

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO**Secretaría General**

Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo por la que se dispone la completa publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2008 de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial, de Castro Urdiales, (1ª fase).

En el Boletín Oficial de Cantabria de 16 de mayo de 2008 se publicó la notificación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2008, de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial, de Castro Urdiales, (1ª fase), habiéndose omitido en dicha publicación la relación pormenorizada de la documentación de la que consta el PSIR así como la memoria general, la ordenación y los planos de situación y ordenación que componen el tomo I de dicho proyecto.

De conformidad con los artículos 29.10 y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria,

RESUELVO

PRIMERO.- Disponer la completa publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» de la notificación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2008, de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial, de Castro Urdiales, (1ª fase), incluyendo en dicha publicación el documento de notificación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2008, además de los siguientes documentos que componen el tomo I de dicho proyecto:

- Relación pormenorizada y numerada de los documentos de los que se compone el PSIR.
- Memoria General y Ordenación.
- Plano de Situación y Plano de Ordenación.

SEGUNDO.- Establecer un derecho de consulta del expediente relativo al Proyecto Singular de Interés Regional en las dependencias de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, y en particular de los tomos II y III que no son objeto de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria que se dispone mediante la presente resolución.

Santander, 25 de junio de 2008.—El secretario general, Víctor Díez Tomé

NOTIFICACIÓN DE ACUERDO

El Consejo de Gobierno, en su reunión del día 30 de abril de 2008, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente relativo al Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase), se establecen los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 2 de mayo de 2007 acordó aprobar inicialmente el Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase), publicándose en el Boletín Oficial de Cantabria de 23 del mismo mes el anuncio de información pública, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, sufriendo las alegaciones que constan en el expediente.

SEGUNDO.- Con fecha de 29 de febrero de 2008, se emite Resolución de la Dirección General de Ordenación

del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, formulando la Memoria Ambiental del PSIR, que abarca una superficie que prácticamente envuelve al actual polígono industrial de «El Vallegón», con una superficie total de 166.000 m² (aproximadamente el 16% de la superficie total del Área Integral Estratégica), de la que resulta una superficie productiva de 60.000 m², lo que supone una menor afección a la zona de monte que la circunda y a los cauces del arroyo Tabernillas y sus afluentes, mejorándose la integración paisajística y ambiental, sobre todo en lo que hace referencia a la creación y conservación de los corredores ecológicos de estos arroyos, de lo que resulta una alternativa de actuación que además de cumplir con los objetivos previstos en el POL, presenta un menor efecto sobre los arroyos, sobre el paisaje, sobre el uso del suelo y sobre la permeabilidad territorial.

La zonificación general prevista en el proyecto, deviene de unos condicionantes impuestos por el medio físico y ambiental, siendo el polígono industrial de «El Vallegón» existente, el arroyo Tabernillas y el macizo de Horcasitas los límites que han condicionado la creación de los ámbitos claramente diferenciados de la Zona Norte y la Zona Sur.

La Zona Norte, con 72.365,72 m², linda por el Oeste con el Arroyo Tabernillas, al Este con el macizo de Horcasitas y al Noreste con la carretera comarcal CA-522 de acceso a la propia zona del proyecto.

La Zona Sur, con 93.675,94 m², linda por Norte y Este con el macizo de Horcasitas, por el Oeste con el polígono industrial de «El Vallegón», y el límite meridional lo marca la abrupta orografía existente.

Debido a la forma alargada y estrecha del ámbito de actuación, se hace posible la ordenación del territorio en torno al eje viario vertebrador que lo recorre en su totalidad, distribuyendo las distintas parcelas en torno a él.

La totalidad del área de actuación va a albergar 17 parcelas, de distintos tamaños, con el fin de cubrir un amplio abanico de industrias.

En cuanto a la ordenación interna del proyecto se proponen dos zonas de uso productivo industrial, una en la zona norte del ámbito, de la que se ceden dos parcelas a la Administración y otra en la zona sur. A su vez, se definen varias parcelas destinadas a Infraestructuras así como las cesiones de suelo destinadas a viario y a espacios libres de uso y dominio público.

Se proponen dos ordenanzas de edificación diferente: PI-1 y PI-2, (para el área productiva norte y sur respectivamente) que se diferencian fundamentalmente en las condiciones de definición del «Área de Movimiento» de las futuras edificaciones. Se definen, asimismo, los estándares y ordenanzas de edificación generales para todo el sector, así como otras ordenanzas de carácter general como son: Ordenanza Ambiental, Vertido a la Depuradora del Área de Actuación Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales, Protección del Dominio Hidráulico, Barreras Arquitectónicas y Telecomunicaciones.

El alcance de las obras de urbanización proyectadas sirve para dotar a las distintas parcelas definidas en la ordenación contenida en el proyecto de las infraestructuras necesarias para que dichas parcelas se puedan considerar como solares.

TERCERO.- Como resultado de las consultas e información pública, se han incorporado al PSIR los contenidos siguientes:

- Se han desafectado y descatalogado del dominio público forestal todas las parcelas incluidas en el ámbito del PSIR, requerimiento previo y necesario para el cambio de uso de las mismas.

- Se ha realizado una evaluación de la sostenibilidad de la actuación, teniendo en cuenta los incrementos de consumo, de energía y recursos, así como la generación de residuos y emisiones contaminantes, considerando, en ambos casos, los efectos acumulativos y sinérgicos con otros proyectos de igual naturaleza y ámbito de ubicación.

- Se han completado, las ordenanzas de aplicación al ámbito de actuación.
- Se han calificado y cartografiado, como espacio libre público, las zonas perimetrales de la actuación para asegurar la no afección de las zonas exteriores a la misma, clasificadas como suelo de especial protección.
- Se pretende conectar y evacuar las aguas negras al alcantarillado municipal, siempre y cuando esté realizada la III Fase del Saneamiento de Castro Urdiales.
- Se amplía la documentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental con un anexo llamado «Estado de conservación y grado de amenaza de la fauna asociada al entorno del polígono del Vallegón» donde se plantean una serie de medidas correctoras y compensatorias a tener en cuenta como son:
 - Restauración de los sotos fluviales de arroyo Tabernillas y sus tributarios
 - Creación de un cinturón vegetal en el entorno de la Peña de Santillán.
 - Ajuste temporal de las obras de construcción a las épocas de nidificación y cría de las aves.

Las determinaciones ambientales que se desprenden de la Memoria Ambiental, además de las provenientes del Informe de Impacto Ambiental y del Informe de Sostenibilidad Ambiental y su Ampliación de Documentación, tanto la referentes al proyecto técnico, como a su ejecución material y funcionamiento futuro, se han incorporado, en su caso, en los apartados correspondientes del documento técnico de PSIR, así como en distintos documentos complementarios al mismo (convenios del promotor y/o de la Administración, etc.), que establecen las formas de cumplimiento y satisfacción de dichas determinaciones ambientales.

CUARTO.- La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 17 de marzo de 2008, aprobó provisionalmente el presente PSIR, estimando o desestimando las alegaciones formuladas en el período de información pública en función de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

TERCERO.- El informe emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico, señalaba la necesidad de subsanar las siguientes deficiencias:

a) Obligatoriedad de acreditar, anualmente y durante el resto de ejercicios presupuestarios en los que se desarrolle la actuación, la inversión prevista, o la necesidad de constituir garantía en cualquier forma admisible en Derecho a las que se aludía en el informe de esta Dirección de 11 de mayo de 2004 para acreditar el resto

de compromisos que derivan del instrumento de planeamiento territorial, o mediante el reconocimiento legal de la posibilidad de endeudamiento, o bien del presupuesto de explotación y capital en el que se consignen las cantidades a invertir en el ejercicio correspondiente, de acuerdo con las previsiones plurianuales que oportunamente se establezcan.

b) Contemplar expresamente la específica obligación de crear una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² edificados

c) Obligatoriedad de que el promotor ceda a la Administración actuante el 15% del aprovechamiento medio del ámbito de equidistribución.

CUARTO.- Por el promotor se han introducido en el documento las correcciones a que se ha hecho referencia, como así se refleja en el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 29 de abril, sin que a tenor del mismo puedan ser calificadas como de sustanciales.

A propuesta del consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo,

SE ACUERDA

La aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1^a Fase).

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente comunicación ante el propio Consejo de Gobierno, o directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la presente publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

Lo que comunico a Vd., para su conocimiento y efectos.

Santander, 5 de mayo de 2008.—P.D. del secretario general, el jefe de la Unidad de Coordinación de Contratación e Inversiones, Jesús Emilio Herrera González.

RELACIÓN PORMENORIZADA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA QUE CONSTA EL PSIR

TOMO I – MEMORIA GENERAL.

1. Memoria General.
2. Ámbito Territorial del Proyecto.
3. Memoria de la Ordenación.
4. Memoria de Urbanización.
5. Memoria de la Viabilidad del Proyecto.
6. Gestión y Desarrollo del Proyecto.

ORDENACIÓN.

Documento nº 1: Determinación de la Ordenación Propuesta.

- 1.- Contenido e Interpretación.
- 2.- Usos.
- 3.- Disposiciones Generales.
- 4.- Estándares.
- 5.- Ordenanzas.
- 6.- Cuadro de Características de la Ordenación.
- 7.- Edificabilidad del Ámbito.

Documento nº 2: Planos de Información.

- Nº 1.- Superposición sobre el Área Estratégica del POL.
- Nº 2.- Emplazamiento.
- Nº 3.- Levantamiento Topográfico.
- Nº 4.- Delimitación General del Ámbito.
- Nº 5.- Catastral General.

Documento nº 3: Planos de Ordenación.

Nº 1.- Ámbito de Actuación.

Nº 2.- Estructura General Vialia.

Nº 3.- Ordenación General Indicativa.

Nº 4.- Vista Aérea.

Nº 5.- Viario Pormenorizado y Zonas Verdes.

Nº 6.- Ordenanzas.

Nº 7.- Área de Movimiento. Plano General.

Nº 8.- Parcelación.

Nº 9.- Clasificación de Suelo. Usos.

Nº 10.- Cesiones.

TOMO II – PROYECTO DE URBANIZACIÓN. MEMORIA Y ANEXOS.

Documento nº 1: Memoria.

1.1. Antecedentes.

1.2. Objeto del Proyecto.

1.3. Descripción de la Urbanización.

1.4. Sistema de Ejecución y Plazos.

1.5. Clasificación del Contratista.

1.6. Documentos del Proyecto.

1.7. Presupuesto de las Obras.

Anejos a la Memoria.

Nº 1.- Programa de Trabajos.

Nº 2.- Justificación de Precios.

Nº 3.- Geología y Geotecnica.

Nº 4.- Cálculos Hidráulicos.

Nº 5.- Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento.

Nº 6.- Dimensionamiento de la Red de Saneamiento.

Nº 7.- Obras de Fábrica. Cálculos.

Nº 8.- Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado.

Nº 9.- Cálculo de la Sección del Firme.

Nº 10.- Estudio de Seguridad y Salud.

Nº 11.- Conexiones de la Redes de Saneamiento y Abastecimiento.

TOMO III – PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PLANOS, PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES Y PRESUPUESTO.

Documento nº 2: Planos.

Nº 1.- Situación y Emplazamiento.

Nº 2.- Cartografía.

Nº 3.- Levantamiento Topográfico.

Nº 4.- Información Infraestructuras Existentes.

Nº 5.- Planta General. Integración sobre Cartografía.

Nº 6.- Planta General. Zonificación y Uso.

Nº 7.- Trazado y Replanteo de Viales.

Nº 8.- Definición Geométrica de Viales.

Nº 9.- Perfiles Longitudinales de Viales.

Nº 10.- Secciones Transversales.

Nº 11.- Secciones Tipo de Viales.

Nº 12.- Señalización.

Nº 13.- Red de Abastecimiento.

Nº 14.- Red de Saneamiento.

Nº 15.- Red de Telefonía.

Nº 16.- Red de Gas.

Nº 17.- Red de Electricidad. Servicios Afectados.

Nº 18.- Línea Subterránea Media Tensión 30 KV. Planta Distribución Polígono.

Nº 19.- Situación Centros de Transformación. Planta Distribución.

Nº 20.- Línea Subterránea Baja Tensión. Distribución Parcelas.

Nº 21.- Red de Alumbrado Público. Planta Distribución.

Nº 22.- Raso sobre el Arroyo Tabernillas.

Nº 23.- Depósito regulador.

Documento nº 3: Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.

Documento nº 4: Presupuesto.

SUELO INDUSTRIAL DE SAMANO 2006 S.L.

FECHA DE REDACCIÓN:

ABRIL - 2008

TIPO DE ESTUDIO:

PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL

TITULO:

**AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

TOMO:

I de III

**TEXTO REFUNDIDO
APROBACION DEFINITIVA
MEMORIA GENERAL
Y ORDENACION**

CONSULTOR:



PEDRO LOPEZ LOPEZ
INGENIERIA Y CONSTRUCCION, S.L.

TOMO I - MEMORIA GENERAL

- 1.- Memoria General
 - 1.1.- Introducción
 - 1.2.- Antecedentes
 - 1.3.- Objeto
 - 1.4.- Naturaleza
 - 1.5.- Promotor del Proyecto y Recursos
 - 1.6.- Equipo Redactorial
 - 1.7.- Declaración de Proyecto Singular de Interés Regional
 - 1.8.- Conveniencia y Oportunidad
 - 1.9.- Cesiones
- 2.- Ámbito Territorial del Proyecto
 - 2.1.- Localización del Proyecto
 - 2.2.- Características Físicas del Ámbito
 - 2.3.- Estructura del Suelo
 - 2.4.- Encuadre Municipal y Situación Urbanística
 - 2.5.- Legislación Sectorial
 - 2.6.- Conclusiones
- 3.- Memoria de la Ordenación
 - 3.1.- Descripción de la Ordenación
- 4.- Memoria de la Urbanización
 - 4.1.- Descripción de la Urbanización
- 5.- Memoria de la Viviabilidad del Proyecto
 - 5.1.- Plazos de Ejecución
 - 5.2.- Estudio Económico Financiero
- 6.- Gestión y Desarrollo del Proyecto

ORDENACIÓN

Documento nº 1: Determinaciones de la Ordenación Propuesta

- 1.- Contenido e Interpretación
- 2.- Usos
 1. Uso Productivo Industrial
 2. Uso Productivo Comercial
 3. Uso de Servicios de Hospedaje
 4. Uso de Servicios Públicos Infraestructurales
 5. Uso de Zonas Verdes
 6. Uso de Transportes y Comunicaciones. Red Vialaria y Aparcamientos de Uso Público
- 3.- Disposiciones Generales
- 4.- Estándares
- 5.- Ordenanzas
 - CAPÍTULO I. Ordenanza Ambiental
 - CAPÍTULO II. Ordenanza de Vertidos
 - CAPÍTULO III. Protección del Dominio Hidráulico
 - CAPÍTULO IV. Barreras Arquitectónicas
 - CAPÍTULO V. Telecomunicaciones
 - CAPÍTULO VI. Ordenanza de Edificación
- 6.- Cuadro de Características de la Ordenación
- 7.- Edificabilidad del Ámbito

Documento nº 2: Planos de Información

- Nº 1.- Superposición sobre el Área Estratégica del POL
- Nº 2.- Emplazamiento
- Nº 3.- Levantamiento Topográfico
- Nº 4.- Delimitación General del Ámbito
 - Nº 4.1.- Delimitación 1
 - Nº 4.2.- Delimitación 2
 - Nº 4.3.- Delimitación 3
 - Nº 4.4.- Delimitación 4
 - Nº 4.5.- Delimitación 5
 - Nº 4.6.- Delimitación 6
- Nº 5.- Catastral General

Documento nº 3: Planos de Ordenación

- Nº 1.- Ambito de la Actuación
Nº 2.- Estructura General Vial
Nº 3.- Ordenación General Indicativa
Nº 4.- Vista Aérea
Nº 5.- Vial Pormenorizado y Zonas Verdes
Nº 5.1.- Vario Pormenorizado 1
Nº 5.2.- Vario Pormenorizado 2
Nº 5.3.- Vario Pormenorizado 3
Nº 6.- Ordenanzas
Nº 6.1.- Zona Norte
Nº 6.2.- Zona Sur
Nº 7.- Área de Movimiento. Plano General
Nº 7.1.- Zonificación 1
Nº 7.2.- Zonificación 2
Nº 7.3.- Zonificación 3
Nº 7.4.- Zonificación 4
Nº 7.5.- Zonificación 5
Nº 7.6.- Zonificación 6
Nº 8.- Parcelación
Nº 9.- Clasificación del Suelo. Usos
Nº 10.- Gestiones
Nº 11.-

Documento nº 1: Memoria

- Nº 1.- Antecedentes
Nº 2.- Objeto del Proyecto
Nº 3.- Descripción de la Urbanización
Nº 4.- Sistema de Ejecución y Plazos
Nº 5.- Clasificación del Contratista
Nº 6.- Documentos del Proyecto
Nº 7.- Presupuestos de las Obras

Anejos a la Memoria
Nº 1.- Programa de Trabajos
Nº 2.- Justificación de Precios
Nº 3.- Geología y Geotecnia
Nº 4.- Cálculos Hidráulicos
Nº 5.- Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento
Nº 6.- Dimensionamiento de la Red de Saneamiento
Nº 7.- Obras de Fábrica. Cálculos
Nº 8.- Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado
Nº 9.- Cálculo de la Sección del Firme
Nº 10.- Estudio de Seguridad y Salud
Nº 11.- Conexiones de las Redes de Saneamiento y Abastecimiento

**TOMO II - PROYECTO DE URBANIZACION. PLANOS. PLIEGO DE
PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES Y PRESUPUESTO**

Documento nº 2: Planos

- Nº 1.- Situación y Emplazamiento
Nº 2.- Cartografía
Nº 2.1.- Cartografía E=1/2500
Nº 2.2.- Cartografía E=1/500
Nº 3.- Levantamiento Topográfico
Nº 3.1.- Levantamiento Topográfico E=1/2500
Nº 3.2.- Levantamiento Topográfico E=1/500
Nº 4.- Información Infraestructuras Existentes E=1/2500
Nº 4.1.- Información Infraestructuras Existentes E=1/2500
Nº 4.2.- Información Infraestructuras Existentes E=1/500
Nº 5.- Planta General. Integración sobre Cartografía E=1/2500
Nº 5.1.- Planta General. Integración sobre Cartografía E=1/500
Nº 5.2.- Planta General. Integración sobre Cartografía E=1/500

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

- Nº 6.- Planta General. Zonificación y Uso
Nº 6.1.- Planta General. Zonificación y Uso E=1/2500
Nº 6.2.- Planta General. Zonificación y Uso E=1/500
Nº 7.- Trazado y Replanteo de Viales
Nº 7.1.- Trazado y Replanteo de Viales. Situación de Ejes
Nº 7.2.- Trazado y Replanteo de Viales. Definición de Ejes
Definición Geométrica de Viales
Nº 8.- Perfiles Longitudinales de Viales
Nº 9.- Secciones Transversales. Situación
Nº 10.1.- Secciones Transversales. Situación
Nº 10.2.- Secciones Transversales
Nº 11.- Secciones Tipo de Viales
Nº 11.1.- Secciones Tipo de Viales. Situación
Nº 11.2.- Secciones Tipo de Viales. Detalles
Nº 12.- Señalización. Marcas Viales y Señales Verticales
Nº 12.1.- Señalización. Marcas Viales y Señales Verticales
Nº 12.2.- Señalización. Planta General
Nº 13.- Red de Abastecimiento
Nº 13.1.- Red de Abastecimiento. E=1/2500
Nº 13.2.- Red de Abastecimiento. E=1/500
Nº 13.3.- Red de Abastecimiento. Radio de Alcance de Hidrantes
Nº 13.4.- Red de Abastecimiento. Secciones Tipo y Detalles
Nº 13.5.- Red de Abastecimiento. Conexión Red General
Nº 14.- Red de Saneamiento
Nº 14.1.- Red de Saneamiento. E=1/2000
Nº 14.2.- Red de Saneamiento. E=1/500
Nº 14.3.- Red de Saneamiento. Secciones tipo y Detalles
Nº 14.4.- Red de Saneamiento. Perfil Longitudinal
Nº 14.5.- Red de Saneamiento. E.D.A.R.
Nº 14.6.- Red de Saneamiento. Estanque de Tormenta
Nº 14.7.- Red de Saneamiento. Boquilla de vertido
Nº 14.8.- Red de Saneamiento. Conexión Red General
Nº 15.- Red de Telefonía
Nº 15.1.- Red de Telefonía. E=1/2500
Nº 15.2.- Red de Telefonía. E=1/500
Nº 15.3.- Red de Telefonía. Detalles
Nº 16.- Red de Gas
Nº 16.1.- Red de Gas. E=1/2500
Nº 16.2.- Red de Gas. E=1/500
Nº 16.3.- Red de Gas. Secciones Afectados
Nº 17.- Red de Electricidad. Servicios Afectados
Nº 17.1.- Línea Aérea Media Tensión 30 KV
Nº 17.2.- Centro de Transformación Vallejón 3
Nº 18.- Línea Subterránea Media Tensión 30 KV. Planta Distribución Polígono
Nº 18.1.- Canalizaciones y Arquetas
Nº 18.2.- Esquema Distribución
Nº 19.- Situación Centros de Transformación. Planta Distribución

Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

- 3.1.- Obra Civil
3.2.- Instalaciones Eléctricas

Documento nº 4: Presupuesto

- 4.1.- Mediciones
4.2.- Cuadro de Precios N° 1
4.3.- Cuadro de Precios N° 2
4.4.- Presupuestos Parciales
4.5.- Presupuesto General

MEMORIA GENERAL

- 1.- **MEMORIA GENERAL**
 - 1.1.- INTRODUCCION
 - 1.2.- ANTECEDENTES
 - 1.3.- OBJETO
 - 1.4.- NATURALEZA
 - 1.5.- PROMOTOR DEL PROYECTO Y RECURSOS
 - 1.6.- EQUIPO REDACTOR
 - 1.7.- DECLARACION DE PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL
 - 1.8.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 1.9.- CESIONES
- 2.- **AMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO**
 - 2.1.- LOCALIZACION DEL PROYECTO
 - 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL AMBITO
 - 2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
 - 2.4.- ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACION URBANISTICA
 - 2.5.- LEGISLACION SECTORIAL
 - 2.6.- CONCLUSIONES
- 3.- **MEMORIA DE LA ORDENACION**
 - 3.1.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 4.- **MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN**
 - 4.1.- DESCRIPCION DE LA URBANIZACIÓN
- 5.- **MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO**
 - 5.1.- PLAZOS DE EJECUCION
 - 5.2.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- 6.- **GESTION Y DESARROLLO DEL PROYECTO**

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

1.- MEMORIA GENERAL
1.1.- INTRODUCCION

En la zona oriental de la costa Cantábrica se ha establecido uno de los diez espacios destinados por el Plan de Ordenación del Litoral para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas, con el fin de crear una reserva de suelo eficaz para el desarrollo de nuevas actividades empresariales y económicas de carácter productivo.

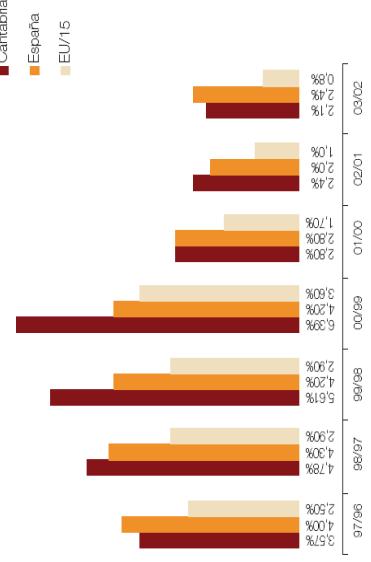
El área delimitada se localiza en la muesca de Sámano, próximo a la Autovía del Cantábrico y cercano a Castro Urdiales, núcleo de población de cierta entidad, donde ya existen infraestructuras básicas de servicios y dotaciones que servirán de apoyo para un mejor desarrollo.

Esta zona presenta un extenso territorio que goza de una localización física y funcional extraordinaria, anexo al polígono ya existente y agotado de Vallegón.

El hecho de la concentración de actividad empresarial e industrial permite un mayor rendimiento de la inversión en infraestructura, así como una afectación ecológica y visual mínima. Se consigue de este modo mejores resultados y servicios, salvaguardando los valores del litoral y propiciando un desarrollo sostenible de los municipios costeros.

A continuación se va a mostrar una serie de gráficos donde se pretende exponer la realidad actual de Cantabria en un marco nacional y europeo.

CRECIMIENTO ECONOMICO U.E/ESPAÑA/CANTABRIA/PB

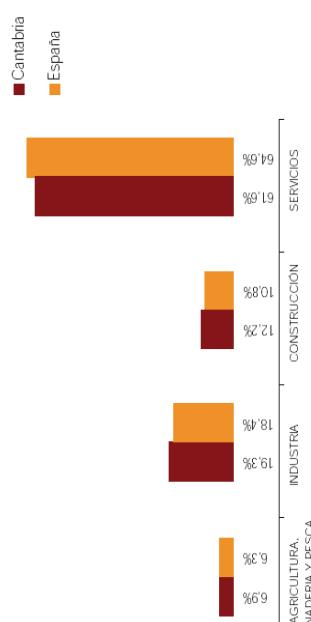


**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

Como se puede apreciar, existe una ligera tendencia a la disminución en los últimos años en el PIB. No obstante, si nos fijamos (siguiente figura) en la estructura del empleo por sectores en Cantabria y en España, se aprecia que la industria está por encima de la media nacional.

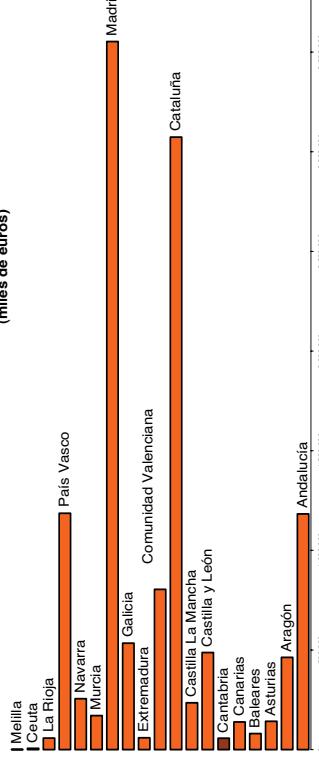
ESTRUCTURA DEL EMPLEO POR SECTORES. AÑO 2002



Fuente: INE

Por otro lado, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística en el año 2004, los gastos totales en actividades tecnológicas innovadoras en ese año, en miles de euros, por comunidades autónomas, es tal como se muestra en el gráfico adjunto. En él se ve como Cantabria, con 57.177.000 €, se encuentra dentro de las comunidades con menor actividad innovadora, con todo lo que esto significa.

Gastos Totales en actividades innovadoras en 2004
(miles de euros)



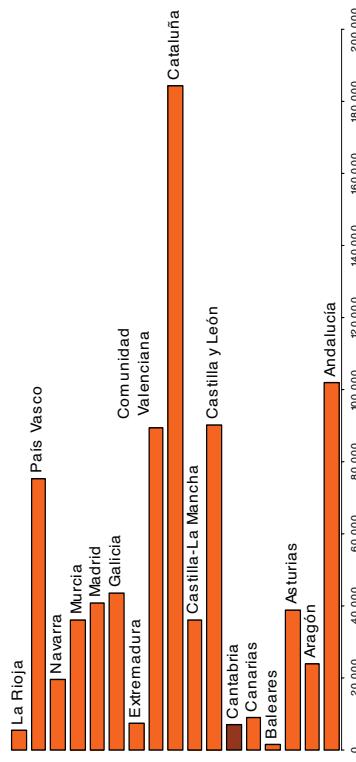
Fuente: INE

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

Por último, y con el fin de completar el marco económico y medio ambiental actual de nuestra comunidad, se expone el gasto de las empresas en protección ambiental en comparación con el resto de las comunidades.

**Gasto de las Empresas en Protección Ambiental
(miles de euros)**



Con unos datos tan reveladores, los objetivos a la hora de elaborar un Plan Singular de Interés Regional son muy claros, y su estudio y redacción han sido enfocados mediante estos ejes vertebradores:

- 1º) Infraestructura moderna y sistemas de depuración, bajos consumos y ausencia de residuos.
- 2º) Permeabilidad y conectividad con la industria e infraestructura existente, dejando abierta la posibilidad de ampliación a medio y largo plazo.
- 3º) Estética Industrial mimetizada con el medio natural.

