

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

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2018-3135 *Resolución de 28 de marzo de 2018, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 15 de marzo de 2018 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional, 2ª fase de la Actuación de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales, y del documento para la aprobación definitiva correspondiente a dicho Proyecto.*

Con fecha 15 de marzo de 2018 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria ha adoptado acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional, 2ª fase de la Actuación de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales.

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

RESUELVO

Disponer la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de marzo de 2018 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional 2ª fase de la Actuación de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales, así como del "Documento para la aprobación definitiva" correspondiente a dicho Proyecto, los cuales figuran como ANEXOS a la presente resolución.

Santander, 28 de marzo de 2018.

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

CVE-2018-3135

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



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

Año 2018

Día 15 MAR, 2018

Sesión Ordinaria

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

“Examinado el expediente relativo al Proyecto Singular de Interés Regional 2ª fase de la Actuación de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales.

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

Considerando que el PSIR tiene por objeto la obtención y desarrollo de una zona industrial – productiva de unas 19 hectáreas en Sámano, término municipal de Castro Urdiales.

Resultando, que mediante acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 18 de septiembre de 2014 fue declarado de interés regional.

Resultando, que mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 6 de febrero de 2015, se procedió a su aprobación inicial, siendo sometido al trámite correspondiente de información pública y audiencia singularizada, mediante las correspondientes notificaciones individualizadas y publicadas en el “Diario Montañés” de fechas 19 y 26 de febrero de 2015 y en el Boletín Oficial de Cantabria de las mismas fechas, solicitándose igualmente los preceptivos informes sectoriales.

Resultando que, finalizado el período de información pública, el promotor realizó el correspondiente informe de toma en consideración de las alegaciones, informes y consultas recibidas en la CROTU, que se incorporaron al expediente el 4 de mayo de 2015, a los efectos de que por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se redactara la perceptiva Memoria Ambiental, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 1 de junio de 2015.

Resultando que, mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo 15 de mayo de 2015, se procedió a su aprobación provisional, señalándose que la adecuación de la ordenación del

CVE-2018-3135

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



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

PSIR a las alegaciones e informes presentados en el período de información pública introducen en el documento mínimos cambios, siendo la única cuestión pendiente de aclaración la referida a la cesión de aprovechamiento de la Administración.

Con fecha 15 de enero de 2018 emite informe favorable la Dirección General del Servicio Jurídico indicando que con anterioridad a la aprobación definitiva se deberán incorporar al documento definitivo las correcciones indicadas en el propio informe, acreditar técnicamente la suficiencia del mapa de riesgos incorporado al artículo IV.17 y la constitución de las garantías o acreditar la constancia de la inversión de la actuación en los presupuestos de explotación y capital de SICAN, S.L.

A estos efectos, con fecha 16 de febrero de 2018 SICAN, S.L. remite nuevo ejemplar del Proyecto Singular de Interés Regional para aprobación definitiva, corrigiendo las cuestiones señaladas en el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico, según consta en informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 21 de febrero. Estas correcciones satisfechas son las relativas a la cesión del 5% de aprovechamiento conforme al artículo 29.8 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, programa de seguimiento ambiental y mapa de riesgos exigido por el art. 2.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Así mismo, y para la acreditación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización a efectos del artículo 27.4 de la Ley 2/2001, adjunta certificado de Don Raúl Pelayo Pardo, apoderado de la sociedad SICAN, S.L.

Considerando, que en la tramitación del expediente se han seguido todos los trámites legales, constando informe favorable de la Dirección General del Servicio Jurídico.

Vistos los artículos 26 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

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

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



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

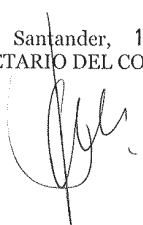
SE ACUERDA.-

Aprobar definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional 2ª Fase de la Actuación de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales.

CÚMPLASE EL ANTERIOR ACUERDO Y NOTIFÍQUESE EN FORMA A: Cúmplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: Suelo Industrial de Cantabria, S.L., Ayuntamiento de Castro Urdiales; Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística; Dirección General del Servicio Jurídico; Dirección General de Urbanismo; Secretaría General de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social y Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Santander, 15 MAR, 2018
EL SECRETARIO DEL CONSEJO,




Rdo.: Rafael de la Sierra González

CVE-2018-3135

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

(PSIR CASTRO 2ª FASE)

RELACIÓN PORMENORIZADA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PSIR

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO

I. MEMORIA GENERAL

- I.1. Introducción a la Memoria General
- I.2. Justificación de la redacción del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.3. Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional
- I.4. Equipo redactor y contenido documental del Proyecto Singular de interés Regional
- I.5. Conveniencia y Oportunidad
- I.6. Tramitación y efectos de su Aprobación

II. MEMORIA INFORMATIVA

- II.1 Situación y Delimitación del Proyecto Singular de Interés Regional
- II.2 Información Urbanística y de Ordenación del Territorio
- II.3 Medio Físico
- II.4 Usos Actuales del Suelo
- II.5 Infraestructuras de Movilidad
- II.6 Infraestructuras de redes de Servicio
- II.7 Medio Socioeconómico
- II.8 Estructura de la Propiedad del Suelo
- II.9 Servidumbres y Afecciones

III. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1. Situación y delimitación
- I2. Estado actual y usos del suelo
- I3. Infraestructuras existentes
- I4. Planeamiento vigente
- I5. Topografía
- I6. Estructura catastral
- I7. Afecciones
- I8. Servidumbres aeronáuticas
- I9. Mapas de riesgo

IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- IV.1 Descripción de las Alternativas
- IV.2 Descripción de la Ordenación
- IV.3 Red de Infraestructuras Básicas.
- IV.4 Medidas de Conservación y Restauración Medioambiental
- IV.5 Expropiaciones y Afecciones del PSIR.

V. NORMATIVA

- V.1 Disposiciones de carácter general
- V.2 Régimen urbanístico del suelo
- V.3 Normas de edificación del PSIR
- V.4 Normativa Ambiental
- V.5 Normativa Accesibilidad
- V.6 Normativa Telecomunicaciones
- V.7 Normativa aguas residuales

VI. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

CVE-2018-3135

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

VII. FASES. PLAN DE ETAPAS

VIII. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IX. PLANOS DE ORDENACIÓN

O0. Justificación de los límites del PSIR

O1. Calificación. Usos del suelo y ordenación.

O2. Red viaria. Alineaciones y rasantes.

O3. Secciones transversales

O4. Secciones longitudinales

O5.1.1. Servicios. Red de saneamiento. Plan red de aguas residuales.

O5.1.2. Servicios. Red de saneamiento. Plan red de aguas pluviales.

O5.2.1. Servicios. Red de abastecimiento y PCI. Planta red de abastecimiento.

O5.2.2. Servicios. Red de abastecimiento y PCI. Planta red de protección contra incendios.

O5.3.1. Servicios. Red de Distribución

O5.3.2. Servicios. Red de distribución de energía eléctrica. Planta general de distribución en baja tensión.

O5.4- Servicios. Red de Alumbrado Público. Planta General.

O5.5. Servicios. Red de telecomunicaciones. Planta red de telecomunicaciones.

O5.6. Servicios. Red de gas. Planta red de gas.

O6. Medidas de conservación y restauración ambiental.

O7-Afecciones a servicios.

O8-Expropiaciones

O9-Fases. Plan de Etapas.

O10-Aparcamientos

O11-Imagen Final (No vinculante)

O12-Composiciones Fotográficas

DOCUMENTO B: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

MEMORIA Y ANEJOS

Anejo 1. Estudio de seguridad y salud

Anejo 2. Firmes y pavimentos

Anejo 3. Red de saneamiento

Anejo 4. Red de abastecimiento y PCI

Anejo 5. Instalaciones eléctricas

Anejo 6. Cálculos de estructuras

Anejo 7. Topográfico

Anejo 8. Plan de obra

Anejo 9. Estudio geotécnico

Anejo 10. Gestión de residuos

PLANOS

PLIEGO DE CONDICIONES

PRESUPUESTO

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

I Memoria General

I.1 Introducción a la Memoria General

El presente documento constituye el **Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Castro Urdiales - 2ª Fase** (en adelante PSIR de Castro Urdiales - 2ª Fase) elaborado bajo la dirección de la empresa pública SICAN S.L.

Su objeto es someterlo al trámite de Aprobación Provisional del PSIR.

I.2 Justificación de la redacción del Proyecto Singular de Interés Regional

El Área de Castro Urdiales es una de las áreas para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, determinadas por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), como ámbitos adecuados para el desarrollo de políticas sectoriales estratégicas de carácter territorial.

De acuerdo con el Capítulo II Actuaciones Integrales Productivas del citado Plan de Ordenación del Litoral (POL), el desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas se llevará a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

Por tanto, se ha fijado la figura del Proyecto Singular de Interés Regional para el desarrollo urbanístico del área de Castro Urdiales, delimitada en el Plan de Ordenación del Litoral (POL).

Las principales notas definitorias de los Proyectos Singulares de Interés Regional, son las siguientes:

- Son instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia de ámbito supramunicipal o, aún asentándose en un solo municipio trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promoverse y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbanizable o rústico de protección ordinaria.
- Con carácter previo a la definición de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal de interés regional. La declaración de interés regional será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.
- En este caso, según el apartado b) del Artículo 54 del Capítulo II Actuaciones Integrales Productivas del Plan de Ordenación del Litoral (POL), la delimitación de un área como Actuación Integral Estratégica Productiva lleva implícita la Declaración de Interés Regional del artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio.

No obstante, el presente PSIR ha sido sometido a una nueva Declaración de Interés Regional, la cual se ha producido por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria de fecha 18 de Septiembre de 2014.

- Desde su aprobación y entrada en vigor vinculará y prevalecerá sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio, que deberán recogerlo en su primera modificación o revisión.

I.3 Promotor del Proyecto Singular de Interés Regional

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

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

I.4 Equipo Redactor y Contenido documental del Proyecto Singular de interés Regional

EQUIPO REDACTOR DEL PSIR: Desarrollos Urbanos Dirección y Coordinación, S.L.P.

Coordinador del equipo: Víctor M. Gil Elizalde, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

- REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - Director Equipo: Víctor M. Gil Elizalde, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - Colaboradores:
 - Lara Alonso de la Vega, Arquitecto
 - Javier Escandón Buendía, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
 - Rafael Rodríguez Fernández, Ingeniero Industrial.
- REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA)
 - Director Equipo: Martín González Hierro, Ingeniero Agrícola
 - Colaboradores:
 - Pablo Gómez Gutiérrez, Licenciado en Geografía
 - Jenifer Sarabia Cuetos, Licenciada en Biología
 - Lara Alonso de la Vega, Arquitecto



Febrero 2018

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 3

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

Contenido Documental

La Documentación contenida en el PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, se realiza de acuerdo con la legislación vigente (Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del suelo de Cantabria y Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral).

En desarrollo de dichas disposiciones normativas, este documento recoge las consideraciones y directrices planteadas por la dirección del trabajo en el marco del seguimiento de la redacción del mismo y concreción de los trabajos y se redacta al objeto de que constituya el Documento de Aprobación Provisional del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización e incorporarán, como mínimo, además de la documentación requerida por la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones:

- Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.
- Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
- Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, si las hubiere, y propuestas de las medidas de articulación o adecuación que procedan.
- Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.
- Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, memoria de sostenibilidad económica, así como en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

El Documento Global para la Aprobación Provisional del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, se desarrolla, por tanto en los siguientes documentos y capítulos:

- Documento A: Planeamiento
 - I. Memoria general.
 - II. Memoria informativa.

- III. Planos de información.
- IV. Memoria Justificativa Y de Ordenación.
- V. Normativa.
- VI. Estudio Económico-Financiero.
- VII. Fases. Plan de Etapas.
- VIII. Memoria de sostenibilidad económica.
- IX. Planos de ordenación.
- Documento B: Urbanización
 - I. Memoria y Anejos
 - II. Planos
 - III. Pliego de Condiciones
 - IV. Presupuesto
- Se incorpora al PSIR, en este punto del Procedimiento:
 - Documento de Toma de Consideración de Alegaciones e informes
 - Memoria Ambiental
 - Adenda de toma de Consideración de la Memoria Ambiental

Queda vigente, en tanto en cuanto complementen y no contradiga a la Memoria Ambiental:

- Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - I. Introducción.
 - II. Análisis Ambiental del Medio.
 - III. Evaluación de las Alternativas.
 - IV. Análisis del PSIR.
 - V. Identificación y valoración de efectos sobre el medio ambiente.
 - VI. Descripción de medidas ambientales.
 - VII. Programa de seguimiento ambiental.
 - VIII. Cartografía
 - IX. Anexos
 - X. Equipo Redactor

Documento A - PLANEAMIENTO
página 1 de 4

DU
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

I.5 Conveniencia y Oportunidad

El municipio de Castro Urdiales ha duplicado su población en un lapso de tiempo corto. El suelo industrial de calidad, capaz de atender las necesidades productivas tanto de su población como de poblaciones cercanas, ha de experimentar un crecimiento paralelo.

Por otra parte, la zona de Actuación Integral Estratégica en el municipio de Castro Urdiales es un espacio próximo a una vía de comunicación principal como es la Autovía del Cantábrico y la reciente comunicación del Vallegón con el enlace de Santullán ha supuesto un impulso fundamental en el interés de implantación de actividades productivas en el Área.

Los espacios del polígono del Vallegón están agotados y la Fase 1 del AIEP, ya ha consolidado todas sus grandes parcelas.

Por lo tanto, se hace necesario continuar con la generación de suelo productiva que vaya atendiendo oportunamente las demandas que se presenten.

Como apoyo a la implantación de actividades productivas que supongan iniciativas favorables a las políticas de creación de empleo y generación de riqueza, procede que el Gobierno de Cantabria en aras al INTERÉS REGIONAL, a través de su Sociedad Pública Sican, S.L., realice los pasos precisos para la generación de suelo que albergue dichas actividades. En este sentido, el desarrollo de este Proyecto Singular del PSIR da cumplimiento a unos de los objetivos del POL de generar suelo productivo posibilitando la ocupación de ciertos ámbitos del territorio para dicho uso.

I.6 Tramitación y efectos de su Aprobación

El marco legal sobre el que se sustenta la tramitación del PSIR de Castro Urdiales - 2ª Fase es la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), que determina el Área de Castro Urdiales como una de las áreas para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, desarrollable a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional.

La promoción del PSIR de Castro Urdiales - 2ª Fase, como ya se ha expuesto en el epígrafe I.3 del presente documento, será llevada a cabo por la empresa "SICAN S.L.", al amparo de lo dispuesto en 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.

En cuanto al procedimiento para la aprobación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

1. El procedimiento de aprobación de un Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.
2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.

3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejo competente en materia de ordenación territorial.

Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no serán tenidos en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el art. 82.3.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario.

Corresponde a la Administración Autonómica la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

8. El promotor deberá ceder al Gobierno de Cantabria, libre de cargas, el cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector, sectores o unidad de actuación que constituyan el ámbito de equidistribución.

9. Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas.

Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

10. En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.



Documento A - PLANEAMIENTO
página 15

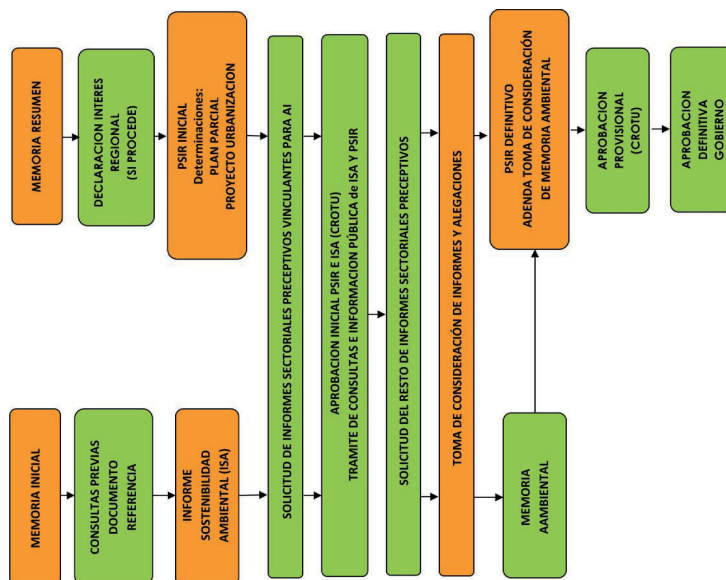
VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

Concreción de la metodología

A continuación se presenta un esquema gráfico que describe, simplificado, los procesos principales en dos columnas paralelas que van interrelacionándose y confluyendo hasta llegar a la aprobación definitiva del PSIR. Esto facilita una visión rápida del proceso global.



Tramitación llevada a cabo

La tramitación llevada a cabo en el PSIR que nos ocupa es la siguiente:

- 18 de Septiembre de 2014: Declaración de Interés Regional
- 6 de febrero de 2015 (BOC 19 y 26 de febrero de 2015): Aprobación Inicial por la CROTU
- Mayo de 2015: Documento de toma de consideración de alegaciones e Informes Sectoriales; Memoria Ambiental y PSIR para Aprobación Provisional.
- 18 de mayo de 2015: Acuerdo de Aprobación Provisional por la CROTU

En ellas se han utilizado los colores verde y naranja que representan las actuaciones dependientes de la Administración y del Promotor respectivamente. Esta simplificación de dos colores no tiene que confundir en el sentido de pensar que la definición del PSIR solo va a depender de ellos. Las consultas y los informes sectoriales, entendiéndose incluidos en ellos a todos los entes públicos o privados que de una u otra manera están afectados y/o interesados por el PSIR, son determinantes en todo el proceso.

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 6

DU DC
Febrero 2018

CVE-2018-3135

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

IV Memoria Justificativa y de Ordenación

IV.1 Descripción de las Alternativas

IV.1.1 Alternativas de ubicación.

Desde el punto de vista de la ubicación, se trata de desarrollar un área industrial en el AIEP de Castro Urdiales definido por el POL.

Sin embargo, el ámbito de actuación, conforme a las necesidades actuales, se desarrollará sobre una superficie inferior a los 250.000 m², lo que supone que esta fase aún no agota el área estratégica, que se desarrollaría con nuevas fases cuando procediera.

Los principales factores que condicionaron la elección del área de implantación dentro del AIEP de Castro Urdiales, se resumen a continuación:

- **Accesibilidad: acceso principal.**

Antes de ejecutarse la conexión con el enlace de Santullán, el acceso al Polígono de Vallegón se realizaba a través de Sámano, lo cual sigue siendo posible en la actualidad para vehículos ligeros. Hoy, no cabe pensar en otro acceso general a toda el área estratégica que el enlace de Santullán en la Autovía del Cantábrico, al este de la actuación. La propia ficha del AIEP, así lo indica.

Esta cuestión es clave para concretar la ubicación de las diferentes fases en que se divida el AIEP. Si se accede desde el este, se deberá abordar el desarrollo avanzando de este a oeste. Por lo tanto, una vez finalizada la primera fase, el orden de las siguientes se deberá llevar a cabo, salvo condicionantes topográficos o sectoriales insalvables, conforme dicho avance.

- **Topografía.**

El terreno presenta una serie de particularidades en su configuración superficial. Analizando el modelo digital del terreno generado se determinan las posibilidades y condiciones de implantación, desde el punto de vista topográfico.



Cartografía del Gobierno de Cantabria sobre ortofoto 2010 Escala 1/5000. Curvas de nivel cada 5 metros

La siguiente imagen muestra el análisis de los taludes del terreno original. En VERDE se representan las áreas con pendientes menores del 10%, en naranja las comprendidas entre 10 y 15 % y en blanco las que superan el 15%.



Estimamos que las áreas cuya topografía arroja taludes predominantes superiores al 15% no son razonablemente aptas para el desarrollo de explanaciones de manzanas, de manera que—atendiendo a los factores antes descritos—, el área sobre el que se abordará es estudio de las diferentes alternativas de diseño es el siguiente:



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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

IV.1.2 Alternativas de diseño.

Las alternativas de planeamiento propuestas, fueron realizadas durante la fase de redacción y maduración del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Castro Urdiales – 2ª Fase.

De las diferentes alternativas estudiadas, hubo tres que se mostraron como más viables y que se recogen en este estudio –además de la Alternativa 0, que supondría no llevar a cabo ninguna actuación–.

Estas alternativas muestran una cronología de la aproximación a la solución final del proyecto y son fruto de la búsqueda de una propuesta de ordenación que aporte las más altas cotas de viabilidad económica-técnica del proyecto, óptima funcionalidad e integración medioambiental con el entorno, para lo que se siguieron unos criterios iniciales básicos:

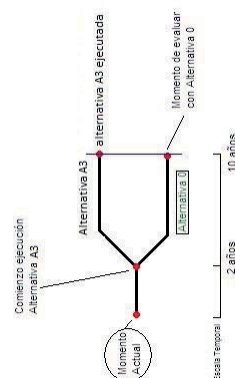
- **Vialio.** Conectar de forma directa con el acceso principal y limitar sus pendientes
- **Manzanas.** Optimizar aprovechamiento, limitar de pendientes, versatilidad.
- **Movimientos de tierra.** Tratar de compensar los movimientos de tierras en la actuación

Todas las alternativas se estudiaron y analizaron agrupando sus características en dos aspectos principales que son:

- **Usos propuestos y disposición.** Los usos propuestos en las 3 alternativas son los mismos (Uso Productivo Industrial, Espacios Libres y Aparcamientos), diferenciándose por su distribución espacial.
- **Caracterización ambiental.**

IV.1.2.1 Alternativa 0.

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 esta estuviera totalmente instaurada (Véase la siguiente figura).



Momento adecuado para el análisis del Medio adoptando la Alternativa 0



Así pues, se analizará el estado que presentara 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 presentara el Medio si la Alternativa A3 es adoptada, para finalmente compararlo con el estado que presentaría, habiendo seleccionado la Alternativa 0.

IV.1.2.1.1 Caracterización ambiental

La situación preoperacional 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 extinguiéndose paulatinamente. Este es el caso del área destinada a vertedero. Esta zona del ámbito ha sido abandonado sin haber sido restaurado y sellado. De esta forma continúan vertiéndose residuos de forma incontrolada, sufriendo incendios locales y sin que exista control sobre los accesos y usos del mismo. 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 continuidad en los vertidos incontrolados y un aumento significativo del riesgo de incendios.

El hecho de que los suelos sobre los que se proyectaban las diferentes alternativas estén plantados de eucalipto, implicará 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.

IV.1.2.2 Alternativa 1.

IV.1.2.2.1 Usos propuestos y disposición.

Consiste en tres manzanas divididas en principio en 4 parcelas grandes y 2 playas de aparcamiento en los extremos noreste y sureste, que satisfacen la dotación pública requerida por lo que esta alternativa no plantea aparcamientos obligatorios en el Vialio público.

Las parcelas son sensiblemente horizontales (con pendientes mínimas para la evacuación de pluviales).

El espacio libre de uso público requerido se sitúa en el suroeste junto a un entorno de acondicionamiento paisajístico. Parte de este conjunto, manteniendo siempre el ELUP mínimo requerido y dadas las pendientes que se consiguen en sus terraplenes, podrá servir en el futuro como plataforma soporte de la conexión con una nueva fase del AIEP. Las pendientes de los terraplenes se adaptarán en la medida de lo posible al perfil natural del terreno.

Todo el espacio entre la delimitación de las parcelas y la colindancia del borde del PSIR con el exterior está considerada un área acondicionamiento paisajístico y se adapta a la topografía del terreno.

La ordenación propuesta permite que, tanto los espacios libres como los de acondicionamiento paisajístico, puedan ser tratados como cortafuegos, complementando o suplementando las medidas de seguridad que sean precisas.

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

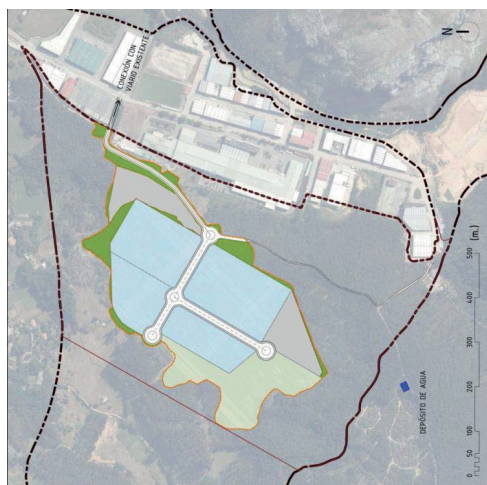


PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

Así mismo la presencia de una gran playa de aparcamientos en la zona sur permite un eficiente control del riesgo de incendios.

que parte de la dotación obligatoria de aparcamiento público se sitúe en el viario.
Permitir la generación de parcelas sensiblemente horizontales, si bien en alguna de las manzanas deberían escalonarse.

El ELPD mínimo requerido se sitúa en el sureste, junto al camino existente al este de la actuación.
Todo el espacio entre la delimitación de las parcelas y la colindancia del borde del PSIR con el exterior está considerada un área acondicionamiento paisajístico y se ha adaptado a la topografía del terreno.
La colindancia de las parcelas productivas con la zona forestal deberá tratarse de forma que suponga una barrera cortafuegos, complementando o suplementando las medidas de seguridad que sean precisas.

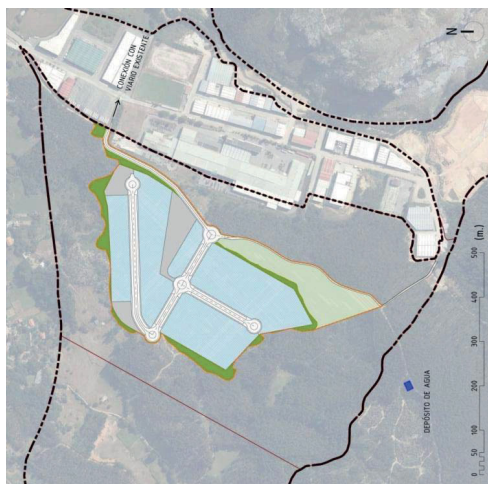


CUADRO DE SUPERFICIES - ALTERNATIVA A1	
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)
PARCELAS	81.000
ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	> 48.000
VIARIO Y APARCAMIENTOS	41.000
170.000 < TOTAL PSIR < 250.000	

IV.1.2.3 Alternativa 2.

IV.1.2.3.1 Usos propuestos y disposición.

Tiene mayor superficie de Viario que la anterior y se organiza en cinco manzanas de las cuales dos son parcelas grandes y las otras tres tienen una geometría que sugiere su división en parcelas pequeñas.
Existen tres parcelas dedicadas a aparcamiento de menor tamaño que la alternativa anterior por lo que prevé



CUADRO DE SUPERFICIES - ALTERNATIVA A2	
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)
PARCELAS	80.000
ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	> 45.000
VIARIO Y APARCAMIENTOS	35.000
160.000 < TOTAL PSIR < 250.000	

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

IV.1.2.4 Alternativa 3.

IV.1.2.4.1 Usos propuestos y disposición.

Presenta una ordenación interior similar a la presentada en la Alternativa 1, variando sustancialmente la superficie de viario. Con respecto a la Alternativa 1, se propone un nuevo viario al suroeste del ámbito de actuación, para dotar a las dos parcelas del sur de mayores posibilidades de adaptación a la demanda de suelo.

Las parcelas son sensiblemente horizontales (con pendientes mínimas para la evacuación de pluviales).

El espacio libre de uso público requerido se sitúa en dos parcelas en el suroeste, junto a un entorno de acondicionamiento paisajístico, con pendientes que se han tratado de adecuar al perfil natural del terreno.

Parte de este conjunto podrá servir en el futuro como plataforma soporte de la conexión con una nueva fase del AIEP.

El resto del espacio entre la delimitación de las parcelas y la colindancia del borde del PSIR con el exterior está considerada un área de acondicionamiento paisajístico y se adapta a la topografía del terreno.

La ordenación propuesta permite que, tanto los espacios libres como los de acondicionamiento paisajístico, puedan ser tratados como cortafuegos, complementando o suplementando las medidas de seguridad que sean precisas. Así mismo la presencia de una gran playa de aparcamientos en la zona sur permite un eficiente control del riesgo de incendios.

CUADRO DE SUPERFICIES - ALTERNATIVA A3	
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)
PARCELAS	80.000
ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	> 45.000
VIARIO Y APARCAMIENTOS	50.000
170.000 < TOTAL PSIR < 250.000	

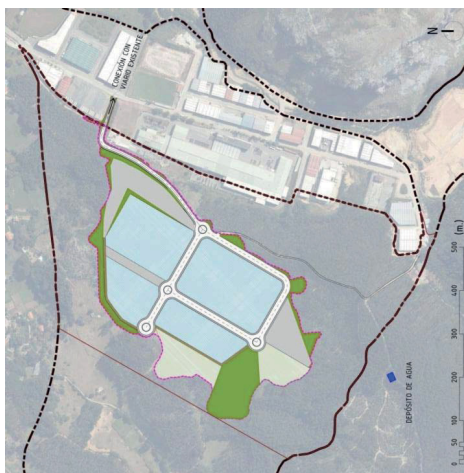
IV.1.3 Valoración de las alternativas.

Las tres alternativas ocupan una superficie similar, (la A2 es la alternativa que menos suelo ocupa). Por otra parte las tres alternativas presentan una superficie de espacios libres similar (la A1 es la alternativa con mayor superficie de espacios libres).

