientos públicos	45
Plazas de camiones (3 turismos por camión)	532
En interior de parcelas	2.000
Naves exentas: 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup>	
En batería y aparcamientos públicos	265
En interior de parcelas	4.053 PLAZAS

La parcela industrial se protege en todo su perímetro con una franja donde ubican los distintos usos de zonas verdes y dotaciones públicas.

#### Esquema de ordenaciones de usos:

Se dispone en la zona Norte, más próxima a la entrada natural 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 zona Sur, vertiente 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 dotaciones y equipamiento deportivo.

La superficie industrial se ha distribuido buscando una adecuada proporción de tamaños que obedece a dos categorías básicas de edificios: Naves exentas y naves adosadas.

La tipología 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 m<sup>2</sup> y parcelas de 250 y 500 m<sup>2</sup>.

#### Equipamientos:

En el extremo Este se ha ubicado un espacio para uso dotacional social, en la que habrán de ubicarse los edificios administrativos, que alberguen la asociación de industriales del polígono, oficinas administrativas para el mantenimiento y operatividad del polígono, 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. Complementario a este uso se ha definido una parcela deportiva para los usuarios del anterior equipamiento.

#### Espacios libres de uso público:

Los espacios libres de uso público se han dividido en dos tipos:

##### - Espacios libres de uso público.

Comprende las parcelas de uso y dominio público de espacios libres, destinados a parques y jardines, deportivo al aire libre y sociocultural al aire libre.

##### - Áreas de regeneración ambiental.

Comprenden las parcelas de uso y dominio público de espacios libres, destinados a regenerar los taludes y establecer una pantalla de vegetación que mitigue el impacto de la implantación.

#### Resumen de zonificación de usos y superficies:

ESPAZOS LIBRES	256.532,08	33,64%
Espacio Libre de Uso Público	76.265,30	10,00%
Área de Regeneración Ambiental	180.266,78	23,64%
DOTACIONES	81.421,09	10,68 %
Dotación pública deportiva	10.321,32	1,35%
Dotación privada comercial	5.804,39	0,76%
Dotación pública social	8.160,17	1,07%
Infraestructuras	57.135,21	7,49%
PRODUCTIVO	337.174,15	44,21%
Espacio productivo nivel 1.	57.671,28	7,56%
Espacio productivo nivel 2.	144.450,38	18,94%
Espacio productivo nivel 3.	21.600,00	2,83%
Espacio productivo nivel 4.	113.452,49	14,88%
VIARIO	87.525,68	11,48%
TOTAL	762.653	100%

#### c) Conexiones exteriores:

• Conexión de saneamiento. Realizadas nuevas consultas del Organismo de Cuenca se decide cambiar el punto de conexión al colector de saneamiento que discurre por la margen izquierda del río Besaya, junto al denominado «Puente Blanco» en Torres. Ello obliga a modificar el trazado que ahora discurre por antiguos terrenos de AZSA hasta la altura del viejo hospital de La Mina, actualmente propiedad de Mare y después ocupar la carretera de la Biseca hasta el núcleo de Torres.

• Conexión de pluviales. Realizado un estudio de detalle junto con el Organismo de Cuenca se decidió no verter las pluviales generadas en el polígono al sistema Kárstico de los alrededores ante la imprevisibilidad de su comportamiento. Se adoptó la decisión de verter directamente en el arroyo de La Mina afluente del río Besaya a la altura de La Biseca. Para conducir el agua desde el polígono salvando un desnivel de 200 m se ha proyectado un cauce artificial a cielo abierto diseñado como un arroyo de montaña, dadas las importantes pendientes. Ese cauce servirá para restaurar áreas de actividad minera creando un bosque de ribera con un camino peatonal y ciclista que comunique La Biseca con el polígono industrial. A la llegada del cauce abierto a la zona de las antiguas oficinas de AZSA se entuba hasta el arroyo de La Mina.

• Conexión de abastecimiento. Definido el anteproyecto de la «Autowía del Agua» y dado que la conexión prevista en el PSIR aprobado no garantiza el suministro con la suficiente fiabilidad, se ha adoptado la solución de tomar el agua con destino al polígono desde la ETAP de Vispieres que a su vez estará conectada con la Autovía del Agua. La canalización atraviesa el municipio de Reocín en dirección Norte-Sur hasta la altura del cruce con el acceso a AZSA donde se sitúa un bombeo que eleva el agua hasta el depósito del polígono.

• La conexión con el depósito de Vispieres con la posibilidad de suministro desde la Autovía del Agua, así como el trazado de la tubería atravesando las áreas de desarrollo del municipio de Reocín demandará que esa tubería se dimensione, no sólo para las necesidades del polígono, sino también para las previsiones de demanda en el área atravesada.

• Aceptada esta demanda se proyecta una canalización de 500 mm de diámetro de fundición dúctil.

• La captación en el río Saja que suministra a la ETAP de Vispieres puede ser insuficiente en épocas de estiaje con las nuevas demandas. Con el fin de utilizar el recurso presente en las áreas donde se consume, se ha decidido incluir en la Modificación del PSIR una canalización de diámetro 350 mm, que partiendo de los terrenos próximos al lago de la antigua Mina conecte con la canalización del bombeo que desde el río Saja conduce al agua a la ETAP de Vispieres.

• Ubicación de un depósito de 5.000 m<sup>3</sup> de capacidad a una cota que permita disponer al menos de 5 kg/cm<sup>2</sup> de presión en la red contra-incendios del municipio. Cambiando la posición prevista a una nueva mas al Noroeste.

• Mejoras medioambientales. Camino peatonal y ciclable con una plantación de ribera junto a la canalización natural de aguas pluviales.

• Accesos y espacios para disponer instalaciones de energías alternativas. Acondicionamiento del entorno del acceso principal al polígono como espacio verde de descanso.

• Diseño de la red de alumbrado dotada de un sistema de regulación del nivel luminoso.

• Diseño de tanques de tormenta en la red de aguas pluviales para incorporar el saneamiento los primeros 20 minutos de la lluvia de cálculo, con el fin de que las primeras lluvias contaminadas con los arrastres de la suciedad de los viales se incorporen a la red de saneamiento y sean depuradas antes de su vertido.

Cuarto.- Las principales modificaciones incluidas son las siguientes:

La presente Modificación tiene como finalidad adaptar la ordenación y urbanización a la demanda concreta de parcelas y el trazado definitivo de las infraestructuras exteriores conforme a las exigencias de los organismos afectados o empresas suministradoras en los siguientes apartados:

. Agrupación de distintas parcelas y supresión del viario distribuidor entre las mismas para constituir una única parcela para la instalación de una empresa determinada, produciéndose esta situación en dos agrupaciones.

. Localización de las dotaciones en situaciones más apropiadas respecto de la ordenación y del entorno próximo del municipio.

. Modificación de las secciones del viario para introducir la proporción de aparcamientos.

. Creación de espacios libres de uso público de distintas categorías de forma que alguna de ellas pueda asumir la implantación de infraestructuras o instalaciones en superficie o conductos enterrados, como es el caso de energías alternativas de paneles solares o subestación eléctrica o la creación de un canal a cielo abierto acompañado de carril bici y paseo peatonal para desagüe de aguas limpias en algún tramo.

. Localización de parcela para la implantación de una subestación eléctrica o requerimiento de la empresa suministradora de energía.

. Localización de aparcamiento de camiones y vehículos en áreas que precisan más su uso, sabiendo ya la existencia de dos grandes implantaciones que resuelven por si mismas gran parte de los aparcamientos que generan se derivan de la superficie que cada una construya y se regula en su propia ordenanza.

. Implantación de una nueva calificación de suelo que permite la construcción de un vial que en la ordenación es tan solo indicativo pero que en la función de la demanda y sin ningún trámite urbanístico puede introducirse en la urbanización.

. Adecuación de la rotonda de acceso en Puente San Miguel, como parte de las infraestructuras exteriores, a las determinaciones de la Demarcación de Carreteras y Normas de Reocín, ampliando los terrenos afectados por una posible expropiación.

. Cambio de trazado en la acometida a la autovía del agua, discurriendo por caminos en gran parte del trazado y por fincas privadas que verán afectada su propiedad temporalmente.

. Cambio de localización del depósito regulador del agua y del trazado de tubería hasta el polígono discurriendo ahora por terrenos de SICAN.

. Corrección del término de ocupación máxima de parcela en la ordenanza de uso pormenorizado PD2, pasando de un 60 a un 80% para permitir que se aproveche la edificabilidad en una sola planta, así como permitir la implantación del uso de gasolinera en la dotación comercial.

. Correcciones del término de ocupación máxima de parcela en la ordenanza de la dotación comercial, pasando de un 20 a un 50%, como consecuencia del proceso de comercialización, así como aumentar una planta y pasar de una altura de cornisa de 6 a 9 m, así como la consideración de parcela en vez de parcela neta en todas las ordenanzas.

En virtud de lo expuesto, habiéndose cumplido con el procedimiento legalmente establecido, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a propuesta del consejero de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### SE ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya promovido por Suelo Industrial de Cantabria (SICAN).

Contra el anterior acuerdo que agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente notificación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 21 mayo de 2007.-La secretaria general de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Jezelbel Morán Lamadrid.