Para concluir, el desarrollo de esta actuación representa la creación de espacios de oportunidad, de forma que eleva los estándares de nuestra Comunidad Autónoma en los aspectos económicos, industriales, laborales y tecnológicos a nivel nacional y europeo.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

1.2.- ANTECEDENTES

A finales del año 2004 el Gobierno de Cantabria aprueba el Plan de Ordenación del Litoral, un instrumento de ordenación del territorio que busca, principalmente, proteger los valores del litoral a la vez que asegura la capacidad de crecimiento de los municipios costeros.

Debido a que ciertas determinaciones de la Ordenación Territorial no pueden tratarse con suficiente precisión desde una escala regional del territorio, se hace necesario crear unos instrumentos que permitan un análisis a un nivel intermedio de desarrollo en la planificación territorial, las Actuaciones Integrales Estratégicas.

Por este motivo, se definen 10 Actuaciones Integrales Estratégicas, siendo la número 6 el Área de Castro Urdiales. Por su carácter más específico en cuanto a demanda de suelo industrial para la implantación de empresas, se tratará de una Actuación Integral Estratégica Productiva.

Por otro lado, la Ley de Cantabria 2/2001 otorga la posibilidad de proteger, ordenar y gestionar los ámbitos y actuaciones de dichas áreas de actuación mediante la redacción de Planes Especiales y, en algunos casos, Proyectos Singulares de Interés Regional.

En base a todo lo anterior, la Junta Vecinal de Sámano, promovió en un principio, los estudios para el desarrollo, dentro del término municipal de Castro Urdiales, del Proyecto Singular de Interés Regional como instrumento especial de planeamiento territorial del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales, pero finalmente, cede la condición de promotor a la sociedad Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., quedando ésta subrogada en todos los derechos y obligaciones derivados de la citada posición jurídica.

El Proyecto Singular de Interés Regional Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase) fue aprobado inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 2 de mayo de 2007 dentro de la Actuación Integral Estratégica Productiva "Área Castro Urdiales", prevista en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, en el término municipal de Castro Urdiales.

El Proyecto Singular de Interés Regional, en el marco legislativo y territorial en el que se define, tiene como objeto dotar a la zona de Sámano de reservas de suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades, donde tengan cabida las demandas de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia, logrando una correspondencia entre las áreas delimitadas y el modelo territorial propuesto, sin menospreciar las zonas degradadas con alto valor ambiental que necesiten de una urgente regeneración.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

El presente documento, PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL, contiene las especificaciones precisas para llevar a término la actuación del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales, promovido por la Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., al amparo del artículo 26 de la Sección 3^a del Capítulo II, de la ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual puede ser promovido y desarrollado por iniciativa pública o privada, previa declaración de Interés Regional. Su desarrollo se basa en los contenidos específicos Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Según el artículo 28 Sección 3^a de la ley 2/2001, previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal de Interés Regional. El artículo 54 del Capítulo II de la ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral establece que la definición de Actuación Integral Estratégica Productiva lleva implícita la declaración de interés regional.

La primera redacción del Proyecto se realizó en marzo de 2006, emprendiéndose la tramitación prevista para lograr su aprobación definitiva por el Gobierno de Cantabria, como se establece en el artículo 29 de la ley 2/2001.

Por otra parte, se presentó el Proyecto de Urbanización en la Confederación Hidrográfica del Norte de España para su correspondiente asentimiento.

La CROTU, tras estudiar el proyecto original, recomendó una serie de modificaciones y aclaraciones previas a la aprobación inicial del mismo, las cuales están incluidas en el presente documento.

Finalmente, la Confederación Hidrográfica del Norte denegó la opción del encauzamiento del Arroyo Tabernillas y sus dos afluentes, obligando a una profunda modificación de la ordenación y la urbanización por lo que en noviembre de 2006 se redactó un nuevo proyecto que derogaba el presentado en marzo de 2006 y las modificaciones presentadas en agosto del mismo año.

1.3.- OBJETO

Este documento tiene por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, previendo las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

Para ello se redacta el presente Proyecto Singular de Interés Regional con el grado de detalle equivalente a un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con las determinaciones 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 hasta su aprobación definitiva, si procede, por el Gobierno de Cantabria, conteniendo las siguientes determinaciones:

1.5.- PROMOTOR DEL PROYECTO Y RECURSOS

Para impulsar la generación de empleo y riqueza, la Junta Vecinal de Sámano promueve inicialmente la redacción del presente PSIR.

La Junta Vecinal de Sámano, realiza un cambio de promotor a favor de Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., que es una empresa creada por impulso del Gobierno de Cantabria para el desarrollo del AIEP de Castro Urdiales, Participada al 50% por SICAN y CEP CANTABRIA S.L., Sociedad Regional de Coordinación Financiera con las empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, S.L.

La promoción del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1^a Fase) se realiza por la empresa "Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L.", en

MEMORIA GENERAL
- 7 -

inyycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

MEMORIA GENERAL
- 8 -

inyycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

el marco de lo prescrito por el artículo 26.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece que los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden ser promovidos y desarrollados tanto por la iniciativa pública como por la privada.

"Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L." está participada por SICAN Suelo Industrial de Cantabria, S.L. (50%) y CEP Cantabria, Sociedad Regional de Coordinación Financiera con las Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, S. L. (50%).

Por tanto, "Suelo Industrial de Sámano 2006" es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria para fomentar el desarrollo de la AIEP de Castro Urdiales.

El promotor del Proyecto Singular de Interés Regional, "Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L.", podrá desarrollar tanto las obras de urbanización del proyecto como las obras de edificación o parte de ellas.

FUENTES DE FINANCIACIÓN

El promotor del PSIR es la empresa Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., que es una empresa creada por impulso del Gobierno de Cantabria para el desarrollo de la AIEP, Área Industrial de Castro Urdiales,, participada al 50 % por SICAN y CEP ANTABRIA S.L., Sociedad Regional de Coordinación Financiera con las Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria S.L.

Por tanto, la iniciativa de la actuación es de una sociedad pública regional de carácter mercantil, sometida al régimen jurídico privado que tiene por objeto el desarrollo de este PSIR, constituida con la participación de dos sociedades del Gobierno Regional de Cantabria, participadas mayoritariamente por éste, la cuales, independientemente de las fuentes de financiación propias de su actividad mercantil, tienen como fuente de financiación los propios presupuestos de la Comunidad Autónoma. Se trata de una sociedad que por aplicación del artículo 153.1. d) en relación con el artículo 151.1. b.) Patrimonio de Cantabria y art. 2 de la Ley de Hacienda o Finanzas de la Comunidad Autónoma pertenece al sector público regional, por lo que, conforme al contenido artículo 62.1 de la Ley de Finanzas los presupuestos de explotación y capital de la sociedad se integran en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma, siendo en definitiva éstos su fuente final en cuanto a la garantía de su financiación. Por tanto, dadas las características del promotor de la actuación no cabe ninguna duda de suficiencia y garantías de las fuentes de financiación.

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

1.6.- EQUIPO REDACTOR

El presente PSIIR ha sido redactado por los Ingenieros de Caminos D. Pedro López López, D. Pablo Casuso Diez y Dña. María Nogal Macho; el Ingeniero Técnico de Minas, D. Raúl Martín Salces; la Licenciada en Geografía, Dña. Ruth Sainz Cabanillas; y la Ingeniero Técnico Industrial, Dña. María Eva Martín Expósito.

1.7.- DECLARACION DE PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL

El AIEP de Castro Urdiales se encuentra incluida en el Anexo II del POL, por lo tanto, su delimitación lleva implícita, tal y como se establece en el artículo 54 del Capítulo II de la Ley 2/2004 de 27 de septiembre de 2004, la Declaración de Interés Regional, requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del proyecto.

1.8.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad esta plenamente justificada por la declaración de interés regional del Plan de Ordenación del Litoral.

El presente proyecto tiene por objeto la ordenación y desarrollo de una zona industrial de 166.041,95 m², con una infraestructura moderna, con sistemas de depuración, en busca de bajos consumos y ausencia de residuos. Se potenciará al máximo su posición estratégica en cuanto a conectividad se refiere y se buscará la permeabilidad entre los distintos polígonos, tanto el existente como los que se creen en las distintas fases constructivas.

Por tanto, el Proyecto Singular de Interés Regional como proyecto que auna las características de un Plan Parcial y un Plan de Urbanización, posee los siguientes objetivos o finalidades:

- a) Ordenar y regular la urbanización y edificación del suelo, plasmando el principio de equidistribución.
- b) Detallar y programar las obras que comprendan la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por distintos los técnicos competentes. Su ámbito de actuación serán la pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, etc., todo ello enfocado a conseguir unas instalaciones de gran calidad, conectadas a las redes generales existentes y dejando abierta la posibilidad de ampliación a largo plazo.
- c) Fijar el soporte legal que permita la gestión y ejecución del proyecto.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

1.9.- CESIONES

De acuerdo a la Legislación vigente, Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., en calidad de promotor deberá cumplir los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del proyecto, cediendo a la Administración actuante el 15% del aprovechamiento medio o edificabilidad ponderada.

En el Plano de Ordenación nº O.10: Ordenación: Cesiones, quedan reflejadas los dos áreas destinadas a las cesiones correspondientes y en el Plano de Ordenación nº O.8: Parcelación: Zona Norte vienen definidas las superficies y edificabilidad.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

2.- AMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO

2.1.- LOCALIZACION DEL PROYECTO

SITUACION

El área delimitada se localiza en la mues de Sámano, perteneciente al ayuntamiento de Castro Urdiales.

La mejora de los accesos al área urbana de Bilbao, que conoció un importante crecimiento en los últimos años del siglo XX, ha beneficiado a Castro Urdiales, convirtiéndolo en un lugar atractivo desde el punto de vista empresarial (cerca de un 19% de la población activa está empleada en el sector industrial).

El Gobierno de Cantabria impulsó la creación del polígono industrial El Vallegón, anexo al área delimitada por la actuación, que recorre Castro Urdiales y salva una accidentada orografía. Entre estas estructuras se cuentan los túneles paralelos que atraviesan el macizo calizo del monte Cerredo, de 800 y 810 m de longitud, así como el viaducto de Onís.

Hay que destacar, por otro lado, el conjunto de obras de ingeniería integradas en el tramo de Autovía del Cantábrico, la A-8, que recorre Castro Urdiales y salva una accidentada orografía. Entre estas estructuras se cuentan los túneles paralelos que atraviesan el macizo calizo del monte Cerredo, de 800 y 810 m de longitud, así como el viaducto de Onís.

Por último, como elemento destacable dentro de las grandes obras de infraestructura que incrementa el valor de la zona es la Autovía del Agua, abasteciendo este tramo a finales de este año 2006.



MEMORIA GENERAL
- 11 -

Inycon

Pedro López
Ingeniería y Construcción, S.L.

MEMORIA GENERAL
- 13 -

Inycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

Después del marco territorial expuesto, se pueden destacar las siguientes ventajas de un emplazamiento tan idóneo:

- Proximidad a una arteria de comunicación importante que permita la máxima accesibilidad al mismo desde el resto de infraestructuras y núcleos urbanos próximos (aeropuerto, ferrocarril, etc.), hecho que se hace imprescindible.

• Importantes redes generales a enlazar que no limitan la capacidad dimensional de una obra de estas características.

• Cercanía a grandes núcleos poblacionales con altos niveles del sector servicios, de forma que se estableza una sinergia en el crecimiento económico de la zona.

• En base a principios de lo que se denomina desarrollo sostenible, la conciencia ecológica induce a seleccionar lugares con el mínimo impacto ambiental.

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La tramitación ambiental del expediente "PSIR de Área Estratégica Industrial en Castro Urdiales" fue abierto en aplicación de la Ley de Cantabria 17/2006, y debe continuar su tramitación en aplicación de la misma.

De acuerdo a esta nueva normativa, el órgano ambiental determinará el contenido y alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental a través del Documento de Referencia.

En resolución de 20 de abril de 2007, el director de Medio Ambiente, aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental Estratégica del "PSIR DE ÁREA ESTRÁTÉGICA INDUSTRIAL EN CASTRO URDIALES", que establece los requerimientos básicos de carácter general, y los contenidos mínimos específicos para la elaboración del correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Tal como se recoge en dicho Documento de Referencia, el Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá recoger un estudio de alternativas, que se realiza a continuación, y que permitirá seleccionar el desarrollo más apropiado.

ANALISIS ALTERNATIVA 0:

El Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental del PSIR del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales, aprobado por el Director de Medio Ambiente el 20 abril de 2007, recoge la siguiente consideración, en referencia al Estudio de Alternativas (Apartado 12 de los Contenidos Mínimos Específicos):

"En este caso, dado que se trata de un desarrollo declarado de Interés Regional, no cabe la valoración de alternativas en cuanto a la necesidad o no del desarrollo, sin embargo, se deben valorar al menos las distintas alternativas de ordenación interior estudiadas."

A pesar de esta afirmación, y de que al estar recogido el ámbito de actuación dentro de unas de las Áreas Integrales Estratégicas Productivas fijadas por el POL, no es necesario valorar la Alternativa 0, se ha optado por incluirla en el análisis.

El análisis de la Alternativa 0, supone evaluar el estado que presentara el medio, sin ejecutar el PSIR, no en el momento actual, sino en el momento en el cual, de ejecutarse cualquier otra alternativa, ésta estuviera totalmente instaurada (Véase figura 1).

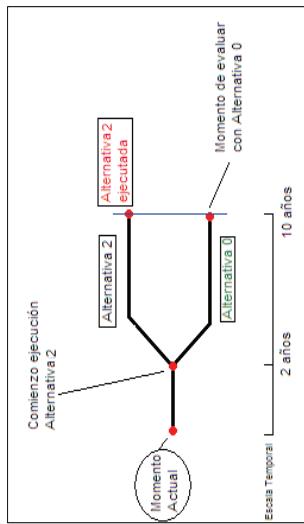


Fig. 1 – "Momento adecuado para el análisis del Medio adoptando la Alternativa 0".

Así pues, se analizará el estado que presentará el medio en el hipotético caso de que la alternativa seleccionada fuera la Alternativa 0, transcurridos unos 10 años aproximadamente.

Por otro lado se caracterizará el estado que presentará el Medio si la Alternativa 2 es adoptada, para finalmente compararlo con el estado que presentaría, habiendo seleccionado la Alternativa 0.

ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA ALTERNATIVA 0:

La situación preoperacional (ya descrita en el Informe de Sostenibilidad Ambiental) no es muy halagüeña, debido a la transformación imparable que las políticas forestales y urbanísticas están imprimiendo sobre los usos del suelo en el territorio. Por otro lado los ya muy mermados valores ambientales con los que contaba la zona dentro del ámbito de actuación, siguen extinguéndose paulatinamente. Este es el caso de la franja de vegetación riparia del

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

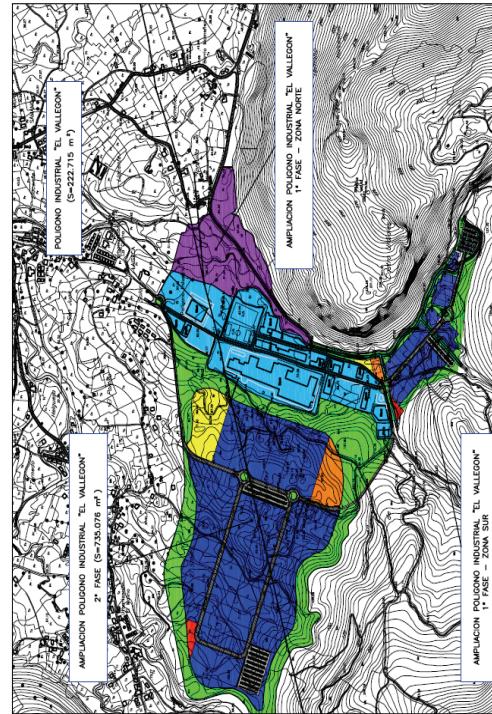
Tabernillas y sus afluentes, que actualmente se ve reducida a una estrecha franja que en muchos tramos incluso ha desaparecido en pos de las plantaciones exóticas de eucalipto.

Partiendo de estas premisas y si se elige la alternativa 0, la evolución ambiental esperable de la zona tendería a la estabilidad en el mejor de los casos, incluso sería factible una ligera regresión. Esta regresión consistiría en la pérdida total, o parcial de esa franja de vegetación ribereña, incluyendo las comunidades animales que necesitan de ese tipo de hábitat para su supervivencia.

El hecho de que los suelos sobre los que se proyectaban las diferentes alternativas estén plantados de eucalipto, implicaría que en el transcurso de los siguientes diez años sufran una disminución significativa de su pH y una importante pérdida de nutrientes y estructura causado por esa acidificación. Lo mismo irá ocurriendo con el suelo de las franjas de vegetación riparia que sucedrán al avance de los eucaliptos hacia el borde del cauce.

Por otro lado, y aunque fuera del ámbito de actuación, se encuentran los cortados de la vertiente Oeste de la Peña de Santullán y los herbazales con intercalaciones rocosas de su base. Esta porción del territorio, es realmente la única, en el entorno próximo, con un verdadero valor ambiental. El adoptar como alternativa elegida la número 0, no implica que se garantice la conservación de dicha zona.

ANALISIS ALTERNATIVA 1:



Una alternativa razonable teniendo en cuenta los objetivos y el ámbito territorial posible de actuación, sería desarrollar el proyecto en todo el sector delimitado como área estratégica por el POI. Puede ser viable técnica y ambientalmente y producir un impacto positivo desde el punto de vista del desarrollo económico, en consonancia con el artículo 47 de la Constitución Española.

Sin embargo, desde el punto de vista de la sostenibilidad, ese difícil equilibrio entre desarrollo económico, conservación ambiental (artículo 45 de la Constitución Española) y efectos sociales de la actuación, parece más adecuada la alternativa elegida (número2), de plantear el desarrollo inicial como un crecimiento ordenado a partir del núcleo industrial existente, como ampliación de éste.

El desarrollo de todo el Área implica más consumo de suelo, necesidad de aplicar mayores medidas de integración paisajística. Y, en definitiva, al consumir más territorio se consumen más recursos y se generan más impactos a los que aplicar medidas correctoras. Circunstancias que pudieran ser asumibles si se justificase una demanda que cumpliera el objetivo final de completar todo el sector con desarrollos industriales.

Sin embargo, dado que el sector no tiene por qué ser desarrollado en una fase, es más coherente un desarrollo en función de las necesidades industriales reales para facilitar la instalación o traslado de pequeñas o medianas empresas a un lugar estratégico.

Conforme a la demanda real existente, parece más lógico preservar el resto del área estratégica por dos razones fundamentales:

1.- Ambientalmente tiene menos impacto ya que el desarrollo de toda el área implicaría la canalización total del arroyo Tabernillas y sus afluentes. El encauzamiento se llevaría a cabo, por un lado, en un primer tramo de 805 m de longitud en su zona sur y, en segundo lugar, otro tramo de 320 m en la zona norte. La canalización sería de escollera hormigonada con taludes 2/1, mientras que la de los afluentes presentará tramos con bajantes escalonadas de hormigón armado y tramos con escollera hormigonada con taludes 2/1. Para minimizar el impacto visual que se produce en las bajantes escalonadas se sustituiría la parte superior de los laterales del cañón por muros de escollera con talud 1/1.

2.- Estratégicamente, desde un planteamiento industrial regional, es más conveniente preservar suelo industrial en el área para necesidades sobrevenidas de alguna empresa tractora, que la singularidad de su actividad o proyecto industrial exija unas determinaciones urbanísticas, que una ordenación normativa anticipada del polígono pudiera dificultar o impedir. Se cumple de esta forma el triple objetivo de adoptar la solución de no consumir territorio innecesariamente; mantener la disponibilidad de suelo destinado uso industrial inmediato en función de la demanda existente o necesidad de

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

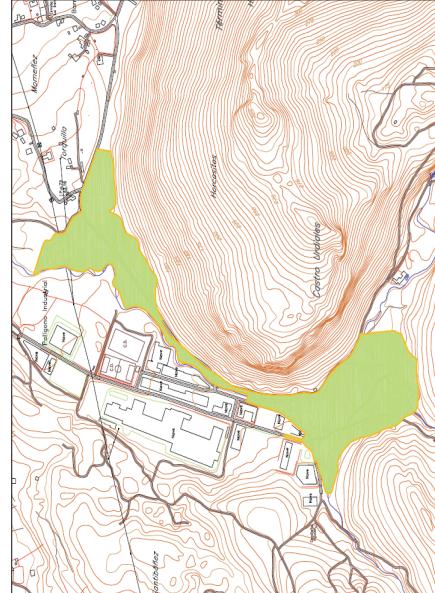
reubicación de empresas; y preservar suelo industrial para flexibilizar su ordenación a través de otro o otros PSIRES para atender posibles necesidades específicas de alguna empresa de especial interés para la estrategia industrial de la Comunidad Autónoma por su carácter tractor, componente tecnológico, industrial etc que contribuya a completar el nodo económico e industrial que el Área Estratégica delimitada por el POL pretende crear.

Por otro lado, y sin contradecir los argumentos expuestos con anterioridad, es una realidad que el crecimiento de población de la zona en los últimos años ha sido importante, y que debería llevar parejo un desarrollo industrial, que no se está produciendo. Es cierto que la demanda actual no justifica el desarrollo de todo el ámbito de una sola vez, pero si la puesta a disposición de parte de la superficie que permita el crecimiento de las empresas implantadas en el polígono de El Vallejón o la instalación de nuevas empresas que pudieran tener interés en la zona.

Para evitar la pérdida de oportunidad y no impedir el crecimiento de las empresas existentes, es necesario la puesta a disposición de superficie productiva en un espacio de tiempo relativamente corto.

Estos objetivos son incompatibles con el desarrollo en una sola fase puesto que la tramitación administrativa de todo el Área POL, requiere unos plazos muy elevados que permitan asegurar el suministro de servicios a casi 1 millón de metros cuadrados de suelo industrial (es necesario la construcción de una subestación eléctrica, estudios geotécnicos del terreno, construcción de accesos adecuados...)

ANALISIS ALTERNATIVA 2:



Tal como se recoge en el artículo 54 del POL, el desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas puede llevarse a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

La principal motivación para tramar el ámbito previsto por fases, se basa en los mismos objetivos previstos en el POL, en relación con evitar la pérdida de oportunidades y demostrar la eficacia de la iniciativa pública. En este sentido, teniendo en cuenta la situación y características físicas del Área definida, para acelerar la puesta a disposición de suelo urbanizado y dar cabida a la demanda empresarial se ha previsto ejecutar una 1ª Fase del Área Integral mediante el PSIR "ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL EN CASTRO URDIALES -(1ª FASE)

La ejecución de las infraestructuras necesarias (accesos, suministro eléctrico, abastecimiento...) para dar servicio al total del ámbito (más de 1 millón de m²), incrementaría en gran medida los plazos de tramitación y ejecución de la urbanización, retrasando la puesta a disposición de superficie productiva con la consiguiente pérdida de oportunidades.

El área a desarrollar en la primera fase, abarca un espacio anexo al polígono ya existente y agotado de El Vallejón. En esta zona existen ya infraestructuras básicas y dotaciones que servirán de apoyo para dar servicio a la ampliación proyectada, pero que no serían suficientes para dotar a una superficie mayor.

Con el desarrollo por fases se pretende adelantar la puesta a disposición de suelo, que permita, por un lado, el crecimiento demandado por las empresas ya instaladas en el Polígono de El Vallejón y por otro, la captación de nuevas actividades que contribuyan al crecimiento económico de la región.

Desde el punto de vista medioambiental, tal y como se recoge en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, la alternativa 2 propone la creación de zonas para la implantación de nuevas actividades, pero también propone la creación de un cinturón vegetal, con especies autóctonas, que funcione como buffer; la restauración de la vegetación riparia; la creación de nuevos hábitats de cría y refugio tanto para anfibios como para aves.

Esta serie de medidas harán con toda seguridad que la situación final una vez ejecutada la Alternativa 2 no comprometa los valores ambientales de la zona, sino que los potencie favoreciendo el funcionamiento ecológico de la zona objeto de estudio.

Como conclusión final, el desarrollo por fases de la Actuación Integral Estratégica en Castro Urdiales, no supone impedimento alguno para el desarrollo global del área y el cumplimiento de los objetivos fijados por el POL.

El desarrollo por fases permitirá la rápida puesta a disposición de superficie productiva mientras se trabaja en la tramitación para el desarrollo de

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

todo el ámbito. En este sentido, ya se han iniciado parte los trabajos necesarios para el desarrollo del resto del ámbito: se han descatalogado gran parte de los terrenos de especial protección incluidos en el área POL, se está tramitado un convenio con IBERDROLA para resolver el suministro eléctrico de toda la zona y se están realizando estudios de la demanda existente.

Una vez analizado y justificado el desarrollo por fases de la actuación, para el desarrollo de la 1ª Fase, se han considerado dos alternativas que en esencia se diferencian en el tratamiento dado a los cauces naturales del arroyo Tabernillas y afluentes.



Alternativa 2a: Cuenta con una total de 229.000 m² y una superficie productiva de 100.000 m² para lo cual plantea la canalización total del arroyo Tabernillas y sus afluentes. Contempla el encauzamiento de un primer tramo de 805 m de longitud en su zona sur y otro tramo de 320 m en la zona norte. La canalización sería de escollera hormigonada con taludes 2/1, mientras que la de los afluentes presentarían tramos con bajantes escalonadas de hormigón armado y tramos con escollera hormigonada con taludes 2/1. Para minimizar el impacto visual que se produce en las bajantes escalonadas se ha sustituido la parte superior de los laterales del cajón por muros de escollera con talud 1/1.

Alternativa 2b: Se reduce la superficie del ámbito (166.000m²) y la superficie productiva (66.000 m²), especialmente en la macroparcela sur, lo que supone una menor afectación a la zona de monte. Se suprime los encauzamientos y las bajantes escalonadas y se da un mejor tratamiento a los cauces del arroyo

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

Tabernillas y sus afluentes, mejorándose la integración paisajística y ambiental, sobre todo en lo que hace referencia a la creación y conservación de los ejes principales de los corredores ecológicos de estos arroyos. Esta es la alternativa es la seleccionada al presentar un menor efecto sobre los arroyos, sobre el paisaje, sobre el uso del suelo y sobre la permeabilidad territorial.

AMBITO

Todos los terrenos que van a componer el espacio pertenecen a la Junta Vecinal de Sámano y están en su totalidad libres de infraestructura, edificación u otro elemento urbano que pudiera significar un condicionante previo, posibilitando el establecimiento de conexiones y accesos de calidad.

A partir de la topografía realizada de la zona susceptible de ser tratada, y del conocimiento parcelario otorgado por la Dirección General del Catastro, se han definido el ámbito de actuación dentro de los límites planteados por el POL.

La actuación integral estratégica abarca una superficie que prácticamente envuelve al actual polígono de Vallegón. El presente Proyecto, fase primera de la actuación, se va a desarrollar en la superficie que está al Este del polígono.

Dentro de la zona de actuación, se han definido dos áreas diferenciadas según su posición geográfica, la Zona Norte y la Zona Sur.

Área de implantación

El área de implantación es el espacio en el que se desarrolla el Plan, con su viario propio y edificaciones productivas y de servicios. Tiene una superficie de 166.041,95 m² y por su situación, tamaño y accesibilidad reúne las condiciones idóneas para desarrollar un Proyecto Singular de Interés Regional, conforme a los requisitos que exige la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria.

PARCELA

La parcela total de actuación posee una forma alargada, anexa al polígono de Vallegón, desarrollándose de forma noreste - sureste. Sensiblemente hacia la mitad de la parcela, existe un estrechamiento de la misma, punto de separación de las dos áreas diferenciadas descritas anteriormente, Zona Norte y Zona Sur.