	Superficie de parcelas	ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	VIARIO Y APARCAMIENTOS	Superficie ocupada
ALTERNATIVA 1	81000	48000	41000	170000
ALTERNATIVA 2	80000	45000	35000	160000
ALTERNATIVA 3	80000	47000	50000	170000

Desde un punto de vista ambiental las tres alternativas se sitúan en el mismo ámbito, presentan las mismas afectaciones sobre el medio y requerirán las mismas acciones en fase de construcción o de explotación.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Atmósfera	--	--	--
Calidad del aire	--	--	--
Situación sonora	--	--	--
Situación lumínica	--	--	--
Geomorfología	--	--	--
formas de relieve	--	--	--
Morfología	--	--	--
Régimen Hídrico	--	--	--
Calidad del agua	--	--	--
Hidrología	--	--	--
Impermeabilidad del suelo	--	--	--
Hidrogeología	--	--	--
Acuíferos y surgencias	--	--	--
Calidad del agua	--	--	--
Edafología	--	--	--
Paisaje	--	--	--
Sectores económicos	--	--	--
sector primario	--	--	--
Sector secundario	++	+	+++



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

Infraestructuras	Sector terciario	++	+	+++
Incremento del valor del suelo		+	+	++
Vías de comunicación		++	+	+++
Red de abastecimiento		+	+	+
Red de saneamiento		+	+	+

Desde el punto de vista de protección frente a incendios forestales, tanto de fuegos provenientes de la masa forestal hacia el área industrial, como del fuego originado en la zona industrial y que amenace a las masas forestales, las alternativas más favorables serían la A1 y la A3, que interponen –además de las áreas de acondicionamiento paisajístico– una plataforma de aparcamientos entre la zona forestal existente y las parcelas edificables.

IV.1.4 Justificación de la alternativa elegida

La valoración y comparación de las diferentes alternativas de ordenación concluye que es la **Alternativa 3** la que mayores ventajas –económicas, funcionales– aportaría para el desarrollo del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Castro Urdiales - 2ª Fase.

La funcionalidad de la misma es el principal parámetro a la hora de su elección de cara a la atracción de actividad industrial y desarrollo económico, sin que ello lleve aparejado especiales problemas ambientales frente a las otras alternativas. Presenta mayor superficie de espacios libres de uso público y de acondicionamiento paisajístico y mayor área de aparcamientos, para una superficie ocupada y una superficie de parcela idéntica a las demás alternativas.

Durante el periodo de consultas, informes sectoriales y análisis de la documentación junto con los técnicos de Ordenación de Territorio, se ha considerado conveniente que el ámbito que se ocupe incluya toda la superficie interior de la envolvente que marca la distancia de 50 metros hasta la línea que delimita el área de movimiento de la edificación. De esta forma se hace imposible la implantación de edificaciones a una distancia de las explotaciones forestales inferior a la anteriormente indicada, dando cumplimiento así, textual e incondicionalmente al artículo 15 del la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación de Litoral, por encima incluso de los requerimientos generales que en materia de prevención de riesgos aprobó el Ayuntamiento de Castro Urdiales, con posterioridad a la referida Ley. Conforme a este criterio se ha adaptado la alternativa 3, ampliando la expropiación a la envolvente de los 50 metros. Esto no supone ninguna modificación sustancial e incluso se ha mantenido la edificabilidad total y la estructura viaria y parcelaria, por lo que se consideran vigentes todas las valoraciones realizadas con anterioridad desde el punto de vista de cualquiera de los sectores implicados.



CUADRO DE SUPERFICIES - ALTERNATIVA A3 Desarrollada	
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)
PARCELAS	81.855
ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	62.722
APARCAMIENTOS	21.567
VIARIO	26.255
TOTAL PSIR	192.399 < 230.000

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

IV.2 Descripción de la Ordenación

IV.2.1 Condicionantes de la Ordenación

Los principales factores que condicionan la ordenación del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, son la **accesibilidad** y la **topografía**, que ya fueron descritos en el apartado IV.1.1 Alternativas de ubicación:

Espacios Libres de Uso Público, Equipamientos y Aparcamientos:

- Espacios Libres de Uso Público:
 - De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), deberá destinarse a espacios libres de dominio y uso público al menos el 10 % de la superficie total ordenada (computando como tal aquellas cuya superficie sea mayor de 1.000 m² y en las que se pueda inscribir una circunferencia de al menos 30 metros de diámetro).
 - Según el Artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se preverá una superficie de espacios libres públicos no inferiores a 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, cualquiera que sea su uso.
 - Por su parte, el Artículo 14 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, establecen que no serán computables como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 % en más de un 80 % de la superficie de su ámbito.
- Áreas de acondicionamiento paisajístico:
 - Se considerarán áreas de acondicionamiento paisajístico, aquellos terrenos no considerados espacios libres de uso público, que facilitan la integración del PSIR en el entorno medioambiental existente, minimizando el mismo, mediante replantación de arbolado autóctono, praderas, etc. Estas superficies pueden ser de titularidad pública o de titularidad privada, incluso podrían ser compatibles con otros usos, con el fin de garantizar que se mantengan las condiciones de paisaje existentes en las áreas así calificadas.
- Aparcamientos:
 - La dotación necesaria de aparcamientos corresponde al estándar establecido de 1 plaza por cada 50 m² construidos cualquiera que sea su uso.
 - En cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, al menos el 50 % de la dotación mínima de aparcamiento se situarán en espacio público y el resto hasta cubrir el total de la dotación se situarán en el interior de las parcelas, con la salvedad del artículo 40.4, que permite su emplazamiento en espacios de propiedad privada sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento.
 - La ordenación propuesta prevé las plazas de aparcamiento públicas suficientes en parcelas exclusivas y borde de viario no anexo a parcela sin perjuicio de que se pudiera aumentar su número en viario interior de acceso público de las manzanas.



Febrero 2018

Documento A- PLANEAMIENTO
página | 50

- En todos los casos, en las ordenaciones particulares de cada uso se especificará el cumplimiento de estas condiciones o las que la propia ordenanza determine.

- De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico deben cumplir con el artículo 7:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m² (en superficies específicas dedicadas a aparcamiento).
- Según la Ley 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria, del total de plazas de aparcamiento previstas en el PSIR se reservará una plaza cada 50 o fracción, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 5 por 3,60 m.

IV.2.2 Ordenación General del PSIR.

Los principales factores que condicionan la ordenación del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, son la **accesibilidad** y la **topografía**, que ya fueron descritos en el apartado IV.1.1 Alternativas de ubicación.

IV.2.2.1 Justificación de los Límites del PSIR

Los criterios seguidos para la delimitación del PSIR se incluyen en el plano de Ordenación O.0 Justificación de los límites.

Los principales ajustes realizados sobre el ámbito delimitado por el Plan de Ordenación del Litoral proceden de la necesidad de ocupar una superficie inferior a los 250.000 m² para dar respuesta a las actuales de demanda de suelo, lo que supone que este PSIR aun no agota el AIEP de Castro Urdiales (que se desarrollará con nuevas fases cuando proceda).

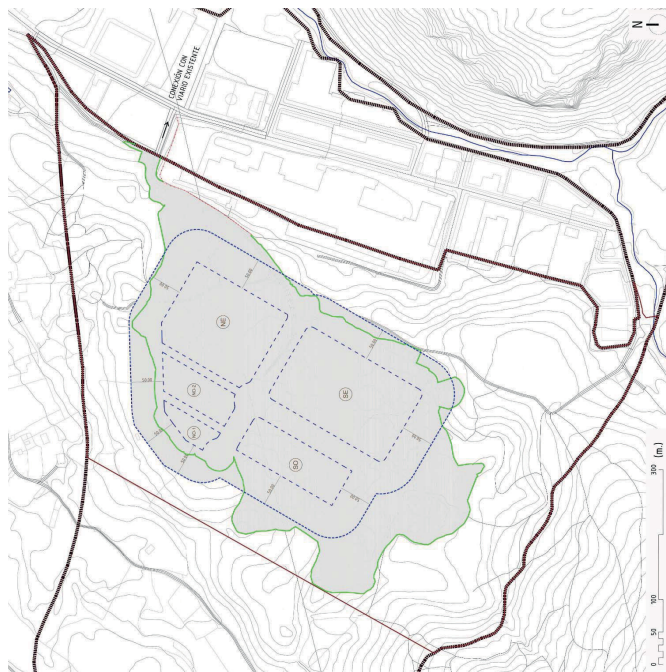
La geometría final del ámbito de actuación –condicionada principalmente por la accesibilidad y la topografía–, es la envolvente de dos líneas:

- La que corresponde a los pies/cabezas de los taludes generados por el movimiento de tierras para formar las plataformas sobre las que se llevará a cabo la actividad industrial
- La banda de 50 metros desde el área de movimiento de la edificación, en la que para dar cumplimiento al Artículo 15 del Plan de Ordenación del Litoral, no podrán explotaciones forestales intensivas

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE



Ámbito de Actuación en verde, pie/cabeza de taludes; en azul, límite área de movimiento de la edificación, y límite permitido para la implantación de explotaciones forestales intensivas).

IV.2.2.2 Criterios básicos de la ordenación

Los criterios básicos que han presidido la ordenación del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, son los siguientes:

- **Funcionalidad:** adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un Área Logística e Industrial (dimensiones y radios de giro, pendientes, etc., del viario dimensionados para el movimiento

de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y atraque, aparcamientos, etc.).

- **Flexibilidad:** una ordenación que posibilite los inevitables cambios que se van a producir en el proceso de promoción, comercialización y explotación. La opción básica de ordenación es:
 - La Manzana, subdivisible de distintas formas, como unidad básica de ordenación.
 - La intercambiabilidad de usos y actividades, dentro de un esquema prioritario de ordenación del ámbito del PSIR.
- **Máximo aprovechamiento:** dentro de unos parámetros de calidad del conjunto, adaptada a la morfología y topografía existente. La forma de la parcela, preferiblemente rectangular y paralela al viario público, lo que permite una optimización muy amplia del ámbito.
- **Evitar escalonamientos** para que puedan generarse grandes parcelas.
- **Comercialidad:** aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más representativos.
- Consideración de un **sistema flexible de etapas de desarrollo**, adaptables a las manzanas en función del proceso de comercialización.

IV.2.2.3 Descripción de la Ordenación

Con los condicionantes y régimen de accesibilidad descritos en los apartados anteriores, la ordenación general adoptada en el PSIR es la siguiente:

Accesibilidad viaria

Dado el tamaño del área de actuación, se plantea un único acceso viario, que se resuelve mejorando un camino ya existente entre el Polígono del Vallegón y lo que será la nueva Fase de desarrollo del AIEP de Castro Urdiales. Además, se incorpora una glorieta en el área con el Polígono del Vallegón.

El acceso al Polígono de Vallegón - antes de ejecutarse la conexión con el enlace de Santullán -, se realizaba a través de Sámamo, lo cual sigue siendo posible en la actualidad para vehículos ligeros. Sin embargo, hoy no cabe pensar en otro acceso general a toda el área estratégica que el enlace de Santullán en la Autovía del Cantábrico, al este de la actuación.

Esquema del viario público

El viario público lo configuran los ejes esenciales que definen la estructura del PSIR dotando de accesibilidad a las distintas zonas y que conectan la actuación con la red viaria territorial y municipal externa. Se encuentra definido en el Plano de Ordenación O.1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación.

Dentro del Vario público se establece una única categoría de ejes: **viales estructurantes** (con la salvedad que se indica en el apartado IV.2.5.2). Presentarán secciones sin mediana, con doble calzada y amplias aceras con franjas ajardinadas que las separan de las parcelas.

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

Esquema de ordenación de usos

La disposición de los viales estructurantes, permite una organización que proporciona un alto grado de flexibilidad de ordenación y desarrollo.

Consiste en tres manzanas divididas en principio en 4 grandes parcelas y 2 playas de aparcamiento en los extremos noreste y sureste.

Espacios Libres

En línea con los objetivos generales de creación de nuevos ámbitos económicos en los que la calidad ambiental tenga una presencia protagonista, en el PSIR de Castro Urdiales 2ª Fase, se ha optado por disponer dos tipos de espacios libres:

- Áreas de acondicionamiento paisajístico que mejoren y proporcionen una transición verde entre el ámbito de la actuación y el entorno.
- Espacios libres de uso público.

Ordenación interior de las Manzanas

- Flexibilidad en los usos. En el presente PSIR se incluye una primera propuesta sin ordenación interior, permitiendo una mayor flexibilidad de la ordenación interior de las Manzanas. Se propone una ordenación indicativa de las manzanas en el plano O.1.1 Imagen Final (no vinculante).
- Flexibilidad en la ejecución. La estructuración propuesta, permite un desarrollo y promoción tan fraccionado y escalonado como se desee, en función de la evolución de la demanda.

IV.2.3 Ordenación de las zonas del PSIR

IV.2.3.1 Parcelas Productivas

Situado en las áreas Norte y Sur del ámbito del PSIR, tiene una superficie total de 81.855 m² (ver Plano de Ordenación O.1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación).

La promoción de estas Manzanas se realizará conforme a la ordenación propuesta en el presente documento, previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, o reordenarse por medio de Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación o constructivo único, para incluir tipologías adecuadas a los requerimientos del momento de la promoción. Se puede contemplar el desarrollo por fases, adaptándose de esta manera a las necesidades del mercado.

En las Parcelas Productivas se permiten usos compatibles para adaptar el desarrollo de la promoción a las demandas futuras del mercado, en coherencia con los criterios de flexibilidad que han presidido la redacción del presente PSIR.

IV.2.3.2 Espacios Libres de Uso Público (ELUP)

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores la ordenación propuesta en este PSIR define un sistema de Espacios Libres de Uso Público, con una superficie total de 19.317 m² que representa el 10,04% de la superficie

total ordenada del PSIR cumpliendo con el requerimiento mínimo establecido por la normativa vigente recogida en el apartado IV.2.1. Condicionantes de la Ordenación.

El Sistema de Espacios Libres de Uso Público (ELUP) corresponde a zonas de uso predominante verde, constituyendo una zona libre a nivel local.

Se ha localizado la superficie destinada a Espacios Libres de Uso Público en dos parcelas en la zona suroeste del PSIR. Se desarrollará formando espacios de fachada a las manzanas, cumpliendo las siguientes funciones fundamentales:

- Creación de zonas de esparcimiento y uso público
- Integración de las manzanas urbanizadas con el espacio circundante.
- Reducción del impacto paisajístico de las manzanas.

La amplitud de las áreas delimitadas facilita su gestión y mantenimiento - riego, limpieza, posibilidad de urbanizar con calidades medias, etc.-, en lugar del trazado de jardines convencionales, mejorando las condiciones ambientales generales del ámbito del PSIR.

IV.2.3.3 Áreas de Acondicionamiento Paisajístico (AAP)

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores la ordenación propuesta en este PSIR define un sistema de Espacios Libres denominados Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, con una superficie total de 40.987 m².

Las Áreas de Acondicionamiento Paisajístico corresponden a zonas situadas en el entorno del PSIR, cuyo principal cometido es posibilitar la integración paisajística del ámbito en el entorno circundante. Se han diseñado formando espacios de fachada a los corredores viarios para protección y prevención de incendios, protegiendo los espacios naturales de borde y resolviendo desniveles entre ámbitos o plataformas de diferente altura.