#### INDICE

##### 1. MEMORIA GENERAL

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. ANTECEDENTES
- 1.3. OBJETO
- 1.4. NATURALEZA
- 1.5. PROMOTOR DEL PROYECTO
- 1.6. EQUIPO REDACTOR
- 1.7. DECLARACIÓN DE PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL
- 1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

##### 2. AMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO

- 2.1. LOCALIZACION DEL PROYECTO
- 2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL AMBITO
- 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.4. ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA
- 2.5. LEGISLACIÓN SECTORIAL
- 2.6. GESTIÓN Y TRAMITACIÓN PREVIA
- 2.7. CONCLUSIONES

##### 3. MEMORIA DE LA ORDENACION

- 3.1. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN
- 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.3. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO

##### 4. MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN

- 4.1. ANTECEDENTES
- 4.2. DESCRIPCION DE LA URBANIZACIÓN
- 4.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

##### 5. MEMORIA DEL IMPACTO AMBIENTAL

- 5.1. INTRODUCCIÓN
- 5.2. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- 5.3. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES
- 5.4. VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES
- 5.5. MEDIDAS PROTECTORAS
- 5.6. PLAN DE VIGILANCIA

##### 6. MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

- 6.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN
- 6.2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

##### 7. GESTIÓN DEL PROYECTO.

## PRESENTACIÓN

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 3<sup>a</sup> 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 3<sup>a</sup> 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.

En Santander, a 5 de Abril de 2.007

Víctor Valle Soto  
Consejero Delegado SICAN

## 1 MEMORIA GENERAL

1.1	INTRODUCCION
	<p>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, aún asentándose en uno solo, trasciendan a dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud, o sus singulares características.</p>

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 m<sup>2</sup> (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 relocalización 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 Corte", adquiridos en esa misma fecha, cuantos 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 INTERES REGIONAL"**

#### 1.3 OBJETO DEL MODIFICADO

El presente modificado del PSIR aprobado tiene como finalidad adaptar las características de la Ordenación inicial y sus ordenanzas de aplicación a las situaciones sobrevenidas como consecuencia de la puesta en el mercado de las parcelas, nuevos trazados de las infraestructuras generales y ampliación del ámbito del proyecto de expropiación.

Los cambios que ha sido necesario realizar en las infraestructuras son debidos a la imposición de acometer a los mismos en lugares más acordes con la actuación y su magnitud, así como a los requeridos de compañías suministradoras para dar servicio a parque y, con cierta celeridad, a las nuevas empresas que se asientan en el mismo, todos estos cambios figuran en el apartado de urbanización.

En cuanto a la ordenación y su zonificación se han modificado ciertas parcelas agrupándose para alcanzar una mayor superficie a fin de servir a las necesidades de empresas concretas que precisaban de esta mayor superficie. Al suprimirse parte de vialidad se ha reconsiderado la localización de los aparcamientos públicos y su número, tanto de vehículos como de camiones, disponiéndose de forma más estratégica en consecuencia del cambio de vialidad para optimizar la utilización a los usuarios.

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 la presente Modificación de 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.

## 1.5 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 1.998.

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.

## 1.4 NATURALEZA

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.

#### 1.8 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

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

##### 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 D. Víctor Gil Elizalde, el Arquitecto D. José Ramón Sáiz Fouz y el Leitador D. José del Río Miera, cuya composición es la siguiente:

D. Juan Carlos Ruiz Jimeno – Ingeniero de Caminos  
Dª Alejandra Sáiz 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 D. Bernardo Seijén, Ingeniero Industrial de SICAN SL en determinación de parcelación, estudio de mercado y evaluación económica.

##### 1.7 DECLARACION DE PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL

Con fecha 22 de agosto de 2.002, 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 SL como de **INTERES REGIONAL**.

## **2 AMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO**

### **2.1 LOCALIZACION 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 m<sup>2</sup>, de los que 762.653 m<sup>2</sup> (91.78 %) se encuentran en el municipio de Reocín, y 68.422 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, 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 nº 1.2 Situación y Emplazamiento).

Su ámbito territorial se amplia a los terrenos necesarios para ejecutar las obras de enlace de la zona de actuación con los diferentes elementos con los diferentes elementos con los 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 tierra.

## 2.1.6 Topografía

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 serviría para la creación de una pantalla vegetal de minoración del impacto ambiental.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL AMBIENTES

### 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 vertiente 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 <sup>2</sup>	53.7 %
Taludes	353.107 m <sup>2</sup>	46.3 %

### 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 frescos, siendo el aire húmedo, abundante la nubosidad y las lluvias frecuentes en todas las estaciones.

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.

Analizando la situación del entorno de actuación se observan dos hábitats 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 polifíticas.

## 2.2.4 Edafológicas

### 2.2.5 Ambientes

#### 2.2.6 Usos y edificaciones existentes

### 2.2.7 Conclusiones

- Desde el marco estrechamente 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 agroícola, forestal, ganadero, cinegético u otros.

### 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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.

SICAN es propietaria del 100 % de los terrenos incluidos en el ámbito territorial de localización del proyecto, y en gran parte de los terrenos por los que discurren las infraestructuras exteriores

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, y que son rotonda de enlace en la que se ha firmado el mutuo acuerdo con los propietarios y la conexión con la autovía del agua.

2.4	ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA	
2.4.1	Municipios afectados	<p>comunicaciones terrestres y aéreas; telecomunicaciones; hidrologicas; distribución de gas; saneamiento, recogida, tratamiento, conducción, depuración y acometidas de aguas y depuración de residuos quedarán adscritos a los sistemas generales de infraestructuras del municipio.</p>
	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.	<p>Las dotaciones del sistema de comunicación inferior del ámbito, espacios libres y equipamientos se podrán ceder al municipio, y plantear su régimen jurídico como de dominio público, decisión que deberá articular el Ayuntamiento de Reocín, 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 implicara un coste de mantenimiento 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.</p>
2.4.2	Previsiones urbanísticas en los municipios afectados	<p>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.</p>
	El planeamiento está en proceso de revisión, Queda pendiente, por tanto, su aprobación por el Ayuntamiento y por la Comisión Regional de Urbanismo.	<p>Serán gestionados por el ente administrativo del parque, que deberá constituirse conforme se expresa en el apartado de EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROMOTOR.</p>
	La aprobación definitiva del proyecto singular de interés regional vinculará y prevalecerá sobre el planeamiento en revisión, que deberá recogerlo en su aprobación definitiva. (Art. 29.6 Ley 2/2001 de Cantabria).	<p>2.5 LEGISLACION SECTORIAL</p>
	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	<p>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.</p>

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 los 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 incide 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. Art. 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.

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 PROTECCION 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

2.5.13 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.

#### 2.6 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.

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 su emplazamiento conforme a la normativa sectorial.

2.5.16 PATRIMONIO HISTÓRICO. Ley 1671/1985, 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.

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

Dirección General de Cultura  
Fomento-Avviación 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.

### 3 MEMORIA DE LA ORDENACION

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

Conforme a lo expuesto se elaboró el texto refundido incorporando a las Ordenanzas el condicionado de la EIA y el contenido de los informes sectoriales.	3.1 DESCRIPCION DE LA ORDENACION  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 vial o 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, 100.000 m <sup>2</sup> de suelo, hasta pequeñas instalaciones para usos más locales a partir de 250 m <sup>2</sup> .  Dado el tamaño de la actuación, y consecuentemente la edificabilidad materializable, se van a asentar en el ámbito una variedad de instalaciones que completaran una superficie construida de 322.839,64 m <sup>2</sup> 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,
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 comarca de Cantabria con el arco occidental, y su situación estratégica respecto a los núcleos industriales y económicos de la comarca determinan su aptitud para su utilización industrial.		

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 escollera 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 m. 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 JUSTIFICACION 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 cual es la ordenación y como responde a todas estos requisitos y premisas.

En primer lugar, y esto constituye el parque de un PSIR. El ámbito y su influencia transcenden 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 recoge 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 cuales 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 incluyable 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 aparece 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 m<sup>2</sup> hasta parcelas independientes de edificación libre de gran tamaño, llegando a 100.000 m<sup>2</sup>.

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 desplazamientos 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 avenida que distribuye todo el polígono, salvo una plataforma inferior que tiene acceso independiente desde la rotonda-vestíbulo del polígono.

El vialario planteado lo constituye, de esta forma, una avenida 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 vialario es posible que sea reducido o ampliado, en función de tales circunstancias. La avenida que conecta los dos accesos por medio de sendas rotundas está constituida por un trazado de doble sentido y doble calzada, con aparcamiento en batería y acera de 3 m, lo que significa un vialario distribuidor de grandes dimensiones.

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

Existe una previsión de 4.167 plazas de aparcamiento, importante dotación hasta el punto que se han dispuesto en zonas comunes de 1.500 plazas entre las cuales hay 45 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 rotundas a las que confluye todo el vialario del polígono con

sus distintas direcciones y sentidos. Esta solución de naves nido entorno al vialario 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, existe una superficie importante de espacios libres de distinta categoría y finalidad, de 308.478,51 m<sup>2</sup> 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 zona sur, 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 y equipamiento deportivo.

En el extremo Este se ha ubicado un espacio 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. Complementario a este uso se ha definido una parcela deportiva para los usuarios del anterior equipamiento.

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 m<sup>2</sup> y parcelas de 250 y 500 m<sup>2</sup> 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 nº O4 Parcelación.

### 3.2.4 Estándares

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 Recin conforme a la Ordenanza 6 - Industria y Almacenes donde se estipula 1 aparcamiento /100 m<sup>2</sup> 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 éstos efectos en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya un porcentaje muy superior.

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 vial y el uso de aparcamiento se compatibilicen.