El arroyo Tabernillas es un eje vertebrador de la ordenación, ya que éste discurre por el flanco izquierdo de toda la Zona Norte y, por el borde derecho de toda la Zona Sur, sirviendo en ambos casos de delimitador de la

MEMORIA GENERAL
- 20 -

inycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

MEMORIA GENERAL
- 21 -

inycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

zona de actuación. El resto de parcela queda definida por el polígono de Vallejón y la ladera de gran pendiente del monte de Horcasitas. La ladera del terreno donde se emplaza el estudio direce una pendiente de caída desde Horcasitas hacia el polígono anexo. Este dato no condiciona la ordenación en tanto en cuanto se pretende realizar parcelas sensiblemente horizontales.

Por último, el vial existente, una carretera vecinal que discurre longitudinalmente atravesando toda el área de actuación de por la Zona Norte, y enlaza con la CA-552, se utilizará como vial principal y elemento conectador de las dos zonas Norte y Sur.

2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL AMBITO

Marco geológico general

Los materiales abundantes en este borde oriental de la costa de Cantabria corresponden al Cretácico inferior, y son predominantemente de naturaleza carbonatada, con calizas y margas principalmente y algunas areniscas y pizarras, en general también con cemento de carbonato. Toda la zona forma parte del flanco noroccidental del anticlinal de Bilbao.

Edafología

Los suelos afectados por el proyecto tienen la clasificación según la FAO de Cambisoles que, como su nombre indica, son suelos de cambio, intermedios en la evolución edáfica. Este tipo de suelos están ampliamente representados en nuestras latitudes. Son suelos con una fertilidad inherente alta, siempre y cuando no existan condicionantes para su correcta evolución y desarrollo. SueLEN ser suelos profundos y potencialmente muy indicados para la agricultura.

Hidrología

El Arroyo Tabernillas y dos de sus afluentes, son los protagonistas de la ordenación, ya que discurren, el primero, longitudinalmente a todo el área de actuación, mientras que los segundos dividen la Zona Sur en dos superficies sensiblemente iguales.

Los caudales de avenida, según los gráficos de la Confederación Hidrográfica del Norte (G3.1.- caudales específicos de avenidas en función de la cuenca afluente y del periodo de retorno T de 500 años) son de 15,43 m³/s para el afluente primero, el más occidental, 14,48 m³/s para el afluente segundo

y aproximadamente 65,00 m³/s para el arroyo Tabernillas a la altura de la zona de estudio.

La ladera del terreno donde se emplaza el estudio direce una pendiente de caída desde Horcasitas hacia el polígono anexo. Este dato no condiciona la ordenación en tanto en cuanto se pretende realizar parcelas sensiblemente horizontales.

El mayor porcentaje de la superficie afectada por el Proyecto son prados y tierras para pasivos.

En la Zona Sur se puede destacar una proporción elevada de superficie con plantaciones de Eucaliptos, mientras que lo más destacable de la Zona Norte es la presencia de monte bajo, principalmente en torno a la cuenca fluvial.

Por ultimo, las terrenos con carácter improductivo son prácticamente nulos.

Fauna

Especies típicos de zonas de explotación agrícola y ganadera. En los prados y matorrales: roedores, insectívoros y otros mamíferos. Aves generalistas habitadas a las áreas humanizadas, algunas variedades de reptiles y anfibios .

Capacidad agrologica de los terrenos

Para la realización de la Evaluación de los Recursos Agrarios de un determinado medio físico se utiliza la medida de la capacidad agrícola de los suelos, clasificando éstos en clases agroológicas.

Esta clasificación engloba dos conceptos:

a) Capacidad de implantación de cultivos y potencialidad productiva de un determinado suelo.

b) Limitaciones de uso del suelo, por riesgo de pérdida de dicha capacidad

De acuerdo con la metodología del *Soil Conservation Service* de EE.UU, se pueden distinguir una serie de clases agroológicas, las cuales son agrupaciones de suelos que presentan el mismo grado de limitaciones y/o riesgo de destrucción semejante, que afecta a su uso durante un período de tiempo largo. Estas limitaciones pueden estar determinadas por el espesor o la pobreza del suelo, por una elevada humedad edáfica o por posibles riesgos de erosión. Estas clases se pueden agrupar en cinco:

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

- Clase A: Pocas limitaciones o ninguna
- Clase B: Limitaciones moderadas
- Clase C: Limitaciones acentuadas
- Clase D: Limitaciones severas
- Clase E: Limitaciones muy severa

Los suelos de las tres primeras clases son susceptibles de utilización agrícola u otra utilización, mientras que los suelos de las clases D y E no son normalmente susceptibles de utilización agrícola. Los suelos de la clase D pueden ser usados, sin grandes riesgos, para pastos o explotaciones forestales, en tanto que los suelos de la clase E pueden ser usados, con muchas restricciones, para explotación forestal, siendo más propios para bosques de protección y recuperación de la vegetación natural.

De acuerdo con estas consideraciones, los suelos presentes en la zona de desarrollo del proyecto poseen diferente capacidad de uso, en función básicamente de la pendiente que presentan. Así, los mejores suelos (clase B) son aquellos desarrollados sobre los sedimentos cuaternarios y situados sobre pendientes débiles o moderadas (menores del 25 %), ocupando la práctica totalidad del área de desarrollo del proyecto, mientras que aquellos otros situados sobre pendientes abruptas (mayores del 50 %), más abundantes en la ladera situada al Sureste del área del proyecto, se pueden incluir en la clase D.

Edificaciones Existentes

Existe una ganadería, sin interés patrimonial ni económico, dentro de los terrenos propiedad de la Junta Vecinal de Sámano que será eliminada en la fase constructiva del actual Proyecto.

2.3.- ESTRUCTURA DEL SUELO

El ámbito territorial del PSIR se extiende a la zona en que se desarrolla la Actuación Integral Estratégica Productiva, a ejecutar en esta fase de estudio o en las siguientes.

A continuación se detallan las parcelas afectadas por el proyecto, así como su clasificación y usos. No obstante, este resumen tiene una constancia gráfica en los planos correspondientes de Información del actual Proyecto y en las Fichas Catastrales de cada una de las parcelas que se adjuntan a continuación.

Se incluye también la parcela en la cual se construirá el depósito destinado a cubrir las necesidades de abastecimiento de agua.

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

MEMORIA GENERAL
- 25 -

Municipio	Población	Parcela	Paraje	Catastral	Afectada	Titular	Uso(s)	CATASMO	SUPERFICIES
Castro Urdiales	43	76	Llacenete	5,7150 Ha	3,4533 Ha	Junta Vecinal	Pasitos	Monte Bajo	1,0475 Ha
Castro Urdiales	39	26	Horcillas	88,0397 Ha	3,2203 Ha	Junta Vecinal	Pasitos	Huerta	2,231 Ha
Castro Urdiales	22	29	Horcillas	846,6083 Ha	7,6248 Ha	Junta Vecinal	Pasitos	Improductivo	80,7101 Ha
Castro Urdiales	40	407	EI Solar	91,5865 Ha	0	Junta Vecinal	Eucaliptus	Prados	35,4947 Ha
Castro Urdiales	04909	01	Bº Sámano-Villagóñ	0,35 Ha.	0,016 Ha.	-	Obras de urbanización	Monte Bajo	55,2598 Ha
Castro Urdiales							Y jardinería	Monte Bajo	21,2964 Ha
Castro Urdiales							Improducción	Monte Bajo	15,0217 Ha
Castro Urdiales							0,0086	Monte Bajo	1,2964 Ha
Castro Urdiales							0,35 Ha	Y jardinería	0,35 Ha

MEMORIA GENERAL
- 25 -

inycop

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

inycop

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

*Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.*

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

*Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.*

P.S.I.R. AREA ES
DE CASTRO

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

*Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.*

**S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)**

*Pedro López López
ingeniería y Construcción, S.L.*

MEMORIA GENERAL

- 28 -

ינוון
.inuon

*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

- 29 -

- 29 -

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

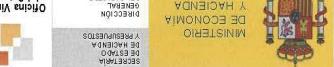
HOJA 1/1					
ANEXO I INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE SUBPARCELAS					
 REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 39020A040004070000JH					
Subparcela	Cultivo	IP	Superficie [Ha]	Subparcela CC	IP
h	Cultivo	IP	65.6190		Superficie [Ha]
i	Prados o praderas	04	132.0490		
j	Monte bajo	00	3.8708		
k	MB	00	2.4675		
l	MB	00	2.4675		
m	EU	00	28.0114		
n	EU	00	19.2071		
MM	Fincas rústicas	04	0.7578		
PD	Prados o praderas	04	1.7965		
PD	Prados o praderas	04	1.4973		
MF	Especies mezcladas	00	2.0954		
s					

Domingo, 10 de Febrero de 2008



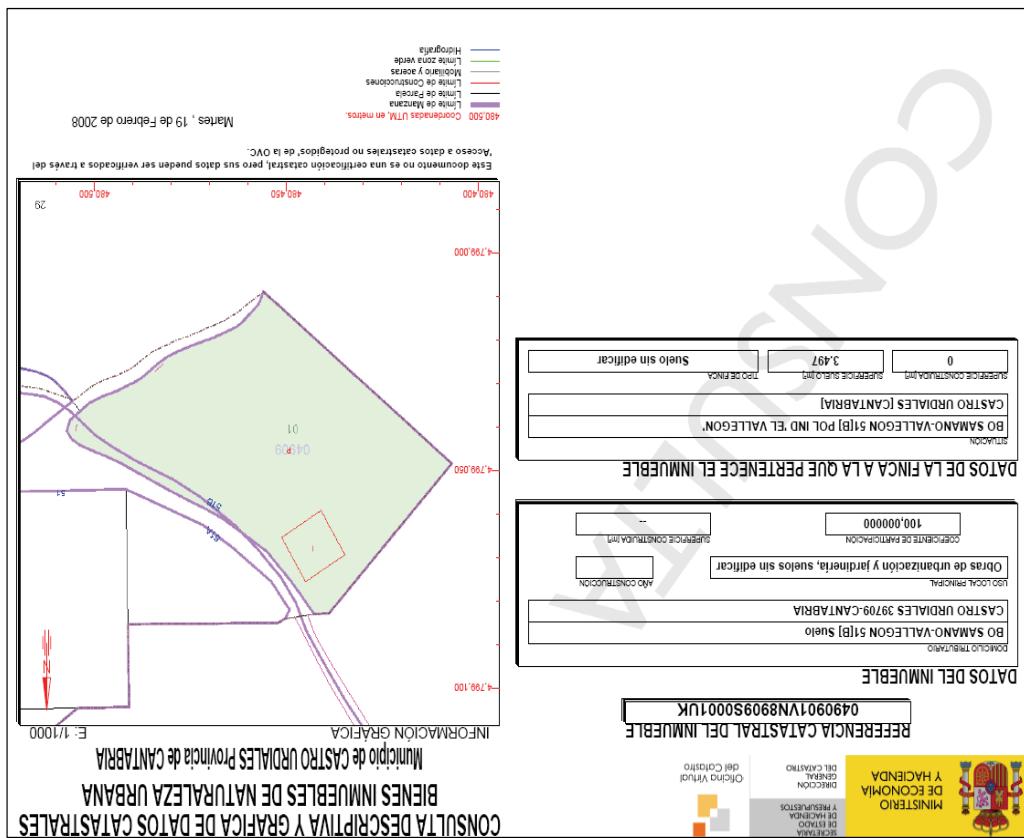
Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

MEMORIA GENERAL
- 30 -

DATOS DEL INMUEBLE					
 REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 39020A040004070000JH					
EL SOLAR CASTRO URDIALES (CANTABRIA) Polygono 40 Parcela 407 Superficie de Parcela: 0.000000 Superficie de Construcción: 0.000000 Uso Local: RUSTICA Estado: CONSTRUCCION Alta Construcción Agosto					
Subparcela	IP	Superficie [Ha]	Subparcela	IP	Superficie [Ha]
a	EU	0.1686	b	EU	0.0673
b	EU	0.1686	c	PP	0.0502
c	EU	0.1686	d	PP	0.0502
d	EU	0.1686	e	PP	0.0502
e	EU	0.1686	f	PP	0.0502
f	EU	0.1686	g	PP	0.0502
g	EU	0.1686	h	PP	0.0502
h	EU	0.1686	i	PP	0.0502
i	EU	0.1686	j	PP	0.0502
j	EU	0.1686	k	PP	0.0502
k	EU	0.1686	l	PP	0.0502
l	EU	0.1686	m	PP	0.0502
m	EU	0.1686	n	PP	0.0502
n	EU	0.1686	o	PP	0.0502
o	EU	0.1686	p	PP	0.0502
p	EU	0.1686	q	PP	0.0502
q	EU	0.1686	r	PP	0.0502
r	EU	0.1686	s	PP	0.0502
s	EU	0.1686	t	PP	0.0502
t	EU	0.1686	u	PP	0.0502
u	EU	0.1686	v	PP	0.0502
v	EU	0.1686	w	PP	0.0502
w	EU	0.1686	x	PP	0.0502
x	EU	0.1686	y	PP	0.0502
y	EU	0.1686	z	PP	0.0502
z	EU	0.1686	A	PP	0.0502
A	EU	0.1686	B	PP	0.0502
B	EU	0.1686	C	PP	0.0502
C	EU	0.1686	D	PP	0.0502
D	EU	0.1686	E	PP	0.0502
E	EU	0.1686	F	PP	0.0502
F	EU	0.1686	G	PP	0.0502
G	EU	0.1686	H	PP	0.0502
H	EU	0.1686	I	PP	0.0502
I	EU	0.1686	J	PP	0.0502
J	EU	0.1686	K	PP	0.0502
K	EU	0.1686	L	PP	0.0502
L	EU	0.1686	M	PP	0.0502
M	EU	0.1686	N	PP	0.0502
N	EU	0.1686	O	PP	0.0502
O	EU	0.1686	P	PP	0.0502
P	EU	0.1686	Q	PP	0.0502
Q	EU	0.1686	R	PP	0.0502
R	EU	0.1686	S	PP	0.0502
S	EU	0.1686	T	PP	0.0502
T	EU	0.1686	U	PP	0.0502
U	EU	0.1686	V	PP	0.0502
V	EU	0.1686	W	PP	0.0502
W	EU	0.1686	X	PP	0.0502
X	EU	0.1686	Y	PP	0.0502
Y	EU	0.1686	Z	PP	0.0502
Z	EU	0.1686	A'	PP	0.0502
A'	EU	0.1686	B'	PP	0.0502
B'	EU	0.1686	C'	PP	0.0502
C'	EU	0.1686	D'	PP	0.0502
D'	EU	0.1686	E'	PP	0.0502
E'	EU	0.1686	F'	PP	0.0502
F'	EU	0.1686	G'	PP	0.0502
G'	EU	0.1686	H'	PP	0.0502
H'	EU	0.1686	I'	PP	0.0502
I'	EU	0.1686	J'	PP	0.0502
J'	EU	0.1686	K'	PP	0.0502
K'	EU	0.1686	L'	PP	0.0502
L'	EU	0.1686	M'	PP	0.0502
M'	EU	0.1686	N'	PP	0.0502
N'	EU	0.1686	O'	PP	0.0502
O'	EU	0.1686	P'	PP	0.0502
P'	EU	0.1686	Q'	PP	0.0502
Q'	EU	0.1686	R'	PP	0.0502
R'	EU	0.1686	S'	PP	0.0502
S'	EU	0.1686	T'	PP	0.0502
T'	EU	0.1686	U'	PP	0.0502
U'	EU	0.1686	V'	PP	0.0502
V'	EU	0.1686	W'	PP	0.0502
W'	EU	0.1686	X'	PP	0.0502
X'	EU	0.1686	Y'	PP	0.0502
Y'	EU	0.1686	Z'	PP	0.0502
Z'	EU	0.1686	A''	PP	0.0502
A''	EU	0.1686	B''	PP	0.0502
B''	EU	0.1686	C''	PP	0.0502
C''	EU	0.1686	D''	PP	0.0502
D''	EU	0.1686	E''	PP	0.0502
E''	EU	0.1686	F''	PP	0.0502
F''	EU	0.1686	G''	PP	0.0502
G''	EU	0.1686	H''	PP	0.0502
H''	EU	0.1686	I''	PP	0.0502
I''	EU	0.1686	J''	PP	0.0502
J''	EU	0.1686	K''	PP	0.0502
K''	EU	0.1686	L''	PP	0.0502
L''	EU	0.1686	M''	PP	0.0502
M''	EU	0.1686	N''	PP	0.0502
N''	EU	0.1686	O''	PP	0.0502
O''	EU	0.1686	P''	PP	0.0502
P''	EU	0.1686	Q''	PP	0.0502
Q''	EU	0.1686	R''	PP	0.0502
R''	EU	0.1686	S''	PP	0.0502
S''	EU	0.1686	T''	PP	0.0502
T''	EU	0.1686	U''	PP	0.0502
U''	EU	0.1686	V''	PP	0.0502
V''	EU	0.1686	W''	PP	0.0502
W''	EU	0.1686	X''	PP	0.0502
X''	EU	0.1686	Y''	PP	0.0502
Y''	EU	0.1686	Z''	PP	0.0502
Z''	EU	0.1686	A'''	PP	0.0502
A'''	EU	0.1686	B'''	PP	0.0502
B'''	EU	0.1686	C'''	PP	0.0502
C'''	EU	0.1686	D'''	PP	0.0502
D'''	EU	0.1686	E'''	PP	0.0502
E'''	EU	0.1686	F'''	PP	0.0502
F'''	EU	0.1686	G'''	PP	0.0502
G'''	EU	0.1686	H'''	PP	0.0502
H'''	EU	0.1686	I'''	PP	0.0502
I'''	EU	0.1686	J'''	PP	0.0502
J'''	EU	0.1686	K'''	PP	0.0502
K'''	EU	0.1686	L'''	PP	0.0502
L'''	EU	0.1686	M'''	PP	0.0502
M'''	EU	0.1686	N'''	PP	0.0502
N'''	EU	0.1686	O'''	PP	0.0502
O'''	EU	0.1686	P'''	PP	0.0502
P'''	EU	0.1686	Q'''	PP	0.0502
Q'''	EU	0.1686	R'''	PP	0.0502
R'''	EU	0.1686	S'''	PP	0.0502
S'''	EU	0.1686	T'''	PP	0.0502
T'''	EU	0.1686	U'''	PP	0.0502
U'''	EU	0.1686	V'''	PP	0.0502
V'''	EU	0.1686	W'''	PP	0.0502
W'''	EU	0.1686	X'''	PP	0.0502
X'''	EU	0.1686	Y'''	PP	0.0502
Y'''	EU	0.1686	Z'''	PP	0.0502
Z'''	EU	0.1686	A''''	PP	0.0502
A''''	EU	0.1686	B''''	PP	0.0502
B''''	EU	0.1686	C''''	PP	0.0502
C''''	EU	0.1686	D''''	PP	0.0502
D''''	EU	0.1686	E''''	PP	0.0502
E''''	EU	0.1686	F''''	PP	0.0502
F''''	EU	0.1686	G''''	PP	0.0502
G''''	EU	0.1686	H''''	PP	0.0502
H''''	EU	0.1686	I''''	PP	0.0502
I''''	EU	0.1686	J''''	PP	0.0502
J''''	EU	0.1686	K''''	PP	0.0502
K''''	EU	0.1686	L''''	PP	0.0502
L''''	EU	0.1686	M''''	PP	0.0502
M''''	EU	0.1686	N''''	PP	0.0502
N''''	EU	0.1686	O''''	PP	0.0502
O''''	EU	0.1686	P''''	PP	0.0502
P''''	EU	0.1686	Q''''	PP	0.0502
Q''''	EU	0.1686	R''''	PP	0.0502
R''''	EU	0.1686	S''''	PP	0.0502
S''''	EU	0.1686	T''''	PP	0.0502
T''''	EU	0.1686	U''''	PP	0.0502
U''''	EU	0.1686	V''''	PP	0.0502
V''''	EU	0.1686	W''''	PP	0.0502
W''''	EU	0.1686	X''''	PP	0.0502
X''''	EU	0.1686	Y''''	PP	0.0502
Y''''	EU	0.1686	Z''''	PP	0.0502
Z''''	EU	0.1686	A'''''	PP	0.0502
A'''''	EU	0.1686	B'''''	PP	0.0502
B'''''	EU	0.1686	C'''''	PP	0.0502
C'''''	EU	0.1686	D'''''	PP	0.0502
D'''''	EU	0.1686	E'''''	PP	0.0502
E'''''	EU	0.1686	F'''''	PP	0.0502
F'''''	EU	0.1686	G'''''	PP	0.0502
G'''''	EU	0.1686	H'''''	PP	0.0502
H'''''	EU	0.1686	I'''''	PP	0.0502
I'''''	EU	0.1686	J'''''	PP	0.0502
J'''''	EU	0.1686	K'''''	PP	0.0502
K'''''	EU	0.1686	L'''''	PP	0.0502
L'''''	EU	0.1686	M'''''	PP	0.0502
M'''''	EU	0.1686	N'''''	PP	0.0502
N'''''	EU	0.1686	O'''''	PP	0.0502
O'''''	EU	0.1686	P'''''	PP	0.0502
P'''''	EU	0.1686	Q'''''	PP	0.0502
Q'''''	EU	0.1686	R'''''	PP	0.0502
R'''''	EU	0.1686	S'''''	PP	0.0502
S'''''	EU	0.1686	T'''''	PP	0.0502
T'''''	EU	0.1686	U'''''	PP	0.0502
U'''''	EU	0.1686	V'''''	PP	0.0502
V'''''	EU	0.1686	W'''''	PP	0.0502
W'''''	EU	0.1686	X'''''	PP	0.0502
X'''''	EU	0.1686	Y'''''	PP	0.0502
Y'''''	EU	0.1686	Z'''''	PP	0.0502
Z'''''	EU	0.1686	A''''''	PP	0.0502
A''''''	EU	0.1686	B''''''	PP	0.0502
B''''''	EU	0.1686	C''''''	PP	0.0502
C''''''	EU	0.1686	D''''''	PP	0.0502
D''''''	EU	0.1686	E''''''	PP	0.0502
E''''''	EU				

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

*Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.*



*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

MEMORIA GENERAL - 32 -

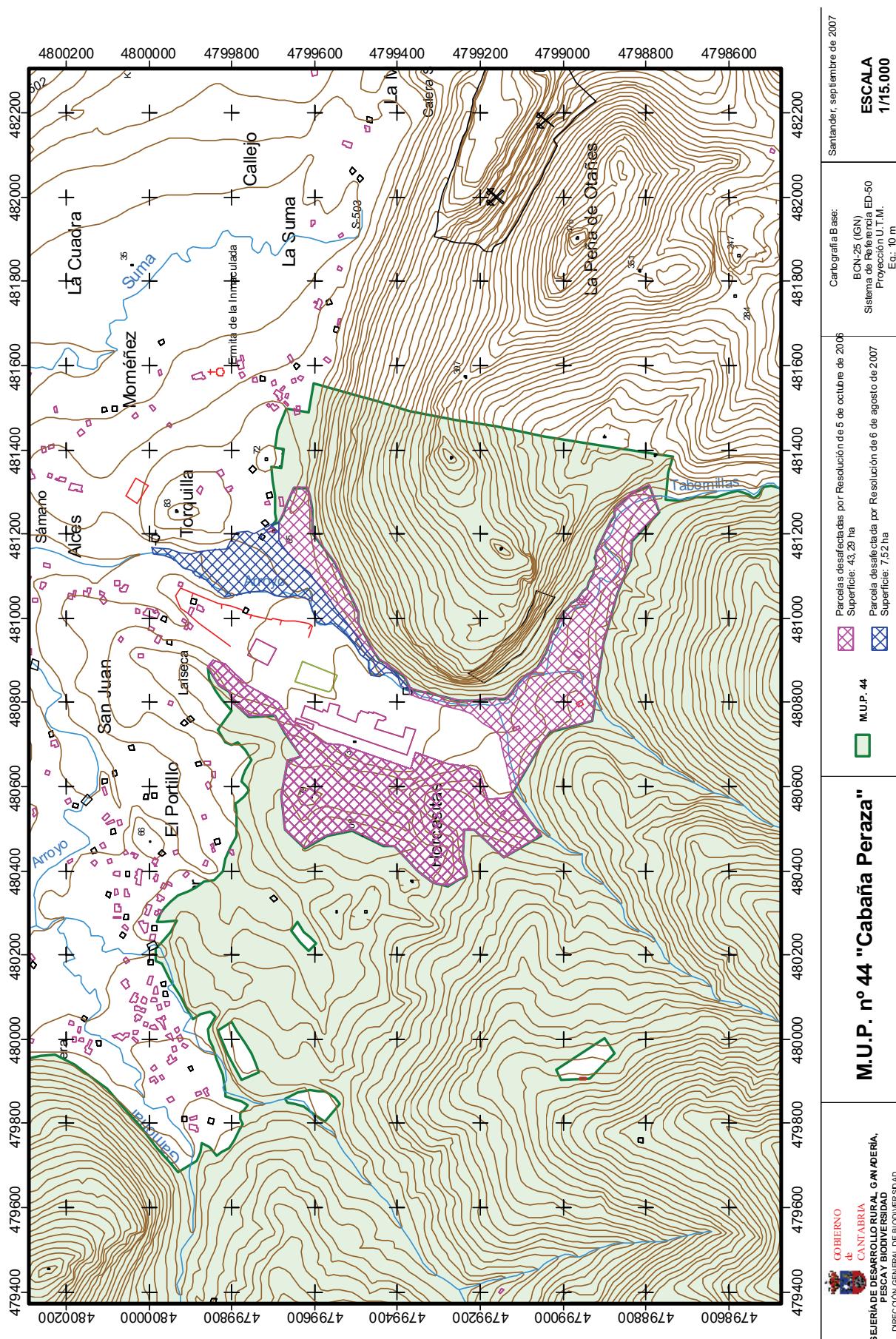
*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

- 33 -

MEMORIA

 inucon

inucon



**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

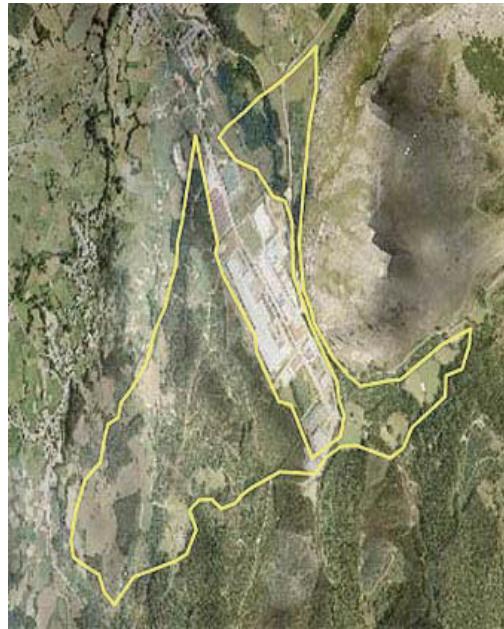
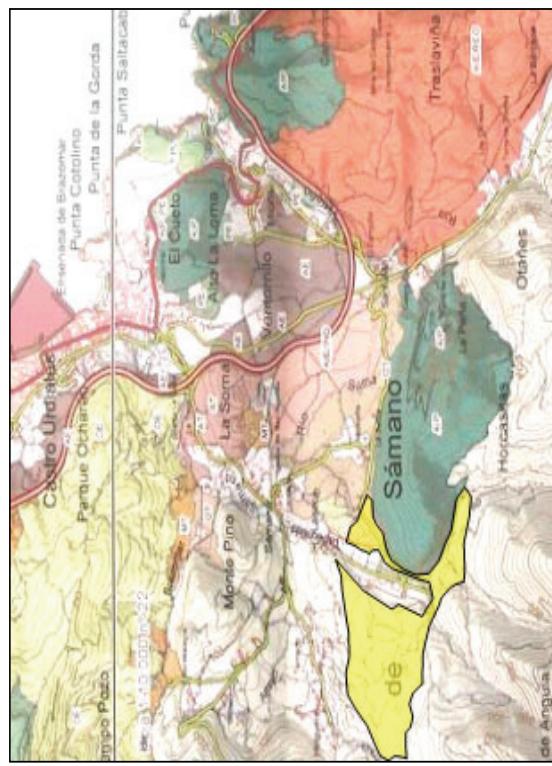
**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

2.4.- ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

Previo a la creación del POL, el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 23 de diciembre de 1996, clasificaba el suelo en el ámbito de implantación de dos formas distintas, la Zona Sur como suelo urbanizable, y la Zona Norte como suelo no urbanizable, subdividiéndolo éste último en protección agropecuaria, de explotación forestal y especial protección ecológica.