Además, forman un espacio de integración y reserva para el trazado de infraestructuras actuales y futura: redes de servicio, instalaciones, plataformas de transporte, etc.

IV.2.3.4 Aparcamiento

La ordenación y dotación de los estacionamientos en el ámbito del PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, es la siguiente:

- Se prevén 2 playas de aparcamiento en los extremos norte (12.932 m²) y sur (7.412 m²), que satisfacen la dotación pública requerida
- La dotación pública se complementa con aparcamiento en el vial sur-este, pero sólo ocupando el borde no colindante con parcela productiva y en una superficie adicional a la necesaria para mantener la sección viaria de 4 carriles.

La totalidad de las plazas de estacionamiento públicas es de 800, de las cuales, 16 son plazas de minusválidos, otras 15 son plazas para carromanos, y el resto, 769, son para turismos. Se determinan y grafían en el plano de Ordenación O.10. Aparcamientos.

Documento A- PLANEAMIENTO
página | 52

DU
BO
Febrero 2018

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

SICAN
SISTEMA INTEGRAL DE CANTABRIA
NORMATIVA

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

IV.2.3.5 Servicios Técnicos (ST)

Se destinan a este uso los espacios marcados en el Plano de Ordenación O.1. Calificación. Usos del Suelo y Ordenación. Además de los indicados dentro del ámbito, se ocupa una superficie de 765 m² fuera del ámbito correspondiente al depósito de agua. Además de lo allí marcado, se computa como superficie de servicios técnicos la ocupada por la glorieta de acceso que se ejecuta en el Polígono del Vallegón

Adicionalmente se permitirán las instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control de las infraestructuras de servicio del ámbito del PSIR

IV.2.4 Usos de suelo y edificabilidad

El PSIR plantea como uso característico el productivo y pretende en un principio, atendiendo a la demanda existente y en la proporción que la superficie que se desarrolla lo permite, generar grandes parcelas todas ellas de uso productivo.

Los usos "no lucrativos" del PSIR son los espacios libres, aparcamiento en parcela exclusiva, viario y espacios para la implantación de elementos localizados de infraestructuras que hemos denominado servicios técnicos. Su denominación y ocupación es la siguiente:

ZONIFICACIÓN	PARCELAS	SUPERFICIE (m ²)	
		PARCELAS	TOTAL
PARCELAS	NE	25.822	81.855
	NO-1	4.107	
	NO-2	8.213	
	SE	30.335	
ESPACIOS LIBRES	PO	13.378	62.722
	ELUP	40.801	
	CAMINO PERIMETRAL	2.504	
	APARCAMIENTO NORTE	12.032	
APARCAMIENTO	APARCAMIENTO SUR	7.412	21.567
	APARCAMIENTO ANEXO VIARIO	1.233	
	VIARIO	26.255	
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			192.399
SERVICIOS TÉCNICOS	DEPÓSITO DE AGUA	765	765
SERVICIOS TÉCNICOS	GLORIETA ACCESO	2.273	2.273
TOTAL EXTERIOR ÁMBITO DE ACTUACIÓN			3.038



Calificación. Usos del Suelo y Ordenación.

Se considera que no hay ninguna diferencia relevante en la localización relativa de todas las parcelas lucrativas. Sin embargo, puede considerarse un factor diferencial la geometría de las parcelas NO frente al resto y finalmente se les asigna una menor edificabilidad.

A todas ellas se les asigna el mismo uso «correspondiente al uso característico». Con estas consideraciones se establece la estimación de precios que se muestra en el apartado VI. Estudio Económico Financiero y el resumen general detallado de la distribución de la superficie usos y edificabilidades, se muestra en el siguiente cuadro:

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 53

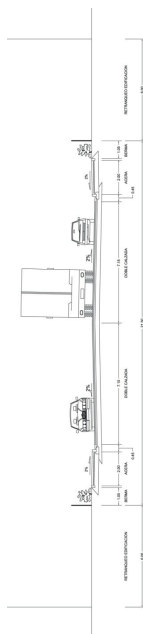
DU
Febrero 2018

CVE-2018-3135

20/106

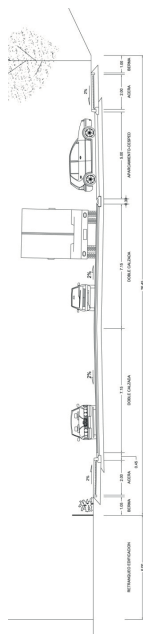
VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14

- VIAL V1 y V2. Vial de 24,15 m. en el que no se prevé el estacionamiento de vehículo. Se trata de un vial simétrico, formado, a cada lado del eje, por dos carriles de 7,15 metros en total, rigola (30 cm.), bordillo (15 cm.), acera de 2 m., bordillo jardín (10 cm.) y berna de 1,05 m.



Sección tipo: vial estructurado (V1 y V2)

- VIAL V3. Vial de 26,45 m. con aparcamiento en uno de los lados. Se trata de un vial asimétrico, formado, a cada lado del eje, por dos carriles de 7,15 metros en total. A uno de los lados se completa con con rigola (30 cm.) y bordillo (15 cm.), acera de 2 m., bordillo jardín (10 cm.) y berna de 1,05 m. y al otro lado con un CAZ (30 cm.), plaza de aparcamiento de 5 m. y bordillo (15 cm.), acera de 2 m. y berna de 1 m.



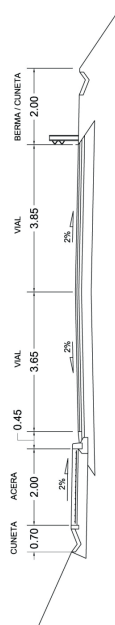
Sección tipo: vial estructurado (V3)

La calidad estructural de los viales V2 y V3, debe considerarse redundante, de tal forma que lo que se considera estructural es la conexión G0-G2. Por lo tanto, si desaparece de la ordenación uno u otro vial, no se considera una merma de los ejes esenciales ni de la estructura del PSIR.

En aras de la flexibilidad y mejora de la oferta del PSIR, a lo largo de su proceso de tramitación hasta la Aprobación Definitiva, uno de estos viales podrá incorporarse a la superficie de parcelas siempre y cuando no suponga un aumento de la edificabilidad que en este documento se le asigna y en caso de ser el V3, se justifique el cumplimiento del estándar de aparcamiento. Igualmente, una vez aprobado definitivamente el PSIR, podrá realizarse esta incorporación –sin que suponga una modificación del PSIR– mediante un Estudio de Detalle, siempre y cuando no se haya producido la cesión del viario y/o infraestructuras a la Administración.

IV.2.5.3 Viario interior de las manzanas

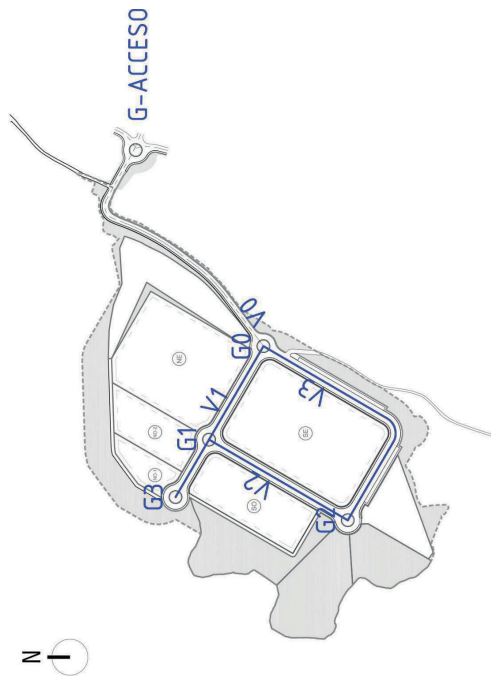
Interiormente a las Manzanas en las que se ordena el PSIR de Castro Urdiales – 2ª Fase, la futura ordenación incluirá vías de maniobra y acceso a las diferentes parcelas y naves.



Sección tipo: vial de acceso desde El Vallejón (V0)

IV.2.5.2 Conexiones estructurantes

La organización del viario estructural se establece a partir del siguiente trazado, definido en los Planos de Ordenación del presente PSIR:



Son los ejes esenciales que definen la estructura del PSIR dotando de accesibilidad a las distintas zonas. Tendrán la siguiente sección:

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

SICAN
SISTEMA INTEGRAL DE CASTRO URDIALES
NORMATIVA

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

Los viarios interiores de las Manzanas en las que se ordena el PSIR, en el caso de proyectarse, se harán mediante Estudios de Detalle o Proyecto de edificación o constructivo único, que desarrollarán los promotores correspondientes.

IV.2.6 Ejecución por Fases de la Urbanización

Para la totalidad del ámbito del PSIR se plantean 3 fases en la urbanización que, aunque están contenidas y se tratan de forma conjunta en un solo Proyecto de Urbanización y previsiblemente se realicen de forma simultánea y continuada, posibilitan la flexibilidad de la comercialización y la simultaneidad de las propias obras de urbanización y las obras de edificación que pudieran llevarse a cabo en las parcelas.

En la fase 1 se realizará la glorieta de acceso y el vial principal de acceso, las glorieta G0 y G1, el aparcamiento norte y todas las infraestructuras de servicios generales. Su conclusión garantizará la condición de solar de la parcela NE y SE en lo que se refiere a su edificación en el frente norte.

La fase 2 consistirá en la ejecución de la glorieta G3 y su conexión con la G1 y todas las infraestructuras necesarias para que a su conclusión tenga condición de solar la parcela NO y la SO en lo que se refiere a su edificación en el frente norte.

En la fase 3 se urbanizarán los viales V2, V3 y la glorieta G2, así como el aparcamiento sur

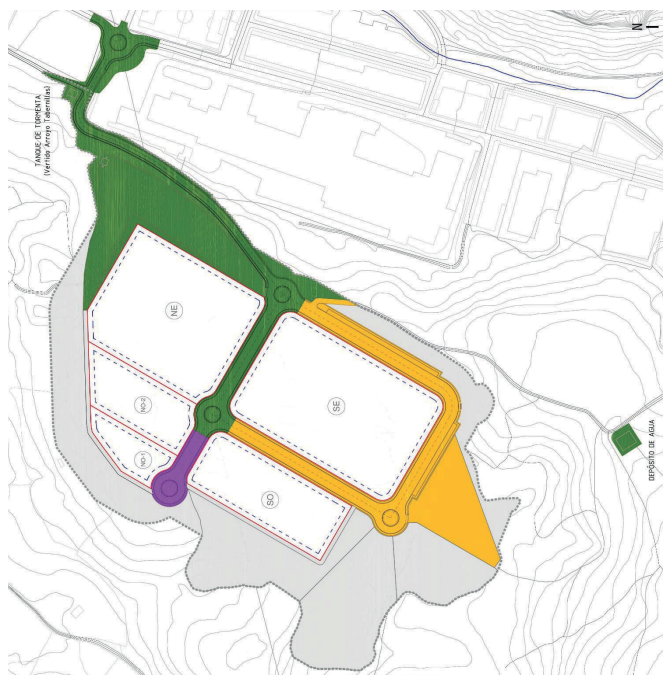
La fase 1 es independiente funcionalmente. Sin embargo, las fase 2 y 3 precisará que están ejecutadas todas las infraestructuras generales incluidas en la fase 1. Estas dos últimas fases podrán realizarse en el orden que sea preciso, en función del avance en la comercialización de las parcelas.

Desde el punto de vista de imputación de costes a cada una de las fases, la fase 1 supone un 50 %, la fase 2 un 10% y la fase 3 un 40 %.

En el Plano 0.9 Fases. Plan de Etapas se muestran las zonas que se urbanizarán en cada fase, entendiéndose que están incluidos también las redes de infraestructuras que permitan la efectiva conexión y ejecución de los servicios en el interior de las parcelas.

El Proyecto de Urbanización o sus modificaciones, podrá de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (caldadas, aceras, bandas de estacionamiento, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que no se disminuya la anchura total de los mismos especificada en el Plano de Ordenación 0.3 Secciones Transversales. Secciones Tipo Vial, y la funcionalidad del ámbito así lo requiera.

Asimismo, los proyectos de ejecución podrán, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el PSIR: glorieta, radios de giro, acuerdos, etc. Siempre y cuando no disminuya la superficie de las parcelas de Uso Productivo y Espacios Libres de Uso Público (ELUP).



(En verde Fase I; en naranja Fase II; en gris Fases I, II y III)

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 56

DU
Febrero 2018

CVE-2018-3135

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



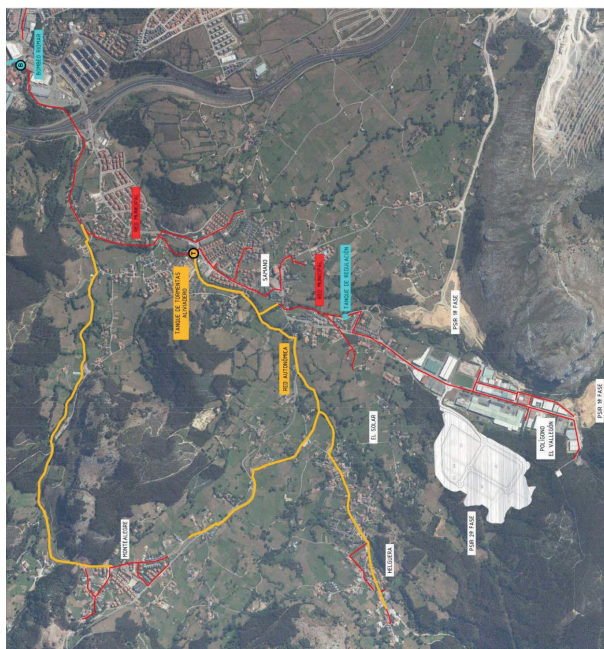
PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

IV.3 Red de Infraestructuras Básicas.

IV.3.1 RED DE SANEAMIENTO

Actualmente el Polígono del Vallegón cuenta con una red unitaria y la FASE 1 del AIEP -ya ejecutada- con red separativa.

El vertido de aguas pluviales de la FASE 1 se realiza en el Arroyo Tabernillas a través de dos tanques de tormenta -dimensionados para el volumen específico de esta FASE- mientras que la red de fecales se conecta al colector principal del Ayuntamiento, que a su vez está conectado a otro perteneciente al Gobierno de Cantabria.



Esquema de conexión actual de aguas fecales

Los vertidos a la red de todas las empresas del Polígono del Vallegón no tienen la posibilidad de analizarse independientemente y las parcelas de la nueva fase no tienen prevista una arqueta específica de control del vertido. Debido a esto, el Gobierno de Cantabria ha obligado a construir un tanque de regulación y mezcla para retener el caudal punta de aguas residuales y controlar su calidad.

