

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

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2018-3137 *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, A.I.E.P. número 10 Área Val de San Vicente en el término municipal de Val de San Vicente, 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, "A.I.E.P. nº 10 Área Val de San Vicente" en el término municipal de Val de San Vicente.

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 "A.I.E.P. nº 10 Área Val de San Vicente" en el término municipal de Val de San Vicente, 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.

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 “A.I.E.P. nº 10 Área Val de San Vicente”

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, promovido por Suelo Industrial de Cantabria S.L (SICAN), tiene por objeto la obtención y desarrollo de suelo de carácter productivo en un ámbito de 54 hectáreas situado en Los Tánagos, municipio de Val de San Vicente.

Resultando que mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de octubre de 2009 se procedió a su aprobación inicial.

Resultando que mediante acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 10 de diciembre de 2009, el PSIR fue declarado de interés regional con motivo de algunas discordancias con la documentación del AIE del POL, siendo sometido al trámite de información pública y consultas y audiencia singularizada, durante un plazo de cuarenta y cinco días, mediante las correspondientes notificaciones individualizadas y publicaciones en los diarios “Alerta” y el “Diario Montañés” de 22 de diciembre de 2009 y el Boletín Oficial de Cantabria de la misma fecha.

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 17 de noviembre de 2010, 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 11 de noviembre de 2011.

Resultando que, mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo 31 de mayo de 2012, se procedió a su

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



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

aprobación provisional, señalándose que la adecuación de la ordenación del PSIR a las alegaciones e informes presentados en el período de información pública no ha significado, en ningún caso, una modificación sustancial de las determinaciones y documentación inicialmente aprobadas.

Resultando que, en el informe favorable con condiciones de la Dirección General del Servicio Jurídico de fecha 19 de septiembre de 2012 se indica que con anterioridad a la aprobación definitiva se deberán incorporar al documento definitivo las observaciones reseñadas por la Dirección. En respuesta a este informe, el promotor SICAN presenta nueva documentación e informe jurídico realizando las correcciones requeridas, salvo dos cuestiones: cumplimiento de las garantías previstas en el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y de la concreción de la superficie donde materializar la cesión del 15% del aprovechamiento del PSIR.

Resultando que, el 23 de marzo de 2016 SICAN solicita la continuación de la tramitación del expediente, señalando la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental la necesidad de recabar nuevos informes sectoriales debido a los cambios legislativos habidos desde la aprobación provisional del PSIR, recomendando se soliciten los referidos a las siguientes materias: telecomunicaciones, costas, carreteras estatales, energía eléctrica y ferrocarriles, así como el relativo a la adecuación al Plan de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria. El secretario de la CROTU solicita los informes indicados, ampliando la petición a otros y remitiendo el 25 de agosto las contestaciones recibidas (Ayuntamiento de Val de San Vicente, Viesgo Distribución, S.L., Secretaría del Estado para las Telecomunicaciones y la Información, ADIF y Demarcación de Carreteras del Estado).

Resultando que, la Dirección General del Servicio Jurídico emite nuevo informe con fecha 23 de junio de 2017; se pone en conocimiento del promotor que presenta nuevo documento del PSIR en formato digital, dando contestación a los informes emitidos. Comprobando que existen una serie de cuestiones a subsanar, el 15 de enero de 2018 SICAN completa la documentación y solicita la aprobación definitiva del PSIR:

A estos efectos, según consta en informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 22 de febrero de 2018, el promotor ha introducido las correcciones pertinentes en los documentos del PSIR para dar cumplimiento a las consideraciones realizadas en los informes sectoriales, y modifica el porcentaje de la cesión de aprovechamiento, pasando del 15 al 5% en aplicación del artículo 29.8 de la Ley 2/2001, tras su modificación por la Ley 9/2017, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

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



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

Aportando certificado de Don Raúl Pelayo Pardo, apoderado de la sociedad SICAN, S., el 9 de marzo de 2018, en el que, a efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 27.4 de la Ley 2/2001, acredita las garantías de ejecución de las obras de urbanización de los Proyectos Singulares de Interés Regional y en concreto como garantía del desarrollo del PSIR AIEP nº 10 Val de San Vicente durante el ejercicio al que se refieren.

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

SE ACUERDA.-

Aprobar definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional "A.I.E.P. nº 10 Val de San Vicente", en término municipal de Val de San Vicente.