Tras la aprobación de la ley 2/2004, de 27 de septiembre, la zona se redefine como Área de Actuación Integral Estratégica Productiva Nº 6, siendo posible desarrollar el PSIR sin otro condicionante urbanístico puesto que con dicha actuación “.... se pretende evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública, por lo que desde la propia Ley se establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos”.

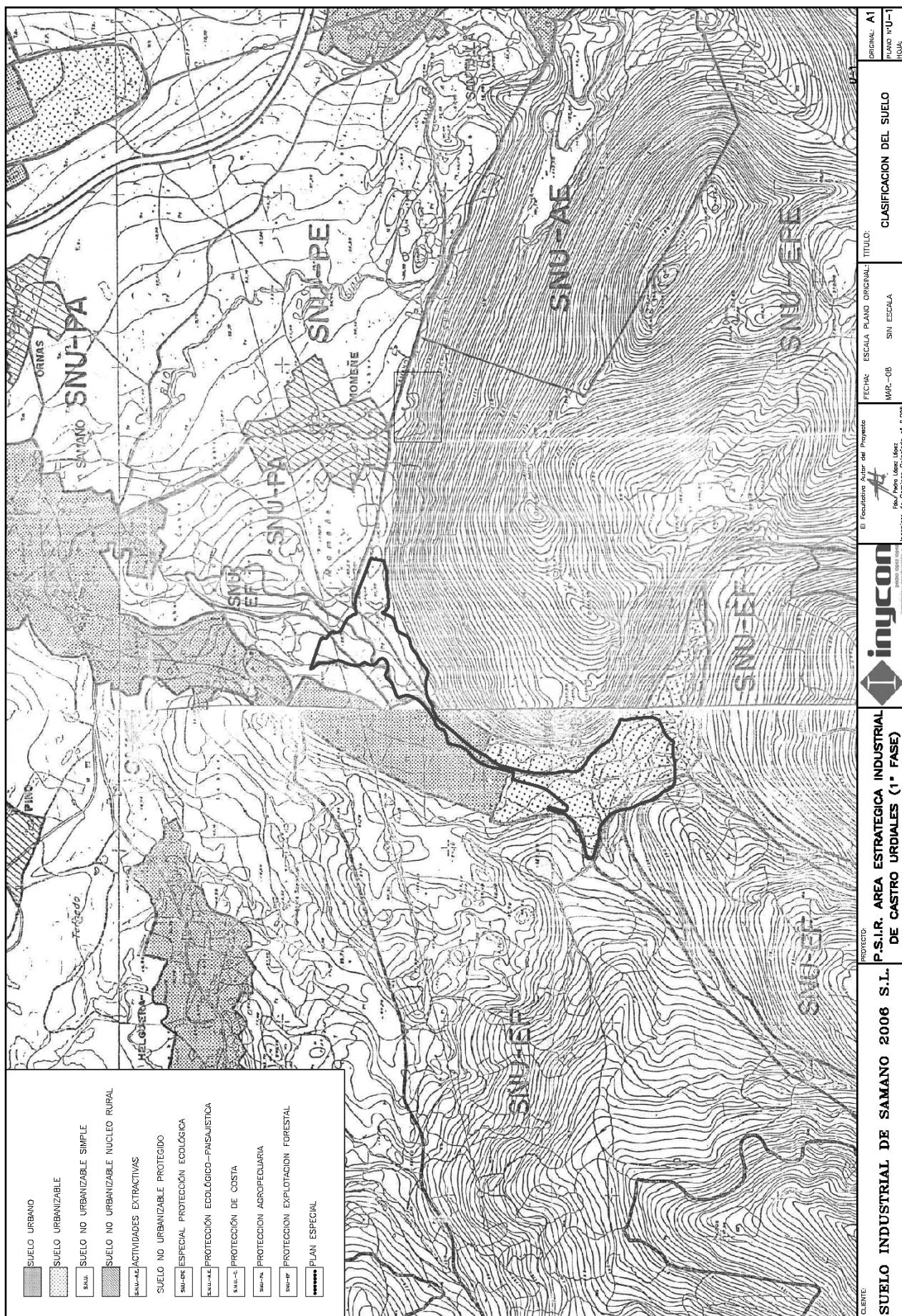


El Proyecto Singular de Interés Regional prevalece y se impone sobre el planeamiento municipal para así permitir su funcionalidad y desarrollo, pero en la primera modificación o revisión del PGOU, el Ayuntamiento de Castro Urdiales debe incluirlo.

En este sentido el PSIR ordena, zonifica, fija aprovechamientos, usos y ordenanzas.

A continuación se adjunta un plano con la Clasificación del Suelo correspondiente al ámbito del presente proyecto cuya actuación se llevará a cabo sobre los siguientes tipos de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable Protegido: Especial Protección Ecológica
- Suelo No Urbanizable Protegido: Protección Explotación Forestal
- Suelo No Urbanizable Protegido: Protección agropecuaria



P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)	Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L.	P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)	Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L.
2.5.- LEGISLACIÓN SECTORIAL			
Este apartado tiene por objeto analizar la posible incidencia en el proyecto de la legislación sectorial, los cuales se han tenido en cuenta en la ordenación propuesta.			
Carreteras			
La actuación no afecta a las zonas de dominio público, protección, servidumbre o afectación contempladas en la Ley 25/1988 del Estado.			
Costas			
Dada su situación interior a la actuación no le afecta las servidumbres, limitaciones y afectaciones de la Ley 22/1988 de Costas.			
Ferrocarriles			
No existe interferencia alguna con RENFE o FEVE.			
Aguas			
Constituye el dominio público hidráulico, entre otras, las aguas continentales, superficiales y subterráneas, así como los acuíferos subterráneos.			
Por otro lado, se ha respetado el dominio público en la ordenación y urbanización del ámbito, dando cumplimiento a las exigencias de la Confederación Hidrográfica del Norte de España en su informe emitido el 19 de febrero de 2007.			
Vías Pecuarias. Ley 3/1995			
No existe constancia de la existencia de ninguna vía pecuaria que se pueda ver afectada por la actuación.			
Puertos. Ley 27/1992			
Evidentemente, la localización interior de la actuación hace que no afecte a ninguna estructura portuaria.			
Barrieras urbanísticas y arquitectónicas			
El Proyecto contempla el cumplimiento de la Ley 3/1996 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.			
Telecomunicaciones. Ley 11/1988. Art. 44.3 y la Ley 32/2003 de 3 de noviembre que deroga a la anterior			
Se recoge en el proyecto el cumplimiento de las necesidades de redes públicas de comunicaciones según la legislación sectorial y se garantiza la entrada de todos los operadores.			
Medio ambiente. Ley de Cantabria 17/2006			
Para la tramitación ambiental del "PSIR de Área Estratégica Industrial en Castro Urdiales", se aplicará la Ley de Cantabria 17/2006.			
Hidrocarburos. Ley 34/1998, art. 5			
Se contempla en el proyecto de urbanización la planificación de las instalaciones de gas conforme a los requisitos establecidos en la normativa sectorial.			
Sector eléctrico. Ley 54/1997 y RD 1955/2000 de 1 de diciembre			
Se incluye en el proyecto de urbanización las redes de transporte y distribución de energía eléctrica contemplando las características de la red y emplazamiento conforme a la normativa sectorial, siendo de cuenta del promotor la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red de alimentación y los refuerzos necesarios de la instalación a la que se			
MEMORIA GENERAL		inyclon	inyclon
Pedro López López Ingeniería y Construcción, S.L.		Pedro López López Ingeniería y Construcción, S.L.	Pedro López López Ingeniería y Construcción, S.L.
- 39 -		MEMORIA GENERAL	- 40 -

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

conecta, indicando en el proyecto de urbanización la fuente y las líneas de las que se abastecerá, conforme establece el artículo 45.3 del RD 1955/2000.

Patrimonio histórico. Ley 16/1985, Real Decreto 1111/1986 del Estado y Ley 11/1998 de Cantabria

Como exige el informe sectorial de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria, que se incorpora al documento, durante la ejecución de la obra de urbanización se realizará un seguimiento por un técnico superior arqueólogo designado por la citada Consejería.

2.6.- CONCLUSIONES

A la hora de llevar a cabo cualquier intervención en el Territorio es necesario realizar un diagnóstico previo para así poder determinar las pautas más adecuadas para llevar a cabo dicha intervención.

Así pues, una vez realizado un análisis del ámbito territorial se confirma la idoneidad de los terrenos para la implantación de un área de producción industrial partiendo de las siguientes conclusiones:

- Localización del Proyecto: al definir áreas industriales resulta difícil su delimitación debido a la gran repercusión de su implantación, por tanto, se ha escogido para desarrollar el presente Proyecto un área ya definido por el POL como Área Estratégica Industrial, en base a unos criterios y valoraciones que ya han permitido establecer una estrategia territorial.
- Características Físicas del Ámbito: una vez estudiadas diversas alternativas, se considera que físicamente el emplazamiento escogido es el más adecuado puesto que esta alternativa es la que presenta menor efecto sobre el medio físico, en especial sobre los arroyos, sobre el paisaje, sobre el uso del suelo y sobre la permeabilidad territorial.
- Estructura de la Propiedad del Suelo: al valorar las posibles alternativas de localización, se ha tenido en cuenta la titularidad de la Junta Vecinal de Sámano (impulsora del proyecto) de los terrenos a ocupar.
- Encuadre Municipal y Situación Urbanística: el área de implantación del presente proyecto se localiza en un ámbito que se conecta con el polígono industrial ya existente por lo que goza de una localización física y funcional extraordinaria que permitirá el crecimiento y desarrollo hacia un nuevo espacio de expansión.

La ordenación general planteada en el Proyecto Singular de Interés Regional, en adelante PSIR, se refiere a un Área de Implantación, donde se desarrolla una infraestructura adecuada que permita todos los usos precisos para la correcta funcionalidad del uso productivo y sus actividades complementarias, definiendo las condiciones en las que habrá de desarrollarse; y, por otro lado, las conexiones precisas con las infraestructuras generales, contemplando en el proyecto de urbanización las obras de conexión y estimación del coste económico.

Ordenación General

Por su enclave territorial y su proximidad a la Autovía del Cantábrico A-8, se genera una fuerte demanda que se amplia a un entorno mucho mayor que Castro Urdiales y la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Como primera consecuencia de este hecho, se produce una demanda de espacio para el asentamiento de actividades muy diversas, con requerimientos específicos que habrá que tener en cuenta.

El emplazamiento, como se ha expresado anteriormente, aparece delimitado en el plano correspondiente de la documentación gráfica que se acompaña.

El acceso a los terrenos se realiza en la actualidad desde la Autovía del Cantábrico A-8 a través de la salida 147 hacia Castro Urdiales Sur y Sámano. Una vez en Sámano, avanzando por la carretera autonómica CA-522, se accede al área de actuación.

La zonificación general deviene de unos condicionantes impuestos por el medio físico y ambiental, siendo el Polígono de Vallegón existente, el arroyo Tabernillas y el macizo de Horcasitas los límites que han condicionado la creación de los ámbitos claramente diferenciados de la Zona Norte y la Zona Sur.

La Zona Norte, con 72.365,72 m², linda por el Oeste con el Arroyo Tabernillas, al Este con el macizo de Horcasitas y al Noreste, con la carretera comarcal de acceso a la propia zona de estudio. La forma de la zona de actuación es sensiblemente triangular.

La Zona Sur, con 93.676,23 m², linda por Norte y Este con el macizo de Horcasitas, por el Oeste con el polígono industrial, y el límite meridional lo marca la abrupta orografía existente. En este área las parcelas se distribuyen en el espacio delimitado entre los dos afluentes y el arroyo.

Debido a la forma alargada y estrecha del ámbito de actuación, se hace posible la ordenación del territorio en torno al eje viario vertebrador que lo recorre en su totalidad, distribuyendo las distintas parcelas en torno a él.

La totalidad del área de actuación va a albergar 19 parcelas, de distintos tamaños, con el fin de cubrir un amplio abanico de industrias.

Está dotado de 688 plazas de aparcamiento público; 380 de ellas se distribuyen en dos parking concentrados (193 plazas en la Zona Norte y 187 en la Zona Sur), mientras que las 308 restantes se distribuyen a lo largo de los viales. A estos aparcamientos de uso público hay que añadir la creación de una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificados, de acuerdo a las especificaciones establecidas en los Estándares de las Determinaciones de la Ordenación Prouesta.

Asimismo cuenta con una superficie de zonas verdes y usos dotacionales y la construcción, en la Zona Sur, de una glorietas que conectarán el polígono existente con el espacio más meridional.

Finalmente, se debe destacar la construcción de dos estanques de tormenta para la limpieza de las aguas pluviales de la zona de actuación, y una estación depuradora de aguas residuales de gran capacidad situada en la Zona Norte.

Justificación de la Ordenación

La ordenación propuesta responde a los condicionantes físicos descritos y básicamente a tres factores determinantes de la misma:

- Demanda concreta de espacio para un abanico amplio de empresas.
- Condicionantes físicos del área de actuación.
- Relación coste-plazo de ejecución-precio de venta.

Además, hay una serie de factores topográficos, geográficos, etc., que han condicionado de algún modo esta ordenación. Todos estos aspectos se detallan a continuación.

Accesibilidad, Conectividad y Permeabilidad

Un objetivo clave en la ordenación del área industrial que se estudia ha sido buscar la mayor accesibilidad de todas las parcelas, mediante recorridos cortos y sencillos.

En la actualidad, el principal acceso que presenta el existente polígono de Vallegón pasa por una zona consolidada por la edificación y pendientes superiores al 10%, mientras que la otra vía de entrada se encuentra en un

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

estado deficiente y con sección insuficiente para soportar un elevado tráfico de pesados.

Conscientes de los problemas mencionados y en previsión de la ampliación del polígono, el Gobierno de Cantabria, a través de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras, realizó un estudio informativo para la ejecución de un enlace entre el Área Estratégica Industrial y el enlace de Santullán con la Autovía A-8, planteando una alternativa a las carreteras existentes. Dicho estudio, denominado *Estudio Informativo Variante de Santullán. Tramo Santullán - Enlace Autovía A-8*, deriva finalmente en la publicación en el BOC de 2 de marzo de 2007 del acuerdo por el cual el Consejo de Gobierno aprueba el expediente de información pública con la solución compuesta por la Alternativa 2 modificada, incluyendo también el ramal 'glorieta 2-glorieta 3' que se ejecuta de forma paralela.

Esta actuación queda incluida en el IV Plan de Carreteras y el proyecto correspondiente se realizará en el año 2008.

La conectividad se materializa mediante el reparto de las parcelas en torno al eje viario único, vertebrador del espacio, sin otros viales secundarios. Para asegurar la permeabilidad de la zona de actuación se crea una glorieta en la Zona Sur que permite la vinculación con el polígono de Vallegón, además de mantener el acceso existente en el punto medio del ámbito de actuación.

De esta manera, como ya se ha indicado, el eje viario único, que se desarrolla longitudinalmente norte - sur - suroeste, cumple tres misiones fundamentales:

- Servir de red distribuidora de las parcelas
- Dar acceso a la Zona Norte desde la carretera que enlaza con la autovía
- Dar acceso a la Zona Sur desde el polígono de Vallegón

Con esta solución adoptada, la accesibilidad, conectividad y permeabilidad del área de estudio quedan aseguradas.

A continuación se adjunta el *Plano de Planta General Alternativa 2 Modificada y Tramo Entre Glorieta N° 2- Glorieta N° 3*.

Límites de Actuación y Barreras Estético Funcionales

Los límites de actuación están francamente marcados por la orografía y los elementos fluviales, por un lado, y por el suelo industrial existente, por el otro.

A la hora de desarrollar cualquier actuación urbanística surge un problema, de difícil solución, que se plantea en los límites de la actuación, las

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

barreras estético funcionales, el contraste originado entre la zona sobre la que se interviene y la que no se trata, tanto a nivel estético como funcional.

Para solventar este problema, se ha analizado la zonificación, el grado de discordancia y la repercusión, para buscar finalmente una solución. Se han clasificado en un total de 3 barreras:

1) Barrera tipo 1

Zonificación. Límite entre zona de actuación y polígono existente.

Grado de discordancia. La barrera separa dos zonas industriales. El grado de discordancia es nulo.

Repercusión. La funcionalidad de ambas franjas, así como la estética mantiene una continuidad cuya repercusión, lejos de ser negativa, hace que se constituya un espacio industrial de una entidad importante.

Solución. En este caso no se precisan medidas de actuación para minimizar el efecto de la barrera.

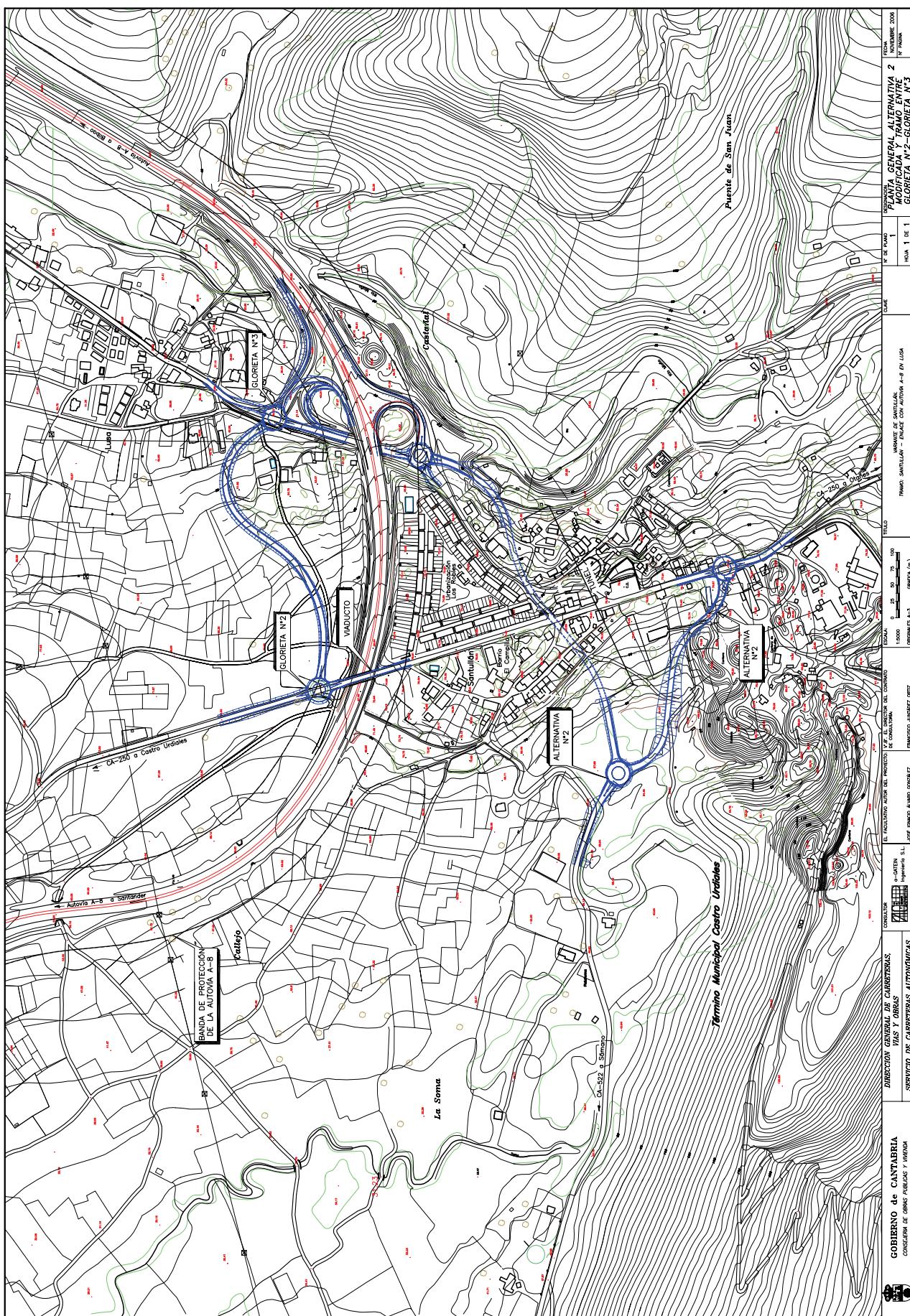
2) Barrera tipo 2

Zonificación. Límite entre la zona de actuación y la orografía abrupta. Se trata de parte del límite este y todo el límite sur, dejando el área de estudio "encajada".

Grado de discordancia. La barrera separa una zona industrial con una zona natural singular, con elevadas pendientes. El grado de discordancia es alto.

Repercusión. La repercusión en la Zona Este, donde la elevada pendiente que posee la orografía reduce su uso y tránsito, no es grande en cuanto a la pérdida de funcionalidad, mientras que la estética que se consigue es la de acogimiento del área industrial. Por otro lado, en el contacto de la Zona Sur, el hecho de encajar la superficie de actuación en el valle existente entre los distintos peñascos hace necesario paredes ataludadas. En este caso, la repercusión es mayor.

Solución. En el caso de la Zona Norte no se precisan medidas de actuación paliativas, sin embargo, en la Zona Sur, con el fin de buscar una suave transición entre lo natural y lo construido, se ha optado por asignar el uso de zona verde a la faja de contacto.



**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

3) Barrera tipo 3

Zonificación. Límite entre la área de actuación y zona fluvial.

Grado de discordancia. La barrera, de gran longitud debido a la geometría del emplazamiento, está evidentemente definida. El grado de discordancia es elevado.

Repercusión. Existe una afectación recíproca entre el ámbito fluvial y la zona industrial. El desarrollo del arroyo y sus afluentes condicionan la funcionalidad de toda la zona industrial, mientras que la estética de la cuenca fluvial está siendo altamente alterada. La repercusión, mutua, es importante.

Solución. Se va a concentrar parte de las zonas libres en torno al cauce. Por otra parte, se ha optado por distribuir las parcelas de la Zona Sur en el espacio delimitado por el arroyo y sus afluentes. De este modo se consigue adaptar la funcionalidad industrial a la presencia natural del río a la vez que se crea una transición estética suave..

Movimiento de Tierras

La realidad física que presenta el terreno sobre el que se va a actuar se caracteriza por el desarrollo alargado en la ladera del monte de gran pendiente de Horcasitas.

Con el fin de conseguir una mejor ordenación de los espacios y viales y, debido a las estrechas zonas en las cuales se ejecuta el plan, se ha optado por allanar la superficie, optimizando los espacios. De esta manera, los viales, con pendientes mínimas, condicionan la cota de cada una de las parcelas sensiblemente horizontales.

Con este criterio, se han diseñado unos viales adaptados en lo posible al terreno natural, pero que en ningún caso llegasen al 5% de pendiente. Por otro lado, los terrenos se han limitado a un máximo de 2/3 de talud. De imponer estos condicionantes sobre un terreno con una orografía tan marcada se obtiene un aprovechamiento del 86,16 % sobre un total de 166.041,95 m² de superficie total de actuación.

Debido a lo comentado, se producen, en algunos casos, zonas con rellenos de gran altura, o desmontes de cierta magnitud. Estos volúmenes de tierras se han proyectado de forma que se compensen para evitar costes innecesarios en la ejecución y se minimice el impacto ambiental.

Red de Saneamiento

La red unitaria del actual Polígono de Vallegón, con conexión a la red general, resultaría deficitaria para solventar la nueva red de saneamiento del

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

presente proyecto puesto que obligaría a bombejar las aguas negras debido a las características topográficas del terreno y además se corre el riesgo de colapso de la red existente.

En principio, la solución que se plantea adoptar para resolver la red de saneamiento, parte de una red separativa constituida por dos colectores destinados a la recogida de aguas pluviales y residuales, respectivamente; por un lado se recogen las aguas residuales para conducirlas a la estación depuradora que, tras una serie de tratamientos y procesos, las devolverá al cauce receptor, mientras que las aguas pluviales pasaran al decantador que vertirá libre de sedimentos.

La Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria ha sido la impulsora del Plan Director de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria en el cual se incluye el saneamiento integral del municipio cuya ejecución se lleva a cabo en tres fases. Dicho proyecto comprende la recogida de las aguas residuales generadas en este municipio a través de una red de colectores interceptores que la conducen a la E.D.A.R. desde donde, previo tratamiento, se vertirán al mar por medio del emisario submarino.

El objetivo de esta actuación es dotar a la zona de un sistema de depuración de las aguas residuales, previo a su descarga en el medio natural, de forma que se garanticen unos estándares de calidad ambiental en la zona, por medio de la reducción de los principales parámetros de contaminación de las aguas residuales.

Esta actuación se complementará con la tercera fase, que es la que afecta a Sámano, cuya ejecución es paralela a la redacción del presente proyecto.

En el Plano de Información nº 6 queda definida la Conexión a la Red General del Municipio de Castro Urdiales.

Red de Abastecimiento

En la actualidad el existente Polígono de Vallegón está siendo abastecido por un depósito ubicado dentro del propio polígono, que se alimenta solamente por un manantial. De esta manera tienen cubiertas las necesidades de abastecimiento.

Por otra parte, recientemente se ha puesto en funcionamiento una conexión hidráulica entre un nuevo sondeo situado en Laiseca, en las proximidades de la urbanización La Colina de Sámano, y el depósito superior situado en el Polígono de Vallegón.

MEMORIA GENERAL
- 48 -

inycon

Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.

inycon

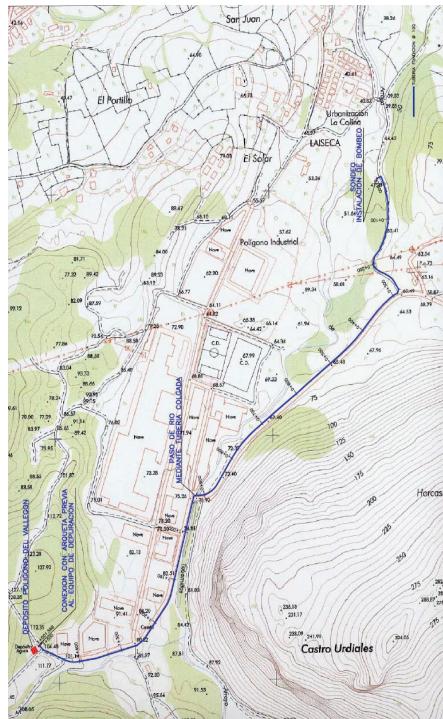
MEMORIA GENERAL
- 48 -

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

A continuación se muestra el trazado de la conducción y la situación del depósito y del sondeo (cuyo caudal de explotación, según la autorización de la CHNE, es de 7 l/s),



Al tratarse de un uso industrial, se estima una dotación de un litro por segundo y hectárea (1 l/s/Ha), por tanto, si el polígono industrial tiene una superficie de parcelas edificables de 67.561,81 m² (6,75 Ha), el caudal medio

275 415 14(-41-) 275 1-

De esta manera, para cubrir las necesidades de abastecimiento de agua en la zona de estudio para la demanda media, se va a construir un depósito con capacidad de regulación de un día de suministro total de 600 m³ cuya construcción se iniciaría en el año 2000 y se finalizaría en el año 2002.

Conocidad de Posulación = 6 751 3600 s 21 h = 59 320 00 = 592 200 m³

Dicho depósito se ubicará en la parcela con referencia catastral 0490901VN8909S0001UK, en la cual ya existe otro depósito; en la siguiente página se adjunta la Ficha Catastral correspondiente:

Para garantizar totalmente el abastecimiento de agua al Polígono Industrial, se prevé conectar la red de distribución de agua del mismo con la red de distribución de agua de Sámano, la cual se abastece desde los depósitos de cabecera de la red general de distribución de agua de Castro Urdiales. Estos depósitos tienen garantizado el suministro de agua pues están

*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

VIE MICHIA GENERAL - 49 -

*Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.*

conectados con la Autovía del Agua que, según la Dirección General de Obras Hidráulicas, se dimensionó en su día teniendo en cuenta la ampliación del propio Polígono para garantizar el suministro a toda el Área Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales, definida en el Plan de Ordenación del Litoral.