Así el número de aparcamientos será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación para las naves nido, lo que supone 1.902 plazas, habiéndose reservado en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, según la Ordenación General, 1.235 plazas en zonas comunes anexas a vial y 45 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 m<sup>2</sup> construidos, es decir, el número establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, es preciso completar 532 plazas 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 180 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> que supone para este uso un empleado por cada 100 m<sup>2</sup> y considerando este mismo número para aparcamientos, resulta lo siguiente: el número de plazas necesarias para la construcción de nave exenta, que son 227.714,15 m<sup>2</sup>, será de 2.277 plazas. Dado que en el exterior en zonas comunes existen 265, es preciso disponer de 2.000 plazas en el interior de las naves exentas, lo que implica una plaza por cada 114 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1.121
En batería y aparcamientos públicos	45
Plazas de camiones (3 turismo x camión)	532
En interior de parcelas	
<b>TOTAL DE PLAZAS</b>	<b>4.053 PLAZAS</b>

### 3.2.5 Estudio de tráfico

#### 3.1.5.1. Conexiones del PSIR con el sistema general vial

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 rotundas correspondientes al enlace mencionado.

Así mismo dispone de otro acceso desde la localidad de Cartes.

En este estudio se tiene en cuenta la existencia del Plan Parcial del Área nº 8, situado al Norte del enlace de la autovía.

#### 3.1.5.2. Previsión de tráfico provocado por el Parque Empresarial

Una vez a plena actividad, el Parque Empresarial contará con 320.000 m<sup>2</sup> construidos y una previsión de 1.600 puestos de trabajo.  
Se proyectan 4.053 plazas de aparcamiento de las cuales la mitad aproximadamente se ubican en zonas comunes y el resto en el interior de los 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 nº 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.

#### 3.1.5.3. 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

**ZONIFICACION - USOS Y SUPERFICIES**

desarrollo del Área nº 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 pasarián a 990 v/h con el desarrollo del Plan Parcial mencionado.

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

## 3.1.5.4. 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.

## 3.1.6. 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.

<b>SECTOR DELIMITADO</b>		<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO SUELO %</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>			
ELUP	ESPAZIO LIBRE DE USO PUBLICO	76.265,30	10,00%
ARA	AREA DE REGENERACION AMBIENTAL	180.266,78	23,64%
<b>DOTACIONES</b>		<b>81.421,09</b>	<b>10,68%</b>
DPD	DOTACION PUBLICA DEPORTIVA	10.321,32	1,35%
DPC	DOTACION PRIVADA COMERCIAL	5.804,39	0,76%
DPS	DOTACION PUBLICA SOCIAL	8.160,17	1,07%
IF	INFRAESTRUCTURAS	57.135,21	7,49%
<b>PRODUCTIVO</b>		<b>337.174,15</b>	<b>44,21%</b>
PD1	ESPAZIO PRODUCTIVO NIVEL 1	57.671,28	7,56%
PD2	ESPAZIO PRODUCTIVO NIVEL 2	144.450,38	18,94%
PD3	ESPAZIO PRODUCTIVO NIVEL 3	21.600,00	2,83%
PD4	ESPAZIO PRODUCTIVO NIVEL 4	113.452,49	14,88%
<b>VIARIO</b>		<b>87.525,68</b>	<b>11,48%</b>
<b>TOTAL SECTOR DELIMITADO</b>		<b>762.653,00</b>	<b>100,00%</b>

<b>ZONIFICACION - EDIFICABILIDAD</b>			
	EDIFICABILIDAD (M2)	TIPO USO %	
<b>SECTOR DELIMITADO</b>			
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	
ELUP      ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	0,00	0,00%	
ARA      AREA DE REGENERACION AMBIENTAL	0,00	0,00%	
<b>DOTACIONES</b>	<b>10.189,25</b>	<b>3,15%</b>	
DPD      DOTACION PUBLICA DEPORTIVA	2.064,26	0,64%	
DPC      DOTACION PRIVADA COMERCIAL	2.902,20	0,90%	
DPS      DOTACION PUBLICA SOCIAL	4.080,09	1,26%	
IF      INFRAESTRUCTURAS	1.142,70	0,35%	
<b>PRODUCTIVO</b>	<b>312.793,08</b>	<b>96,85%</b>	
PD1      ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 1	69.205,54	21,43%	
PD2      ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 2	115.560,30	35,78%	
PD3      ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 3	25.920,00	8,03%	
PD4      ESPACIO PRODUCTIVO NIVEL 4	102.107,24	31,61%	
<b>VIARIO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	
<b>TOTAL SECTOR DELIMITADO</b>	<b>322.982,33</b>	<b>100,00%</b>	
APARCAMIENTOS PREVISTOS	<b>Naves nido: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup></b>		
	En batería y aparcamientos públicos		
	1.121		
	Camiones (3 turismos x camión)		
	135		
	En interior de parcelas		
	532		
	<b>Naves exentas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup></b>		
	En batería y aparcamientos públicos		
	265		
	En interior de parcelas		
	2.000		
	<b>Total</b>		<b>4.053</b>

**DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD****EDIFICABILIDAD TOTAL****322.932,33****TIPO COEF. EDIF.**

PD1	1,20
PD2	0,80
PD3	1,20
PD4	0,90
IF	0,02

**EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS**

Nº PARC	SUPERFICIE	TIPO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD POR USOS						SUPERFICIES POR USOS						
					PD1	PD2	PD3	PD4	DPS	DPC	DPD	IF	PD1	PD2	PD3	PD4	IF
1	1.278,61	PD1	1,20	1.534,33	1.534,33	-	-	-	-	-	-	-	1.278,61	-	-	-	1,279
2	1.252,17	PD1	1,20	1.502,60	1.502,60	-	-	-	-	-	-	-	1.252,17	-	-	-	1,252
3	1.234,40	PD1	1,20	1.469,28	1.469,28	-	-	-	-	-	-	-	1.234,40	-	-	-	1,234
4	1.195,54	PD1	1,20	1.434,65	1.434,65	-	-	-	-	-	-	-	1.195,54	-	-	-	1,196
5	1.181,33	PD1	1,20	1.417,60	1.417,60	-	-	-	-	-	-	-	1.181,33	-	-	-	1,181
6	1.187,94	PD1	1,20	1.425,53	1.425,53	-	-	-	-	-	-	-	1.187,94	-	-	-	1,188
7	1.192,33	PD1	1,20	1.430,80	1.430,80	-	-	-	-	-	-	-	1.192,33	-	-	-	1,192
8	1.213,45	PD1	1,20	1.486,14	1.486,14	-	-	-	-	-	-	-	1.213,45	-	-	-	1,213
9	1.228,66	PD1	1,20	1.474,39	1.474,39	-	-	-	-	-	-	-	1.228,66	-	-	-	1,229
10	1.252,94	PD1	1,20	1.503,53	1.503,53	-	-	-	-	-	-	-	1.252,94	-	-	-	1,253
11	1.211,52	PD1	1,20	1.453,82	1.453,82	-	-	-	-	-	-	-	1.211,52	-	-	-	1,212
12	1.199,53	PD1	1,20	1.438,24	1.438,24	-	-	-	-	-	-	-	1.199,53	-	-	-	1,199
13	1.158,72	PD1	1,20	1.431,26	1.431,26	-	-	-	-	-	-	-	1.192,72	-	-	-	1,193
14	1.226,72	PD1	1,20	1.472,06	1.472,06	-	-	-	-	-	-	-	1.226,72	-	-	-	1,227
14 BIS	1.726,06	PD1	1,20	2.082,07	2.082,07	-	-	-	-	-	-	-	1.735,06	-	-	-	1,735
15	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
16	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
17	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
18	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
19	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
20	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
21	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860
22	1.860,00	PD3	1,20	2.160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.860,00	-	-	-	1,860



EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS				EDIFICABILIDAD POR USOS																	
Nº PARCELA	SUPERFICIE IBO	CCEF/EDF/ EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD POR USOS			SUPERFICIES POR IBO'S														
				PD1	PD2	PD3	PD4	DPS	DPC	DPD	DPD	F	PO1	PO2	PO3	PO4	DPS	DPC	DPD	IF	
69	1.043,75	PD1	1,20	1.252,50	1.252,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
70	1.043,75	PD1	1,20	1.252,50	1.252,50	-	-	-	-	-	-	-	1.043,75	-	-	-	-	-	-		
71	1.043,75	PD1	1,20	1.252,50	1.252,50	-	-	-	-	-	-	-	1.043,75	-	-	-	-	-	-		
72	1.043,75	PD1	1,20	1.252,50	1.252,50	-	-	-	-	-	-	-	1.043,75	-	-	-	-	-	-		
73	1.043,75	PD1	1,20	1.252,50	1.252,50	-	-	-	-	-	-	-	1.043,75	-	-	-	-	-	-		
74	551,25	PD1	1,20	661,50	661,50	-	-	-	-	-	-	-	551,25	-	-	-	-	-	-		
75	695,88	PD1	1,20	835,06	835,06	-	-	-	-	-	-	-	695,88	-	-	-	-	-	-		
76	510,99	PD1	1,20	613,19	613,19	-	-	-	-	-	-	-	510,99	-	-	-	-	-	-		
77	284,41	PD1	1,20	341,29	341,29	-	-	-	-	-	-	-	284,41	-	-	-	-	-	-		
78	284,41	PD1	1,20	341,29	341,29	-	-	-	-	-	-	-	284,41	-	-	-	-	-	-		
79	284,41	PD1	1,20	341,29	341,29	-	-	-	-	-	-	-	284,41	-	-	-	-	-	-		
80	389,27	PD1	1,20	457,52	457,52	-	-	-	-	-	-	-	389,27	-	-	-	-	-	-		
81	10.785,94	PD2	0,90	8.634,35	8.634,35	-	-	-	-	-	-	-	10.782,94	-	-	-	-	-	-		
82	10.000,00	PD2	0,90	8.000,00	8.000,00	-	-	-	-	-	-	-	10.000,00	-	-	-	-	-	-		
83	9.531,15	PD2	0,90	7.610,52	7.610,52	-	-	-	-	-	-	-	9.513,15	-	-	-	-	-	-		
84	14.945,17	PD2	0,90	11.956,14	11.956,14	-	-	-	-	-	-	-	14.945,17	-	-	-	-	-	-		
85	6.560,48	PD2	0,90	5.272,38	5.272,38	-	-	-	-	-	-	-	6.550,48	-	-	-	-	-	-		
86	58.591,20	PD2	0,90	46.877,76	46.877,76	-	-	-	-	-	-	-	58.597,20	-	-	-	-	-	-		
A	8.160,17	DPS	0,50	4.080,09	4.080,09	-	-	-	-	-	-	-	8.160,17	-	-	-	-	-	-		
B	2.944,89	DPC	0,50	1.472,45	1.472,45	-	-	-	-	-	-	-	2.944,89	-	-	-	-	-	-		
C	2.859,50	DPC	0,50	1.429,75	1.429,75	-	-	-	-	-	-	-	2.859,50	-	-	-	-	-	-		
D	2.380,31	DPD	0,20	477,66	477,66	-	-	-	-	-	-	-	2.380,31	-	-	-	-	-	-		
E	7.933,01	DPD	0,20	1.586,60	1.586,60	-	-	-	-	-	-	-	7.933,01	-	-	-	-	-	-		
IF	57.135,21	IF	0,02	1.142,70	1.142,70	-	-	-	-	-	-	-	57.135	-	-	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>				<b>32.592,23</b>	<b>69.205,54</b>	<b>114.560,30</b>	<b>25.926,00</b>	<b>102.072,24</b>	<b>4.080,09</b>	<b>2.902,20</b>	<b>2.084,26</b>	<b>1.142,70</b>	<b>59.671,28</b>	<b>144.450,38</b>	<b>21.860,00</b>	<b>113.452,49</b>	<b>4.160,17</b>	<b>5.804,39</b>	<b>16.321,32</b>	<b>57.135,21</b>	
																		<b>11.493,34</b>	<b>67.771,52</b>	<b>8.192,70</b>	<b>0,00</b>
PRODUCTIVO	337.174,15			312.793,98																	
DOTACIONAL	81.421,09			10.189,25																	

TOTAL	411.595,24	32.592,23	69.205,54	114.560,30	25.926,00	102.072,24	4.080,09	2.902,20	2.084,26	1.142,70	59.671,28	144.450,38	21.860,00	113.452,49	4.160,17	5.804,39	16.321,32	57.135,21	11.493,34	67.771,52	8.192,70	0,00	14.821,49	21.673,32	17.841,96	113.452,49
-------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	----------	----------	----------	----------	-----------	------------	-----------	------------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	------	-----------	-----------	-----------	------------

PRODUCTIVO  
DOTACIONAL

**SUPERFICIES DE PARCELAS  
SUELLO INDUSTRIAL**

Nº PARCELA	SUPERFICIE(M2)	48	596,45	A	8160,17
1	1.278,61	48	1.043,75	B	2944,89
2	1.252,17	49	1.043,75	C	2859,50
3	1.224,40	50	1.043,75	D	2388,31
4	1.195,54	51	1.043,75	E	7933,01
5	1.181,33	52	1.043,75	F	5735,21
6	1.187,94	53	1.043,75		
7	1.192,33	54	1.043,75		
8	1.213,45	55	1.043,75		
9	1.228,66	56	1.043,75		
10	1.252,94	57	1.043,75		
11	1.211,52	58	1.043,75		
12	1.198,53	59	637,88		
13	1.192,72	60	551,25		
14	1.226,72	61	596,45		
14bis	1.735,06	62	421,21		
15	1.800,00	63	307,23		
16	1.800,00	64	1.043,75		
17	1.800,00	65	1.043,75		
18	1.800,00	66	1.043,75		
19	1.800,00	67	1.043,75		
20	1.800,00	68	1.043,75		
21	1.800,00	69	1.043,75		
22	1.800,00	70	1.043,75		
23	1.800,00	71	1.043,75		
24	1.800,00	72	1.043,75		
25	1.800,00	73	1.043,75		
26	1.800,00	74	551,25		
27	12.837,36	75	695,88		
28	21.174,08	76	510,99		
29	113.452,49	77	284,41		
30	334,02	78	284,41		
31	334,87	79	284,41		
32	570,00	80	381,27		
33	1.087,50	81	10.792,94		
34	1.087,50	82	10.000,00		
35	1.087,50	83	9.513,15		
36	500,09	84	14.945,17		
37	570,00	85	6.590,48		
38	570,00	86	58.597,20		
39	329,51				
40	334,87				
41	334,87				
42	1.087,50				
43	1.087,50				
44	570,00				
45	276,12				
46	392,77				
47	614,02				
				<b>TOTAL</b>	<b>337.174,15</b>

PARCELA	SUPERFICIE	TIPO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	
1	1.278,61	PDI	1,2	1.534,33	
2	1.252,71	PDI	1,2	1.502,60	
3	1.224,40	PDI	1,2	1.469,28	
4	1.195,53	PDI	1,2	1.434,65	
5	1.181,33	PDI	1,2	1.417,60	
6	1.187,91	PDI	1,2	1.425,53	
7	1.192,33	PDI	1,2	1.430,80	
8	1.213,45	PDI	1,2	1.456,14	
9	1.228,66	PDI	1,2	1.474,39	
10	1.252,94	PDI	1,2	1.503,53	
11	1.211,52	PDI	1,2	1.453,82	
12	1.198,53	PDI	1,2	1.438,24	
13	1.192,72	PDI	1,2	1.431,26	
14	1.226,72	PDI	1,2	1.472,06	
14 bis	1.735,06	PDI	1,2	2.082,07	
15	1.300,00	PDI	1,2	2.160,00	
16	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
17	1.300,00	PDI	1,2	2.160,00	
18	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
19	1.300,00	PDI	1,2	2.160,00	
20	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
21	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
22	1.300,00	PDI	1,2	2.160,00	
23	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
24	1.300,00	PDI	1,2	2.160,00	
25	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
26	1.800,00	PDI	1,2	2.160,00	
27	12.837,36	PD2	0,80	16.939,26	
28	21.174,08	PD2	0,80	16.939,26	
29	113.452,49	PD4	0,90	162.107,24	
30	334,02	PDI	1,2	400,32	
31	334,03	PDI	1,2	401,84	
32	570,00	PDI	1,2	684,00	
33	334,87	PDI	1,2	401,84	
41	1.087,50	PDI	1,2	1.305,00	
42	1.087,50	PDI	1,2	1.305,00	
43	1.087,50	PDI	1,2	1.305,00	
44	570,00	PDI	1,2	684,00	
45	276,12	PDI	1,2	331,34	
46	392,77	PDI	1,2	471,32	
47	614,02	PDI	1,2	736,82	
48	596,45	PDI	1,2	715,74	
49	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
50	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
51	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
52	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
53	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
54	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
55	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
56	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
57	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
58	1.043,75	PDI	1,2	1.252,50	
					322.982,33
				TOTAL	418.395,24
					322.982,33

**3.2. EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO. Aprovechamiento.**

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

1	URBANIZACION INTERIOR	10.406.037,46
2	CONEXIONES EXTERIORES	13.685.612,95
3	VIARIO	742.935,41
4	SEGURIDAD Y SALUD	203.280,58

TOTAL EJECUCION MATERIAL		<u>25.037.866,40</u>
6% Beneficio Industrial	6,000 %	1.502.271,98
13% Gastos Generales	13,000 %	<u>3.254.922,63</u>

SUMA. Base de aplicación del IVA		<b>29.795.061,02</b>
16% IVA		<u>4.767.209,76</u>
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		<u>34.562.270,78</u>
<b>TOTAL</b>		<u>34.562.270,78</u>

Son TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA CON SETENTA Y OCHO EUROS

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

La edificabilidad media industrial del ámbito se ha fijado en 0.425m<sup>2</sup> construido / m<sup>2</sup> 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.

El aprovechamiento patrimonizable del ámbito, una vez deducidos los aprovechamientos públicos, y puesto que no existe ningún sistema general adscrito al ámbito se reduce a 0.4139 uas/m<sup>2</sup>

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 del 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

##### 4.1. ANTECEDENTES

Con fecha 25 de agosto de 2.005 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, acordó la aprobación definitiva del PSIR Parque Empresarial Besaya, promovido por Suelo Industrial de Cantabria, S.L. en el término municipal de Reocín.

El día 3 de enero de 2.006 dio comienzo la ejecución de las obras de urbanización en el definidas.

Las nuevas necesidades aparecidas en este tiempo han obligado a presentar una modificación del Proyecto Singular de Interés Regional "Parque Empresarial Besaya".

##### 4.2. DESCRIPCION 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 viala.
  - Redes de saneamiento.
  - Red de distribución de agua.
  - Red contra incendios.
  - Red de distribución eléctrica.
  - Canalización de telecomunicaciones.
  - Canalización de gas.
- Considerando una explanada tipo E-2 y una categoría de tráfico T-1, se elige una sección con firme bituminoso de la instrucción 6.2-C de 2.003, que resulta ser la denominada Sección 121.
- Dicha sección consta de las siguientes capas:
- 5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo D en capa de rodadura.

Así mismo 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.

##### 4.2.1. Red Viala

###### 4.2.1. 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 terrenos 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 6.2-C de 2.003, que resulta ser la denominada Sección 121.