Por otra parte, también se ha llevado a cabo la ampliación del bombeo de Riomar, motivada, entre otras cuestiones, por la aportación adicional del desarrollo de la FASE 1.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, la red separativa para las aguas residuales y pluviales del nuevo desarrollo de la FASE 2 se diseña de la siguiente manera:

IV.3.1.1 Saneamiento de aguas Pluviales

Para el dimensionamiento de los diferentes elementos del drenaje superficial, se ha seguido como referencia la metodología recogida en la Instrucción 5.2 IC "Drenaje Superficial" del Ministerio de Fomento, la cual permite determinar el caudal de referencia a partir de las superficies de aportación y una intensidad máxima de lluvia deducida a partir de una pluvisidad máxima asociada al periodo de retorno considerado.

De acuerdo con los procedimientos habituales para el cálculo del drenaje superficial, los caudales de referencia de origen pluvial se determinarán para cada cuenca de aportación considerada inferior a 1 km² mediante la aplicación de la fórmula racional.

Se emplearán conducciones de PVC color teja SM4 liso para los diámetros de 200, 315 y 400 mm y de hormigón armado clase 135 para los diámetros 500, 600, 800, 1.000 y 1.500 mm.

Los pozos serán de hormigón armado prefabricados de diámetro interior 1 m para conducciones de hasta 600 mm y de 1,5 m para el resto. Los pozos de resalto se realizarán in situ de hormigón armado.

Siguiendo los requerimientos de la Confederación Hidrográfica, se proyecta un nuevo tanque de tormenta en el extremo noreste para acabar vertiendo en el Arroyo Tabernillas.

El tanque de tormenta diseñado tiene una planta interior de 80 m² y una altura media de almacenamiento de 1,60 m, siendo el volumen total de almacenamiento de 128 m³.



Ubicación del nuevo tanque de tormenta

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 57

BOC
Febrero 2018

CVE-2018-3135

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

IV.3.1.2 Saneamiento de aguas fecales

Se considerará que el caudal incorporado a la red de saneamiento de aguas fecales coincide con el caudal de abastecimiento, con lo que se tiene un caudal medio de 8,186 l/s y un caudal punta de 19,65 l/s.

El dimensionamiento de las secciones de las tuberías para canalizar el caudal de diseño se realiza basándose en la fórmula de Manning, empleada frecuentemente para el cálculo en lámina libre.

La conducción a disponer será de PVC color teja SN4 liso de diámetro 315 mm, cuya justificación queda definida en el anejo de red de saneamiento.

Los pozos serán de hormigón armado prefabricados de diámetro interior 1 m.

En lo que se refiere a la incorporación del agua procedente del vaciado y la limpieza del tanque de tormenta de la red de aguas pluviales a la red de aguas fecales, dado que no existe ninguna limitación al respecto, se va a plantear el vaciado de los depósitos en horario nocturno o en fines de semana, períodos en los que la red funciona muy por debajo del caudal medio, por lo que no será necesario tener en cuenta la aportación de estos caudales para el diseño de la red de aguas fecales.

Seguindo los requerimientos y/o indicaciones que planteen el Ayuntamiento de Castro Urdiales y la Dirección General de Medio Ambiente, se conectarán a la red de aguas fecales que son tratadas en la EDAR de Castro.

Se llevarán las aguas al Polígono existente, conectando la red de aguas residuales a la tubería unitaria de diámetro 400 mm, la cual dispone de aliviaderos. Esta tubería llega al tanque de regulación y mezcla, y a través de la red municipal, al nuevo bombeo en Riomar.

A efectos de cálculo de volumen del tanque de regulación y mezcla y conforme a las indicaciones de la normativa del plan hidrológico de la demarcación hidrológica del cantábrico occidental, referidas a las dotaciones de agua para usos industriales, planteamos utilizar como datos "reales" más verosímiles la extrapolación de los consumos del Polígono del Vallegón y del PSIR 1ª Fase. Conforme a éstos se formula la siguiente comparación:

Superficie de parcelas en Vallegón y 1ª Fase Castro Urdiales: 125.918 m²

Volumen adoptado para tanque de regulación y mezcla: 122,5 m³

Superficie de parcelas en 2ª Fase Castro Urdiales: 81.855 m²

81.855 * 122,5 / 125.918 = 79,63 m³

Volumen adoptado para tanque de regulación y mezcla: 80 m³

Este resultado resulta completamente coherente si, siguiendo las citadas indicaciones de la normativa del plan hidrológico de la demarcación hidrológica del cantábrico occidental, consideramos la inexistencia de datos sobre el tipo de industria a implantar y empleamos la dotación de 4.000 m³/ha/año.

4000 * 8.1855 / 365 / 24 = 3,74 m³/hora de caudal medio (8,98 m³/h caudal punta)

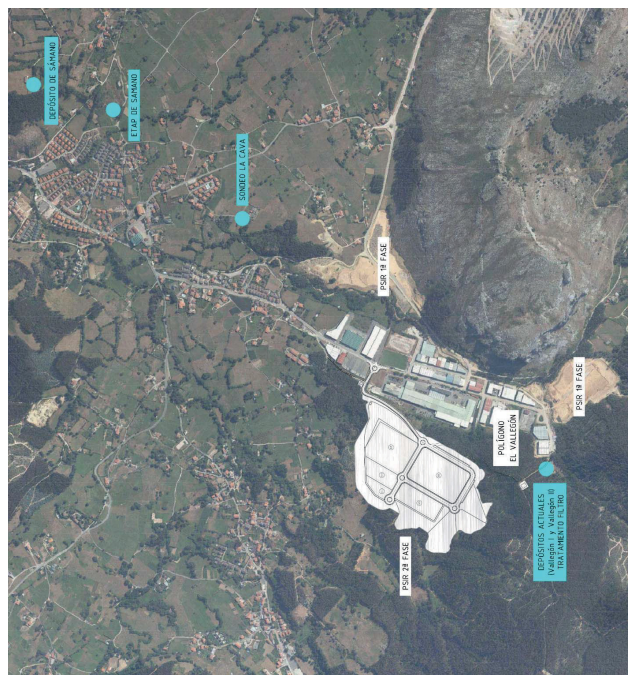
considerando 8 horas de almacenamiento:

8,98 * 8 = 71,8 m³ (frente al resultado adoptado de 80 m³)

A pesar de que se aumenta el caudal de fecales, se espera que las actuaciones que se están llevando a cabo en toda la red, reduzcan la aportación actual de pluviales y el bombeo de Riomar -con la ampliación realizada recientemente, siga siendo suficiente.

IV.3.2 RED DE ABASTECIMIENTO Y PCI

En las inmediaciones de los terrenos afectados por el PSIR, existen dos depósitos, los cuales se abastecen del Arroyo Tabernillas, del sondeo de la Cava y del Depósito de Sámano -que a su vez está conectado a la red general de distribución de agua de Castro Urdiales-.



Situación de las infraestructuras de abastecimiento existentes

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 38

DU
Febrero 2018

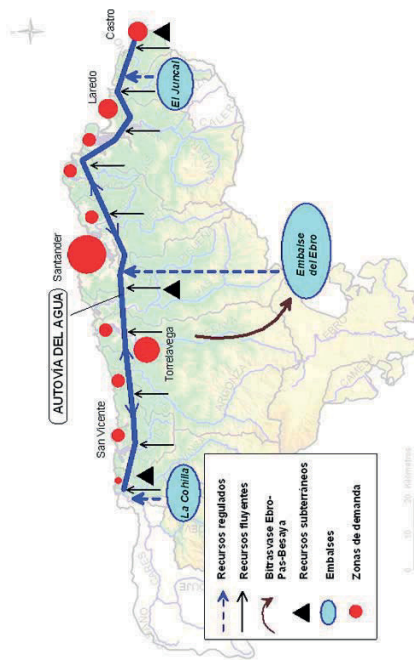
VIERNES, 6 DE ABRIL DE 2018 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 14



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

Una vez finalizadas las obras contempladas en el proyecto de "CONEXIÓN DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES DE EL VALLEÓN Y PSIR AIEP CASTRO URDIALES CON LA ETAP DE SÁMANO", promovido por Suelo Industrial de Sámano 2006, S.L se garantizará el suministro de agua, al estar conectado con la infraestructura de la Autovía del Agua.

La **Autovía del Agua** es el nombre que recibe la infraestructura proyectada para interconectar todas las cuencas hidrográficas de Cantabria en sentido paralelo a la costa y a éstas con el embalse del Ebro. El objetivo de esta obra es permitir la transferencia de recursos hídricos entre las diferentes cuencas de Cantabria en función de la demanda existente en cada momento, utilizando a su vez los recursos procedentes del Embalse del Ebro, donde gracias al bitrasvase se almacena agua durante el invierno para la demanda estival.



Esquema Autovía del Agua

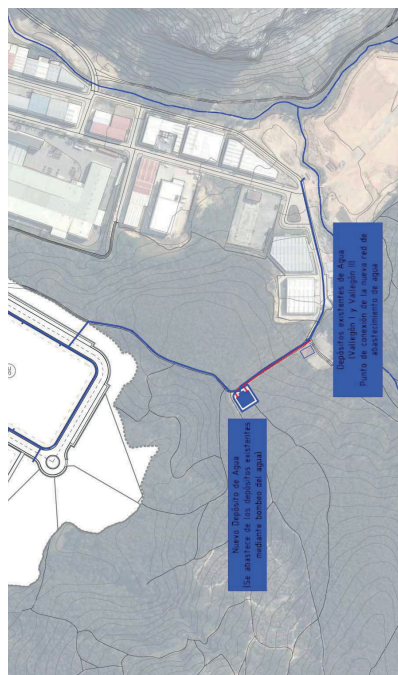
Sin embargo, las condiciones del suministro no son suficientes para la ampliación del área industrial de la nueva FASE 2, fundamentalmente porque la capacidad de los depósitos es insuficiente y su cota es escasa para proporcionar la presión necesaria a las nuevas redes, tanto de abastecimiento como de protección contra incendios –que serán independientes-. Por este motivo se decide construir un nuevo depósito que además, permitiría solucionar también los problemas de presión de la red PCI en los puntos altos del actual desarrollo.

IV.3.2.1 Depósito de agua

Se plantea entonces la ejecución de un nuevo depósito. Estará formado por dos cuencos, para poder realizar tareas de mantenimiento, con la capacidad suficiente para abastecer a la 2ª fase del PSIR de Castro Urdiales y

las zonas altas del polígono existente, suprimiendo el grupo de presión ejecutado junto a los depósitos actuales, y utilizando este bombeo para el suministro del nuevo depósito que dispondrá de una reserva para la red de protección contra incendio.

Se ubicará al sur del ámbito de actuación, fuera de los límites del PSIR, a una cota de aproximadamente 130,80 m, que sería suficiente para abastecer a las distintas áreas con la presión necesaria.



Ubicación del nuevo depósito de agua

En un principio, el depósito estaba ubicado fuera del ámbito del Área Estratégica y a una altura tal que aportaba una presión mayor de 5 bar. Esta presión es incluso superior a la mínima exigida para los hidrantes de protección contra incendios en establecimientos industriales específicos, y obligaba a establecer, en algunos puntos elementos de reducción de presión costosos de instalación y de mantenimiento. Sin embargo, la normativa no obliga a que la red pública de protección contra incendios alcance dicha presión, y se considera adecuada una presión del entorno a los 2 bar.

La ubicación definitiva está dentro del ámbito del Área Estratégica y posibilita una presión en todos los puntos del PSIR cercana o igual a los 3 bar.

Se conocen las demandas requeridas por el polígono del Valleón y el PSIR 1ª Fase, siendo de 1,07 l/s y 5,3 l/s respectivamente. Para el PSIR 2ª Fase, a efectos de cálculo de conducciones, se asigna un caudal medio de 1 l/s/Ha con lo que se obtiene un caudal punta de 19,65 l/s para la superficie de parcelas prevista.

Para la red de protección contra incendios, se estima un caudal punta de 108,5 l/s.

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 59

DU
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

El depósito se dimensiona para acumular el volumen de agua necesario durante un día para el abastecimiento del PSIR 2ª Fase, el PSIR 1ª Fase y el polígono del Vallegón y la reserva necesaria para la red de protección contra incendios. El volumen necesario para el abastecimiento es de 934 m³ y para la protección contra incendio es de 391 m³, siendo el volumen mínimo necesario de 1325 m³.

IV.3.2.2 Red de abastecimiento

Desde el nuevo depósito se instalará una tubería de DN 1mm que dará servicio a las zonas altas del polígono existente y a la 2ª fase del PSIR de Castro Urdiales.

La red dentro del nuevo polígono formará un anillo entorno a la parcela sureste dando todas las acometidas necesarias.

Para las conducciones de diámetro 150 mm o superior se utilizará tubería de fundición dúctil C40 cuya unión se realizará mediante junta de elastómero estándar, salvo en tramos en que la tubería pueda trabajar a tracción como en zonas de fuerte pendiente en el que se usará junta acerrojada. Para diámetros inferiores a 150 mm se utilizará tubería de polietileno de alta densidad PE-100 PN16 y su unión se realizará mediante soldadura por electrofusión.

Las válvulas a instalar serán de compuerta de cierre elástico euro 20 para diámetros inferiores a 300 mm, usándose válvulas de mariposa con carrete telescópico de desmontaje para las tuberías de diámetro 300 mm.

Todos los accesorios a instalar estarán diseñados para soportar una presión nominal de 16 BAR.

IV.3.2.3 Red de protección contra incendios

Desde el nuevo depósito se instalará una tubería de DN 300 mm que dará servicio a la 2ª fase del PSIR de Castro Urdiales. La red dentro del nuevo polígono formará un anillo entorno a la parcela sureste con tubería de DN 300 mm, dando todas las acometidas necesarias en tubería de DN 200 mm.

Se instalarán hidrantes enterrados con arqueta distanciados 60 metros de DN 100 provisto con dos salidas de 70 mm.

IV.3.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe un convenio marco entre SICAN e IBERDROLA para el desarrollo de esta Área Estratégica y conforme a él se analizan las nuevas infraestructuras necesarias para abastecer la demanda de energía eléctrica. En el proceso de redacción de este PSIR, IBERDROLA ya ha proporcionado los datos básicos para el dimensionamiento y ejecución de la red, los cuales se han tomado en consideración en este proyecto.

Entre las infraestructuras eléctricas a realizar se encuentran las siguientes actuaciones:

IV.3.3.1 Soterramiento de línea aérea de 30 kV existente

En la zona de influencia del PSIR se encuentra actualmente una línea de Media Tensión de IBERDROLA de 30 kV. Se ha considerado el soterramiento de la línea de 30 kV en toda la longitud que atraviesa el área elegida. Esta línea de Media Tensión no interviene en las infraestructuras de media tensión que requiere el PSIR.

IV.3.3.2 Dotación de Centros de Transformación

Para atender la demanda energética del PSIR IBERDROLA ha propuesto la instalación de 3 centros de transformación cada uno de ellos dotado con dos transformadores de 630 kVA por lo que la potencia total en transformación será de 3.780 kVA.

IV.3.3.3 Realización de un bucle de Media Tensión 30 kV

IBERDROLA ha considerado que para dar servicio en media tensión al PSIR se deberá realizar un anillo de Media Tensión a 30 kV que una los tres nuevos centros de transformación con el centro de maniobra y reparto existente denominado Vallegón 3, desde el que se ha previsto atender la demanda del PSIR.