Para evitar posibles problemas causados por la reducción de la presión en algún punto de la actual red de Sámano, se prevé la conexión con dos alternativas para así evitar los efectos de un posible exceso de demanda puntual del polígono.

En el **Plano de Información nº 7** quedan reflejadas las alternativas para la conexión de la red de distribución de agua del PSIR con la Red General de Sámano.

Red de Electricidad

El punto definitivo de enganche exterior al Polígono, está pendiente de decidir por Iberdrola, una vez estudiadas las demandas que actualmente tienen previstas en esa zona. El proceso que ha tenido lugar hasta llegar a un consenso con Iberdrola, ha sido el siguiente:

Convenio de Colaboración entre IBERDROLA y Suelo Industrial de Sámano 2006 S.I.

Antecedents:

En relación al PSIR “Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales 1ª Fase”, con fecha 12 de julio de 2007, IBERDROLA envía a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe que recoge la necesidad de recursos de nuevas infraestructura que deben dotar dicho PSIR

Se informa que la infraestructura eléctrica que hoy día abastece al municipio de Castro Urdiales, dispone de capacidad suficiente para absorber el crecimiento natural de la demanda a medio-largo plazo pero no para alimentar picos suministros con necesidades de potencia instantánea.

En esta situación es inviable la atención de suministros de la importancia que se prefiere desde la actual red de 30kV por su falta de capacidad, siendo imprescindible la construcción de nuevas infraestructuras dotadas de la potencia y equipamiento necesarios para hacer frente con las debidas garantías

La solución idónea es la construcción de un eje de 220KV, constituido inicialmente por una línea eléctrica de doble circuito y una subestación transformadora de 220/30K

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

Zona de Emplazamiento:

La elección de la zona de emplazamiento de la nueva estación viene condicionada por su localización estratégica de proximidad a los centros de consumo de mayor peso y desarrollo futuro.

En este sentido, se han realizado gestiones para la búsqueda de un emplazamiento adecuado para la nueva subestación, que posibilite con la mínima afectación al entorno, el establecimiento de la subestación.

Inicialmente se propuso ubicar la subestación en un punto localizado en el ámbito que desarrolla el PSIR del Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase), y más concretamente en la Zona Sur de dicho ámbito, pero fue rechazada por inviabilidad técnica. Finalmente, la ubicación de la subestación queda pendiente de definir tras la firma del Convenio correspondiente entre IBERDROLA y Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L..

Conclusiones:

Teniendo en cuenta estas consideraciones, podemos concluir que a pesar de que a fecha actual la zona no dispone de las infraestructuras eléctricas necesarias para poder atender el total de la potencia eléctrica estimada para el área POL (30 MW); está prevista la firma de un convenio de colaboración entre Iberdrola y Suelo Industrial de Sámano 2006,S.L., que permitirá desarrollar las infraestructuras de refuerzo necesarias para asegurar el suministro eléctrico tanto exterior como interior al ámbito de esta actuación (PSIR del Área Estratégica de Castro Urdiales 1ª Fase).

Enlace con el Exterior

Se va a realizar un enlace con el exterior, a través de una glorieta que conecta los viales existentes con la Zona Sur, vinculando el polígono actual con las ampliaciones proyectadas.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

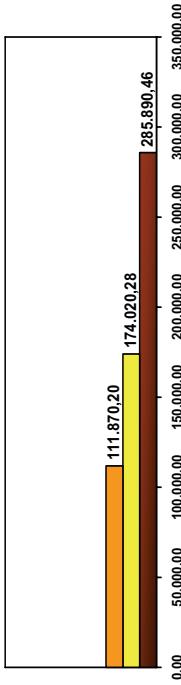
4.- MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN

4.1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Para llevar a cabo la ejecución de las obras previamente se realizarán en el terreno las actuaciones correspondientes al movimiento de tierras, cuyo balance general viene expresado a continuación:

Excavación en Desmonte en Terreno de Tránsito	200.123,32
Excavación en Roca	85.767,14
Total Excavación	285.890,46
Terraplén Procedente de Excavación	174.020,28
Terraplén con Suelo Seleccionado en Zonas de Terraplén	79.129,52
Excedente	111.870,18

BALANCE GENERAL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS (m³)



■ Excavación ■ Relleno Procedente de Excavación ■ Excedente

Antes del inicio de las obras se solicitará la correspondiente autorización para llevar a cabo el vertido de inertes a vertedero autorizado.

Los movimientos de tierras se realizarán teniendo en cuenta las prescripciones ambientales incluidas en el ISA y la Memoria Ambiental.

4.2.- **DESCRIPCION DE LA URBANIZACION**
El alcance de las obras de urbanización en el interior del ámbito es dotar a las distintas parcelas definidas en el Documento de Ordenación de las infraestructuras necesarias para que dichas parcelas se puedan considerar como solares.

Las infraestructuras que se proyectan son las siguientes:

- Red viaria
- Estructura de paso sobre arroyo
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento
- Redes de energía eléctrica
- Canalizaciones telefónicas
- Canalizaciones de gas
- Alumbrado público
- Acondicionamiento de espacios libres de uso público

Las infraestructuras que se proyectan son las siguientes:

- Red viaria
- Estructura de paso sobre arroyo
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento
- Redes de energía eléctrica
- Canalizaciones telefónicas
- Canalizaciones de gas
- Alumbrado público
- Acondicionamiento de espacios libres de uso público

Red Vialia

A pleno funcionamiento se considera que los viales acogerán un tráfico de vehículos pesados T2, de acuerdo con la Instrucción 6.1-1.C. y 6.2-1.C. Dado que la explanada existente reúne las características correspondientes a la categoría E3, el firme adoptado para las áreas de tráfico es de 15 cm de mezcla bituminosa sobre 25 cm de zahorra artificial.

Las aceras, serán de baldosas hidráulicas colocadas con mortero de cemento sobre una solera de hormigón de 8 cm. ejecutada sobre una base de zahorra artificial Z-II.

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. De esta manera se facilita el tránsito de vehículos y personas con movilidad reducida.

En la Zona Norte, la sección de los viales será una plataforma con dos carriles de 3,5 metros sin mediana central y aceras de 1,5 metros a cada lado. Se distribuirán aparcamiento en batería de 2,5 metros de ancho en ambos lados.

En la Zona Sur, donde discurre el eje principal y de acceso, la sección de los viales será de una plataforma con dos carriles de 3,5 metros sin mediana central y aceras de 2,0 metros a cada lado aparcamiento en línea de 2,5 metros de ancho en ambos lados.

Por último, se realizará la señalización horizontal y vertical según normativa vigente.

Estructuras de Paso

Va a existir una estructura de paso en la Zona Sur para salvar el arroyo número 1.

La estructura 1 se construye con el fin de permitir el paso del arroyo bajo la glorieta de entrada a la zona sur del polígono. Será un marco realizado in situ de hormigón armado, de 0,30 m de espesor, 5,3 m de luz y 2,04 m de altura libre interior. El trazado en planta describe un tramo recto de 23 m. El trazado del marco se rellenará con material seleccionado y se dispondrá relleno de escollera de voladura para el asiento de la losa inferior de la estructura.

Red de Saneamiento

La red proyectada es de tipo separativa.

La red de saneamiento de aguas pluviales se conforma en dos tramos independientes con dos estanques de tormenta. El primero recoge las aguas de la Zona Norte mediante dos ramales que confluyen al llegar al estanque de tormenta 1; el segundo recoge las aguas pluviales de la Zona Sur, vertiendo en el estanque de tormenta 2.

Se ejecutará en tubería de hormigón armado de diámetros comprendidos entre 300 mm y 1000 mm según las necesidades hidráulicas, quedando perfectamente definido en los planos, mientras que las recogidas de cada parcela se realizarán en el mismo material de 300 mm de diámetro. Por último, la recogida de los imbornales sitiales de los viales se ejecutará en PVC de 200 mm de diámetro.

Los estanques de tormenta se realizarán en hormigón armado. El vaciado de las aguas decantadas se realizará mediante una válvula de compuerta con accionamiento electromecánico regulado por un conjunto de boyas y relojes.

En cuanto a la red de aguas negras, será de tipo ramificada. Consistirá en un colector principal que discurre desde la Zona Sur hasta la depuradora situada junto al estanque de tormenta 1, en la Zona Norte. A este eje llega otra tubería que discurren bajo el vial del polígono de la Zona Norte. Todos estos colectores serán de hormigón armado de diámetro 300 mm.

Para la recogida de aguas negras de cada parcela se utilizará tubería de 200 mm de diámetro de hormigón armado en la Zona Sur y 300 mm en la Norte.

Todos los pozos serán se hormigón en masa ejecutados in-situ.

La base del proceso de depuración será un tratamiento biológico aerobio de fangos activados, de cara a conseguir la mayor eficacia posible en el proceso. Su linea de tratamiento consta de desbaste, tamizado, reactor biológico, decantador y espesador de lodos.

En la entrada al pozo de bombeo se instalará una reja de desbaste de limpieza manual, que servirá para retener los sólidos gruesos que pudieran entorpecer el correcto funcionamiento de las bombas. El agua desbastada entrará al tamiz rotativo por bombeo.

El tamiz está construido íntegramente en acero inoxidable AISI-304, con una luz de paso de 1,5 mm. Su funcionamiento se automatizará con una boya en su interior que podrá el equipo en marcha cuando detecte nivel de agua. Los sólidos separados caerán directamente a un compactador y de aquí a un contenedor estándar para residuos sólidos urbanos.

El agua residual será sometida a una fuerte aeration que proveerá las condiciones de crecimiento de los microorganismos encargados de oxidar la materia orgánica.

El aire será suministrado por dos sopiantes y distribuido por una serie de difusores dispuestos en el fondo del reactor. Un oxímetro comandará todo el proceso arrancando y parando una o las dos sopiantes, en función de la concentración de oxígeno disuelto.

El decantador será de tipo estático, en hormigón armado. Se ejecutará una tolva cuadrada en el mismo material que tendrá una fuerte pendiente para favorecer el deslizamiento de los fangos decantados hacia el fondo.

El licor mezcla del reactor biológico pasará hacia el decantador por medio de un colector que desembocará en una campana deflectora instalada en el centro geométrico del decantador. Para sostener la campana deflectora y facilitar las labores de limpieza y mantenimiento, sobre el decantador se situará una pasarela de trámej con barandilla.

El agua decantada será recogida por dos canaletas con vertedero dentado y placa deflectora de flotantes.

El lodo del fondo del decantador será tomado por una bombas tipo air-lift, que lo llevará hasta cabeza del reactor biológico.

Una bomba air-lift, independiente de la anterior, instalada en el fondo del decantador permitirá purgar el exceso de lodos biológicos al espesador.

Todo el funcionamiento de la EDAR se centralizará y controlará desde un cuadro eléctrico y de automatismo que se instalará en la cajeta de equipos.

Red de Distribución de Agua

La red proyectada consiste en un eje longitudinal a lo largo de toda la Zona Sur y, en la zona septentrional, bajo la ronda interior, describiendo un anillo. Ambas conducciones se van a conectar con un depósito de nueva construcción con capacidad de regulación de un día de suministro total de 600 m³. A cada parcela se le proporcionará una acometida en fundición de diámetro 100 mm.

La sección tipo que se va a realizar será de un metro de profundidad, con taludes 1/10, se dispondrá una cama de arena para el correcto asiento de la tubería, rellenando con todo uno.

Las arquetas serán de fábrica de 80 x 80 x 100 cm., con tapa de fundición dúctil. El conjunto se completa con válvulas de compuerta de diámetro 100 mm y 200 mm respectivamente, y una ventosa en el punto más alto de diámetro 50 mm. En las acometidas se disponen las válvulas con un conjunto de maniobra tipo pava.

Red de Distribución de Energía Eléctrica

Para el desarrollo eléctrico de las instalaciones proyectadas dentro del Polígono, se tienen que realizar los trabajos que a continuación se detallan

- Soterrar la línea en el trazado coincidente de la misma con los terrenos que va a ocupar el nuevo Polígono Industrial.
- Desplazar el actual Centro de transformación Vallegón 3, fuera de la rotonda proyectada, en terrenos propiedad del polígono proyectado y cercano a la parcela nº 1 ubicada en esta Zona Sur.

Para proceder al soterramiento, se prevé instalar 2 apoyos de final de línea, de manera que la línea aérea, entre estos apoyos, pase a ser subterránea en la parte de trazado correspondiente al Polígono, volviendo a su condición de aérea una vez salvado el terreno que ocupa el Polígono. Dichos apoyos serán metálicos normalizados constituidos por perfiles angulares atornillados. Todos irán galvanizados, enterrados en el suelo con protección de recubrimiento de hormigón y conectados a tierra.

Se precisa un suministro de energía a la tensión asignada por Iberdrola de 30 Kv, con una potencia máxima a nivel de C.T.s de 2.188,74 KVA s.

Para atender a las necesidades indicadas, será necesaria la instalación de 4 Centros de Transformación equipados con dos máquinas de 630 Kva's, computando un total de 5.040 Kva's instaladas, con lo que dispondremos de un margen de seguridad considerable para futuras ampliaciones.

En el plano correspondiente se señalan la línea aérea de media tensión de 30 kv, existente en la zona y a la que se ha hecho referencia su modificación, y es desde la que se proyecta suministrar energía eléctrica al Polígono a través del CT 4, cerrando anillo con el resto de los centros proyectados y existentes, de acuerdo con el diseño adoptado por Iberdrola como distribución interior del mismo.

El sistema de distribución proyectado para este Polígono será, en la Zona Norte, a través de dos centros de transformación, denominados en el proyecto CT 4 y CT 3, y en la Zona Sur, mediante la instalación de dos centros de transformación, denominados en el proyecto CT 2 y CT 1, y un nuevo centro de transformación en sustitución del actual, denominado CT Vallejón 3.

El Polígono será suministrado a través de dos líneas de media tensión a 30 KV., una que partiendo del CT 4 alimenta de energía eléctrica a los centros de transformación CT 3, CT 1 y CT 2, realizando entrada y salida de dicha línea en cada uno de los centros mencionados y la otra que partiendo del CT 2, alimenta de energía a los centros CT Vallejón 3 volviendo hasta el CT 4 donde queda cerrado el anillo.

Las características de la red de Media Tensión mencionada son las que siguen:

Clase de corriente	Alternaria trifásica
Frecuencia	50 Hz
Tensión nominal	30 kV
Tensión más elevada para el material	36 kV
Categoría de la red	Según UNE 20-435 A

Las características de los cables de aislamiento de dielectrónico seco, se ajustarán a la NI 56.40.02, de la Compañía, siendo el conductor de aluminio compacto, de sección circular con aislamiento de etileno propílico (EPR).

La canalización será subterránea bajo tubo corrugado flexible de doble capa liso en su interior de 200 mm. de diámetro nominal, para lo cual se realizará la correspondiente zanja a una profundidad de 120 cms por 60 cms. de ancho.

El centro de transformación objeto del presente proyecto será de tipo interior, empleando para su aparellaje celdas prefabricadas bajo envolvente metálica.

Para las salidas de Baja Tensión del Centro de Transformación irán protegidas con Cuadros Modulares de Distribución en Baja Tensión de Merlin Gerin o similar y características según se definen en la Recomendación UNESA 6302B Puesta a Tierra.

Se conectarán a tierra los elementos metálicos de la instalación que no estén en tensión normalmente, pero que puedan estarlo a causa de averías o circunstancias externas, por lo tanto se conectarán a tierra el neutro del transformador y los circuitos de baja tensión de los transformadores del equipo de medida.

La red de distribución en baja tensión se realizará en ejecución enterrada. Se dispondrán arquetas de registro y derivación en los cruces de calles y en la proximidad de las parcelas.

Desde la arqueta de derivación se dispondrá de la correspondiente canalización de salida a cada parcela. Las arquetas se realizarán in situ mediante obra de fábrica de ladrillo de media asta u hormigón en masa.

Denominamos acometidas parcelarias a las líneas que enlazan desde los cuadros de salidas en B.T. de los centros de transformación considerados en el proyecto con las arquetas de derivación dispuestas para cada parcela (antes de la CGP o CPMT). La potencia capaz de transportar cada línea deberá ser suficiente para las necesidades previstas.

Estará enterrada y canalizada a través de tubos de PVC corrugado de doble capa interior liso del tipo no propagador de llama de diámetro nominal 160 mm.

Las líneas de distribución de Baja Tensión estarán protegidas contra sobrecargas y cortocircuitos en los cuadros de Baja Tensión ubicados en los centros de transformación mediante los correspondientes fusibles. El conductor de neutro se conectará a tierra en el centro de transformación en la forma prevista en el Reglamento Técnico de Centrales, Subestaciones y Centros de Transformación.

Alumbrado Público

Se van a realizar cuatro Centros de maniobra y protección, con cuatro circuitos independientes en los Centros de mando nº 1 y 2, con seis circuitos para el Centro nº 3 y con cinco circuitos para el Centro nº 4, los cuales alimentarán a diecisiete sectores diferentes del Polígono.

La red eléctrica asociada al alumbrado que se proyecta, constará de circuitos trifásicos a cuatro hilos, siendo la tensión de servicio entre fases de 380 V., y entre fase y neutro de 220 V.

La red de distribución se efectuará mediante conductores de cobre,

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

aislados con PVC a 0,6/1 Kv., bajo tubo protector de PVC doble capa, enterrado en zanjas dispuestas a tal efecto, bajo las aceras de los viales.

Los puntos de luz elegidos están compuestos de báculos de 8, 10 y 12 m. de altura, con luminaria cerrada de reparto asimétrico, para lámpara de vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.) de 150 W y 250 W de potencia.

Los encendidos y apagados de los puntos de luz, se realizarán por medio de un interruptor crepuscular del tipo Astronómico, el cual irá situado en el interior de los Centros de Mando.

Con el fin de conseguir ahorro energético, se dispondrán en cada Centro de mando sendos equipos de regulación, estabilizadores de tensión, de 30 Kva, trifásicos a 380 V., para reducir el nivel lumínoso de los puntos de luz durante las horas nocturnas.

La disposición e interdistancias de los puntos de luz, varía en función de la sección tipo de los viales del Polígono, diferenciándose dos tipos diferentes de cales. En el vial tipo 1 de 13,0 m de ancho los puntos de luz presentarán una disposición bilateral al tresbolillo con interdistancias de 35 m. En el vial de la carretera vecinal, con 7,0 m de ancho, la disposición será la misma, reduciendo la distancia a 30 m.

Canalización Telefónica

Van a existir dos ejes de distribución independientes en la Zona Norte y Sur, ambas se conectarán a la red de telefonía existente en el polígono actual de Vallejón.

En la Zona Norte irá distribuido en forma de ramificada, cubriendo mediante dos ejes la ronda norte y vial de acceso, mientras que en la zona sur discurrirán de forma paralela al eje del vial, dispuestas en ambos casos bajo las aceras.

La canalización telefónica se ejecutará mediante cinco canalizaciones de 110 mm de diámetro en PVC, con arquetas y armarios de distribución.

Se proyectan acometidas a cada parcela.

Canalización de Gas

La distribución dentro del polígono se realizará mediante canalización formada por tubo de 200 mm de diámetro.

Van a existir dos ejes de distribución independientes, uno para cada zona. Ambos se conectarán a la red existente.

**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

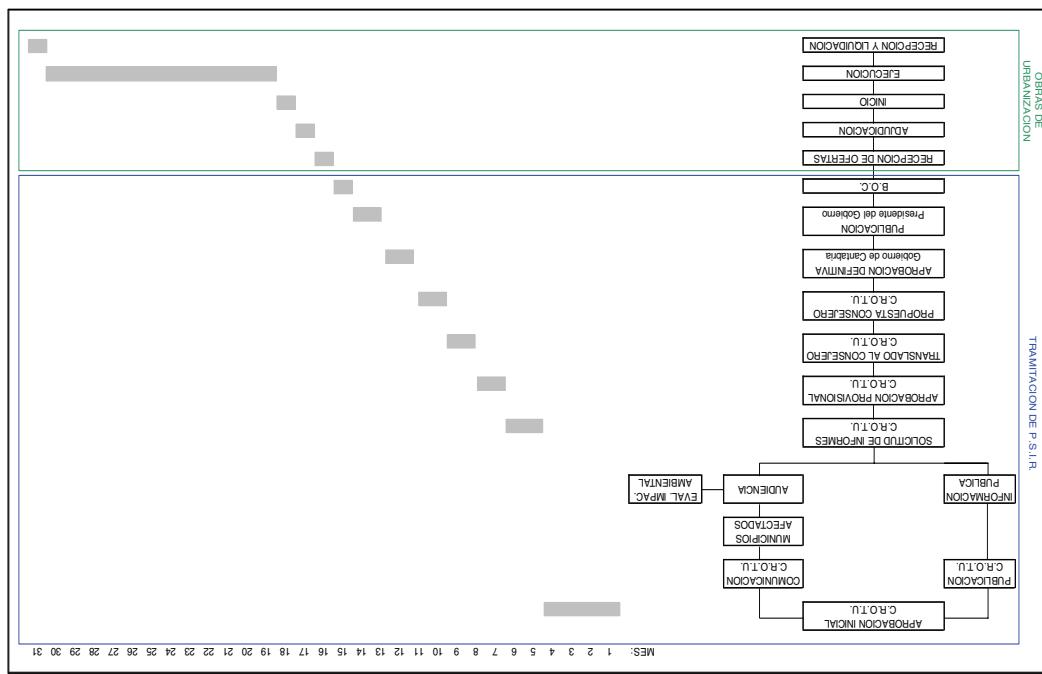
**P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

5.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO
5.1.- PLAZOS DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS

En la urbanización del área de implantación definida en el proyecto singular se incluyen las infraestructuras básicas definidas anteriormente, incluso el acondicionamiento de espacios públicos. El PLAZO DE EJECUCIÓN para las obras incluidas en el presente proyecto queda fijado en doce (12) meses.

A continuación se muestra el PLAN DE ETAPAS que plantea el desarrollo del presente proyecto en una única etapa:



5.2.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Objeto del Estudio

El objetivo del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad del PSIR Área Estratégica Industrial de Castro Urdiales (1ª Fase) de conformidad con el contenido del artículo 27.1 g) de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; se trata de justificar la garantía de la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta el coste de transformación del suelo y las fuentes de financiación con las que se cuenta para tal fin.

Dada la naturaleza del promotor del proyecto, ya que se trata de una sociedad autonómica que pertenece al sector público empresarial del Gobierno de Cantabria, los medios y la ejecución del proyecto, está garantizada por la propia administración autonómica. No obstante, se incorpora un estudio económico-financiero de la actuación que acredita la viabilidad autónoma del proyecto. Para ello, teniendo en cuenta que el contenido del PSIR exige la inclusión del detalle de un proyecto de urbanización, a partir del coste de ejecución se estudian los flujos derivados de todos los gastos e ingresos, resultando como valor residual el valor del suelo en origen. Se considera que la operación, objetivamente, es viable siempre y cuando el precio del suelo en origen supere su valor actual como suelo rústico, incluyendo el valor de las instalaciones y explotaciones existentes. En este capítulo se realiza una valoración estimada del suelo, para lo cual inicialmente se aplicó el método residual dinámico. No obstante, hay que tener en cuenta, que debido a la entrada en vigor el 1 de julio de la Ley 8/2007, de 28 mayo, de suelo, será de aplicación lo comprendido en la misma en lo referente a la valoración del suelo, a la hora de redactar el proyecto de expropiación forzosa.

El coste definitivo del suelo y demás elementos que sean objeto de valoración dentro de las parcelas se fijará en el correspondiente Proyecto de Expropiación, que será redactado por la empresa Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L., de conformidad con la legislación vigente, siendo la citada empresa la beneficiaria de la expropiación. La tramitación y aprobación del expediente expropiatorio lo realizará la CROTU.

El documento de Urbanización del presente PSIR contiene la justificación y coste de ejecución y plazo para la misma.

Los costes de urbanización son los que suponen el mayor porcentaje del coste final, siendo el presupuesto base de licitación de las obras incluidas en el presente proyecto, sin IVA, seis millones cincuenta y dos mil ochocientos setenta y cinco euros y cuarenta y dos céntimos (6.052.875,42 €).

Fuentes de Financiación

El promotor del PSIR es la empresa Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L., que es una empresa creada por impulso del Gobierno de Cantabria para el desarrollo de la AIEP, Área Industrial de Castro Urdiales, participada al 50 % por SLICAN y CEP CANTABRIA S.L., Sociedad Regional de Coordinación Financiera, con las Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria S.L.

Por tanto, la iniciativa de la actuación es de una sociedad pública regional de carácter mercantil, sometida al régimen jurídico privado que tiene por objeto el desarrollo de este PSIR, constituida con la participación de dos sociedades del Gobierno Regional de Cantabria, participadas mayoritariamente por éste, la cuales, independientemente de las fuentes de financiación propias de su actividad mercantil, tienen como fuente de financiación los propios presupuestos de la Comunidad Autónoma.

Se trata de una sociedad que por aplicación del artículo 153.1. d) en relación con el artículo 151.1.b) Patrimonio de Cantabria y art. 2 de la Ley de Hacienda o Finanzas de la Comunidad Autónoma perteneciente al sector público regional, por lo que, conforme al contenido artículo 62.1 de la Ley de Finanzas los presupuestos de explotación y capital de la sociedad se integran en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma, siendo en definitiva éstos su fuente final en cuanto a la garantía de su financiación.

Por tanto, dadas las características del promotor de la actuación no cabe ninguna duda de suficiencia y garantías de las fuentes de financiación.

Se expone el Estudio Económico-Financiero desglosado en las siguientes tablas:

- Calendario de consumo de suelo bruto
- Calendario de gastos e ingresos
- Precios unitarios de inversiones y gastos asociados
- Costes unitarios y totales actuales
- Ingresos unitarios y totales actuales
- Flujos de caja

En las tablas siguientes se demuestra la viabilidad del Proyecto en lo relativo a su viabilidad económica y financiera.

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

Suelo Industrial de
Sámano 2006 S.L.

P.S.I.R. AREA ESTRATEGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)

PRESUPUESTO FINANCIERO PSIR A.I.E.P. CASTRO URDIALES

*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

MEMORIA GENERAL - 67 -

innovent

*Pedro López López
Ingeniería y Construcción, S.L.*

- 68 -

MEMORIA GENERAL

MEMORIA GENERAL
- 68 -

6.- GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO

Se establece como sistema de gestión el de Expropiación por lo que se define una única unidad de actuación que abarcará la totalidad del suelo comprendido en el perímetro delimitado como ámbito territorial de este proyecto.

Los terrenos correspondientes a todas aquellas conexiones exteriores de infraestructuras y accesos viaarios propuestos al ámbito obtenidos mediante expropiación

A estos efectos la empresa "Suelo Industrial de Sámano 2006 S.L." redactará, en su momento, el correspondiente Proyecto de Expropiación, de conformidad con la legislación vigente, siendo la citada empresa la beneficiaria de la expropiación. La tramitación y aprobación del expediente expropiatorio lo realizará la CROTU.

Se establece como sistema de gestión el de expropiación, ya que es el más adecuado para la consecución del interés público, conforme a las circunstancias que concurren en su ordenación y ejecución. El PSIR tiene por objeto el desarrollo de un Área Integrada Estratégica Industrial definida por el Plan de Ordenación del Litoral para articular territorialmente de forma coherente la Comunidad. La exposición de motivos del POL, en este sentido, establece: "...Los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales y pretenden alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes". Concretamente referido a la política industrial, la exposición de motivos del POL establece "... dado el carácter coordinador de la materia de ordenación territorial, la presente Ley contempla una serie de disposiciones en ámbitos sectoriales de marcada incidencia supramunicipal, esencialmente en las materias de política industrial y de política de vivienda sometida a algún régimen de protección pública... Igualmente, políticas activas en el ámbito productivo y de la economía, a través de la figura de las denominadas Actuaciones Estratégicas Integrales, delimitando reservas de suelo estratégico aptas para un futuro desarrollo industrial dado su emplazamiento y su fácil adecuación a la citada finalidad y, con base, en una visión supramunicipal del territorio de la Comunidad Autónoma. Actuaciones contempladas a lo largo del territorio de la Comunidad Autónoma y que indudablemente mejorarán el tejido productivo de la misma "

El interés regional estratégico industrial de la actuación justifica que la dirección, control y ejecución de la actuación se realice desde un sistema de base pública, como es el de expropiación, teniendo la sociedad autonómica creada al efecto por el Gobierno de Cantabria para la ejecución y control de la

actuación el carácter beneficiaria de la expropiación, conforme establece el artículo 29.7 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El deber de conservación de las obras de urbanización recaerá, con carácter indefinido en los propietarios, constituidos en una Entidad Urbanística de Conservación, siendo la pertenencia a dicha entidad obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del PSIR.