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 Val de San Vicente; 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

Fdo.: Rafael de la Sierra González

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

(PSIR VAL DE SAN VICENTE)

RELACIÓN PORMENORIZADA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PSIR

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO

1. MEMORIA GENERAL

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Justificación de la redacción del proyecto singular de interés regional
- 1.3. Objeto y ámbito del proyecto singular de interés regional
- 1.4. Promotor del proyecto singular de interés regional
- 1.5. Administraciones afectadas
- 1.6. Equipo redactor y contenido documental del proyecto singular de interés regional
- 1.7. Conveniencia y oportunidad
- 1.8. Tramitación y efectos de su aprobación

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Situación y delimitación del proyecto singular de interés regional
- 2.2. Marco legal del ordenación territorial y urbanística
- 2.3. Medio físico
- 2.4. Usos del suelo
- 2.5. Infraestructuras de movilidad
- 2.6. Infraestructuras de redes de servicio
- 2.7. Medio socioeconómico
- 2.8. Estructura de la propiedad del suelo
- 2.9. Servidumbres y afecciones

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. Estudio previo de alternativas de ordenación
- 3.2. Descripción de la ordenación
- 3.3. Infraestructuras básicas del PSIR
- 3.4. Análisis de impacto de tráfico generado por el PSIR
- 3.5. Síntesis del Informe de Sostenibilidad Ambiental
- 3.6. Justificación del cumplimiento de la normativa
- 3.7. Estudio de los condicionantes del POL
- 3.8. Cuadro resumen de la ordenación
- 3.9. Criterios de sostenibilidad

ANEJOS

- Anejo nº 1: Cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental.
Anejo nº 2: Incorporación de las determinaciones de los informes sectoriales y de las derivadas de la contestación de las alegaciones.
Anejo nº 3: Informe de la empresa suministradora de energía eléctrica.

4. NORMATIVA

- 4.1. Título primero. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del PSIR.
- 4.2. Título segundo. Régimen urbanístico del suelo.
 - Sección 1: Ordenación y Calificación del Suelo
 - Sección 2: Instrumentos de Gestión
 - Sección 3: Instrumentos de ejecución

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

- 4.3. Título tercero. Normas de edificación
 - Sección 1: Condiciones generales
 - Sección 2: Condiciones de la edificación
- 4.4 Título cuarto. Normativa Sectorial

5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

6. PLAN DE ETAPAS

7. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.0. Situación
- 1.1. Medio Físico
 - 1.1.1. Topografía
 - 1.1.2. Altitudes
 - 1.1.3. Exposición
 - 1.1.4. Litología y depósitos
 - 1.1.5. Procesos Activos y Riesgos Geológicos
 - 1.1.6. Suelos
 - 1.1.7. Vegetación
 - 1.1.8. Unidades Territoriales
- 1.2. Usos del Suelo y de la Edificación
- 1.3. Patrimonio Cultural
- 1.4. Infraestructuras
 - 1.4.1. Infraestructuras de comunicación
 - 1.4.2. Infraestructuras. Redes de servicio
- 1.5. Planeamiento Vigente
- 1.6. Afecciones Sectoriales
- 1.7. Plan de Ordenación del Litoral
- 1.8. Estructura Catastral del Suelo

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 2.1. Calificación. Usos del Suelo
- 2.2. Ordenación
- 2.3. Red viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones tipo
- 2.4. Infraestructuras básicas
 - 2.4.1. Abastecimiento de agua.
 - 2.4.2. Redes de saneamiento.
 - 2.4.3. Red de distribución de energía eléctrica.
 - 2.4.4. Red de Alumbrado público.
 - 2.4.5. Red de telecomunicaciones.
 - 2.4.6. Aparcamientos.
- 2.5. Afecciones sectoriales
- 2.6. Parcelación indicativa
- 2.7. Expropiaciones
- 2.8. Cesiones

DOCUMENTO B: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

MEMORIA DE URBANIZACIÓN Y ANEJOS

Anejo 1 Levantamiento topográfico

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

- Anejo 2 Estudio de seguridad y salud
- Anejo 3 Red viaria
- Anejo 4 Red de abastecimiento de agua
- Anejo 5 Red de saneamiento
- Anejo 6 Alumbrado público
- Anejo 7 Estudio hidrológico y de inundabilidad
- Anejo 8 Estructuras
- Anejo 9 Duración de las obras
- Anejo 10 Justificación de precios
- Anejo 11 Infraestructuras existentes
- Anejo 12 Servicios afectados y expropiaciones
- Anejo 13 Informe geológico – geotécnico básico
- Anejo 14 Clasificación del contratista
- Anejo 15 Revisión de precios
- Anejo 16 Desvíos provisionales durante la ejecución de accesos en la N-634
- Anejo 17 estudio de gestión de residuos de construcción y demolición

PLANOS

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS.