IV.3.3.4 Realización de red de distribución en Baja Tensión

Desde los centros de transformación partirán las líneas de alimentación en Baja Tensión a los cuadros de suministro que se dispondrán en cada una de las parcelas del PSIR.

IV.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se ha previsto el montaje de una instalación de alumbrado público en consonancia con el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior. La potencia prevista para toda la instalación de alumbrado será de 16,40 kW.

IV.3.5 CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

La red prevista para el desarrollo de la 2ª fase del PSIR de Castro Urdiales se conectará a la canalización existente en el polígono del Vallegón, discurrendo por el vial de acceso y los viales estructurantes desde los que se realizará la acometida a las parcelas.

La canalización prevista se compone por dos conductos de PVC de 63 mm y un tritubo de 40 mm, colocándose arquetas tipo H (70x80 cm) para que los tramos sean inferiores a 100 metros y en las acometidas a las parcelas. Estas acometidas se realizarán mediante un conducto de PVC de 63 mm.

IV.3.6 RED DE GAS

La red de suministro y distribución de gas no se define en este Proyecto por ejecutarse a demanda. Ello es debido a la habitual costumbre por parte de la compañía suministradora de gas, de no dar requerimientos técnicos, garantizar suministros, realizar y/o demandar inversiones o firmar convenios con promotores de actuaciones similares, hasta que no se garantice una demanda real de consumo y se identifiquen los posibles clientes.

De todas formas, se ha previsto en los viarios espacios suficientes para la ejecución de estas redes.



Febrero 2018

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 60

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

IV.4 Medidas de Conservación y Restauración Medioambiental

Una de las acciones más significativas del proyecto, es el **movimiento de tierras**. El PSIR, al objeto de adecuar la topografía del terreno a las necesidades de un ámbito industrial, plantea un movimiento de tierras de 350.000 m³ aproximadamente. La propuesta de ordenación planteada, propone un movimiento neutro entre desmontes y terraplenes, de forma que no se produzca traslado de materiales a vertedero. Se podría producir cierto traslado de restos vegetales, como restos de poda o tocones, que son susceptibles de valoración en las plantas de biomasa de la región.

En el caso concreto del **vertedero de inertes** -que abarca un área más o menos llano en la parte central del ámbito- se prevé que en parte de la excavación de la zona que se urbaniza, los rellenos antrópicos que no sean aptos como material de relleno, sean transportados a vertedero.

En el proceso de creación de la explanada para la implantación de las parcelas de uso productivo, se generarán **taludes**. Se intenta en todos los casos, que estos taludes se adapten a la topografía original del terreno. Se propone la suavización de las aristas en sus bordes con la finalidad de aumentar la suavidad de las formas.

Estos nuevos taludes, configuran los espacios libres del PSIR que tienen un papel determinante en el proceso de integración del PSIR en su entorno.

Con esta situación de partida y recogiendo las conclusiones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental, se plantean las medidas orientadas a la restauración medioambiental del ámbito de actuación que quedan sintetizados en el Plano 0.6. Medidas de Conservación y Restauración Ambiental, cuyos aspectos más destacados están orientados a la **restauración ecológica y paisajística**.



Medidas de Conservación y Restauración Ambiental

Se propone la restauración ecológica y paisajística de todas las zonas verdes. Los trabajos proyectados están dirigidos a acelerar este proceso, proporcionando al sustrato los elementos necesarios.

Con ello se pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Proteger el suelo frente a la erosión.
- Proteger los taludes generados.
- Restaurar la cubierta vegetal afectada en algunos puntos de la obra.
- Favorecer la integración paisajística de los elementos asociados a la infraestructura y la mejora de la calidad estética del entorno del trazado.

En la zona del ámbito ya existe un paisaje industrial, que por encontrarse en la situación de fondo de valle, apenas genera vistas sobre el territorio circundante. Sin embargo, la nueva área productiva, al encontrarse en una situación de media ladera, necesariamente tendrá un efecto visual mayor que deberá ser tratado adecuadamente. Las medidas orientadas a conseguir esta integración, se materializan en las siguientes actuaciones:

■ **Bandas Verdes asociadas a las parcelas productivas y a las zonas de aparcamiento.**

Con el fin de reducir el impacto visual, se ha previsto la plantación de una hilera de árboles en el perímetro de la explanada que soportará la actividad industrial.

Se propone la plantación de tilos de hoja grande, ya que son árboles caducifolios, de buen volumen de crecimiento, que alcanzan entre 20 y 40 m. de altura, con fustes rectos de hasta un metro de diámetro.

Con esto se consigue desdibujar el conjunto de lo proyectado, apantallando los elementos más significativos -que en este caso serán las naves industriales-.

■ **Restauración de cubierta vegetal y plantación de árboles en los taludes.**

En los taludes generados con los movimientos de tierras, no se sobrepasarán niveles de inclinación incompatibles con las técnicas de adecuación paisajística.

Será primordial el tratamiento de los desniveles, principalmente aquellos que tengan más de 3 metros de altura. Serán enmascarados -en su parte frontal- con vegetación arbórea de gran porte y persistencia, siempre que queden fuera del límite de elección de la Ordenanza Municipal de Protección y Prevención de Incendios.

Esta situación, se da principalmente en las parcelas destinadas a Espacios Libres de Uso Público y en el Área de Acondicionamiento Paisajístico que queda entre los ELUP -al suroeste del ámbito de actuación.

En estas zonas se prevé la plantación de árboles autóctonos -principalmente robles-, donde el objetivo principal no es el enmascaramiento de las naves industriales, sino la creación de espacios verdes de calidad, por lo que no se prima el crecimiento rápido de los árboles, sino la calidad de los mismos. En estos espacios se conseguirá no sólo la integración paisajística, sino también la ambiental.

Documento A- PLANEAMIENTO
página | 61

DU
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

■ **Bandas Verdes Asociadas al Vialio Público.**

En el vialio público se ha previsto la ejecución de franjas verdes laterales (1,05 m) en las que se plantarán pequeños arbustos.

■ **Caminos peatonales.**

Con el fin de permitir la movilidad y accesibilidad a los espacios libres y al entorno no alterado, se generan recorridos peatonales en todo el contorno del PSIR, de tal manera que se podría acceder a ellos sin necesidad de atravesar el área industrial propiamente dicho.

■ **Pavimentos permeables**

Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, el Proyecto de Urbanización, y los proyectos de desarrollo, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.

Por último, cabe mencionar que el soterramiento previsto de la red eléctrica de media tensión a su paso por el ámbito de actuación, redundará en una mejora del paisaje y supondrá un descenso de posibles accidentes de aves.

IV.5 Expropiaciones y Afecciones del PSIR.

IV.5.1 Expropiaciones

El desarrollo PSIR Fase 2ª del AIEP, afecta a las 4 parcelas identificadas en la siguiente imagen –y en el Plano O8 Expropiaciones–, pertenecientes al término municipal de Castro Urdiales:



Superficie objeto de expropiación

REF. PLANO	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACIÓN		PROPIETARIO (Cadastró Cantabria)
				SUP. SUELO	SUP. CONSTRUIDA	
1	40	407	39020040004070000H	192,399 m ²	-	UNTA VECINAL DE SAMANO
2	22	29	390200400200290000P	795 m ²	-	UNTA VECINAL DE SAMANO
3	BO SAMANO-VALLEÓN 1	BO SAMANO-VALLEÓN 1 (B E-L-E PL-00 PL-01)	0795001VN80900001KP	2.220 m ²	-	EVOLUS IBERICA, S.A.
4			0795006VN80900001JP	53 m ²	-	EVOLUS IBERICA, S.A.

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

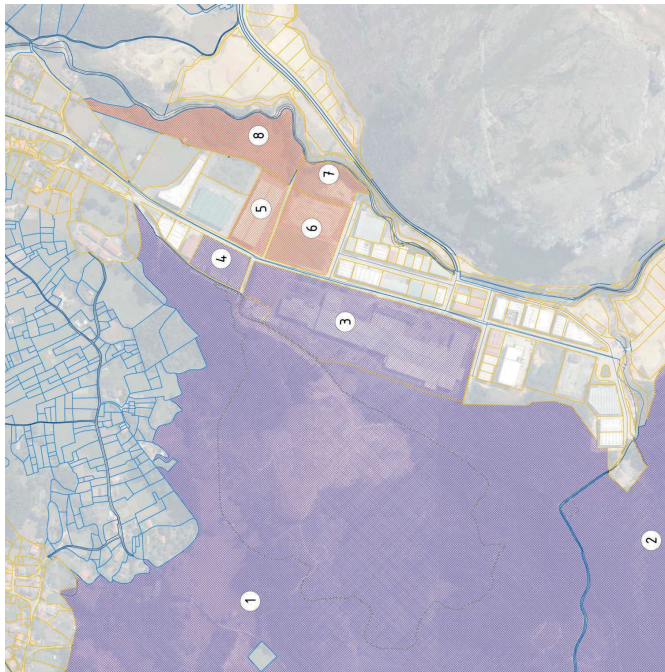


PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

IV.5.2 Parcelas afectadas por servidumbres de paso de los servicios.

Por otra parte, se deben obtener los terrenos y/o servidumbres necesarios para ejecutar las obras de conexiones exteriores del PSIR con las redes generales de infraestructuras.

Además de las parcelas objeto de expropiación, se pueden ver afectadas por servidumbres de paso las siguientes parcelas –además del vial indicado en el apartado II.8 Estructura de la Propiedad del Suelo–:



En azul, parcelas afectadas por expropiación y servidumbres de paso de servicios; en rojo, parcelas afectadas por servidumbres de paso

La relación de parcelas, propietarios y servidumbres de paso de servicios para cada una de ellas, se incorporará a cada proyecto de infraestructura de conexión y se detallan en la siguiente hoja. La longitud de servidumbre es de unos 1.300 metros lineales, con una superficie de afectación que no se estima superior a los 8.000 m2.

REF. FOLIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SERVIDUMBRE DE PASO DE SERVICIOS
1	DE SANABRÍ VALLEJO 1	DE SANABRÍ VALLEJO 1	DE SANABRÍ VALLEJO 1	DE SANABRÍ VALLEJO 1
2	DE SANABRÍ VALLEJO 2	DE SANABRÍ VALLEJO 2	DE SANABRÍ VALLEJO 2	DE SANABRÍ VALLEJO 2
3	DE SANABRÍ VALLEJO 3	DE SANABRÍ VALLEJO 3	DE SANABRÍ VALLEJO 3	DE SANABRÍ VALLEJO 3
4	DE SANABRÍ VALLEJO 4	DE SANABRÍ VALLEJO 4	DE SANABRÍ VALLEJO 4	DE SANABRÍ VALLEJO 4
5	DE SANABRÍ VALLEJO 5	DE SANABRÍ VALLEJO 5	DE SANABRÍ VALLEJO 5	DE SANABRÍ VALLEJO 5
6	DE SANABRÍ VALLEJO 6	DE SANABRÍ VALLEJO 6	DE SANABRÍ VALLEJO 6	DE SANABRÍ VALLEJO 6
7	DE SANABRÍ VALLEJO 7	DE SANABRÍ VALLEJO 7	DE SANABRÍ VALLEJO 7	DE SANABRÍ VALLEJO 7
8	DE SANABRÍ VALLEJO 8	DE SANABRÍ VALLEJO 8	DE SANABRÍ VALLEJO 8	DE SANABRÍ VALLEJO 8

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

V Normativa

V.1 Disposiciones de carácter general

Art. 1.1. Objeto

1. El PSIR de Castro Urdiales tiene por objeto la ordenación y urbanización de una parte del ámbito de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Castro Urdiales, pendiente de ordenar y urbanizar, definida en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), para crear suelo urbanizado en un Área Integral Estratégica Productiva del POL en el marco de la política sectorial de la Comunidad Autónoma, destinando los terrenos al fin específico previsto en el AIEP y, concretamente, al régimen de las zonificación y usos que concreta el PSIR, por lo que no se agota con la ejecución de la obra urbanizadora, que es el soporte de los posteriores usos y actividades, sino con el destino efectivo de cada parcela resultante al fin específico previsto en éste y la implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades y contribuyendo a garantizar la estructura económica de la región.

2. Establece las determinaciones urbanísticas necesarias para permitir la urbanización del AIEP de conformidad con el interés general de la actuación en el marco de la política sectorial industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para que su ejecución permita el establecimiento de actividades productivas, garantizando los objetivos generales del Área de actuación Integral Estratégica Productiva prevista en el POL:

- Implantación de nuevas actividades económicas.
- Equilibrio económico y funcional del Área.
- Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
- Mantenimiento de la estructura económica de la región.

3. La ordenación y urbanización del sector tiene como finalidad contribuir al desarrollo económico y a la eficacia de los derechos constitucionales, a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, y a la mejora de la calidad de vida, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general según el principio de desarrollo sostenible, e impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actuación territorial.

4. Con el objetivo y finalidad expuestos delimita los diversos usos a que pueda destinarse el espacio físico del AIEP ordenando la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizando 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 actuación y su desarrollo equilibrado. De conformidad con el contenido del artículo 26.4 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria (LOTURSCA), y prevé las obras precisas para su adecuada conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

5. Detalla y programa las obras de urbanización del ámbito, tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado

público, jardinería y otras análogas, para posibilitar la realización material de las determinaciones de la ordenación.

6. Establece medidas de articulación con el planeamiento municipal del Ayuntamiento en cuyo ámbito se desarrolla.

Art. 1.2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la Normativa

La presente Normativa se aplica al ámbito del área del PSIR de la Fase II de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Castro Urdiales, en el municipio del mismo nombre.

La superficie total del ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional es de 192.399 m², que corresponden a una parte del ámbito ocupado por la AIEP, a lo que hay que sumar 765 m² que constituyen la superficie necesaria para la implantación de infraestructuras exteriores (depósito de agua) y 2.273 m² de ocupación de la glorieta de acceso que queda fuera del vial público del Vallegón.

La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el Plano de Ordenación O1 Calificación. Usos del Suelo y Ordenación.

La asignación de usos permitidos y las cautelas que corresponden en cada caso están detalladas en el Título Tercero de la presente normativa del PSIR de Castro Urdiales 2ª Fase.

Art. 1.3. Regulación Complementaria

Para todo aquello que no figure en el presente PSIR se acudirá en cada caso a lo establecido por:

- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (NUR).
- Por la restante normativa urbanística y sectorial aplicable.
- Por el planeamiento municipal vigente, que será de aplicación subsidiaria salvo que exista regulación en el PSIR, aún siendo ésta menos restrictiva.
- Código Técnico de la Edificación (CTE), marco normativo por el que se regulan las exigencias mínimas que deben cumplir los edificios.

Art. 1.4. Condiciones de vigencia, modificación, y tramitación del PSIR

1. El PSIR tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones mientras no se apruebe su modificación total e íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones parciales.