Santander, abril de 2008

El Facultativo Autor del Proyecto



Fdo: **Pedro López López**
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 8.095

ORDENACION



DERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA

- 1.- CONTENIDO E INTERPRETACION
- 2.- USOS
 1. Uso Productivo Industrial
 2. Uso Productivo Comercial
 3. Uso de Servicios de Hospedaje
 4. Uso de Servicios Infraestructurales
 5. Uso de Espacios Libres de Uso Público
 6. Uso de Transportes y Comunicaciones. Red Vialaria y Aparcamientos de Uso Público
- 3.- DISPOSICIONES GENERALES
- 4.- ESTANDARES
- 5.- ORDENANZAS

CAPITULO I.	Ordenanza Ambiental
CAPITULO II.	Ordenanza de Vertidos
CAPITULO III.	Protección del Dominio Hidráulico
CAPITULO IV.	Barrera Arquitectónicas
CAPITULO V.	Telecomunicaciones
CAPITULO VI.	Ordenanza de Edificación
- 6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION
- 7.- EDIFICABILIDAD DEL AMBITO

**DOCUMENTO N° 1:
DERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA**

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

1.- CONTENIDO E INTERPRETACION

La presente ordenanza, por desarrollarse dentro del ámbito de un P.S.I.R no está sujeta a las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 23 de diciembre de 1996. No obstante, en su redacción se ha pretendido no entrar en conflicto con dicho PGOU.

Ante posibles contradicciones o incompatibilidades entre el actual documento y el PGOU de Castro Urdiales, prevalecerá la presente Ordenanza.

En el caso de discordancia o imprecisión de contenido del presente documento, se tendrá en cuenta la información de los Planos y el Estudio Económico – Financiero. Siempre primará el texto al gráfico.

Subsidiariamente, se aplicarán las Ordenanzas del PGOU del Ayuntamiento de Castro Urdiales y, específicamente, las Ordenanzas contenidas en el Plan Parcial de El Vallejón aprobado por la CRU el 15 de marzo de 1991, publicado en el BOC de 1 de abril de 1991.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

1.- CONTENIDO E INTERPRETACION

La presente ordenanza, por desarrollarse dentro del ámbito de los destinos fundamentales asignados a los espacios, edificables o no, comprendidos en el ámbito de actuación.

Es necesario establecer una zonificación que acoge los usos y que regule las diferentes actividades que podrán ser desarrolladas en los distintos lugares.

En las ordenanzas se reflejan los distintos usos característicos de cada ámbito, siendo ese uso el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. Los usos compatibles y prohibidos también quedan definidos en dicha ordenanza, entendiéndose por compatible aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos su carácter; y prohibido aquél que no se puede implantar. Los usos que aun no estando específicamente vedados son incompatibles con los usos permitidos, se entenderán como usos prohibidos.

Usos Productivo Industrial

Se entiende por uso productivo industrial aquél que tiene por objeto el desarrollo de espacios idóneos para el asentamiento de actividades industriales, elaboración, transformación o reparación; de almacenaje y de distribución, con posibilidad de admitir una gama de tipologías variadas que puede ir de las naves o edificios-nido a la industria aislada en parcela de mayor tamaño.

En función de su situación, tamaño requerido, accesibilidad, etc., tienen una distinta regulación. De esta forma se establecerán ordenanzas específicas para cada una de ellas, con diferentes parámetros de edificabilidad, ocupación, etc. A tal efecto, se van a distinguir tres categorías, según los conceptos de "no molestos", "insalubres", "nocivos" o "peligrosos", de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), aprobado por Decreto 2414/1961, o la Normativa vigente en su momento:

a) CATEGORIA I: Aquella que no resulte ni molesta, ni insalubre, ni nociva, ni peligrosa.

b) CATEGORIA II: Aquella que no resulte peligrosa, pudiendo ser molesta, insalubre o incluso nociva.

c) CATEGORIA III: Aquella actividad clasificada peligrosa.

Se incluye en este uso el de oficinas para los servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros requeridos por cada empresa.

En ningún caso será compatible con el uso residencial.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

Uso Productivo Comercial

Engloban aquellos servicios de venta de mercancías al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el propio local o la prestación de servicios a particulares. Se considera:

- Bienes de gran consumo aquellos fungibles de compra habitual y repetitiva por los consumidores que presenten alta rotación.

• Superficie útil de exposición y venta al público es aquella superficie donde se desarrollan actividades de promoción de ventas y de intercambio comercial. Se entienden incluidos entre los espacios definidos en el apartado anterior los siguientes:

- a) Los mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, así como los probadores, destinados a la presentación de los artículos.
- b) En los establecimientos comerciales que dispongan de secciones de venta asistida por dependiente, la zona ocupada por las personas vendedoras detrás del mostrador, aunque a la misma no tenga acceso el público
- c) Las superficies de preparación, almacenamiento, reparación o elaboración de mercancías visibles para el público aunque no sean accesibles.
- d) Los espacios de venta, ya sean exteriores e interiores.
- e) Escaleras, pasillos y cualquier otro espacio destinado a la permanencia y tránsito de personas necesarios para el acceso a la presentación de los artículos.
- f) La línea de las cajas registradoras, así como la zona entre éstas y la salida, siempre que en la misma se desarrolle alguna técnica de promoción comercial, directa o indirecta.

Se excluyen expresamente de la superficie útil de exposición y venta al público aquellas superficies destinadas a:

- a) Las dependencias o instalaciones no accesibles al público en general, en las que no se desarrolle actividad comercial directa.
- b) Las zonas de estacionamiento, siempre que en las mismas no se desarrolle actividad comercial alguna.
- c) Las zonas destinadas permanentemente a la restauración y al desarrollo de actividades lúdicas.

• Grandes Establecimientos Comerciales de acuerdo a la Ley 8/2006, de 27 de junio, de Estructuras Comerciales de Cantabria,

- a) Los establecimientos comerciales dedicados principalmente a la comercialización de bienes de gran consumo, o bien los destinados especialmente a la venta de una o varias gamas de bienes de consumo ajena al sector alimentario, o ambos por secciones, que cuenten con una superficie útil de exposición y venta al público superior a dos mil quinientos metros cuadrados.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

- b) Los establecimientos comerciales dedicados principalmente a la comercialización de bienes de gran consumo de tamaño superior a mil metros cuadrados e igual o inferior a dos mil quinientos metros cuadrados, integrados en cadenas sucursalistas que tengan una cifra anual de negocios que supere, en el ejercicio económico inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de la licencia comercial específica, la cifra de doscientos millones (200.000.000) de euros anuales.
- c) Los establecimientos colectivos en los que estén integrados establecimientos individuales, aunque individualmente considerados no superen los dos mil quinientos metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público, tendrán la consideración de gran establecimiento si superan en conjunto los cinco mil metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público.

No perderá la condición de Gran Establecimiento Comercial aquél establecimiento individual que, cumpliendo los requisitos previstos en el presente artículo para su calificación como Gran Establecimiento Comercial, forme parte, a su vez, de un Gran Establecimiento Comercial de carácter colectivo.

- d) Los parques temáticos, en relación con sus actividades comerciales, cuando el conjunto de la superficie útil de exposición y venta al público supere los dos mil quinientos metros cuadrados o el quince por ciento de la superficie edificada total. Se entiende por actividad comercial del parque temático la de venta al por menor de productos directamente relacionados con su actividad principal dentro de su recinto.

- Establecimientos Comerciales Menores aquellos no incluidos en la clasificación anterior ni definido en la Ley 8/2006.

No se permitirá la instalación de grandes establecimientos comerciales en el ámbito del PSIR, consintiendo los establecimientos comerciales menores sólo en aquellas zonas donde la ordenanza especifique su compatibilidad con los usos establecidos.

Uso Productivo de Servicios de Hospedaje

Los usos de servicios de hospedaje son aquellos que tienen por finalidad la prestación de servicios al público destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Uso de Servicios Infraestructurales

Los usos de servicios infraestructurales incluyen aquellos que están vinculados con el suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado, así como la gestión de residuos sólidos, aguas pluviales y negras.

**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

Uso de Espacios Libres de Uso Público

Los usos de espacios libres de uso público hacen referencia a aquellos terrenos destinados predominantemente a zonas verdes, tales como parques y jardines de uso público.

Uso de Transportes y Comunicaciones. Red Vial y Aparcamientos de Uso Público

Los usos de transporte y comunicaciones se dan en los espacios donde se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos.

Por lo tanto, en este uso se incluyen la red vial y los aparcamientos, ambos de uso público.

**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

3.- DISPOSICIONES GENERALES

Uso de Espacios Libres de Uso Público

Los usos de espacios libres de uso público hacen referencia a aquellos terrenos destinados predominantemente a zonas verdes, tales como parques y jardines de uso público.

Uso de Transportes y Comunicaciones. Red Vial y Aparcamientos de Uso Público

Los usos de transporte y comunicaciones se dan en los espacios donde se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos.

Por lo tanto, en este uso se incluyen la red vial y los aparcamientos, ambos de uso público.

PARCELA:
Superficie de Parcela: Dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según planos.

- Superficie Bruta: Se entiende por superficie bruta de la parcela al área comprendida dentro de su perímetro.
- Superficie Neta: Se entiende por superficie neta de la parcela al área comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a vial y espacio libre de uso público.

Parcela Mínima: Son aquellas parcelas que, bien por sus condiciones de forma, bien por su superficie, resultan indivisibles.

Segregación de Parcelas Parcialmente Edificadas: realizándose con indicación a la parte de edificabilidad que le corresponda, descontando la consumida por edificaciones existentes. Cuando la edificabilidad se encuentre agotada, será imposible su segregación.

Linderos: Líneas perimetrales que delimitan una parcela. El Lindero Frontal es el que delimita la parcela con la vía de acceso, y corresponde a la cara indicada en el plano de ordenación correspondiente como fachada principal. Los restantes serán los laterales, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

Alineaciones oficiales exteriores: líneas fijadas en los planos de urbanización, que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros suelos

RASANTE:

Es la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía. En los planos de urbanización, a través de los perfiles longitudinales de las vías y calles quedan definidas las rasantes oficiales las cuales no podrán modificarse salvo para la excavación de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

En el caso de que la cota de la rasante no sea la misma en todos sus puntos, a efectos para medir alturas, se considerará la cota del punto medio del lindero frontal.

ORDENACION



Planta Sótano: aquella en que más de un 50% de la superficie edificada tiene su paramento de techo por debajo de la rasante del terreno en contacto con el edificio.

POSICION DE LA EDIFICACION:

Cerramiento: cerca sobre los linderos que delimita una parcela.

Fachada: Plano(s) vertical(es) que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto la alineación exterior o interior.

Línea de edificación: Intersección de la fachada del edificio con el terreno.

Retranqueo: anchura de la faixa de terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Retranqueo General del Ámbito del P.S.I.R.: se establece un retranqueo general mínimo de 5 m a lo largo de todo el ámbito del P.S.I.R.

Separación a Linderos: menor distancia medida en planta existente entre la linea de la edificación y el lindero correspondiente.

APROVECHAMIENTO DE PARCELAS

Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. No computan a tal efecto:

- a) los soportales
- b) los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la parcela
- c) los patios interiores a la parcela que no estén cubiertos
- d) las plantas porticadas
- e) azoteas
- f) sótanos

En cuanto a cuerpos salientes en fachada, la terrazas abiertas computan al 50% y los cuerpos volados cerrados al 100%.

Superficie edificada total: suma de las superficies edificadas computables de cada una de las plantas.

Área de movimiento: la totalidad de la parcela menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición de la edificación reflejadas en los

planos de ordenación. La ocupación en planta, sobre y bajo rasante, no puede exceder en ningún caso la marcada por el área de movimiento ni por la superficie edificable fijadas en las presentes ordenanzas.

Edificabilidad: superficie construida computable, expresada en m², que puede edificarse en una determinada parcela.

Índice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la de la correspondiente parcela.

VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES:

Sólido Capaz: Volumen máximo de la edificación que sobresalga del terreno.

Altura de Cornisa: es la distancia que existe entre la rasante oficial de la calle y la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio que forma el techo de las industrielas, la altura se medirá desde la rasante oficial de la calle hasta la intersección de la cubierta superior con el plano de la fachada del edificio. En las calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de fachada media no supera los 20 metros. Si fuera mayor, se medirá a diez metros del punto más bajo, permitiendo el escalonamiento cada 20 metros. Cuando la edificación tenga fachada a dos vías, la altura se determinará a partir de la rasante dada por la vía correspondiente a la fachada principal según los planos de Ordenación.

Edificación abierta: comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

Altura en Número de Plantas: número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja, a excepción de planta bajo cubierta que no computa a estos efectos.

Construcciones por encima de la altura admitidas:

- a) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones que deberán incluirse en una composición unitaria de la cubierta.
- b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- c) Antepiechos, barandillas, remates ornamentales, siempre que no creen cerramientos ciegos.
- d) Los paneles de captación de energía solar.
- e) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
- f) Los elementos que resulten precisos para el funcionamiento de procesos industriales.

4.- ESTÁNDARES

La ley 2/2001 de Cantabria no vincula a los Proyectos Singulares de Interés Regional con los estándares previstos para los planes de urbanismo. No obstante, dadas las características del proyecto, se ha tomado como referencia los módulos mínimos establecidos en esta ley, en lo que se refiere a número de aparcamientos y las superficies de zonas verdes (en este caso llamadas Espacios Libres de Uso Público).

1. Sistema de Espacios Libres de Uso Público

El planeamiento preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en cuantía nunca inferior al 10 % de la total del sector.

Por otra parte, la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral establece sobre los espacios libres y dotaciones:

No computarán como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito.

A partir de estas premisas, y descontando la superficie ocupada por el arroyo y sus afluentes, el dominio público del mismo, glorietas y las zonas con talud, se contabiliza una superficie definida como espacios libres de uso público de 46.974,22 m², lo que implica un 28,29% sobre el total del ámbito, cumpliéndose a la vez la condición de ser mayor que el 20% de superficie construida, es decir, mayor de 13.512,36 m².

2. Aparcamientos

El módulo mínimo de reserva será de dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso.

El número de aparcamientos dispuestos estratégicamente según sean las necesidades y el tipo de usuario, asciende a una cantidad total conforme al siguiente desglose:

- Aparcamiento público, distribuido a lo largo de los viales: 308 plazas, teniendo en cuenta las plazas perdidas en entrada de parcelas, pasos de cebra y zonas de aparcamiento prohibido.
- Aparcamiento público concentrado en espacios abiertos de libre acceso: 380 plazas, distribuidas en dos parking, con 193 plazas en la Zona Norte y 187 en la Zona Sur.

5.- ORDENANZAS

CAPITULO I. ORDENANZA AMBIENTAL

Artículo 1. Emisiones de Radioactividad y Perturbación Eléctrica

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria ajeno a la que origine dicha perturbación.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas se deben refinar a las normativas vigentes y disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

Artículo 2. Emisiones Sonoras

Se aplicará, en relación con la contaminación acústica, producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, relativa al ruido y en sus normas de desarrollo en cualquier actuación prevista en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 24/14/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestanas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

Por su uso predominantemente industrial se tendrán en cuenta las singularidades de las actividades industriales para el establecimiento de los objetivos de calidad, respetando en todo caso el principio de proporcionalidad económica. Ello sin menoscabo de que la contaminación acústica en el lugar de trabajo se rija por la normativa sectorial aplicable, según establece la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 3. Contaminación Atmosférica y Olores

Las actividades clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, en atención a su producción de humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminén, que puedan dar lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana y que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola deberán supeditarse en todo caso al Reglamento de Actividades Molestanas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 24/14/1961, de 30 de noviembre.

Artículo 4. Fuego y Explosión

En general, todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán en los locales que se construyan "ad hoc", y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación (extintores, depósitos productores de ambientes no comburentes, maquinaria para la aspiración de gases y vapores inflamantes o inflamables y para la condensación del polvo combustible, etc.).

La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables (alcoholes, éteres, sulfuro de carbono, acetona, petróleo, gasolina, bencina, barnices, aceite, etc.), se realizará de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictadas para cada producto por el Organismo técnico competente.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CP/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 5. Remisión de Radioactividad y Perturbación Eléctrica

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas adoptarán las medidas preventivas específicas dictadas por los Organismos técnicos competentes.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria ajenos a los que originen dicha perturbación.

Artículo 6. Vibraciones

La actividad que provoca vibraciones aparece clasificada como "molesta" en el Reglamento de Actividades Molestanas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 24/14/1961, de 30 de noviembre.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

Artículo 7. Gestión de Residuos

La gestión de los residuos deberá cumplir la Ley 10/1998 de 21 de abril, de residuos; el Real Decreto 833/1988 de 20 de julio sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos; la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación aplicable en la materia.

Se garantizará el almacenamiento, recogida y transporte de basura a gestor autorizado.

Se procurará la disposición de contenedores específicos para reciclaje de papel, cartón, vidrio, envases y residuos de envases.

Artículo 8. Contaminación Lumínica

Las luminarias que se instalen deberán orientarse hacia el suelo.

Se deberán fijar niveles de iluminación de espacios públicos que garanticen su uso público en condiciones de seguridad pública y vial.

Artículo 9. Ahorro de Agua

Se tomarán las siguientes medidas destinadas a la reducción de consumos de agua:

- Se instalará un perllitorador giratorio en todos los grifos.
- Se instalarán dispositivos antifugas en manguitos de conexión de aparatos con la red de agua.
- Se instalarán cisternas con interrupción de descargas.
- Se instalarán duchas de alta eficiencia.
- Se cuidarán los materiales adecuados para la conducción del agua.
- Se procurará alargar el ciclo del agua mediante la utilización de las aguas pluviales.
- En el régimen de uso y utilización de los jardines se basará en la xerjardinería.

Artículo 10. Protección del Suelo

Los acopios de tierra vegetal serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado para tal fin.
Los taludes serán tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

Artículo 11. Protección del Patrimonio

Un técnico superior arqueólogo, debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, deberá realizar un seguimiento arqueológico de todas las obras que lleven implícito el movimiento de tierras.

Artículo 12. Medidas Preventivas y Correctoras durante la Fase de Construcción

Durante la fase de construcción se considera necesario que se establezcan las siguientes medidas ambientales complementarias, de carácter general:

12.1. Movimiento de Tierras

Antes de comenzar las obras de la fase de construcción se realizarán los trámites pertinentes para establecer la ubicación de un depósito autorizado para los excedentes procedentes del movimiento de tierras.

12.2. Protección del sistema hidrogeológico

En la realización de las obras proyectadas se respetará, en todo caso, el contenido de la Ley 10/2001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional; 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 del Dominio Público Hídrico, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo; Real Decreto 1.664/1998, 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, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia. En este sentido:

- a) Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las fases de instalación y explotación del proyecto. Los proyectos de obras y urbanización recogerán con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, con las medidas técnicas suficientes para garantizar el recorrido de las aguas en períodos de máxima avenida sin perjuicio para personas y bienes y que no se vaya a producir disminución de aportes aguas abajo del cauce.
- b) Todas las obras e instalaciones de nueva implantación situadas en la zona de policía de cauces, necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso deberá respetarse la zona de servidumbre.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

c) La calidad de las aguas superficiales de la zona es, en la propuesta del Plan Hidrológico Norte II, A2 en su aptitud para el consumo humano y apta para salmónidos en cuanto a la vida piscícola. La calidad de las aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido, que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

d) El tratamiento de depuración de todas las aguas residuales (sanitarias, pluviales, de proceso, etc.), 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, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hídrico, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Organismo de Cuenca, en caso de vertido directo o indirecto de aguas residuales sobre el dominio público hidráulico.

e) En caso de que se produzca una contaminación por el vertido superior a la establecida, se suspenderá inmediatamente el vertido, hasta que se subsanen las causas que lo han motivado, para lo cual, se contará con un adecuado servicio de mantenimiento que permita el correcto y continuo funcionamiento de los sistemas de depuración.

f) Con el fin de poder hacer un seguimiento de la calidad de las aguas de vertido, se instalará una arqueta de registro para la toma de muestras una vez depuradas las aguas y antes de su vertido al medio, que podrá ser utilizada para efectuar análisis periódicos; tanto los emarcados dentro del plan de vigilancia, como aquellos otros que puedan ser llevados a cabo por las administraciones competentes.

El promotor facilitará el acceso a las instalaciones en caso de que sea necesario para realizar la toma de muestras.

g) Los lodos y residuos procedentes de los sistemas de depuración de aguas residuales, deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

h) En la fase constructiva, las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria, como son cambios de aceite, recarga de combustible, lavado de vehículos, etc., no se realizarán en la zona afectada por el proyecto, debiendo realizar tales operaciones en zonas apropiadas y autorizadas.

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

i) En la fase de explotación, las labores de mantenimiento y vigilancia que impliquen aportes de residuos, así como posibles anomalías en el funcionamiento de las instalaciones, depósitos de almacenamiento, etc., que ocasionen vertidos de esta naturaleza, habrán de ser controladas de igual manera, mediante la captación congruente de los mismos, su almacenamiento y posterior entrega a gestor autorizado.

12.3. Gestión de Residuos

La gestión de residuos, se regulará 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 Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden de 28 de febrero de 1997 modificada por la Orden de 13 de junio de 1990, por la que se regula la Gestión de Aceites Usados, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación sectorial aplicable en la materia. Por lo que;

- a) Únicamente podrán ser gestionados aquellos residuos para los que el promotor de la actuación esté y/o sea debidamente autorizado, los cuales, podrán ser sometidos a aquellas operaciones de gestión de residuos para los que esté y/o sea debidamente autorizado.
- b) Los residuos y materiales de obra sobrantes de la fase de construcción e instalación de equipos, deberán ser retirados de la zona y llevados a lugar apropiado autorizado,
- c) Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.
- d) Los residuos que se pudieran generar, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado. Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.

12.4. Protección de la Atmósfera

- a) Se deberá realizar un mantenimiento adecuado de las instalaciones, maquinaria y vehículos empleados.

ORDENACION
- 17 -

ORDENACION
- 18 -



Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.



Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

- b) Con el fin de minimizar los procesos de contaminación debidos a los gases y partículas generados en la fase de ejecución, se controlarán regularmente los parámetros de emisiones atmosféricas a lo largo de sus plazos y cronograma, así como las inmisiones en el entorno de áreas de uso residencial. Los niveles que se obtengan se compararán con los estándares de calidad que establece la legislación vigente.
- c) Si a la vista del resultado del Programa de Vigilancia Ambiental, a desarrollar por la promoción, se desprende que las diferentes actividades proyectadas se desvian de los estándares de calidad que establece la legislación vigente, se procederá a llevar a cabo las correcciones oportunas en el proceso, tales como incrementar o mejorar los medios de control de las emisiones, los procedimientos operativos, implantar nuevas medidas correctoras, aplicar las mejores técnicas disponibles, etc. f. al objeto de su control.
- d) Se garantizará que los vehículos empleados en el transporte de material, tanto en el interior del ámbito o ámbitos, como los transportes desde y hacia el exterior de los mismos, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.
- e) Se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital, evitando de esta forma fenómenos de contaminación lumínica. Especialmente se evitará el empleo de farolas tipo globo, la luz debe ser dirigida de arriba hacia abajo y no en sentido contrario. Asimismo, las lámpara que sé instalen en las zonas exteriores del ámbito deberán ser preferentemente de bajo consumo.

12.5. Protección Contra el Ruido

- a) Al objeto de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, se deberán mantener en condiciones óptimas los sistemas de escape de la maquinaria y vehículos dotados de motor de combustión; asimismo, serán mantenidos en óptimas condiciones de funcionamiento los diferentes y posibles sistemas mecánicos a utilizar, así como sus chasis, soportes y demás elementos susceptibles de crear perturbaciones sonoras no deseadas.
- b) Durante la fase de ejecución, los niveles de ruido generados en las diferentes áreas de intervención no sobre pasarán, en ningún caso, los niveles de ruido legalmente establecidos.
- c) Se recomienda el uso de pavimento poroso que disminuya el ruido generado por el tráfico.

12.6. Protección del Suelo

- a) La capa de suelo fértil afectada por la ejecución del proyecto deberá ser retirada y almacenada convenientemente en zonas llanas y formando montones de 15 metros de altura máxima, que deberán ser regados

y abonados periódicamente con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura. Al objeto de ser utilizada en los trabajos posteriores de restauración paisajística.

- b) La tierra extraída que no sea utilizada para asentamientos o como capa fértil dentro del proyecto, así como los residuos y materiales de obra sobrantes deberán ser retirados de la zona y llevados a lugar apropiado autorizado.

c) Las superficies que resulten al final de las obras sin vegetación, por efecto de las mismas y no estén ocupadas por elementos relacionados con la actividad, serán revegetadas al final de la fase constructiva, con el doble fin de protección contra la erosión y paisajístico.

12.7. Protección de la Vegetación

- a) La selección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de restauración deberá hacerse exclusivamente sobre la base de especies de la serie fitosociológica de la zona. Evitando la introducción de especies vegetales invasoras y tratando de regenerar las parcelas con suelo y especies autóctonas propias de la comarca.
- b) Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible; en caso de no ser así, se transplantarán cuando quede garantizada su supervivencia o, para compensar, se plantarán nuevos ejemplares hasta el valor de los eliminados,
- c) Cuando se abran hoyos y zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado de interés, la excavación deberá separarse de l pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a un metro de altura, con un mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

12.8. Protección de la Fauna

- a) Cuando se edifique en zonas próximas a cauces naturales y bosques de ribera no se afectará en ningún momento al cauce, con el fin de preservar la fauna ribereña.
- b) No se realizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizados por especies animales como zona de cría.

12.9. Protección del Paisaje

Las medidas correctoras de protección del paisaje que deben aplicarse, serán las que se han mencionado anteriormente para la urbanización y la edificación de acuerdo a lo establecido en el informe de Sostenibilidad

Ambiental. Por otro lado, los terrenos o viales eventualmente utilizados para la realización del proyecto, y que no sean necesarios para el desarrollo de la fase de explotación, deberán ser restaurados a sus condiciones iniciales al finalizar la fase constructiva.

12.10. Protección del Patrimonio Arqueológico

Si durante los diferentes trabajos en ejecución del proyecto, apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratistas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter inmediato todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria un informe de lo actuado para su valoración y, determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos.

En todo caso la actividad no se reanudará en tanto en cuanto no exista una comunicación del Servicio mencionado en tal sentido.

Se habrá de tener en cuenta, la exigencia y necesidad de la realización de un seguimiento arqueológico de todas las remociones de tierras que se lleven a cabo a pie de obra en las fincas incluidas en el proyecto, tal y como se indica en la Memoria Ambiental y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y reitera lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y por el artículo 65 del Decreto 36/2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Cantabria, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural, relativo a la suspensión de las obras.

Artículo 13 Medidas Correctoras tras la Fase de Construcción

Con el fin de que las nuevas edificaciones proyectadas se integren en el entorno, se recomienda la creación de cubiertas vegetales para las techumbres con especies vegetales que minimicen el impacto visual de los edificios y creen un nuevo hábitat aprovechables por la avifauna, los micromamíferos, herpetos y demás especies animales presentes o no en la zona. Estas cubiertas se crearán siempre con especies arbustivas, herbáceas y llanoides autóctonas perfectamente adaptadas a la climatología del lugar reduciendo de esta manera los posibles gastos de agua y cuidados que pudieran necesitar durante la fase inicial de su asentamiento extensible a todo su ciclo biológico y regenerativo.