Dicha sección consta de las siguientes capas:

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

10 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S en capa intermedia.  
10 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo G en capa de base.  
25 cm de zahorra artificial en capa de base.

- 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 2.003, 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.

25 cm de zahorra artificial en capa de base.

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 hormigón ruteado. El firme de la acera está compuesto por una capa de hormigón de 20 cm sobre 40 cm de base granular de Z-II.

#### 4.2.1. B Red viala interior

A pleno funcionamiento del Parque Empresarial se considera un tráfico de vehículos pesados T2, de acuerdo con la Instrucción 6.1-IC y 6.2-IC. Dado que la explanada reunirá 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.

En aquellas zonas en que la explanada existente no cumple las condiciones del tipo E-3, se diseña una mejora de explanada consistente en un cajeo de 75 cm y la aportación de 50 cm de escollera de voladura, sobre el que se extiende el paquete de firmes.

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 G-20 en capa inferior.

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

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

En las áreas de aparcamiento el paquete de firme estará formado por:

35 cm de zahorra artificial Z-II

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

5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 en capa de base

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.

#### 4.2.2. Red De Saneamiento

La red proyectada es de tipo separativo y cubre la superficie urbanizada del polígono, es de tipo ramificado 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 a un pozo de registro de la red de saneamiento municipal situado en Torres.

La red de aguas pluviales vierte en el arroyo existente en el Barrio La Barquera, en Cartes.

#### 4.2.3. 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 2 y otro de las zonas 1 y 3, con tuberías de diámetros 315 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 PVC corrugada de doble pared 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 inferior de 80 cm, y estarán dotados de pates 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 1%.

En la parcela se materializa mediante un pozo de registro, al que deberán vertir 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.

#### 4.2.4. 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 1, y otro situado en la zona sur que sirve a la zona 2.

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, para diámetros mayores de 500 mm y de PVC corrugada para diámetros hasta 500 mm.

Los pozos de registro son de tres tipos:

Circulares de 80 cm de diámetro interior, de hormigón en masa, para las acometidas.

Circulares, de 110 cm. de diámetro interior, para tuberías de diámetros iguales o inferiores a 500 mm., que serán de hormigón en masa.

Rectangulares, para tuberías de diámetro superiores a 500 mm., que serán de hormigón armado, con unas dimensiones en planta de 150x150 cm.

Acometidas

Las acometidas a parcelas se realizan con tubería de PVC de 315 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, uno de 420 m<sup>3</sup> y otro de 132 m<sup>3</sup>, 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.

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.

#### 4.2.5. Red De Abastecimiento De Agua

El abastecimiento se inicia en el depósito de la E.T.A.P. de Vistieros, con tubería de fundición dúctil, serie K9 de 500 mm de diámetro. Se dispone la conducción de un bombeo para elevar el agua hasta el depósito de cabecera de 5.000 m<sup>3</sup> proyectado. Desde este depósito, por gravedad, se suministra al parque mediante tubería de fundición dúctil, serie K9 de 350 mm de diámetro

En los puntos bajos de la red se han proyectado desagües, de diámetro φ 200 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 ínteramente 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/cm<sup>2</sup>, se utilizará junta automática acerojada 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 dos bombas centrífugas multifase de 220 Kw en funcionamiento alternativo, en función de posibles averías.

#### 4.2.6. Red De Distribución De Agua

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

A cada parcela se le proporciona 1 acometida.

En los puntos bajos de la red se han proyectado desagües, de diámetro  $\phi$  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.

#### 4.2.7. 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.

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 ínteramente mediante centrifugado de mortero de cemento rico en sílico-aluminatos, proporcionando una protección de la tubería contra la corrosión y garantizando la lisura inferior 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/cm<sup>2</sup>, se utilizará junta automática acerojada 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.

y Electra de Viesgo Distribución, S.L., por el que ésta se compromete a constituir 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.

#### Acometidas

Las acometidas a parcelas se realizan mediante dos tubos de PVC de 160 mm, que posibilitan una posible alimentación tanto en media tensión, como en baja tensión. Estas acometidas se dejan presentadas en una arqueta.

#### 4.2.8. 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 e 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 16 mm<sup>2</sup>.

#### 4.2.9. Canalización de telecomunicaciones

La canalización de telecomunicaciones será combinada, pues estará formada por las conducciones de telefónica y ono, en un mismo prisma.

El número de conductos, diámetros, arquetas, etc, es el señalado en los planos, siguiendo las indicaciones de las dos compañías suministradoras.

Se proyectan acometidas a cada parcela.

El cableado no se incluye en el presente proyecto.

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

Así mismo 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 cassetas de 430 kVA proyectados. Se realiza mediante 3 conductores DHV 12/20 KV 1x400 mm<sup>2</sup> de aluminio.

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

4.2.10. Canalización De Gas  
SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA CON SETENTA Y OCHO EUROS (34.562.270,78 €).

La distribución dentro del polígono se realizará: en baja presión, mediante canalización formada por tubos de polietileno de 110 y 160 mm. de diámetro con acometidas a cada parcela; en alta presión, con tubería de acero de 6'' para las dos parcelas de mayor extensión.

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

#### Conección con el exterior

La conexión se hará desde la intersección de la carretera de acceso al parque empresarial, con la de acceso a Recín desde Helguera, en donde la compañía de gas tiene el gaseoducto de transporte. Esta conexión se hará con tubería de 6''

#### 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 regirá 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.

#### 4.2.11. Acondicionamiento De Espacios Libres

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

#### 4.2.12. Plazos De Ejecución De Las Obras

El plazo de ejecución para la totalidad de las obras incluidas en el presente proyecto queda fijado en dieciséis (16) meses y el plazo de garantía contado a partir de la recepción provisional de las mismas será de un (1) año.

#### 4.2.13. Resumen De Presupuestos

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras incluidas en el presente proyecto asciende a la cantidad de TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS

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

### 5.1. INTRODUCCIÓN

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 occasionaría grandes costes económicos y alto riesgo medioambiental. Por este motivo desaconsejamos esta alternativa.

**b) Explorar 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 generaría nubes de polvo en suspensión cargadas 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.

**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

### 5.3. 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 confecionado los planos cartográficos correspondientes que se encuentran en el Anexo Gráfico de la Evaluación de Impacto Ambiental Individualizada.

#### 5.3.1. 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

##### 5.3.1.1. 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 Sincinal de Santillana de Mar, esto es, se suponen unas a otras de forma similar a como lo harían las capas de una cebolla, si la partíramos por la mitad y observáramos la cara cortada, pero con la particularidad de que las capas más externas serían aquellas geocronológicamente más antiguas.

El sincinal de Santillana del Mar es monocinal 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.

##### 5.3.1.2. Unidades del Substrato:

Todas las unidades que conforman el substrato son de naturaleza rocosa, apareciendo plegadas y fracturadas, conformando el cierre periclinal meridional del Sincinal de Santillana del Mar. Comprenden edades correspondientes al final del periodo 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 encuadrán 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:

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.

#### 5.3.1.2.1. Lujitas y areniscas. (Facies Weald)

#### 5.3.1.2.2. 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 micíticas 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 Udiás) 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.

#### 5.3.1.2.3. 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, ankeríticos Con mineralizaciones de sulfuros metálicos.

Tramo superior: calizas micíticas y oolíticas bioclásticas y biohérnicas de aspecto masivo a groseramente tableado, con frecuentes planos de estratificación olabeados.

#### 5.3.1.2.4. Areniscas, lujitas y margas, con pinita y restos carbonosos.

#### 5.3.1.3. 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 un 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:

#### 5.3.1.3.1. Manto de alteración de las facies lutíticas:

#### 5.3.1.3.2. Depósitos kársticos y rellenos de dolinas:

5.3.1.3.3.	Depósitos de alteración de áreas mineralizadas:	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.
5.3.1.4.	Vertederos y Escombreras:	
	esencialmente están constituidas por bloques y bolas calizos y dolomíticos, con abundante matriz arenoso-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.	5.3.3. Capacidad agrologica de los terrenos: Pluviometría: la pluviometría en el área supera con creces los 1000 l/año. Clase I
5.3.2.	Edafología:	Temperatura: no permite el cultivo del maíz de ciclo medio. Clase II
	En el área de estudio se localizan tres tipos generales de suelos:	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 sea superior al 90 %. Clase V a VII.
		Rocasidad: 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.
		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 nuestros latitudes. Son suelos con una
		Erosión: No existen indicios de erosión. Clase I.

- 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 hidráulica 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 lúfítico-areniscosa. Son inocuas frente a la liberación de metales pesados y carecen de propiedades acuíferas.

- Rocas impermeables por porosidad, semiimpermeables 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 entejado, de carácter hidrotermal y sincrónico con la mineralización metálica durante el garginense. 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 de esta forma, metales pesados, tales como el Pb y el Zn. Especialmente,

## 5.3.4. Hidrología

### 5.3.4.1. 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.

### 5.3.4.2. 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 fuerza heterogeneidad y mala graduación de tamáños. 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,

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 lluvia, tanto difusa, a través de los campos del lapiaz, como dolíncas desarrolladas en los materiales calizos concentrada, o de invasión en las unidades localizadas en los contactos entre el substrato insoluble y el carbonatado.

5.3.5. 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 disida, 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.

### 5.3.6. 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.

#### 5.3.6.1. 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.

#### 5.3.6.2. Aves

##### 5.3.6.2.1. 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 Ratonero (*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).

#### 5.3.6.2.2. 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).

#### 5.3.7. Patrimonio Arqueológico

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

#### 5.3.8. Paisaje

##### 5.3.8.1. 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

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).