Documento A. PLANEAMIENTO
página | 64

DU
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

2. Se procederá a la modificación total o sustitución del PSIR cuando se introduzcan cambios en los criterios de ordenación que supongan un modelo territorial distinto por exceder sus límites del área de Estudio a que se refiere la Declaración de Interés Regional de la Fase 2ª del desarrollo del AIEP de Castro Urdiales aprobada por Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con fecha 22 de Septiembre de 2014.

3. Procederá la modificación parcial del PSIR cuando por circunstancias sobrevenidas se produzca cualquier hecho determinante, que justifique el "ius variandi" y sea necesaria cualquier reforma, variación o transformación de algunas de sus determinaciones que no pueda considerarse un supuesto de modificación total.

4. La tramitación y aprobación de la modificación total o parcial seguirá los mismos procedimientos establecidos para su aprobación, salvo que legislación posterior determine otro régimen.

5. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria podrá en cualquier momento redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de las modificaciones, pudiendo realizar su refundición para su adecuada clarificación y armonización.

6. No se consideran modificaciones del PSIR:

- Los complementos de la ordenación pormenorizada que dentro de su finalidad y objeto puedan realizar los instrumentos complementarios de planeamiento.
- Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del PSIR requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a dotaciones y espacios libres de uso público, ni supongan incremento proporcional de edificabilidad.
- La corrección de errores materiales que se lleven a cabo de conformidad con la normativa de procedimiento común aplicable.
- La parcelación, división, segregación y agrupación, así como la división horizontal o constitución de conjunto inmobiliario en cada una de las manzanas, ya sea mediante expediente de parcelación o mediante el título inscribible previsto en el RD 1092/97 de 4 de Julio.
- Los proyectos de normalización de fincas.

Conforme se ha indicado en el apartado IV.2.5.2, la cualidad estructurante de los viales V2 y V3, debe considerarse redundante, de tal forma que lo que se considera estructurante es la conexión G0-G2. Por lo tanto, si desaparece de la ordenación uno u otro vial, no se considera una merma de los ejes esenciales ni de la estructura del PSIR. En aras de la flexibilidad y mejora de la oferta del PSIR, a lo largo de su proceso de tramitación hasta la Aprobación Definitiva, uno de estos viales podrá incorporarse a la superficie de parcelas siempre y cuando no suponga un aumento de la edificabilidad que en este documento se asigna. Igualmente, una vez aprobado definitivamente el PSIR, podrá realizarse esta incorporación –sin que suponga una modificación del PSIR– mediante un Estudio de Detalle.

Art. 1.5. Naturaleza de PSIR

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

Sus determinaciones vinculan y prevalecen sobre las del planeamiento municipal que deberán recogerlas en su primera modificación o revisión.

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

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

Art. 1.6. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del PSIR

1. El PSIR entrará en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
2. Su entrada en vigor le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad:
 - Publicidad. Lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo y obtener copia de los documentos originales de los que consta, así como obtener una edición completa y respuesta de la administración sobre sus concretas previsiones.
 - Ejecutividad. Lo que implica la posibilidad de emprender las obras y proyectos previstos en la habilitación a la administración actuante para el ejercicio de sus funciones. La gestión y ejecución se configura como una función pública que, por la naturaleza de PSIR como Plan de Ordenación del Territorio, es competencia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, siendo la administración actuante, sin perjuicio de la necesaria coordinación entre las administraciones y la iniciativa privada.
 - Obligatoriedad. La aprobación del PSIR, como el resto de instrumentos que lo desarrollen o complementen, implica el deber legal del cumplimiento de sus determinaciones tanto para la Administración como para los particulares, vinculando los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino concreto que resulte de su ordenación y al régimen jurídico que se derive de ellas.
3. Legitimación de expropiaciones. La aprobación del PSIR implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos bienes y derechos a los efectos de expropiación, ocupación temporal e imposición de servidumbres, teniendo el promotor la condición de beneficiario.
4. Contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que sea necesario expropiar.
 - El objeto y finalidad del PSIR determina la "causa expropiandi", y ésta el contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que es necesario expropiar previendo el planeamiento los bienes que son estrictamente necesarios expropiar para el cumplimiento del fin del PSIR.



Documento A- PLANEAMIENTO
página | 65

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

- La causa expropiandi se extiende a todas las actuaciones necesarias para la urbanización con destino a los usos productivos y sus correspondientes dotaciones de equipamiento, servicios, infraestructuras y conexión y refuerzo de las existentes, para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquellas.

- Los efectos expropiatorios del PSIR alcanzan a todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito que se encuentran en las zonas calificadas para el fin específico de la ordenación, concretamente, los calificados como Parcelas Productivas así como los incluidos en zonas y usos calificados o previstos para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstos y una adecuada integración ambiental de la actuación (Espacios libres, Área de Acondicionamiento Paisajístico, viarios, aparcamientos, infraestructuras y Servicios Técnicos), además de todos los necesarios para conectar con las redes, servicios e infraestructuras existentes.

- Con el fin de tender al menor sacrificio posible del derecho de propiedad se proyecta la legitimación de la expropiación únicamente sobre los bienes precisos para el cumplimiento de la finalidad del PSIR por lo que ésta no alcanza a usos existentes con anterioridad a su aprobación, que resultan compatibles con el régimen de ordenación, usos y urbanización, pues no tiene sentido que la expropiación alcance a actividades económicas compatibles con el PSIR y, además, su exclusión contribuye al mantenimiento de la estructura económica de la región, que se establece como uno de los objetivos del AIEP. Sin perjuicio de la necesidad de regularizar o normalizar los linderos de la parcela para adaptar su configuración física a sus determinaciones. Estas actividades se concretan en la explotación forestal y ganadera y se califican específicamente como situaciones preexistentes.

Art. 1.7. Interpretación del PSIR

1. La interpretación del PSIR corresponde a los órganos de Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, sin perjuicio de las facultades propias del Ayuntamiento de Castro Urdiales, especialmente sobre los actos de edificación de su competencia necesarios para su ejecución, que concreten las obras o instalaciones, así como para la inclusión de las determinaciones de éste en los instrumentos urbanísticos municipales.
2. Las determinaciones del PSIR habrán de interpretarse conforme al sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con el contexto y antecedentes, teniendo en cuenta su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que han de aplicarse. Igualmente se interpretará conforme a los objetivos generales del AIEP para posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas y mantenimiento de la estructura económica de la región.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - Los distintos documentos gozan del carácter de unitarios, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna, de modo que sus determinaciones se aplicarán de conformidad con el valor y especificidad de los documentos atendiendo a su objeto y contenido, considerando los fines y objetivos del PSIR expresados en la memoria y en los objetivos del AIEP contemplados en el POL.



Febrero 2018

Documento A. PLANEAMIENTO
página | 66

- En el supuesto de contradicción entre los planos y el texto prevalecerá éste, salvo que del conjunto del documento, y especialmente de la memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento global que se complementa mejor con la interpretación derivada del contenido de los planos.

- Si se derican contradicciones entre las determinaciones de ordenación y urbanización, prevalecerán las de mayor detalle y con soporte informático de mayor exactitud, salvo que conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, especialmente de la memoria, se considere que se complementa mejor con la interpretación derivada del contenido de otros documentos.

- Si no fuera posible salvar las contradicciones o imprecisiones, conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social de la propiedad y el interés público concretado en un desarrollo sostenible y cohesionado y en una utilización racional de los recursos naturales en relación con los objetivos del AIEP del POL.

4. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (CROTU) a instancia de los particulares o de otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en ejecución del PSIR. La resolución de dichas interpretaciones se incorporará al PSIR como instrucción aclaratoria o respuesta a las preguntas planteadas y será objeto de publicación, conforme establece el artículo 37 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Los simples errores materiales podrán corregirse, previo trámite de información al público, mediante acuerdo de la CROTU que se publicará en el BOC y se comunicará a los Ayuntamientos afectados.

Art. 1.8. Coordinación administrativa

1. El PSIR, por el carácter de función pública de la ordenación del territorio, se ejecutará bajo la dirección y control del Gobierno de Cantabria, como Administración competente en materia de ordenación del territorio e industria, conforme a su estructura orgánica y distribución funcional.
2. El Gobierno de Cantabria actuará teniendo como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses en presencia los medios adecuados para que las demás administraciones, especialmente, el Ayuntamiento de Castro Urdiales, puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de auto organización.
3. El promotor del PSIR tiene la condición de beneficiario de la actuación a efectos expropiatorios y la de promotor de aquél, debiendo cumplir las obligaciones que se deriva de las dos condiciones bajo la dirección y control del Gobierno de Cantabria, como administración actuante y titular de la potestad expropiatoria y competencia sobre Industria y Ordenación del Territorio.
4. El PSIR, por su propia naturaleza de ordenación territorial, y conforme a sus determinaciones propias de plan parcial y proyecto de urbanización, se limita a zonificar y calificar el espacio que ordena y definir las obras de urbanización, así como los espacios libres de uso público.

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

5. Los espacios de cesión obligatoria que proceda, serán cedidos por el promotor-beneficiario a la administración actuante, sin perjuicio de los convenios interadministrativos que procedan sobre la posibilidad de afectación y mutación por ésta a los municipios, conforme a la normativa de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y a los principios de colaboración, cooperación y coordinación interadministrativa.
6. Corresponde al Ayuntamiento, cuando recoja en su planeamiento general las determinaciones del PSIR, la clasificación, calificación y establecimiento de las determinaciones urbanísticas propias del planeamiento general en el ámbito de aquél, que deberá respetar sus determinaciones, así como la consideración de las dotaciones, espacios e infraestructuras como generales o locales en función del modelo territorial municipal.
7. La administración autonómica a través de los órganos funcionalmente competentes deberá remitir un ejemplar del PSIR aprobado definitivamente y de sus modificaciones al Ayuntamiento para la constancia en sus archivos y facilitar el derecho de consulta e información de los particulares.
8. Articulación con el PGOU y Medidas de Adecuación.
- El PSIR se desarrolla en el municipio de Castro Urdiales, en cuyo planeamiento, el suelo tiene la siguiente clasificación:
 - SNU-EF: Suelo no urbanizable protegido – Protección explotación forestal.
 - SNU-PA: Suelo no urbanizable protegido – Protección agropecuaria.
 - La Ley 2/2004 de 27 de septiembre (POL), lo define como un AEP y declara expresamente de interés regional la actuación, independientemente de la clasificación del suelo, para su destino a uso productivo, conforme a los objetivos específicos contenidos en la ficha correspondiente del anexo III, por lo que el planeamiento de Castro Urdiales deberá ser adecuado a las determinaciones del PSIR cuando se produzca su revisión o modificación. Se remite al Ayuntamiento para que en ejercicio de sus competencias locales adecúen sus planeamientos a las determinaciones obligatorias de éste.
 - Habida cuenta de que el PSIR no coincide sobre ámbitos destinados a ser objeto de desarrollo y gestión urbanística sino que exclusivamente se desenvuelve sobre suelos que se encuentran clasificados como no urbanizables, no es preciso articular mecanismo alguno de adecuación del plan general en cuanto que el desarrollo del PSIR no perjudicará ningún proceso de transformación urbanística, sin perjuicio de su adaptación posterior a éste. De tal forma la actuación no interfiere ningún suelo apto para la urbanización que pueda distorsionar la coherencia interna de los procesos de ejecución, equidistribución y obtención de cesiones y espacios comunitarios, por lo que se remite al municipio para que en la adaptación de los PGOU al PSIR establezca las medidas de adecuación que procedan, estableciéndose no obstante algunas con carácter indicativo u orientativo.
 - Por otra parte, se establecen medidas de articulación para la adecuada integración y permeabilidad de la actuación en la red de infraestructuras y futuros desarrollos urbanísticos.
- Articulación funcional:

Art. 1.9. Deberes legales del Promotor del PSIR

El promotor del PSIR deberá cumplir los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del proyecto, cumpliendo las siguientes obligaciones:

- Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- Ceder gratuitamente a la Administración actuante, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición desolar, así como la

Documento A- PLANEAMIENTO
página | 67

DU
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.

- d) El promotor deberá ceder al Gobierno de Cantabria, libre de cargas, el cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector conforme al artículo 29.8 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Art. 1.10. Situaciones Preexistentes

Las edificaciones y usos anteriores al PSIR que estén dentro del AIEP y fuera de la delimitación del PSIR y que resulten compatibles con el régimen de ordenación, usos y urbanización del mismo, así como con sus objetivos, y no estén situados en terrenos en los que aquél prevea un destino público de espacios libres, red viaria o estén afectados por infraestructuras y servicios o conexiones exteriores de estas, se califican como situaciones preexistentes compatibles con el objetivo y finalidad del PSIR.

La calificación de una edificación y uso como situación preexistente, supondrá:

1. El mantenimiento por su propietario de los mismos derechos y deberes que le otorga la Normativa Urbanística Municipal.
2. Los terrenos en los que se encuentren los edificios y usos en situaciones preexistentes podrán ser objeto de regularización de linderos en el título inscribible que regula el RD 1093/97 de 4 de julio, sin perjuicio de su regularización en cualquier otro instrumento urbanístico que prevea la legislación urbanística e hipotecaria.

Art. 1.11. Documentos constitutivos del PSIR

- Documento A: Planeamiento

- I. Memoria general
- II. Memoria informativa
- III. Planos de información.
- IV. Memoria justificativa y de ordenación.
- V. Normativa.
- VI. Estudio Económico-Financiero.
- VII. Fases. Plan de etapas.
- VIII. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- IX. Planos de ordenación.

- Documento B: Urbanización

- I. Memoria y Anexos



Febrero 2018

Documento A - PLANEAMIENTO
página | 68

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES - 2ª FASE

Se permite la redistribución de los usos en las secciones viarias tipo definidas en el plano correspondiente si con ello se justifica el mejor funcionamiento del área, siempre que se mantenga el ancho máximo total y no suponga el incumplimiento de la reserva total de plazas públicas de aparcamiento.

La calidad estructural de los viales V2 y V3, debe considerarse redundante, de tal forma que lo que se considera estructural es la conexión G0-G2. Por lo tanto, si desaparece de la ordenación uno u otro vial, no se considera una merma de las conexiones viarias esenciales ni de la estructura del PSIR.

- Vial interior, ejes viarios interiores a las manzanas que fragmentan el espacio para dotar de accesibilidad a aquellas parcelas que resulten de su división.

El vial interior, se podrá realizar conjuntamente con el Vial estructural o con la ejecución de la edificación determinada por la demanda existente y el proceso de comercialización.

Para la ejecución de viales interiores en las manzanas se precisará un Estudio de Detalle realizado por cada promotor de las manzanas.

Para la ejecución de las obras derivadas de los Estudios de Detalle será necesario que se haya concluido el Vial principal estructural que proporciona el acceso a la manzana.

Art. 2.1.5. Espacios Libres de Uso Público y Áreas de Acondicionamiento Paisajístico

Comprenden los terrenos y parcelas destinados espacios públicos de uso público, y áreas públicas destinadas al ocio y esparcimiento de la población, así como los terrenos de uso público que, coadyuvan a la integración y acondicionamiento paisajístico de la actuación. Se establecen dos categorías:

- Espacios libres de uso público.
- Áreas de Acondicionamiento Paisajístico.