En cualquier caso, se aplicarán las medidas correctoras que figuran tanto en la Memoria Ambiental como en el Informe de Sostenibilidad Ambiental

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE VERTIDOS

TITULO PBEL IMINAB Disposiciones de cierre

Artículo 14. Esta ordenanza se fundamenta en la normativa del Proyecto Singular de Interés Regional y en la legislación sectorial que le sea de aplicación

Artículo 15 Definiciones

A los efectos de esta ordenanza, se entiende por:

- a) Sistema público de saneamiento y depuración de aguas residuales: conjunto de bienes de dominio público constituido por los sistemas colectores en alta y en baja, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, conducciones de vertido, emisarios submarinos, conducciones de tormenta y todas aquellas instalaciones asociadas a estas, incluidas las de reutilización del agua depurada que provenga de estos sistemas.

b) Colector en alta: aquella instalación que discurre desde el último punto de entronque de las redes de alcantarillado, conduciendo directamente (por gravedad o por bombeo) las aguas residuales recogidas hasta la estación depuradora.

c) Sistema público de saneamiento en baja: el conjunto de bienes de dominio público constituido por las redes municipales de alcantarillado y las demás instalaciones que, de acuerdo con la vigente normativa en materia de régimen local y de aguas, son de competencia municipal.

d) Aguas residuales urbanas: las aguas residuales domésticas o la mezcla de las mismas con las aguas residuales no domésticas y/o con aguas de escorrentía pluvial.

e) Aguas residuales domésticas: las aguas residuales procedentes de los usos particulares de las viviendas, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas no comerciales, industriales, agrícolas ni canaderas.

f) Aguas residuales no domésticas: las aguas residuales vertidas desde establecimientos en los que se efectúe cualquier actividad comercial; industrial, agrícola o ganadera, que no sean aguas residuales domésticas o de escorrentía pluvial.

g) vertidos extraordinarios; Aquellos vertidos de aguas residuales que deban ser tratados en otras instalaciones que no sean las de origen, previa autorización y con carácter temporal y/o extraordinario, sea cual sea el medio de transporte necesario

h) Aguas blancas: las aguas que no han sido sometidas a ningún proceso de transformación de modo que su capacidad potencial de perturbación del medio es mínima o nula y que, por lo tanto, no deben ser conducidas mediante los sistemas públicos de saneamiento. Las aguas pluviales tendrán carácter de aguas blancas o de aguas residuales urbanas en función de sus características y/o recorrido de escorrentía. Así mismo, tendrán esta consideración las aguas de refrigeración en función de sus características.

i) Residuos sólidos o semisólidos generados: los lodos originados en los sistemas públicos de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas.

j) Entidad gestora: la entidad pública -sea órgano administrativo o empresa pública- que tenga encomendada la gestión de cada uno de los sistemas públicos de depuración de aguas residuales urbanas y/o de saneamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2 y 4 de la Ley de Cantabria 2/2002,

k) Usuarios domésticos: aquéllos que vierten aguas residuales domésticas, según la definición de la letra e) anterior».

l) Usuarios no domésticos: aquéllos que vierten aguas residuales no domésticas, según la definición de la letra f) anterior.

TITULO I. Utilización de los sistemas públicos de depuración de aguas residuales urbanas y de saneamiento

Artículo 16. Condiciones previas para la conexión

Para la conexión de un usuario al sistema público de saneamiento es necesario que la red se encuentre en servicio y que el vertido del usuario cumpla las condiciones establecidas en esta ordenanza.

Artículo 17. Requisitos y características básicas de la acometida al sistema

1. Las entidades gestoras de los sistemas de saneamiento han de establecer los requisitos y características físicas de las acometidas al sistema, respetando el siguiente contenido mínimo:

- Planos de la red de desagüe del interior del edificio en planta y alzado, a escala adecuada, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación aérea.
- Descripción de las disposiciones y dimensiones adecuadas para un correcto desagüe, especificando el material, diámetro y pendiente longitudinal.

c) Instalación de un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases. Entre la acometida de la conducción y el sifón general del edificio se dispondrá de una tubería de ventilación, sin sifón ni cerramiento, a la que podrán conducirse las aguas pluviales siempre que, respetando la ventilación, los puntos laterales de recogida estén adecuadamente protegidos por sifones o rejillas antinúridos.

- Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de muestras y medición de caudales.
- En dicha arqueta deberá disponerse, cuando el permiso de vertido así lo establezca, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del efluente vertido. Cuando los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua vertida sean aproximadamente los mismos, la medición de la lectura del caudal de agua de abastecimiento podrá utilizarse como aforo del caudal vertido.
- Los establecimientos no domésticos deberán unificar los vertidos generados en los distintos procesos productivos, a la vez que dispondrán de redes separativas que impidan vertir aguas pluviales blancas en la red interna de aguas residuales, y viceversa, salvo por imposibilidad o por razones debidamente justificadas en ambos casos,

- Las obras de acometida al sistema de saneamiento estarán sujetas a las prescripciones de la normativa urbanística que resulte aplicable.
- Todos los gastos derivados de las actuaciones de conexión al sistema, así como los de su conservación y mantenimiento, serán a cargo del usuario.
- Los criterios, metodología, materiales, tipo de acometida y ejecución de la misma, deberán contar previamente con la aprobación de la entidad gestora de la instalación receptora del vertido.

Artículo 18. Condiciones para la utilización del sistema público de saneamiento

- Quedan obligados a obtener permiso de vertido al sistema público de saneamiento y a respetar las prohibiciones y limitaciones establecidas en los anexos I y II, respectivamente, de esta ordenanza los siguientes usuarios:

- a) Los usuarios no domésticos cuya actividad esté comprendida en los epígrafes C, D, E y F del CNAE-93,
- b) Los usuarios cuyo vertido sea superior a 3.000 metros cúbicos anuales, o bien aquéllos con un volumen de vertido inferior pero que originen contaminación especial en los términos del artículo 25.3 de la Ley de Cantabria 2/2002.

2. El resto de usuarios cuya actividad genere aguas residuales domésticas quedan sujetos a las reglamentaciones que dicte la entidad gestora, y en todo caso a las prohibiciones establecidas en el anexo I de esta ordenanza.

3. Los supuestos de conflicto que puedan producirse cuando un mismo vertido se encuentre sometido a autorización administrativa de acuerdo con la vigente normativa en materia de aguas o de costas, y al permiso de la entidad gestora para la utilización de un sistema público de saneamiento, serán resueltos de común acuerdo entre una y otra Administración.

Artículo 19. Prohibiciones y limitaciones

1. Está prohibido:

- a) El vertido al sistema de saneamiento de las sustancias relacionadas en el anexo I de esta ordenanza.
- b) La dilución para conseguir los niveles de emisión que permitan su vertido al sistema, excepto en los supuestos de emergencia o de peligro inminente y, en todo caso, previa comunicación a la entidad gestora y autorización por parte de ésta.
- c) El vertido de aguas blancas al sistema cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red separativa o bien un cauce público. En otro caso, se deberá obtener un permiso específico de la entidad gestora para realizar estos vertidos.
- 2. Los vertidos no domésticos que contengan sustancias de las relacionadas en el anexo II de esta ordenanza deberán respetar las limitaciones allí establecidas u otras para sustancias no especificadas en dicho anexo que el gestor considere, con el fin de proteger los sistemas de saneamiento y depuración o el medio al que vierte. No se admitirá la dilución para alcanzar dichos límites.
- 3. Previa comunicación al órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, la entidad gestora podrá adoptar limitaciones diferentes de las establecidas en el apartado anterior cuando, en aplicación de las mejores técnicas disponibles, se consiga para una misma carga contaminante vertida al sistema una disminución del caudal de vertido indicado en el permiso

correspondiente mediante el empleo de sistemas de ahorro de agua por parte del titular del permiso.

Artículo 20. Permiso de vertido

- 1. El permiso de vertido al sistema público de saneamiento en baja o a los colectores generales se otorgará a los usuarios indicados en el artículo 18.1 por la entidad gestora correspondiente.
- 2. El otorgamiento de dicho permiso faculta a los mencionados usuarios para realizar vertidos de aguas residuales al sistema público de saneamiento en las condiciones establecidas en el mismo.
- 3. El permiso de vertido regulado en esta ordenanza se establece sin perjuicio del resto de las competencias municipales en materia de redes de alcantarillado y de la obtención por parte del usuario de cuantos permisos, públicos y privados, sean necesarios.

Artículo 21. Solicitud del permiso de vertido

- 1. Antes de efectuar ningún vertido de aguas residuales al sistema, los usuarios de nuevas acometidas titulares de las actividades indicadas en el artículo 18.1 deben solicitar de la entidad gestora el correspondiente permiso de vertido.
 - 2. Los titulares de actividades ya existentes a la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, deberán solicitar el permiso de vertido en el plazo de 6 meses.
- La documentación a aportar en ambos casos, como carácter de mínimo, es la que se indica en el anexo III de esta ordenanza.

Artículo 22. Régimen de obtención del permiso de vertido

- 1. El procedimiento para la obtención del permiso de vertido a los sistemas públicos de saneamiento y depuración en el caso de actividades comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y del Decreto 24/19/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, así como la normativa que sobre la materia apruebe la Comunidad Autónoma de Cantabria, será el establecido en las mencionadas normas,

2. En el caso de que las actividades no se encuentren afectadas por el punto primero, serán de aplicación las normas del procedimiento administrativo común.

Artículo 23. Contenido del permiso de vertido

1. La resolución de otorgamiento del permiso de vertido al sistema público de saneamiento que dicte la entidad gestora deberá incluir, como mínimo, los siguientes extremos:
 - a) Los límites máximos admisibles de las características cualitativas del vertido.
 - b) Los límites cuantitativos del volumen del vertido, indicando el caudal medio y el caudal máximo en metros cúbicos por hora o, en su caso, por día.
 - c) La obligación de instalar, en el plazo máximo de 6 meses desde la notificación de la resolución, una arqueta, fácilmente accesible e identificable, que permita las labores de inspección y control recogidas en la resolución de autorización de vertido.
 - d) La obligación de instalar en dicha arqueta un elemento de aforo del caudal de vertido, cuando éste y el caudal de abastecimiento sean diferentes y la entidad gestora así lo determine.
 - e) Duración del permiso.
2. El permiso de vertido al sistema podrá, además, establecer limitaciones, condiciones y garantías en relación a:
 - a) Horario de vertido
 - b) Definición de las instalaciones de tratamiento previo del vertido que resulten necesarias para alcanzar las condiciones cualitativas y/o cuantitativas impuestas y plazo de ejecución de las mismas.
 - c) Se podrán establecer excepciones temporales de los requerimientos del anexo II, siempre que se apruebe un programa que garanticé su cumplimiento en un plazo determinado desde la notificación de la resolución; o bien excepciones motivadas por la baja saturación del sistema, tendentes a aprovechar al máximo su capacidad de depuración, y en su caso delimitadas en el tiempo y/o en la carga.

d) Realización de autocontroles por parte del titular del permiso, en los supuestos de vertidos que comporten un riesgo elevado de impacto sobre el sistema de saneamiento.

e) Las demás que establezca la entidad gestora.

3. En ningún caso el otorgamiento del permiso de vertido puede comprometer la consecución de los objetivos de calidad del medio receptor del efluente depurado del sistema de saneamiento.

4. El contenido y las prescripciones del permiso de vertido que se otorgue a una actividad incluida en el ámbito de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, se integrarán en la resolución que ponga fin al procedimiento señalado en dicha Ley.

La inspección, vigilancia y control del cumplimiento de las condiciones del permiso de vertido corresponde a la entidad gestora del sistema, sin perjuicio de la intervención de la Consejería de Medio Ambiente en su función de supervisión

Artículo 24. Revisión del permiso de vertido

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 16/2002, el permiso de vertido al sistema deberá revisarse cuando se produzca algún cambio significativo en la composición o en el volumen del vertido, cuando se alteren sustancialmente las circunstancias que motivaron su otorgamiento, sobreviniendo otras circunstancias que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o su otorgamiento en términos diferentes.

2. En todo caso, se procederá a la revisión del vertido:

- a) Cuando la carga contaminante vertida por una actividad resulte significativa en relación con el total tratado por el sistema y pueda dificultar su depuración en las condiciones adecuadas,
- b) Cuando el efecto aditivo de vertidos de las mismas características pueda dificultar el tratamiento del sistema en dichas condiciones adecuadas.

3. En caso de que la revisión comporte la modificación de las condiciones del vertido al sistema, la entidad gestora podrá conceder al titular del permiso un plazo de adaptación que no excederá de un año a contar desde la aprobación de la revisión.

4. Si el titular del permiso no realizase las modificaciones en el plazo que al efecto le señale la entidad gestora, ésta podrá declarar la caducidad del permiso de vertido, sin perjuicio de la imposición de las sanciones oportunas

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

5. En ningún caso, la revisión del permiso de vertido comportará para su titular derecho a indemnización alguna,

Artículo 25. Revocación del permiso de vertido

El permiso de vertido a sistema podrá ser revocado en los siguientes supuestos:

- Como consecuencia de la revocación de la autorización o licencia que permite el desarrollo de la actividad que causa el vertido.
- Por incumplimiento de los requerimientos efectuados para adecuar el vertido a las condiciones establecidas en el permiso.
- Como medida impuesta a consecuencia de una sanción.

Artículo 26. Obligaciones del titular del permiso de vertido

1. El titular del permiso de vertido ha de cumplir las obligaciones siguientes:

- Comunicar de forma inmediata a la entidad gestora cualquier avería del proceso productivo o de sus instalaciones de tratamiento que pueda afectar negativamente a la calidad del vertido al sistema, así como cualquier modificación en los procesos que influya en dicha calidad,
- Comunicar a la entidad gestora cualquier circunstancia futura que implique una variación de las características cualitativas y/o cuantitativas del vertido, a los efectos de proceder, en su caso, a la revisión del permiso.

c) Adaptar su actividad y sus instalaciones a las medidas y actuaciones que resulten del plan de seguridad del sistema previsto en el artículo 30 de esta ordenanza.

Artículo 27. Censo de vertidos al sistema

1. La entidad gestora llevará un censo de vertidos al sistema en el que inscribirá los vertidos sometidos a permiso, y en el que habrán de constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- Nombre, dirección, CNAE y NIF del titular del permiso
- Datos básicos del caudal de agua de abastecimiento y de vertido

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

- Condiciones básicas del permiso, incluyendo la ubicación con coordenadas UTM y el acceso al punto de vertido
- Situación administrativa del permiso

2. Cuando una misma entidad gestora tenga a su cargo la gestión del saneamiento en baja y el servicio de depuración de aguas residuales, deberá incluir en el censo los vertidos no canalizados a los que se refiere el artículo siguiente,

- El censo de vertidos estará a disposición de la Consejería de Medio Ambiente y de la Administración hidráulica del Estado, para su utilización de acuerdo con la normativa vigente.
- Las Administraciones deberán inventariar los vertidos a sus respectivas redes de alcantarillado, informando de ello a la entidad gestora del sistema de depuración correspondiente.

Artículo 28. Vertidos no canalizados

1. Se entiende por vertidos no canalizados aquellos que llegan a las instalaciones de saneamiento a través de medios de transporte que no son ni tuberías ni canales. Este tipo de vertidos tendrá la consideración de vertido extraordinario.

2. Para efectuar vertidos a las instalaciones de saneamiento mediante sistemas no canalizados será necesario que, sin perjuicio de los permisos o autorizaciones exigibles de conformidad con la legislación aplicable en materia de residuos, el poseedor del vertido obtenga un permiso especial otorgado por la entidad gestora.

3. Este tipo de vertidos habrán de respetar las prohibiciones y limitaciones establecidas en los anexos I y II de esta ordenanza.

4. Se exceptúan de las obligaciones del apartado anterior los vertidos procedentes de fosas sépticas o de las limpiezas de los sistemas públicos de saneamiento, en lo referente a los parámetros DQO, DBO, MES, sulfuras, aceites y grasas y las diferentes formas de nitrógeno y fósforo contempladas en el anexo II de esta ordenanza, así como los vertidos de este tipo a los cuales pueda resultar de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.2.c) de esta ordenanza.

5. Los vertidos no canalizados sólo se podrán realizar en las estaciones depuradoras de aguas residuales que dispongan de las instalaciones adecuadas para la recepción de estos vertidos y de todas las autorizaciones correspondientes. En todo caso, la incorporación de estos vertidos se pautará de

ORDENACION
- 29 -

 **Inycon**

Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

ORDENACION
- 30 -

 **Inycon**

Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

acuerdo con las indicaciones al respecto del responsable de la estación depuradora, con la finalidad de evitar cualquier alteración del proceso.

6. En ningún caso se podrán añadir estos vertidos no canalizados en estaciones depuradoras que se encuentren cercanas al límite o saturadas en cuanto a la carga contaminante a tratar.

Artículo 29. Normas básicas de mantenimiento, reposición y explotación de las instalaciones

1. Cada entidad gestora velará por el correcto funcionamiento y estado de conservación del sistema público de saneamiento y, en su caso, de depuración.

2. A estos efectos, la entidad gestora elaborará y ejecutará los planes de mantenimiento de equipos, instalaciones electromecánicas y obra civil de conformidad con lo establecido en el anexo IV de esta ordenanza.

3. En cuanto a las redes de alcantarillado y de colectores, y sin perjuicio de las acciones que permitan su correcto funcionamiento, la entidad gestora velará por su adecuado estado de limpieza e identificará las conexiones existentes, los puntos de riesgo de incidencias en el medio, y las eventuales rupturas, fugas o intrusiones de aguas blancas.

4. En cuanto a las estaciones depuradoras de aguas residuales, la entidad gestora explotará la línea de agua y los lodos, en cumplimiento de la normativa aplicable en materia de aguas, costas, vertidos y residuos, de forma que se asegure el máximo rendimiento de la instalación, que no se obstaculice su buen funcionamiento por la acumulación de lodos en la línea de proceso, no se causen afectaciones perjudiciales para el entorno y se asegure la evacuación de los lodos en condiciones de seguridad.

5. En los supuestos de parada forzosa del sistema de depuración de aguas residuales, sea programada o imprevista, la entidad gestora deberá adoptar las medidas necesarias para minimizar sus consecuencias, reducir el tiempo de parada, realizar las reparaciones en el periodo de menor incidencia y asegurar el máximo grado de depuración posible. En estos casos, la entidad gestora deberá comunicar a la administración competente las paradas del sistema con la suficiente antelación, justificando su necesidad, y, en todo caso, informar sobre las medidas adoptadas para evitar posibles afectaciones al medio receptor.

Artículo 30. Plan de seguridad del sistema

1. En la ejecución de las tareas de explotación, conservación y mantenimiento de los sistemas de depuración de aguas residuales y de saneamiento en baja, se dará cumplimiento a lo previsto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de los riesgos laborales, y la normativa que la desarrolle, adoptando las medidas de protección individuales y colectivas que resulten necesarias.

2. De conformidad con lo establecido en dicha Ley, la entidad gestora deberá disponer de la evaluación de riesgos laborales del sistema y del correspondiente plan de seguridad.

TITULO II. Situaciones de Emergencia

Artículo 31. Comunicación

1. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas y de las instalaciones que componen el sistema público de saneamiento y depuración.

2. Cuando por accidente, fallo de funcionamiento o de la explotación de las instalaciones del usuario, se produzca un vertido que está prohibido y como consecuencia sea capaz de originar una situación de emergencia y peligro tanto para las personas como para el sistema de saneamiento y depuración, el usuario deberá comunicar urgentemente la circunstancia producida a la entidad gestora de la explotación, a las Administraciones Locales correspondientes y a la Consejería de Medio Ambiente, con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran causarse. La comunicación se efectuará utilizando el medio más rápido.

Artículo 32. Adopción de medidas

1. Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

2. El usuario deberá remitir a la entidad gestora de la explotación, en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas, un informe detallado del accidente, en el que deberá figurar los siguientes datos: identificación de la empresa, caudal y materias vertidas, causa del accidente, hora en que se produjo, medidas correctoras tomadas in situ, hora y forma en que se comunicó el suceso a la entidad gestora y a las Administraciones. Ambas Entidades podrían recabar del usuario los datos necesarios para la correcta valoración del accidente.

Artículo 33. Valoración de daños

Los costes de las operaciones a que den lugar los accidentes que ocasionen situaciones de emergencia o peligro, así como los de limpieza, remoción, reparación o modificación del sistema de saneamiento y depuración, deberán ser abonados por el usuario causante, con independencia de otras responsabilidades en las que pudiera haber incurrido. Para la valoración de los mismos se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 48 de esta ordenanza.

Artículo 34. Artículo 23,- Accidentes mayores

Cuando las situaciones de emergencia a las que se hace referencia en los artículos anteriores puedan ser calificadas de accidentes mayores, además de las normas establecidas en la presente ordenanza, serán de aplicación las disposiciones reglamentarias pertinentes.

TITULO III. Inspección y Control

Artículo 35. Función inspectora

1. La función inspectora corresponde a la entidad gestora respecto de las instalaciones a su cargo, y la ejerce;
2. Directamente, a través de sus propios órganos que tengan atribuidas las funciones inspectoras.
3. Por medio de entidades colaboradoras contratadas al efecto o debidamente acreditadas, contratadas al efecto.
4. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la inspección de todos los sistemas de depuración y de saneamiento de Cantabria. En ejercicio de esta facultad podrá llevar a cabo cuantos controles, ensayos y análisis considere necesarios.
5. Las funciones de inspección que corresponden en cuanto a competencias a la Consejería de Medio Ambiente y a los Entes Locales deberán coordinarse al objeto de mejorar la eficiencia y el control de los sistemas de saneamiento a sus respectivos cargos. Mediante convenio entre ambos, se podrá encargar a la sociedad mercantil pública MARE, S.A. y/o al organismo autónomo Centro de Investigación del Medio Ambiente la inspección de las redes de saneamiento de los correspondientes núcleos de población inferiores a dos mil habitantes y, de modo excepcional, la inspección de núcleos de mayor población.

Artículo 36. Objeto e inicio de la inspección

1. Pueden ser objeto de inspección las actividades o instalaciones cuyos vertidos puedan afectar al sistema de depuración de aguas residuales o al sistema de saneamiento en baja.

2. La actuación inspectora se inicia de oficio;
 - a) Por iniciativa del órgano competente o por orden superior.
 - b) Por propia iniciativa del personal inspector.
 - c) En virtud de denuncia.

Artículo 37. Derechos del personal inspector

En el ejercicio de su función, el personal inspector, debidamente acreditado por la administración correspondiente, podrá:

- a) Acceder a las instalaciones que generan vertidos de aguas residuales. No será necesaria la notificación previa de la inspección cuando se efectúe en horas de actividad industrial.
- b) Efectuar notificaciones y realizar requerimientos de información y documentación o de actuaciones concretas para la adecuación y mejora de los vertidos de aguas residuales.
- c) Proceder a la toma de muestras y/o control de caudales de aguas residuales y, en su caso, de aguas de proceso.
- d) Proceder a la toma de fotografías u otro tipo de imágenes gráficas, sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente normativa sobre secreto industrial.
- e) Llevar a cabo cualquier otra actuación tendente a averiguar el origen de los vertidos, su grado de contaminación y su afectación sobre los sistemas de saneamiento,

Artículo 38. Deberes del personal inspector

El personal inspector está obligado en todo momento a:

- a) Observar el respeto y consideración debidos a las personas interesadas, previa identificación y acreditación de su personalidad.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

b) Informar a los interesados, cuando así sean requeridos, de sus derechos y deberes en relación con los hechos objeto de la inspección, así como de las normas que deben cumplir los titulares de los vertidos.

c) Obtener toda la información necesaria respecto de los hechos objeto de inspección y de sus responsables, accediendo, si es necesario, a los registros públicos existentes.

d) Guardar sigilo profesional y observar secreto respectivo de los asuntos que conozca por razón de su cargo y actividad pública.

e) Comunicar las anomalías detectadas

Artículo 39. Desarrollo de la actividad inspectora

1. Cuando el inspector se persone en el lugar donde radiquen las instalaciones a inspeccionar pondrá en conocimiento de su titular el objeto de las actuaciones, previa identificación mediante exhibición del documento que le acredite para el ejercicio de sus funciones inspectoras, en el que constarán el órgano de la Administración al cual está adscrito, su nombre y apellidos y el número del documento nacional de identidad

2. Las actuaciones inspectoras se realizarán en presencia del titular de las instalaciones. En el caso de personas jurídicas, se considerará su representante a quien legalmente ostente dicha condición. En caso de ausencia del titular o representante, las actuaciones se entenderán con cualquier persona presente en las instalaciones, haciendo constar su vinculación con las mismas. No será obstáculo para la realización de las actuaciones la negativa o imposibilidad del titular o representante de estar presente durante su práctica, siempre que así se haga constar en las actuaciones que documenten la inspección.

3. El interesado estará obligado a permitir el acceso del personal inspector a las instalaciones y la toma de muestras y mediciones, y a suministrar la información que se le requiera en relación con los hechos objeto de la inspección.

4. En caso de obstrucción de las actividades inspectoras, el inspector lo hará constar así y podrá proceder a la toma de muestras de aguas residuales desde el exterior del recinto de las instalaciones, siempre que sea posible, o bien podrá desistir de ello.

Artículo 40. Documentación de las actuaciones inspectoras

1. Las actuaciones inspectoras se documentarán en un acta, en la que constarán como mínimo los datos indicados en el anexo V de la presente

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

ordenanza, y en la que tanto el inspector como el interesado podrán hacer constar las observaciones que consideren oportunas.

2. En caso de que el compareciente se niegue a firmar el acta o a recibir la muestra contradictoria, el inspector lo hará constar así, autorizando el acta con su firma y entregando una copia al interesado, dejando igualmente constancia en caso de que éste se negara a recibirla.

3. Los hechos constatados en las actas tendrán valor probatorio, con los efectos previstos en la vigente normativa general de procedimiento administrativo.

4. En caso de que el levantamiento o firma del acta se produzcan sin la presencia del titular o representante del establecimiento productor del vertido, se le notificará el documento a los efectos de que puedan presentar cuantas alegaciones y pruebas consideren convenientes en el plazo de diez días.

Artículo 41. Toma de muestras

La toma de muestras de aguas residuales se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente procedimiento.

1. Punto de toma de muestras. La muestra se tomará de la arqueta de registro, previa compr+obación de las coordenadas UTM, o en su defecto en el último punto accesible de salida de las aguas residuales de las instalaciones de producción o tratamiento, previo a la incorporación a las redes de saneamiento y a cualquier dilución.

2. Preparación de la muestra. Para la obtención de la muestra se tornará en un recipiente una cantidad de efluente suficiente para poder dividirlo en tres sub-muestras en sendos recipientes de material adecuado a las determinaciones analíticas que se vayan a realizar. Los recipientes se enjuagaran previamente con el mismo efluente objeto del muestreo.

3. Las muestras así obtenidas se precintarán e identificarán, quedando dos en poder del inspector, la primera para efectuar las determinaciones analíticas y la segunda para la práctica de un eventual análisis dirimirte, y la tercera se ofrecerá al interesado, a los efectos de que pueda proceder, si lo estima oportuno, a la práctica del análisis contradictorio.

4. La naturaleza de los envases, sus condiciones de preservación, así como los métodos analíticos de los diferentes parámetros serán los que figuran en el anexo VI de esta ordenanza.

5. El volumen mínimo a muestrear será de dos litros para cada una de las tres muestras referenciadas en el punto tres de este artículo. Este volumen se



subdividirán en sendos recipientes de un litro, siendo uno de vidrio y otro de plástico.

6. Podrá prescindirse de la toma de muestras para determinar sus características contaminantes cuando se trate de vertidos de naturaleza inequívocamente doméstica y el personal inspector así lo haga constar expresamente en el acta.

Artículo 42. Práctica de los análisis

1. Para la práctica del análisis inicial y del contradictorio deberá entregarse al laboratorio de que se trate la muestra correspondiente, debidamente conservada, en el plazo máximo de 72 horas desde la toma de muestras, a los efectos de iniciar el procedimiento de análisis en dicho plazo.

2. Las determinaciones analíticas de la muestra inicial y de la contradicción se llevarán a cabo en laboratorios propios de la Administración o bien en aquellos laboratorios debidamente acreditados por ésta.

3. El laboratorio al que se haya encargado la práctica del análisis inicial deberá entregar los resultados a la entidad gestora en el plazo de treinta días naturales desde el depósito de la muestra, procediendo la Administración a comunicarlos al interesado, a instancia de éste.

4. La hoja de resultados analíticos, tanto en el análisis inicial como en el contradictorio, expresará en todo caso la fecha de recepción de la muestra, de inicio y de terminación del análisis, así como los métodos analíticos empleados. En su caso, se hará constar igualmente el estado de conservación de la muestra a su llegada al laboratorio.