Variable	Actual	Con proyecto
Textura	4,5	4,5
Unidad	4	4
Expresión	4	4
<b>Puntuación</b>	<b>26,4</b>	<b>38,9</b>

#### Valoración de la puntuación

Clasificación	Puntos
DEGRADADO	< 20
DEFICIENTE	20—32
MEDIOCRE	32—44
BUENA	44—56
NOTABLE	56—68
MUY BUENA	68—80
<b>EXCELENTE</b>	<b>&gt; 80</b>

#### 5.3.8.2. 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 líndes de parcela y en el perímetro de la escombrera)

Otras son de origen antropico 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

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

arboleda crearemos un nuevo corredor natural que se integrará con la red existente.

tanto en cuanto no se conozcan los tipos de industria que se ubicarán aquí. No pudiendo en esta fase especificar dato alguno al respecto

#### 5.3.8.3. 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)

#### 5.4.3. Hábitats Y Elementos Singulares

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.

#### 5.4.4. Especies Amenazadas De La Flora Y Fauna

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

#### 5.4.5. 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 ésta escombrera se convierta en un foco en si mismo de contaminación de aguas subterráneas.

#### 5.4.1. 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 m<sup>2</sup>

A partir el 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 hidrológico. Se desprende de éstos que existe cierto riesgo si no se actúa, de que se produzcan episodios de contaminación

#### 5.4.2. 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

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 definiría 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.

#### 5.5. 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 así mismo, 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 rediclen 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.

## 6. MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

### 5.6. 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.

### 6.1. 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.

### 6.2. 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 16 meses para la obra, pero dado que el 95% del coste de la misma se abona

GASTOS	PERÍODO 1	PERÍODO 2	PERÍODO 3	PERÍODO 4	PERÍODO 5	PERÍODO 6
COSTE URBANIZACION	29.795.061,01	11.173.147,88	11.173.147,88	7.448.765,25	0,00	0,00
CESE ACTIVIDAD	2.990.002,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2.990.002,61
TERRENOS DE ESCOMBERRA,	249.740,00	249.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS DE PERSONAL	290.000,00	36.000,00	44.000,00	210.000,00	0,00	0,00
SERVICIOS PROFESIONALES EXTERNOS	480.684,00	345.684,00	135.000,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS COMERCIALES Y GENERALES	1.218.775,77	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30
FINANCIACION PUBLICA	-2.000.000,00	-1.000.000	-1.000.000	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	455.213,04	90.642,61	90.642,61	60.428,41	60.428,41	90.642,61
TOTAL	33.477.476,43	11.098.343,73	10.645.919,78	7.922.322,95	263.597,70	3.283.774,51
INGRESOS						
POR VENTAS	32.200.000,00	4.293.333,33	4.293.333,33	4.293.333,33	6.440.000,00	6.440.000,00

en pagos aplazados a 120 días, el periodo de abono de toda la obra del ámbito es algo superior al periodo de construcción de la misma, es decir, 3 meses después de acabada la obra, mientras que las obras complementarias se abonaran 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 inicien el primer día de la promoción y finalizan el ultimo día de los 1.095 días totales de ventas, de una forma lineal ya que es imprevisible la ocupación industrial por traspelos, 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 favorables, 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.

	Importe	ajustes	1º AÑO	2º PERÍODO	3º PERÍODO	2º AÑO	4º PERÍODO	5º PERÍODO	3º AÑO	6º PERÍODO	TOTAL
A COSTE URBANIZACION	29.795.061,01	0,00	11.173.147,88	11.173.147,88	7.448.765,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.795.061,01
B CESE ACTIVIDAD	2.990.002,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.990.002,61
C TERRENOS DE ESCOMBRA	249.740,00	0,00	249.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249.740,00
D GASTOS DE PERSONAL	290.000,00	0,00	36.000,00	44.000,00	210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290.000,00
E SERVICIOS PROFESIONALES EXTERNOS	480.684,00	0,00	345.684,00	135.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.684,00
F GASTOS COMERCIALES Y GENERALES	1.218.775,77	0,00	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	203.129,30	1.218.775,77
G OTROS GASTOS IMPREVISTOS	453.213,04	0,00	90.642,61	90.642,61	60.428,41	60.428,41	60.428,41	60.428,41	60.428,41	60.428,41	453.213,04
H ADQUISICION TERRENOS POR EXPROPIACION											
GASTOS	35.477.476,43		12.098.343,78	11.645.919,78	7.922.322,95	263.557,70	263.557,70	263.557,70	263.557,70	263.557,70	35.477.476,43
INGRESOS	32.200.000,00		4.293.333,33	4.293.333,33	4.293.333,33	6.440.000,00	6.440.000,00	6.440.000,00	6.440.000,00	6.440.000,00	32.200.000,00
FINANCIACION PUBLICA	2.000.000,00		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00						
TESORERIA FINAL.	-1.277.476,43		-6.805.010,45	-6.352.586,45	-3.628.989,62	6.176.442,30	6.176.442,30	6.176.442,30	6.176.442,30	6.176.442,30	-3.277.476,43
TASA DE ACTUALIZACION ANUAL 10.78%											
1+TASA ACTUALIZADA	1.107.846			1		0.902652535			0.814781598		
VALOR DEL FLUJO DE CAJA	-3.254.046		-	- 13.157.596,90	-	2.299.464,62	-	-	7.604.085,98	-	- 3.254.046,30

En el espacio Productivo se han previsto parcelas lucrativas de uso global industrial con una extensión superficial total de 337.174,15 m<sup>2</sup> y parcelas dotacionales con una extensión de 29.285,97 m<sup>2</sup>, 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 urbanización por parcela neta de 25.837.098,19 Euros entre 337.174,15 m<sup>2</sup> de parcela supone un

**COSTE UNITARIO DE URBANIZACION x m<sup>2</sup>de parcela neta    76,63 €**

Este coste deberá de incrementarse con los anteriores costes de adquisición de terrenos a la empresa AZSA, de obras de acondicionamientos previos del terreno por el cese de actividad minera, y todos los gastos profesionales, financieros, comerciales, etc, arrojando un coste final incluyendo adquisición de terrenos por expropiación en torno a los 100 €/m<sup>2</sup> de parcela neta. Con las características que reúne el Parque Empresarial, 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 conllevara 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 creará 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 movilizada resultado de construir al menos 320.000 m<sup>2</sup> 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.

El Equipo Redactor

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.

Al tratarse de una obra de ámbito supralocal los proyectos de gestión y ejecución no serán objeto de fiscalización municipal por lo que el proyecto de compensación será tramitado en la forma prevista en el artículo 157 de la Ley 2/2001 de Cantabria aunque su tramitación y aprobación corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria.

D. José Ramón Sáiz Fouz  
D. Víctor Gil Elizalde

D. José del Río Miera

D. Juan Carlos Ruiz Jimeno  
Dº Alejandra Saiz Valencia  
Zalama Multiservicios

Arquitecto

Ingeniero de Caminos,

Letrado

Ingeniero de Caminos

Arquitecta

Estudio Ambiental

## 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPIUESTA Y SUS DETERMINACIONES.

### 2 ORDENANZAS REGULADORAS

#### 2.1 ANTECEDENTES

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 órbito 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.

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 deformación 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 asientos, 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 sobreancho 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 asientos esperables por deformación del propio cuerpo de la escombrera.

## 2.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 2.2.1 Disposiciones De Carácter General Del Uso Del Suelo Y La edificación, Clasificación, Usos Pormenorizados.

#### 2.2.1.1 Definición.

La presente reglamentación de usos públicos y privados regula las diferentes utilizaciones 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, 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.

#### 2.2.1.4 Usos Pormenorizados.

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, subcategorías; 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.

#### 2.2.1.5 Usos Globales.

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.

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 inferieran 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.
- 3) Espacio productivo nivel 3 PD3  
 4) Espacio productivo nivel 4 PD4  
 5) Dot. pùb. social DPS  
 6) Dot. privada comercial DPC  
 7) Dotación pública deportiva DPD  
 8) Sistema de interés público-Infraestructuras IF
- 2.2.2.2 Acotación.  
 Salvo que el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya indique lo contrario, las determinaciones 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
- Admite los siguientes usos básicos y niveles.
- 2.2.4 Usos Pormenorizados.
- 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.
- Se consideran los siguientes usos pormenorizados:
- 1) Espacio productivo nivel 1 PD1
  - 2) Espacio productivo nivel 2 PD2

- 2.2.4.3 Espacio Productivo PD2.  
 Lo constituyen los terrenos así graficados 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 vial 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.
- 2.2.4.4 Espacio Productivo PD3  
 Se trata de una variante del PD2, en la que tan sólo se incrementa ligeramente la edificabilidad.
- Lo constituyen los terrenos así graficados 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 vial 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.
- 2.2.4.5 Espacio Productivo PD4  
 Se trata de una variante del PD2, en la que tan sólo se incrementa ligeramente la edificabilidad.
- 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.
- 2.2.4.6 Espacio Productivo PD5  
 Se trata de una variante del PD2, en cuya ordenación de manzana se grafía un vial indicativo, que podrá ser construido o no en función de la demanda final de naves.  
 Lo constituyen los terrenos así graficados 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 vial 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.