1.- Espacios libres de uso público (ELUP).

Son las zonas calificadas como tales por el PSIR para ser destinadas al uso público, y computan como tales en el cumplimiento de los estándares requeridos por la Normativa Urbanística.

Cumplen, además de su función principal, las siguientes funciones complementarias:

- Integrar las zonas verdes determinadas por el planeamiento en un paisaje unitario, con una lógica de agregación y escala suficiente.
 - Resolver las diferencias de altura entre las plataformas, de las áreas de actividad, que lógicamente están condicionadas por pendientes menores en el trazado del Vial interior.
 - Proteger los espacios naturales de borde.
 - Mejorar las condiciones ambientales generales del ámbito del PSIR.
- 2.- Áreas de Acondicionamiento Paisajístico (AAP).

Son espacios de uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que, sin tener la condición específica de ELUP contribuyen a mejorar la integración paisajística y medioambiental de la actuación, complementando los espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población.

En la colindancia con la zona forestal, se establece una banda de 50 metros desde el área de movimiento de la edificación, en la que no podrá existir explotaciones forestales intensivas, conforme a la Ordenanza de Protección y Prevención de incendios del Ayuntamiento de Castro Urdiales y el POL.

Cumplen genéricamente las mismas funciones que los ELUP, pero no se computan para el cumplimiento de los estándares que exige la normativa urbanística, por lo que no se sujetan a las mismas limitaciones de usos que estas.

V.2.2 Sección 2: Instrumentos de gestión

Art. 2.1.1. Ejecución del PSIR

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 viarios propuestos al ámbito serán igualmente obtenidos mediante expropiación.

Las expropiaciones necesarias se incluyen en el Plano de Ordenación O.8. Expropiaciones.

A estos efectos la empresa "SICAM S.L." redacta el correspondiente Proyecto de Expropiación, de conformidad con la legislación vigente, siendo esta empresa la beneficiaria de la expropiación. La tramitación y aprobación del expediente expropiatorio lo realizará la CROTU de acuerdo con lo establecido en el art. 29.7 y la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 2/2001.

Se estima que el sistema de expropiación, es el más adecuado para la consecución del interés público, conforme a las circunstancias que concurren en su ordenación y ejecución. El mismo tiene por objeto el desarrollo de un Área Integral 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 Integrales Estratégicas, 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

Documento A. PLANEAMIENTO
página | 70

BOC
Febrero 2018

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

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 de 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.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el objeto y finalidad del PSIR es crear suelo urbanizado en un Área Integral Estratégica Productiva del POL en el marco de la política sectorial de la Comunidad Autónoma, para destinar los terrenos al fin específico previsto en el AIEP y concretamente al régimen de las zonificación y usos que concreta el PSIR, y que tal objeto y finalidad no se agota con la ejecución de la obra urbanizadora, sino con el destino efectivo de cada parcela resultante al fin específico previsto en éste y la implantación de nuevas actividades económicas, evitando la pérdida de oportunidades y contribuyendo a garantizar la estructura económica de la región, es conveniente un sistema de base pública que permita la obtención del suelo por el beneficiario de la actuación para no sólo proceder a su urbanización, sino también destinar específicamente las parcelas edificables a la implantación de nuevas actividades económicas, bajo el control y dirección de la Administración actuante, que garantice que no se demora ese destino.

Art. 2.2.2. Parcelación de las manzanas.

Las manzanas pueden ser objeto de división o segregación en parcelas edificables susceptibles de edificación e inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la constitución de regímenes de división horizontal, conjuntos inmobiliarios u otras figuras previstas en la normativa civil. La división o segregación cuando una manzana constituya una finca registral independiente, se llevará a cabo:

- Mediante el título inscribible a que se refiere el RD 1093/97 de 4 de julio que podrá definir las diferentes parcelas en que se dividas o segregan las manzanas.
- Mediante proyecto de parcelación, que se someterá para su autorización al régimen de las licencias urbanísticas.

Art.- 2.2.3 Cesión de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones y conservación de la urbanización.

1. Inicio de la urbanización. La actuación de urbanización se entiende iniciada cuando empiece la ejecución material de ésta. Si se levantara acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras se presumirá iniciada desde la firma de ésta.
2. Terminación y recepción de la urbanización. La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras, las cuales, se deberán ejecutar dentro de los plazos establecidos para la urbanización del PSIR, habiéndose cumplido los deberes del promotor. Finalizada la obra de urbanización el promotor deberá solicitar su recepción a la administración actuante y ante el órgano funcionalmente competente, acompañando certificación expedida por la dirección técnica de la obra. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo de tres meses desde que se hubiere solicitado la recepción a la administración actuante, sin que ésta hubiere puesto de manifiesto la existencia de defectos que deban ser subsanados e impidan

su recepción. La recepción podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable

3. Cesiones obligatorias. Serán objeto de cesión por el promotor a la administración actuante, dentro de los plazos previstos en el PSIR, los terrenos de cesión obligatoria, derivados del cumplimiento de las obligaciones de promoción, que se formalizará en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el art. 2 del RD 1093/97 de 4 de julio, para su inscripción registral o en escritura pública.

4. Inscripción registral de parcelas resultantes y cesiones. En las certificaciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan para la correcta definición de las fincas hipotecarias resultantes de la actuación, susceptibles de inscripción como fincas independientes.

5. Conservación de la urbanización hasta la recepción. El promotor será responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta su entrega total o parcial a la Administración y recepción expresa o tácita por ésta. La administración actuante será responsable de la conservación de las obras de urbanización desde la recepción parcial o total (de la parte entregada en el primer caso), sea expresa o tácita, hasta la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

6. Para la conservación de las obras de urbanización será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento, después de recepcionada la obra de urbanización por la Administración actuante, formada obligatoriamente por todos los propietarios de parcelas edificables.

V.2.3 Sección 3: Instrumentos complementarios del planeamiento

Art. 2.3.1. Estudios de Detalle

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

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

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

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PSIR.



Documento A- PLANEAMIENTO
página | 71

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

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

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

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

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

Art. 2.3.2. Proyecto de Urbanización

Se incluye como Documento B de este PSIR un Proyecto de Urbanización que incorpora las conexiones exteriores necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanos del ámbito de la actuación con las redes exteriores.

Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que puedan desarrollar los organismos municipales y públicos afectados.

Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limitrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación estéticamente correcta del conjunto urbanizado.

Las características fundamentales del viario e infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en los Planos de Ordenación O.2, O.3, O.4 y O.5 del planeamiento.

En la concepción de servicios del PSIR de Castro Urdiales 2ª Fase, se contemplará especialmente la posibilidad de un desarrollo abierto y flexible de la promoción, de forma que los tramos estructurales de las redes se correspondan, en lo posible, a los principales ejes del viario.

El Proyecto de Urbanización podrá, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los Planos de Ordenación O.2 y O.3 del planeamiento, y la funcionalidad de la actuación así lo requiera.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización podrá, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el PSIR: glorietas, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

Si es necesario, para dar mejor cumplimiento a las determinaciones del PSIR o para detallar obras específicas complementarias o de reforma, siempre y cuando no se afecte las determinaciones del PSIR, impropias del

propio Proyecto de Urbanización, podrán redactarse los documentos necesarios e incorporarlos al documento sin que esto suponga una modificación del PSIR.

Art. 2.3.3. Urbanización de las manzanas y parcelas.

Si para su desarrollo, segregación o agrupación fuese necesario la apertura de nuevo viario de acceso a parcelas resultantes independientes, se realizará el correspondiente Estudio de Detalle, salvo que se ejecuten a través de un Proyecto de edificación o constructivo único (independientemente de su ejecución por fases), en cuyo caso no será necesario.

Con carácter general se permitirá la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación. Las condiciones detalladas en las que se producirá esta simultaneidad y los avales o garantías que se consideren necesarios serán los que determine la normativa vigente.

Para la totalidad del ámbito del PSIR se plantean 3 fases en la urbanización que podrán realizarse conjuntamente y en todo caso, en el orden que se plantea en el correspondiente apartado de este documento (VII. Fases. Plan de Etapas) y conforme al Proyecto de Urbanización.

El viario interior de cada manzana resultante (en el caso de ser necesario), se podrá realizar conjuntamente con el viario estructurante.

Para la ejecución de viales interiores en las manzanas se precisará un Estudio de Detalle realizado por cada promotor de las manzanas.

Para la ejecución de las obras derivadas de los Estudios de Detalle será necesario que se haya concluido el viario principal estructurante que proporciona el acceso a la manzana.

Art. 2.3.4. Urbanización de las parcelas edificables finalistas

La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios), siempre de acuerdo al desarrollo unitario o por fases del Proyecto de Urbanización.

Art. 2.3.5. Obras de edificación

Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:

- La totalidad de una manzana o parcela (admite la posibilidad de desarrollo por fases), en cuyo caso no será necesario la tramitación de Estudio de Detalle.
- En una parcela igual o superior a la mínima, según se establezca en las condiciones particulares de la zona donde se implante la edificación, siempre y cuando esté ya delimitada en la ordenación del PSIR, se haya procedido a su delimitación mediante Estudio de Detalle o mediante expediente de segregación o agrupación que corresponda.
- Con carácter general se permitirá la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

V.3 Normas de edificación del PSIR

V.3.1 Sección 1: Condiciones generales

Se aplicarán a todas las manzanas del PSIR de Castro Urdiales, las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable y en la normativa específica de cada zona.

Art. 3.1.1. Definiciones

Se tomará como referencia, para las definiciones no incluidas en el presente artículo, las de la normativa urbanística regional.

Art. 3.1.2. Condiciones de Seguridad

Art. 3.1.2.1. Cimentaciones

Serán objeto de estudio detallado, de acuerdo con la normativa vigente, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios, siendo obligación del promotor de la edificación realizar estudios geotécnicos específicos de la parcela y establecer las medidas oportunas en los proyectos de edificación y urbanización.

El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asientos no excederán de cinco (5) centímetros en ningún caso y cuando se prevea que el asiento local se alcance en un periodo más largo que el de la construcción, se dispondrán las medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios.

La edificación entre medianeras requerirá un análisis y proyecto conjunto de las cimentaciones de los edificios.

Art. 3.1.2.2.- Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios son las establecidas en el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales, así como las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Est también de obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal de Protección y Prevención de Incendios (BOC-Número 28; 9 de febrero de 2006).

Art. 3.1.2.3. Protección contra caídas

- Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio estos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.
- La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.



Febrero 2018

Documento A- PLANEAMIENTO
página | 73

Art. 3.1.2.4. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructuras.

Art. 3.1.3. Condiciones de Volumen

Art. 3.1.3.1. Altura de la edificación

La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante señalada para la acera o punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de cada una de las fachadas, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de naves que no dispongan de forjado bajo cubierta, la altura se medirá hasta el tirante de la cubierta.
 - Altura de coronación: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.
- Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.

Art. 3.1.3.2. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante, incluida la planta baja. La planta semisótano no se contabilizará a estos efectos.

Art. 3.1.3.3. Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones:

- Cubiertas.
 - Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
 - Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
 - Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales y tecnológicos.
 - Instalaciones de energía solar.
 - Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
 - Antenas e instalaciones de radioenlace y telecomunicaciones.
 - Los balaustrados, pérgolas, rejillas y elementos similares de carácter ornamental, además de los antepechos de protección. Dichos elementos no podrán crear cerramientos ciegos, a excepción de los antepechos de protección.
- ##### Art. 3.1.3.4. Altura de las plantas
- Altura de planta es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o bien entre el nivel de piso y el tirante de cubierta en el caso de naves.

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



PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA (AIEP) DE CASTRO URDIALES – 2ª FASE

- Altura útil es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo terminado con falso techo u otros revestimientos, etc., de la misma planta.

- Altura libre de pisos es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, acabados e instalaciones inferiores a la misma, tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

Art. 3.1.3.5. Regulación de las plantas en una edificación

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las plantas de la edificación se realizará de acuerdo con la siguiente identificación:

- Planta Baja: planta más próxima a la rasante de la acera o terreno siempre que, estando por encima, la distancia de su suelo terminado a la rasante o terreno sea inferior a un (1) metro medido en cualquier punto del perímetro de la edificación.

- Planta Semisótano: planta que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno y ninguno de los elementos de la cara superior del forjado de techo sobrepasa un (1) metro sobre dicha rasante.

- Planta Sótano: planta bajo rasante situada bajo la planta baja o planta semisótano si la hubiere.

- Planta Piso: Cualquiera de las restantes de la edificación.

La altura libre de las plantas sótano y semisótano no será en ningún caso inferior a 2,15 m.

Art. 3.1.3.6. Salientes permitidos respecto a la línea de edificación

Podrán construirse balcones, miradores y cuerpos de fábrica cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro. Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical definido por la fachada.

El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1,20 metros.

Art. 3.1.4. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

En su dimensionamiento y diseño, las vías públicas e infraestructuras tendrán en cuenta aspectos como la horizontalidad de las calles de maniobras y drenajes especiales, amplias áreas de maniobras, zonas de acera rebajadas en dicha áreas, alumbrado público protegido, radios de giro para vehículos industriales, tráfico pesados, etc.

Para la ejecución de las infraestructuras y los viales públicos del área del PSIR, serán de aplicación las normativas técnicas correspondientes.

Art. 3.1.5. Servidumbres Aeronáuticas

El plano I8. Servidumbres Aeronáuticas presenta las superficies limitadoras de aeródromo y radioeléctricas y de operación del Aeropuerto de Bilbao. Solo en esta última la zona de PSIR queda dentro de la envolvente de servidumbre, sin embargo la limitación de altura es de más de 819 metros, no estando ninguna de las parcelas edificables del PSIR por encima de los 97 metros. Por lo que es imposible que ninguna edificación se viera afectada.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Art. 3.1.6. Condiciones particulares de las zonas

Las edificaciones del PSIR han sido agrupadas en 5 zonas:

- Zona 1) Parcelas Productivas (Denominación según Art.2.1.3)
- Zona 2) Espacios Libres de Uso Público (ELUP)
- Zona 3) Áreas de Acondicionamiento Paisajístico (AAP)
- Zona 4) Servicios Técnicos (ST)
- Zona 5) Aparcamiento público (AP)

V.3.2 Sección 2 – Zona 1: PARCELAS PRODUCTIVAS

Art. 3.2.1. Ámbito de la zona

La Zona 1 se desarrollará en una superficie repartida en un total de 4 manzanas, en las Áreas Norte y Sur del PSIR, según Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Área Norte, manzanas NO (Parcelas NO.1 y NO.2), y NE
- Área Sur, manzanas SO y SE

Art. 3.2.2. Usos

Son usos dominantes:

- Uso Productivo Industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

- Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

- Otras instalaciones productivas análogas.

- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Instalaciones especiales de telecomunicaciones que por sus características necesiten una localización y superficie acorde con este uso.

- Aparcamiento de vehículos pesados.