Anejo: Prescripciones técnicas generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria.

PRESUPUESTO

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



1. MEMORIA GENERAL

La Ley 2/2001 de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece el Proyecto Singular de Interés Regional como instrumento especial de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Este es el caso de la Actuación Integral Estratégica nº 10.-Área de Val de San Vicente, situada en Los Tánagos, que por su tamaño, incidencia económica supralocal y su singularidad de implantación (en el borde occidental de Cantabria), tiene marcado carácter supramunicipal.

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) nº 10 del Área de Val de San Vicente (en adelante PSIR de Val de San Vicente), elaborado bajo la dirección de la empresa SICAN, S.L. (Suelo Industrial de Cantabria).

La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL) define una serie de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, entre las que se incluye el Área de Val de San Vicente, que responden a la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y superar con el planeamiento de escala territorial las dificultades existentes en los Ayuntamientos a la hora de tramitar modificaciones para dotar al municipio o a la comunidad con dichos suelos.

Se adjunta a continuación la ficha correspondiente a la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) nº10 del Área de Val de San Vicente incluida en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL).

PSIR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 1

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA GENERAL



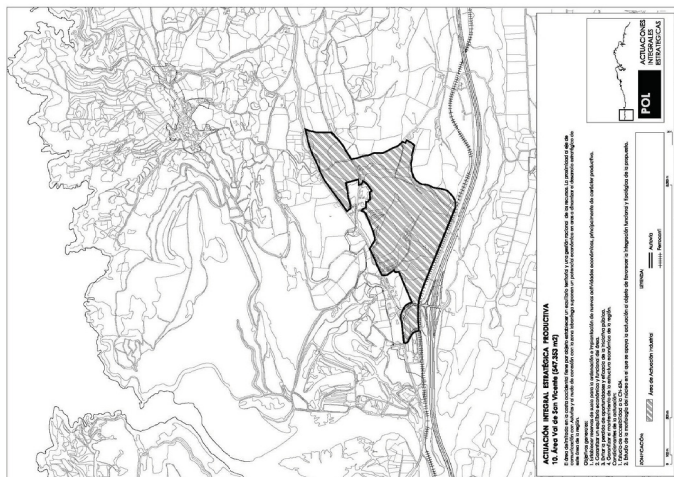
Así, el POL pretende evitar la pérdida de oportunidades y de eficacia de la iniciativa pública, por lo que desde la propia Ley se establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos.

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud u sus singulares características.

En este marco, la puesta en marcha del Área de Val de San Vicente, que debe constituir el motor de desarrollo estratégico de proyección suprarregional y que tiene como finalidad constituir una gran área industrial para el occidente de Cantabria, encuentra en estos Proyectos Singulares de Interés Regional la figura más idónea para su ordenación integrada.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 23 de octubre de 2009, acordó aprobar inicialmente el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) nº 10 del Área de Val de San Vicente, en el municipio de Val de San Vicente, abriendo un plazo de información al público de 45 días, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, que se produjo el día 22 de diciembre de 2009, BOC nº 244.

Durante la tramitación del documento para aprobación inicial del "Proyecto Singular de Interés Regional - PSIR - de la Actuación Integral Estratégica Productiva - AIEP - nº



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 2

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



10- Área Val de San Vicente: se recibieron los siguientes informes sectoriales o consultas ambientales relativos a las afectaciones que el mismo pueda producir dentro del ámbito de las competencias de cada uno de los organismos consultados:

- 1- Ministerio de Fomento. Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.
 - 2- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
 - 3- Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Dirección General de Cultura. Servicio de Patrimonio Cultural.
 - 4- Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - 5- Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico. Dirección General de Industria.
 - 6- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.
 - 7- Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad. Dirección General de Biodiversidad.
 - 8- Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad. Dirección General de Desarrollo Rural.
 - 9- Consejería de Sanidad.
- Igualmente se recibieron las siguientes alegaciones:
- 1- Alegación formulada por Don Arami Latapia Toño.
 - 2- Alegación formulada por la Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de

Cantabria (ARCA).

3- Alegación formulada por SAT Los Tánagos.

El día 27 de octubre de 2011, el director general de ordenación del territorio y evaluación ambiental urbanística dictó una resolución por la que se formula la memoria ambiental del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) nº 10 del Área de Val de San Vicente, en el municipio de Val de San Vicente, siendo publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 216 de fecha 11 de noviembre de 2011.