- 2.2.4.6 Dotación Pública Social.  
Comprende las parcelas de uso y dominio público social 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.
- 2.2.4.7 Dotación Privada Comercial  
Comprende las parcelas de uso comercial privado 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.
- 2.2.4.8 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.
- 2.2.4.9 Sistema de interés público-Infraestructuras  
Comprende las parcelas privativas de espacios libres que admiten el uso limitado 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.
  - Edificación ligada a la infraestructura que sirve
  - Aparcamiento: sin limitación.
  - Espacios libres de uso y dominio público: sin limitación.
- 2.2.4.10 Espacio Libre De Uso Público  
Comprende las parcelas de uso y dominio público 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
- 2.2.4.11 Áreas de regeneración ambiental.  
Comprende las parcelas de uso y dominio público espacios libres así grafiadas por el Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya, tiene como objetivo regenerar los taludes y establecer una pantalla de vegetación que mitigue el impacto de la implantación, 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

- 2.2.5 Estudios De Detalle.
- El Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya contiene la ordenación detallada de todas las posibles edificaciones a desarrollar en su ámbito, fijándose a tal efecto alineaciones oficiales al vario, áreas de movimiento, sólido capaz, rasantes del vario y de la edificación. Alguna de estas alineaciones tiene carácter vinculante, otras lo están a título indicativo, los particulares podrán redactar modificaciones de alineaciones y vario con sujeción a las ordenanzas específicas de cada zona, cuando haya necesidad de reajustar o adaptar alguna de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica contenida en el Proyecto Singular de Interés Regional, no pudiéndose modificar, en ningún caso, sus determinaciones fundamentales. Conteniendo especial referencia al cumplimiento de las medidas correctoras del impacto ambiental.
- El Estudio de Detalle podrá completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones.
- Estudio de Detalle contendrá un estudio pormenorizado de las circulaciones en el vario resultante, así como justificación de las nuevas alineaciones.
- 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.

### 3. ORDENANZAS SECTORIALES

#### SINTESIS 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:

Ambiental	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 escombra exterior, se considera conveniente el que por parte de la promoción se procediera a implantar un bombeo de garantía o un canal de drenaje para que, dicho nivel freático, no supere la cota +60, en períodos 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 planchas 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, que recibira el agua procedente del bombeo desde cotas inferiores. En cuanto a la posible inundabilidad de la corta, en fecha 19 de Abril de 2.004 el Gobierno de Cantabria autorizo a AZSA el cese de bombeo, y según informe adjunto por Azsa de fecha 18 de Junio de 2.004 la empresa se compromete a llevar a cabo cuantas recomendaciones figuran en el mismo de donde se deduce que "se dispondrá de un bombeo capaz de evacuar todo el agua entrante al vaso de la mina de forma que el nivel de agua pueda mantenerse a la cota +10." Con este acuerdo y compromiso quedaría garantizada la cota del nivel freático en cotas inferiores a la +60 donde se establecerá un tratamiento de las aguas procedentes de dicho bombeo y su transporte posterior al arroyo existente.

### 3.4 PROTECCION 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.
- 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 aplicación 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.
- 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).
- 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.
- 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 receptor. 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.
- 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.

la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

### 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 arrastrados 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

### 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 protección 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.
- 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.
- 3.8 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 escombra, se procederá a la revegetación con eucalipto de una franja
- 3.9 PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- a) Las características constructivas de las edificaciones harán 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) Así mismo, 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 renevos 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. Así mismo, 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.

- 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

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) Períódicamente, 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 escombra 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 resiembra.

- |   |   |
|---|---|
| <p>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.</p> <p>f) Deberá instalarse una red de sensores que permita el seguimiento periódico de la estabilidad de la escombra 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.</p> <p>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:</p> | <p>Condiciones de la reposición de marras y resiembra.</p> <p>3.12 MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.</p> |
|   | <p>3.13 DISPOSICIÓN FINAL.</p> <p>Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.</p>   |

**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, parases, 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, entendiendo 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 alcancen 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, entrasando 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 entrasados 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 entrasados 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, kioscos, 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.

Cualequier elemento sobresaliente 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 lumínosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbral 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 bordeillo 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 deberán 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 practicables 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.**

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de

**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, en este sentido SICAN ha gestionado un acuerdo con Telefónica de España y Cableuropa de uso conjunto de la red de telecomunicaciones del polígono, dicho acuerdo se ha recogido en un convenio, que se adjunta como anexo, que regula el uso y la conservación de las redes por parte de estos operadores, dicho convenio contiene la obligación para los dos únicos operadores habilitados hoy en Cantabria, de dimensionar sus infraestructuras para permitir el posible acceso a nuevos operadores, cláusula tercera. "Actuaciones del promotor"**

**3.16.2.-Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable**

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de los servicios de telecomunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos establecidos en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de

Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
  - La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
  - La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.
- En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones
- 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 apartado 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 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

al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuantos estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

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 apartado a) de la ley general de Telecomunicaciones.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre 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.

### **3.16.3.-Uso compartido de la propiedad pública o privada**

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdo voluntarios entre operadores 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 ejercitárt por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, 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 ésta califique como esencial para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga recomendados.

### **3.16.4.-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.

Radiocomunicaciones, según la definición de la Unión Internacional de las telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicios de radiodifusión, el servicios de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de la antena, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los

objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menor potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los Límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive 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, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicaciones, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya

citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesan a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicaciones, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de Municipios y Provincias, [www.fempo.es](http://www.fempo.es), (apartado de Documentación/Documentos de interés/Nuevas tecnologías). Los Ayuntamientos podrán adhierirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas Prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

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

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la ubicación de los núcleos de población y, por tanto, también las absolutamente imprescindibles actualmente, infraestructuras

para las telecomunicaciones y desarrollo de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, asimismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permiten el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

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.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben darse 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.

### **3.16.6.-Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios 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, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberación de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden 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 cumplen con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

ha extraído las oportunas conclusiones sobre el mismo, y en línea con el objetivo de que el procedimiento de instalación de las infraestructuras de red de radiocomunicaciones sea lo más ágil y rápido posible, de aprobar un régimen jurídico uniforme en esta materia y generar seguridad y certidumbre jurídica en las Administraciones Públicas, operadores de telecomunicaciones y ciudadanía en general, la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicaciones aprueba el siguiente procedimiento administrativo de referencia:

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

**3.16.8.-Anexo: procedimiento administrativo de referencia para las instalaciones de infraestructuras de red de radiocomunicaciones**

La Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicaciones es un órgano de encuentro, de liberación y cooperación que tiene como finalidad primordial impulsar, salvaguardar las competencias de todas las administraciones implicadas, el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación, en especial las redes de telefonía móvil y fija inalámbrica, de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 1 mes

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicaciones, en su sesión constitutiva del día 15 de julio de 2004, acordó la creación de un grupo de trabajo cuya misión es analizar los procedimientos existentes (trámites, requisitos, plazos, etc.) y diseñar un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):  
Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 3 meses

Una vez que el citado Grupo de Trabajo ha analizado el conjunto de procedimientos y trámites que las distintas Administraciones Públicas viene aplicando en el despliegue de infraestructuras de red de radiocomunicación y

Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 3 meses

Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 15 días

DURACION TOTAL: 6.5 meses

### 3.17 ORDENANZA DE SERVIDUMBRE AERONAUTICAS

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, A<sub>2</sub> en su aptitud para el consumo humano y apta para salmonidos en cuanto a la vida piscícola.
- La calidad de las aguas subterráneas es A<sub>2</sub>, 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.

En todo caso se respetará el contenido de:

- Ley 10/2001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la Ley de Aguas.
- Real decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación del Plan Hidrológico Norte II.
- Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.

## 4. ORDENANZAS DE EDIFICACION.

Frente y Fondo de parcela.

### 4.1. GENERALIDADES. TERMINOLOGIA 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 Recín.

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 vial o espacios libres públicos.

- 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 máximo de la edificación

- Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un 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 trazo 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 vialo interior que la componen.
- Alineaciones interiores de manzana: establecen, en su caso, la delimitación entre vialo 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 contendrá 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 ateros 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 linderos: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o linderos, 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 cumbres, 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 retranqueados al menos 5 mts. 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 realizaran 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 construidas 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 y inmobiliario.

**Superficie edificable: edificabilidad.**

Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: es el valor, expresado en m<sup>2</sup>, 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 graficadas a tal fin en los planos de ordenación.

Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Garaje-aparcam., talleres artesanos, almacenes, comercio, 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 será de **1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Parcelación:

- Parcela mínima segregable: 250 m<sup>2</sup>
- 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:

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

**Tipología de la edificación:**

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

Agrupaciones de naves nido, manteniendo las alineaciones oficiales vinculantes graficadas 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 vial, en el caso de segregar el 50% de la manzana o una porción mayor para un único uso y en un edificio único, se permite, justificando su necesidad derivada del uso, aumentar la altura hasta 16 metros. La parte que alcance esta altura deberá estar integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.

**Posición de la edificación en la parcela:**

- Retronego 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 vial 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 m<sup>2</sup> construidos

**4.3. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD2.**

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 será de **0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

**Parcelación:**

- Parcela mínima segregable: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial
- 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 vial o 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.

**Ámbito de aplicación**

Ocupación máxima de parcela:

80%

Altura máxima del edificio:

- Nº de plantas
- Altura a cornisa
- Altura a coronación

B+1.  
12 ml.  
15ml.

El 20% del total edificable podrá desarrollarse en 3 plantas con uso exclusivo de oficinas, si justificadamente fuera necesario.

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 retranqueo 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
- A vía pública

3m o H/2  
5m

Aparcamientos

Además de las plazas de vehículos localizados en el vitorio 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 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.4. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD3.

- nº de plantas

B+1.

Ámbito de aplicación.  
Se corresponde con las parcelas grafadas 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.

El 20% del total edificable podrá desarrollarse en 3 plantas con uso exclusivo de oficinas, si justificadamente fuera necesario.