5. Por su parte, el interesado podrá hacer uso del derecho a realizar el análisis contradictorio. En dicho caso; comunicará a la entidad gestora los resultados de dicho análisis, si lo considera procedente.

6. La práctica del análisis dirigente, a solicitud de cualquiera de las partes, se llevará a cabo en el laboratorio que designe la Consejería de Medio Ambiente, En todo caso, la entidad gestora comunicará al interesado con antelación suficiente el lugar, fecha y hora donde se llevará a cabo, a los efectos de que pueda estar presente en las operaciones, asistido, si lo estima oportuno, de personal técnico. En ningún caso se tomará en consideración la petición de análisis dirigentes transcurridos dos meses desde la fecha de la toma de muestras.

7. Los gastos generados por la práctica del análisis contradictorio irán siempre a cargo del interesado. Los gastos del análisis dirigente irán a cargo de la Administración o del interesado, respectivamente, en función de que sus

resultados confirmen los obtenidos en el análisis contradictorio o bien el originalmente practicado por la Administración.

TITULO IV. Relaciones Interadministrativas

Artículo 43. Obligaciones de las Entidades Locales

1. Las Entidades Locales, en tanto que entidades gestoras de los sistemas públicos de saneamiento en baja, deben comunicar a la Consejería de Medio Ambiente dentro del mes siguiente al de la resolución de que se trate los permisos de vertido otorgados en su ámbito con arreglo a las disposiciones de esta ordenanza, así como su revisión, modificación, suspensión o revocación.

2. Cuando las Administraciones locales actúen como entidades gestoras de los sistemas públicos de depuración de aguas residuales urbanas deberán comunicar a la Consejería de Medio Ambiente:

- a) Anualmente los permisos especiales para el vertido mediante vehículos cisterna.
- b) Trimestralmente los resultados de los datos de control del sistema que incluirán, como mínimo, los datos del estado de colectores, depuradora y en su caso emisario, así como la calidad del vertido y en el primer trimestre del siguiente año un resumen anual en idénticos términos.

3. En todo caso, las Entidades Locales deberán comunicar a la Consejería de Medio Ambiente, con carácter urgente, cualquier situación de emergencia que pueda producirse en las instalaciones que gestionan.

Artículo 44. Reglamentos específicos

1. En el marco de la Ley de Cantabria 2/2002 y de la presente ordenanza, las Administraciones Locales podrán elaborar reglamentos u ordenanzas específicos en relación con los sistemas que gestionan.

2. A petición de las Administraciones Locales, la Consejería de Medio Ambiente prestará asistencia técnica e información sobre la adecuación de las regulaciones específicas a dicho marco normativo.

Artículo 45. Atribución de recursos

1. Cuando, en virtud de lo previsto en el artículo 4.3 de la Ley de Cantabria 2/2002, la Consejería de Medio Ambiente encargue a una Administración Local la gestión de un sistema de depuración de aguas residuales urbanas, el

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

procedimiento de determinación y atribución de los recursos financieros necesarios a dichos efectos deberá plasmarse en el instrumento convencional que acuerden ambas partes.

2. No se podrán celebrar dichos convenios mientras la Administración Local de que se trate no haya elaborado y aprobado los reglamentos específicos a que se refiere el artículo anterior o explícitamente se subrogue a la presente ordenanza.

3. En ningún caso se transferirán recursos superiores al coste que le supondría a la Consejería de Medio Ambiente la gestión directa de la instalación de que se trate.

Artículo 46. Otras actuaciones

Por parte de la Consejería de Medio Ambiente se podrán llevar a cabo actividades de asesoramiento técnico de ayuda a la mejora de las instalaciones de saneamiento y depuración, de acuerdo con lo que establezca el correspondiente Plan de control del sistema de gestión establecido o a petición de las Entidades Locales.

TITULO V. Régimen de Infracciones y Sanciones

Artículo 47. Régimen de infracciones y sanciones

El régimen de infracciones y sanciones relativas a los vertidos a redes de los sistemas públicos de saneamiento y depuración es el previsto en el capítulo VI de la Ley de Cantabria 2/2002.

Artículo 48. Medidas de carácter provisional

1. De conformidad con lo previsto en los artículos 72 y 136 de la Ley 139/1998, de 4 de agosto, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, el órgano competente para resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recoger, el buen fin del procedimiento, evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y las exigencias de los intereses generales.

2. Cuando así venga exigido por razones de urgencia inaplazable, el órgano competente para iniciar el procedimiento o el órgano instructor podrán adoptar las medidas provisionales que resulten necesarias. Las medidas de carácter provisional podrán consistir en la suspensión temporal de actividades, la

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

prestación de fianzas y en las demás previstas en las correspondientes normas específicas.

3. Las medidas provisionales deberán estar expresamente previstas y ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los objetivos que se pretenda garantizar en cada supuesto concreto.

Artículo 49. Valoración de daños

1. La valoración de los daños a las obras hidráulicas a los efectos de la aplicación del régimen sancionador a que se refiere el presente capítulo lo realizará la Administración competente y se determinará en función de los gastos de explotación y, en su caso, de reposición de aquellas, previo informe de la correspondiente entidad gestora.

2. Los daños a las obras hidráulicas que conforman los sistemas de depuración y de saneamiento se calcularán en euros/día, como resultado de la ponderación del coste diario de explotación de las instalaciones públicas afectadas en relación con el caudal y carga contaminante del vertido de que se trate.

3. La entidad gestora determinará, de acuerdo con los presupuestos aprobados al efecto y las correspondientes certificaciones, los gastos de explotación repercutibles al responsable del vertido de que se trate.

4. La valoración de daños que servirá de base para la calificación de la infracción, para la cuantificación de la sanción y, en su caso, de la indemnización que haya de imponerse, resultará del cálculo a que se refiere el apartado segundo multiplicado por el número de días que se considere que el vertido se ha mantenido en situación irregular.

5. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán los gastos correspondientes a todo el periodo en que la instalación pública de saneamiento o de depuración de aguas residuales hubiera quedado afectada por el vertido irregular, aunque éste hubiera sido de carácter puntual. En cualquier caso, se considerará que el vertido irregular se ha mantenido durante, al menos, un día.

6. En los supuestos de vertidos que no dispongan de tratamiento y que deriven de una actividad no ocasional, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la calidad de los mismos se mantiene indefinidamente.

7. Asimismo salvo prueba en contrario, se presumirá el mantenimiento de la calidad del vertido durante el periodo que medie entre dos o más tomas de muestras consecutivas cuyos resultados arrojen incumplimientos de la normativa vigente o de los límites impuestos en el correspondiente permiso.

ORDENACION
- 39 -

inycon


Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

ORDENACION
- 40 -

inycon


Artículo 50. Expedientes de determinación del canon de saneamiento

1. Los resultados analíticos de que disponga la Consejería de Medio Ambiente para la determinación del canon de saneamiento regulado en el capítulo V de la Ley de Cantabria 2/2002 y de la normativa que la desarrolle, podrán ser utilizados en los expedientes sancionadores a que se refieren los artículos anteriores, siempre que se correspondan con los períodos considerados en los mismos.

2. El hallarse al corriente de pago del canon de saneamiento no implica estar en posesión del permiso de vertido cuando éste sea preceptivo en los términos de la presente ordenanza, y en ningún caso puede considerarse como circunstancia atenuante en los mencionados procedimientos sancionadores.

- ANEXO I: VERTIDOS PROHIBIDOS**
- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solas o por integración con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables,
 - c) Aceites y grasas flotantes sólidas o semisólidas.
 - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
 - e) Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 - f) Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:
 1. Cualquier tipo de molestia pública.
 2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire
 3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento del sistema - g) Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
 - h) Residuos de naturaleza radioactiva.
 - i) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
 - j) Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:

ANEXO II: VERTIDOS LIMITADOS

Parámetro (1)	Valor límite	Unidad
Temperatura	40	°C
PH	5.5-10	Uph
MES	1000	mg/l
DBOS	750	mg/l O ₂
DQO	1500	mg/l O ₂
Aceites y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	µS/cm
Sulfítos	20	mg/l SO ₃ ²⁻
Sulfatos	1000	mg/l SO ₄ ²⁻
Sulfuras totales	3	mg/l S ²⁻
Fosforo total	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/l NO ₃ ⁻
Amonio	100	mg/l NH ₄ ⁺
Cianuros	3	mg/l CN ⁻
Fenoles totales	5	mg/l C ₆ H ₅ OH
Fluoruros	12	mg/l F
Aluminio	20	mg/l Al
Arsénico	1	mg/l As
Bario	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Cadmio	0.5	mg/l Cd
Cobre	3	mg/l Cu
Cromo hexavalente	0.5	mg/l Cr(VI)
Cromo total	3	mg/l Cr
Estatío	5	mg/l Sn
Hierro	10	mg/l Fe
Manganoso	2	mg/l Mn
Mercurio	0.1	mg/l Hg
Níquel	5	mg/l Ni
Plomo	1	mg/l Pb
Selenio	0.5	mg/l Se
Zinc	10	mg/l Zn
Materias inhibitorias(Tox.)	25	equitios
Tensioactivos aniónicos (1)	10	mg/l LSS
Hidrocarburos aromáticos políciclicos	0.2	mg/l
Hidrocarburos totales	25	mg/l
AOX	2	mg/l Cl

(1) Sustancias activas con el azul de metileno, expresadas como lauril sulfato sódico (LSS).

ANEXO III.- SOLICITUD DE PERMISO DE VERTIDO AL SISTEMA

1. Solicitud: nombre y NIF del titular, domicilio social, dirección del establecimiento, acceso al punto de vertido, teléfono, distrito postal, localidad, NIF; características de la actividad productiva, caudales de vertido en m3/año y m3/día, identificación de la EDAR del sistema al que se pretende vertir.

2. Proyecto técnico

a) Antecedentes

- Objeto: obtención del permiso de vertido o su revisión (en este último caso, se adjuntará copia del permiso vigente)
- Características de la focalización y emplazamiento de la actividad
- Punto de conexión al sistema con coordenadas UTM

b) Memoria descriptiva

- Datos de producción: actividad desarrollada, materias primas utilizadas y productos resultantes expresados en tn/año
- Procesos industriales
- Balance de aguas: fuentes de abastecimiento, título concesional, volumen abastecido y su distribución en el proceso industrial, volumen de vertido
- Características de efuentes: análisis de cada punto de vertido

c) Memoria técnica de las instalaciones de tratamiento (si la hubiera o requiriése):

- Sistemas y unidades de tratamiento: descripción del sistema de tratamiento existente con cálculos hidráulicos de dimensionamiento (volumenes, tiempos de retención); descripción detallada de equipos instalados, potencias de bombeo, materiales de construcción; medidas de seguridad para evitar vertidos accidentales, instrumentos de control propuestos, propuesta de seguimiento y control de calidad del eficiente, producción y destino de residuos.

- Planos de detalle según reglamentos u ordenanzas municipales o, en su defecto, según requerimiento de la entidad gestora.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**ANEXO IV.- PLAN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS
SISTEMAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

1.- Definiciones

1.1.- Mantenimiento correctivo: el que se realiza a un equipo o uno de sus elementos como consecuencia de una avería o de una disminución de la calidad del servicio por debajo de los límites predefinidos. Suelte tratarse de un mantenimiento no programado, aunque en ocasiones es planificable.

1.2.- Mantenimiento preventivo: el que se realiza a un equipo o uno de sus elementos como consecuencia de determinados criterios prefijados (número de horas de funcionamiento, períodos de tiempo) con el objetivo de evitar averías o disminuciones en su rendimiento que puedan afectar al buen funcionamiento del proceso de depuración. Siempre es un mantenimiento programado.

1.3.- Mantenimiento normativo: es la parte del mantenimiento preventivo que viene establecido por la legislación sectorial, y que incluye tanto equipos como instalaciones (extintores, calderas, instalación eléctrica de baja tensión, etc.).

1.4.- Conservación: es el mantenimiento específico de la obra civil, edificios, colectores y otras instalaciones anexas a los sistemas de saneamiento.

2.- Documentos necesarios para la gestión y control de la explotación de los sistemas de saneamiento. La documentación que necesariamente ha de llevarse actualizada es la siguiente:

2.1.- Inventario de las instalaciones y equipos, con copia disponible en las propias instalaciones del sistema.

2.1.a) El inventario de equipos ha de incluir: código, descripción, tipo, marca, modelo, número de serie, año de instalación, coste, potencia y cualquier otra característica que se considere de interés.

2.1.b) El inventario de las instalaciones anexas ha de incluir: código, descripción, y otras características que se consideren de interés.

2.1.c) La entidad gestora clasificará los equipos e instalaciones incluidos en el inventario en una de las categorías siguientes:

2.1.c) 1 - Críticos: aquéllos cuya avería puede suponer una parada de la planta, un deterioro importante de la calidad del efluente, o bien un coste elevado en su reparación (transformadores, centrífugas, motores de cogeneración, sopladores, bombas, etc.)- También se incluyen instalaciones o equipos con componentes cuyo plazo de entrega sea muy largo, o cuya avería pueda ser

peligrosa para la seguridad de las personas o instalaciones (detectores de gases, pararrayos, y en general cualquier equipo relacionado con la seguridad).

2.1.c) 2.- Esenciales: aquéllos cuya avería puede ser importante para el proceso, pero que se encuentran duplicados, con capacidad para llevar a cabo el 100% de dicho proceso.

2.1.c) 3 - Generales: el resto de equipos e instalaciones no incluidos en las categorías anteriores.

2.1.d) El inventario y la clasificación se realizarán en soporte informático y deben facilitarse a la Consejería de Medio Ambiente, e incluirán un registro de las operaciones de mantenimiento correctivo, preventivo y normativo que se lleven a cabo.

2.2.- Otra documentación que la entidad gestora debe llevar actualizada:

2.2.1.- Recopilación de la documentación relativa a la legalización de las instalaciones, debe proceder a la legalización de cuantas estén pendientes de ello, incluyendo en el plan de reposiciones, mejoras y nuevas inversiones las actuaciones necesarias para dicha legalización. Igualmente se incluye la documentación de la baja de los elementos retirados.

2.2.2.- Manual de lubricación en soporte informático y adaptado a los diferentes elementos de las instalaciones, que incluirá para cada uno las características del lubricante a utilizar y la frecuencia de lubricación. Igualmente llevará un registro de las lubricaciones realizadas en los diferentes elementos.

2.2.3.- Registro de las horas de funcionamiento de los equipos críticos y esenciales, en el que constará la lectura semanal de los aparatos cuenta-horas. Si no se dispone de estos aparatos, debe preverse su instalación en el plan de mejoras.

2.2.4.- Programa de mantenimiento preventivo, incluyendo operaciones y frecuencia de dicho mantenimiento para los diferentes equipos e instalaciones.

2.2.5.- Registro de verificaciones y calibraciones.

2.2.6.- Registro de averías, que incluirá los siguientes datos: equipo, fecha y descripción de la avería; posibles causas; posibles mejoras introducidas o propuestas para evitarlas en el futuro; grado de prioridad de la actuación; fecha y coste de la reparación y material utilizado.

2.2.7.- Plan de inspecciones periódicas y contratos de mantenimiento obligados por la legislación sectorial.

2.2.8.- Programa de inspección de la red de colectores, con identificación de los puntos más importantes y la frecuencia de inspección, que incluirá el



**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

registro de las inspecciones realizadas. Si el sistema incluye emisarios submarinos, en el programa se añadirá, al menos, una inspección anual.

2.2.9.- Programa de conservación, que incluirá, al menos, una revisión anual de los elementos de obra civil y edificios.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

registro de las inspecciones realizadas. Si el sistema incluye emisarios submarinos, en el programa se añadirá, al menos, una inspección anual.

2.2.9.- Programa de conservación, que incluirá, al menos, una revisión anual de los elementos de obra civil y edificios.

ANEXO V.- CONTENIDO DEL ACTA DE INSPECCIÓN Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD GESTORA

1. Las actas que documenten las actuaciones inspectoras, indicadas en el artículo 40 de esta ordenanza deberán incluir, como mínimo, la información siguiente:

- a) Identificación de la entidad gestora del sistema y del personal actuario.
- b) Identificación y localización del sujeto pasivo de la inspección, de la actividad y de los sistemas de tratamiento de que disponga, referencia de su inscripción en el registro de vertido, en el caso de que exista, y su correspondiente permiso de vertido.
- c) Descripción y ubicación del punto de toma de muestras, con sus coordenadas UTM, y del sistema al que se realiza el vertido, incluyendo, si procede, el nombre de la EDAR.
- d) Caudal del vertido (medido o estimado), tipo de muestra (puntual o integrada), y parámetros a analizar.
- e) Obligaciones formales: constancia o no de firma del interesado, de su aceptación o rechazo de la muestra gemela, y del libramiento de copia del acta.
- f) Advertencia de que los resultados analíticos obtenidos de la muestra tomada podrán utilizarse para la incoación, si procede, de un expediente sancionador, y para la revisión del canon de saneamiento creado por la Ley de Cantabria 2/2002 y las normas que la desarrollen.

2. La entidad gestora deberá conservar copia de estas diligencias y de sus resultados analíticos a disposición de la Consejería de Medio Ambiente.

**ANEXO VI.- CONDICIONES DE PRESERVACIÓN DE MUESTRAS Y
MÉTODOS ANALÍTICOS**

PARÁMETRO A ANALIZAR	TIPO DE ENVASE	TÉCNICA DECONSERVACIÓN ⁿ	MÉTODO ANALÍTICO ₄
Temperatura	Indiferente	A realizar "in situ"	Termometría
pH	Indiferente	----	Potenciómetria
Conductividad	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría
Sales Solubres	Indiferente	Refrigeración	Conductimetría Gravimetría,
Materias en suspensión (MES)	Indiferente	Refrigeración	Filtración en discos de fibra de vidrio (Norma UNE o similar)
Demandas Química de Oxígeno (DQO)	Indiferente (vidrio en el caso de valores bajos)	Acidificación hasta pH<2 con H ₂ SO ₄ y refrigeración	Método del Dicromato Potásico. Norma UNE 77-00-89 o similar
Demandas Bioquímica de Oxígeno (DBO ₅)	Indiferente (vidrio en el caso de valores bajos)	Refrigeración	Método titanométrico. Método de diluciones.
Aceites y grasas y/o Hidrocarburos Totales	Vidrio	Acidificación hasta pH<2 con H ₂ SO ₄ o HCl	Gravimetría. Espectrofotometría Infrarroja (IR). Cromatografía de Gases (CG)
Materias Inhibidoras (Toxicidad)	Vidrio	Refrigerar o congelar en función del tiempo de almacenamiento previo al análisis	Inhibición de luminescencia de Vidrio Fischer (Norma UNE-EN-ISO 11348-3) o inhibición de la movilidad de Daphnia Magna-Strauss (Norma UNE-EN-ISO6341)
Resto de parámetros (N-NH ₄ , NTK, (M-NO ₃ , SO ₄ " ³ , etc., excepto los descritos a continuación)	Indiferente	Refrigeración	Espectrofotometría UV-Visible. Cromatografía iónica (CI). Potenciómetria, etc.
Cianuros	Indiferente	Adición de NaOH hasta pH>12, refrigeración en la oscuridad	Espectrofotometría UV-Visible o Potenciómetria,previa destilación.
Fósforo Total	Vidrio	Refrigeración	UV~Visible, previa digestión,ICP-Masas,

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

CAPITULO III. PROTECCIÓN DEL DOMINIO HIDRAULICO

Artículo 51. Todas las obras e instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, respetándose en todo caso la zona de servidumbre.

Artículo 52. En caso de realizarse vertidos en forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del organismo de cuenca.

Artículo 53. El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, se realizará mediante enganche a la red existente.

CAPITULO IV. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 54. La urbanización y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 55. 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.

Artículo 56. 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.

Artículo 57. 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.

Artículo 58. 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.

Artículo 59. 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, parques, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquier otros de naturaleza urbana.

Artículo 60. 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.

Artículo 61. 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.

Artículo 62. 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.

Artículo 63. 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.

Artículo 64. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos; las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

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

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.
**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Artículo 65. 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.

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.

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

Artículo 66. Reserva de Estacionamiento de Vehículos

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.

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

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

Artículo 67. Accesibilidad en los Edificios de Uso Privado

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

- Dispondrán de un itinerario practicable que une las estancias con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.
- Dispondrán de un itinerario practicable que une la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.



CAPITULO VI. ORDENANZA DE EDIFICACION

Artículo 72. Dimensión de los Locales

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 metros cúbicos por trabajador sobre su superficie útil. En el cómputo de dicha superficie útil se excluirán las superficies para oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento que no esté destinado al transporte de los productos.

Artículo 73. Circulación Interior

En los locales con espacios accesibles al público, todo recorrido tendrá una anchura mínima de 1,30 metros.

Artículo 74. Accesos

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 milímetros.

Artículo 75. Aseos

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, separados para cada sexo. Asimismo, poseerán al menos uno adaptado para personas de movilidad reducida, que pudiera ser independiente de los dos anteriores o uno de ellos.

No podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Deben cumplir la reglamentación vigente en materia de Higiene del Trabajo.

Artículo 76. Construcción en Sótanos

Se permite la construcción en sótano, que será íntegramente bajo rasante, en planta siempre dentro del área de movimiento y no computará en edificabilidad.

Las plantas subterráneas deben cumplir siempre la altura libre mínima de 2,50 metros.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

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

- **Retranqueo y distancia entre los edificios**

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

- **Retranqueo a lindero vial:**

5 metros (baja +0)
(baja +1)
(baja +2)

8 metros (baja +3)

5 metros

5 metros

- **Retranqueo a lindero testero:**

5 metros

5 metros

- **Retranqueo a lindero lateral:**

5 metros

- **Condiciones Adicionales**

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

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

- **Condiciones de Uso**

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

- **Segregación de Parcela**

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

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



Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

ORDENACION
- 57 -

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

Se permitirá la construcción de naves compactas con posibilidad de división en módulos.
Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

- **Condiciones Estéticas**

▪ **Condiciones generales**

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

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

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

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

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

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas, y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

ORDENACION
- 58 -



Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.
**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Página 9346

Viernes, 4 de julio de 2008

BOC - Número 130

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

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

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

**Artículo 79. ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO
INDUSTRIAL (PI-02)**

- Ámbito

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

- Condiciones de Sólido Capaz

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

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

- Edificabilidad

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

- Posición de la Edificación

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

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

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

- Retranqueo y distancia entre los edificios

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

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

- Condiciones Adicionales

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

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

- Condiciones de Uso

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

- Segregación de Parcela

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

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

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

Las parcelas resultantes de una segregación mantendrán la misma ordenanza.

ORDENACION
- 59 -

inycon

Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

ORDENACION
- 60 -

inycon

Pedro López López,
Ingeniería y Construcción, S.L.

**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.
**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

- Condiciones Estéticas

▪ Condiciones generales

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medida desde la línea de edificación. Se utilizarán soluciones constructivas similares para todas las edificaciones de la Zona. Se prestará especial atención a los acabados y los colores de las edificaciones, tanto de las fachadas como de las cubiertas; se utilizará en todas las construcciones la misma combinación cromática, que deberá estar integrada con el entorno circundante.

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

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

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

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

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



Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.
**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

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

Artículo 80. ORDENANZA DE EDIFICACION EN EL CASO DE AGRUPACION DE PARCELAS COLINDANTES

- Ámbito

La actual ordenanza es aplicable a todas las parcelas con ordenanzas de Uso Productivo Industrial tipo PI-01 y PI-02.

- Combinaciones entre Parcelas

De esta manera se establecen las siguientes opciones de agrupación:
a) Dos parcelas cuya ordenanza previa sea PI-01, mantendrán esa misma ordenanza tras la agrupación.

b) Dos parcelas cuya ordenanza previa sea PI-02, mantendrán esa misma ordenanza tras la agrupación.

- Condiciones Adicionales

Se adosarán las distintas áreas de movimiento, eliminando la separación al lindero lateral común de las parcelas que se unan.

Artículo 81. ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (IN)

- Definición y Ámbito

Se entiende por suelo destinado a infraestructuras los terrenos destinados por el PSIR a la construcción, en edificación abierta de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de las diferentes instalaciones industriales.

Su ámbito es el representado en el plano de Ordenación con las siglas IN.

- Condiciones del Sólido Capaz

El área de movimiento es libre.

La altura máxima de la edificación se fija en 6 metros con un máximo de 2 plantas.



**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

- Edificabilidad

La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad de 1,00 m²/m² en aquellas parcelas destinadas a la ubicación de Centros de Transformación y por el índice de edificabilidad de 0,20 m²/m² en las restantes.

- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre aunque en cualquier caso siempre se respetarán los 5 m de retranqueo general del ámbito del PSIR.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Uso de Servicios Infraestructurales.
- b) Uso compatible: Uso de Zonas Verdes y de Transportes y Comunicaciones.
- c) Uso prohibido: Los restantes

- Condiciones Específicas de Tramitación

Cualquier instalación quedará sometida a las especificaciones, controles y normas sectoriales y locales pertinentes.

Cualquier obra requerirá la aportación de los convenios de Ejecución con las compañías usuarias o propietarias.

- Condiciones Estéticas

- a) Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.
- b) En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.
- c) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.

Artículo 82. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

- Definición y Ámbito

Se entiende por Espacios Libres de Uso Público los terrenos que corresponden a zonas de uso predominante verde.

**P.S.I.R. ÁREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1ª FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

Se ha repartido la superficie destinada a Espacios Libres de Uso Público a lo largo de todo el ámbito del PSIR tratando de trazar un perímetro que permita la integración paisajística en el entorno.

- Condiciones de Uso

- a) Uso característico: Espacios Libres de Uso Público.
- b) Uso compatible: serán usos compatibles las instalaciones de servicios a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima de 400 m², por cada instalación (comunicaciones, energía eléctrica, depósitos de agua, depuración, etc) y sus correspondientes vías de acceso.
- c) Uso prohibido: los restantes.

- Condiciones estéticas y paisajísticas

- a) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.
- b) El tratamiento de los bordes más cercanos a las áreas de actividad servirá de integración de estos en las áreas no urbanizadas circundantes, así como de protección paisajística de las mismas; para ello se realizarán tratamientos de pantallas verdes.
- c) Se mantendrá la vegetación asociada a los elementos geográficos existentes, y las áreas arboladas, potenciando ambas.
- d) Se tenderá a la plantación de especies autóctonas de fácil conservación. Se considerará y estudiará en el diseño de estas zonas la imagen de la vegetación tanto en verano como en invierno.

**P.S.I.R. AREA ESTRATÉGICA INDUSTRIAL
DE CASTRO URDIALES (1^a FASE)**

Suelo Industrial de
Samano 2006 S.L.

RESUMEN DE ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-01

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

Nº máx. de Volumenes	Libre
Altura Máxima en nº de Plantas	4 (B+3)
Altura Máxima de Cornisa	14 m

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad

100% Bruta

POSICION DE LA EDIFICACION

CONDICIONES DE USO	Establecido en planos y definido por el área de movimiento		
CONDICIONES DE USO	Uso Permitido	P. Industrial Categoría I	
	Uso Compatible	P. Comercial	
	Uso Prohibido	Los Restantes	

> 3 plantas	3 plantas ó menos
8 m respecto límite de parcela	Libre dentro del área de movimiento
Libre dentro del área de movimiento	
Separación a Lindero Lateral	
Separación a Lindero Testero	
Retranque General del Ámbito del PSIR	

CONDICIONES DE USO

P. Industrial Categoría I y II

Los Restantes

NOTA: En ningún caso la edificación saldrá del área de movimiento definida en los planos

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL PI-02

CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ

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

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad
Ocupación

POSICION DE LA EDIFICACION

Establecido en planos y definido por el área de movimiento

CONDICIONES DE USO

Uso Permitido	100% Bruta
Uso Compatible	Según área de movimiento
Uso Prohibido	

ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL EN EL CASO DE AGRUPACION DE PARCELAS COLINDANTES

AMBITO

Aplicable a todas las parcelas con ordenanzas PI-01 y PI-02

COMBINACIONES ENTRE PARCELAS

Ordenanzas de parcelas previa agrupación	Ordenanza definitiva tras la agrupación
PI-01	PI-01
PI-02	PI-02