Edificabilidad:

El índice de edificabilidad sobre parcela será de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcelación:

- Prohibidos: Hotelero.
- Edificabilidad:
- Parcela mínima segregable: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml.
- Está permitida la segregación con frente al vitorio indicativo, manteniendo las parcelas resultantes, la edificabilidad correspondiente a esta ordenanza, por lo que no es de aplicación la ordenanza del espacio que ocupa actualmente el vitorio indicativo.

Condiciones de la edificación:

Ocupación máxima de parcela: medianero o H/2

Altura máxima del edificio:

- nº de plantas

B+1.

Usos básicos y niveles:

- 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.

- Prohibidos: hotelero y dotacional.

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 vial.

Posición de la edificación en la parcela:

Parcelación:

- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| 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 vial 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 m<sup>2</sup> construidos

4.5. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD4.

Ámbito de aplicación

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

- 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.

El índice de edificabilidad sobre parcela será de **0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Edificabilidad:

- Parcela mínima segregable: 1.000 m<sup>2</sup>. Uso industrial 10 ml.
- 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 vial 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

- Nº de plantas
- Altura a cornisa
- Altura a coronación

12 ml.  
15ml.

El 20% del total edificable podrá desarrollarse en 3 plantas con uso exclusivo de oficinas, si justificadamente fuera necesario.

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 retranqueo 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
- A vía pública

Aparcamientos

Además de las plazas de vehículos localizadas en el vitorio 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 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.6. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO DPS.

Ámbito de aplicación:

Se corresponde con las parcelas grafadas 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 será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcelación

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

Condiciones de la edificación

Frente mín. a vía pública:

20%.

Ocupación máxima de parcela:

Altura máxima el edificio:

- nº de plantas
  - Altura a cornisa
  - Altura a coronación
- 3m o H/2  
5m  
10 ml.

Tipología de la edificación

Edificación aislada.

Posición de la edificación en la parcela

Retranqueo a colindante

3m.

Entre edificaciones:

> H. cornisa.

s/ alineaciones.

#### 4.7. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO DPC.

##### Ámbito de aplicación:

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

##### Ámbito de aplicación:

Se corresponde con las parcelas situadas al Sureste del polígono dando frente a vía pública.

##### Usos básicos y niveles:

- Permitidos: Gasolinera, Comercial, Cultural, Sala de Reunión, y Oficinas: sin limitación.
- Prohibidos: los restantes.

##### Edificabilidad

El índice de edificabilidad sobre parcela será de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Parcelación

##### Altura máxima el edificio:

- nº de plantas B+Entrep.+1  
• Altura a cornisa 9 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/ alineación

#### 4.8. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO DPD.

##### Ámbito de aplicación:

Se corresponde con las parcelas situadas 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 será de 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### Edificabilidad

El índice de edificabilidad sobre parcela será de 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 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:

Ocupación máxima de parcela:  
20%

##### Altura máxima del edificio

- Nº de plantas B+Entrep.1  
• 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.

#### 4.9. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO ELUP.

Comprende todas las zonas en talud, áreas de espacios libres de uso y dominio público así graficadas en los planos con la finalidad de revegetación perimetral y entre zonas del propio ámbito.

Usos básicos y niveles

Ámbito de aplicación

Comprende todas las parcelas de espacios libres de uso y dominio público así graficadas 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 m<sup>2</sup>. /m<sup>2</sup>.

Parcelación: esta prohibida cualquier segregación.

#### 4.11. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO IF

Ámbito de aplicación

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

Su finalidad es fijar las zonas de espacios libres en las que se posibilita la implantación de infraestructuras generales

Usos básicos y niveles

Permitidos:

Ámbito de aplicación

#### 4.10. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO ARA.

Comprende todas las zonas de espacios libres de uso y dominio público y entre zonas del propio ámbito.

Ámbito de aplicación

- La anchura mínima de las calles de circulación será de 5 m.
  - Permitidos: Todas las infraestructuras de servicio público. Garaje-aparcamiento sin limitación. Almacén hasta 200 m<sup>2</sup>. Espacios libres de uso público sin limitación.
  - Prohibidos: los restantes.
- Edificabilidad**
- El índice de edificabilidad será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcelación: se permite segregar parcelas que requieran la necesidad de impedir el acceso público según la infraestructura que lo precise o sea aconsejable.
- 4.12. P. ORDENANZA DE APARCAMIENTOS Y GARAJES**
- Se entiende por aparcamientos y garajes aquellos espacios destinados al uso y guarda del automóvil tanto en superficie como en bajo rasante.
- Las plazas cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:
- Estándar: 2,25 m x 4,50 m.
  - Grandes: 2,50 m x 5,00 m, debiendo disponer una par cada 10 existentes
  - Minusválidos: 3,50 m x 5 m, debiendo disponerse una por cada 30 existentes.
- Aparcamientos en superficie. Se cumplirán las siguientes condiciones:
- Acceso diferenciado de entrada y salida.
  - Eliminación de barreras arquitectónicas.
  - Acceso peatonal diferenciado.
  - Pendiente máxima del 6%.
- Garaje en sótano y semisótano. Cumplirán las siguientes condiciones:**
- Su acceso peatonal y de vehículos serán diferenciados, salvo en garajes de menos de 20 plazas.
  - Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos.
  - Las escaleras de comunicación peatonal entre plantas tendrán un ancho igual o superior a 1,10 m.
  - Las calles de distribución tendrán un ancho mínimo de 5 m para un único sentido y de 6 m para doble sentido.
  - Cualquier rampa interior o exterior, no podrá superar una pendiente del 16 % en tramo rectos y de 12% en tramos curvos.
  - Las rampas de acceso y salida del aparcamiento podrán sobresalir de la alineación marcada por el perímetro del edificio.
  - Antes de producirse la incorporación a un vial exterior, habrá un tramo mínimo de 5,0 m con una pendiente longitudinal inferior al 2%.
  - Se permite el empleo de rampas bidireccionales para los movimientos entre plantas así como para la salida y entrada del garaje al exterior. El ancho mínimo de rampa de uso interno será de 6,0 m no siendo necesario la colocación de elementos de separación entre ambos sentidos. Estas rampas sólo podrán ejecutarse en tramos rectos. Las rampas de comunicación con el exterior deberán tener un ancho mínimo de 5,0 m.
  - Se exigirá una superficie mínima obligatoria de 25 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento, incluyendo para la valoración, la superficie ocupada por plazas, instalaciones, viales de circulación, locales, núcleos de comunicación y rampas de comunicación entre plantas o de acceso al aparcamiento.
  - No será necesario disponer en la planta de garaje de servicios sanitarios ni de vestuarios.

- La ventilación ha de ser forzada, garantizando una renovación mínima de 15 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>, cumpliendo todo lo relativo a la normativa de protección de incendios.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga aumento de la edificabilidad computable, con independencia de su altura y esté o no cerrada.

El área de aparcamientos permite el uso de infraestructuras generales al servicio de la urbanización, tratándose de una edificabilidad no computable.

## 5. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1 SITUACION
- 1.2 EMPLAZAMIENTO
- 1.3 TOPOGRAFIA
- 1.4 DELIMITACION
- 1.5.a PARCELARIO CATASTRAL I
- 1.5.b PARCELARIO CATASTRAL II
- 1.6 SITUACION URBANISTICA ACTUAL

- O.5.1 ALINEACIONES ZONA 1  
ALINEACIONES ZONA 2A  
ALINEACIONES ZONA 2B  
ALINEACIONES ZONA 3
- O.6 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO, TRAZADO
  - O.6.1 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO, TRAZADO. 1
  - O.6.2 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO, TRAZADO. 2
  - O.6.3 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO, TRAZADO. 3
  - O.6.4 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO, TERRENOS AFECTADOS
- O.7 CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTOS, TERRENOS AFECTADOS
- O.8 ROTONDA DE HELGUERA, EMPLAZAMIENTO
- O.9 ROTONDA DE HELGUERA, TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL
- O.10 ROTONDA DE HELGUERA, URBANIZACION
- O.11 ROTONDA DE HELGUERA, TRAZADO
- O.12 ROTONDA DE HELGUERA, GEOMETRIA
- O.13 ROTONDA DE HELGUERA, PERFILES LONGITUDINALES
- O.14.1 ROTONDA DE HELGUERA, PERFILES TRANSVERSALES
  - O.14.2 ROTONDA DE HELGUERA, PERFILES TRANSVERSALES
  - O.14.3 ROTONDA DE HELGUERA, PERFILES TRANSVERSALES
- O.15.1 ROTONDA DE HELGUERA, SECCIONES TIPO
- O.15.2 ROTONDA DE HELGUERA, SECCIONES TIPO
- O.16 ROTONDA DE HELGUERA, ALUMBRADO
- O.17 ROTONDA DE HELGUERA, DRENAJE
- O.18 ROTONDA DE HELGUERA, SEÑALIZACION
- O.19.1 ROTONDA DE HELGUERA, DETALLES
  - O.19.2 ROTONDA DE HELGUERA, DETALLES
- O.20 ROTONDA DE HELGUERA, SERVICIOS DE AFECTADOS
- O.21 ROTONDA DE HELGUERA, CANALIZACION DE REDES EXISTENTES

## 6. PLANOS DE ORDENACION

- O.1 VIARIO
  - O.2.1 ZONIFICACION GENERAL
  - O.2.2 ZONIFICACION INDUSTRIAL
  - O.2.3 ZONIFICACION DOTACIONAL
  - O.3 USOS PORMENORIZADOS
  - O.4 PARCELACION