Como consecuencia, de los informes, alegaciones y de la Memoria Ambiental se introducen cambios en la ordenación, que de modo sucinto son los siguientes:

- Se modifica la red viaria, situada al sur del PSIR, para tener en cuenta el informe de la Dirección General de Desarrollo Rural en cuanto al área con capacidad agrícola de tipo A, así como la operatividad de la industria ganadera (SAT Los Tánagos) existente en la zona, que se pretende mantener. Esta acción se traduce en un incremento del espacio destinado a la industria ganadera y agroalimentaria, además de definir una de las fases del desarrollo del PSIR, coincidente con el área de más alta capacidad agrícola.
- Se traslada el equipamiento al centro del PSIR, junto al túmulo funerario, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Ordenación del Territorio, con el fin de cumplir con el objetivo del POL, referente a la integración en el actual núcleo urbano, creándose una nueva calle de dirección este-oeste, que permite un mejor aprovechamiento y accesibilidad del espacio, al crear nuevas fachadas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 3

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL

- El suelo situado al sur de la UA-2 de las NNGS de Val de San Vicente, se destina a usos productivos, en lugar de aparcamiento, como consecuencia de la aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo de la unidad, lo que permite el acceso desde el viario público de la unidad y la no ejecución de un puente sobre el arroyo innominado que se recupera.
- Se centraliza el área de aparcamiento situada al oeste, desplazándola junto a la rotonda central y la subestación de E_on.
- Se prolonga el espacio libre público a lo largo del recorrido interior al PSIR, de la escorrentía o curso de agua situado al sureste del PSIR.
- Se define una parcela para punto limpio en el límite nororiental del PSIR.
- Toda la red viaria estructurante del PSIR se define con doble sentido de circulación.
- La red viaria definida en el proyecto inicial en la zona nororiental (espacio de naves modulares) pasa a ser viario interior, en lugar de viario estructurante.
- Se adecua el proyecto completo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Se divide el área del proyecto en fases de desarrollo.

El Documento aprobado provisionalmente por la CROTU ha sido informado por la Dirección General del Servicio Jurídico, con fecha 19 de septiembre de 2012.

Para dar cumplimiento al mismo se introducen los cambios solicitados. A continuación se detallan los cambios introducidos en el presente Documento para la Aprobación Definitiva:

En el apartado II b del Informe se hace referencia a dos informes técnicos con fecha 20 de octubre de 2009 y 11 de abril de 2012 donde se pone de manifiesto el incumplimiento de la penalización máxima del 6% entre los P.K. 110 y P.K. 190 del eje 9 y el incumplimiento de la reserva de estacionamiento para personas con movilidad reducida regulada en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

Por un lado, la parte del eje 9 situada en los informes técnicos ya no existe en la Ordenación del PSIR. Por otro lado, el plano 2.4.6 "Infraestructuras Básicas. Aparcamientos" refleja las plazas señaladas para personas con movilidad reducida y el número total de las mismas.

En el apartado III a del Informe se hace referencia a la no existencia de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

En el apartado 1.6 de la Memoria General se aclara que la misma no es necesaria dado que la futura Entidad Urbanística de Conservación tiene el deber de conservar las obras de urbanización así como todos los espacios e infraestructuras públicas.

En el apartado III b del Informe se señala que se desconoce el plazo de inicio y terminación de las obras, aunque fuese con carácter aproximado.

Diersur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 4

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



En el Plan de Etapas, en su apartado 6.1 (página 1), se estima con carácter aproximado el inicio y fin de las mismas.

En el apartado IV a del Informe, se señala la supresión del párrafo siguiente:

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

En la página 6 de la Memoria General se ha suprimido dicho párrafo.

En el apartado IV b del Informe se indica que se deben actualizar con fecha 2012 los datos referidos a la población y estructura productiva de la Comunidad.

Se han actualizado dichos datos en el apartado 2.7 de la Memoria Informativa.

En el apartado IV c-c.1 del Informe relativo a Normativa, en el apartado 4.1.4.3 debe suprimirse el siguiente párrafo subrayado:

general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo. Su aprobación se realizará directamente por los servicios técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria."

Se ha suprimido dicho párrafo en el apartado 4.1.4.3, página 1.

En el apartado IV c-c.2 del Informe relativo a Normativa indica que debe suprimirse el apartado 4.1.6.2 que dice:

"Si bien el contenido normativo del presente PSIR queda definido por el conjunto de los documentos anteriormente citados, son la Normativa y el Plan de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, esta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo."

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL

Dicho apartado ha sido suprimido de la Normativa, localizado en la página 2.

En el apartado IV c-c.3 del Informe relativo a Normativa hace referencia al cómputo de la edificabilidad, en el apartado 4.3.2.1.4.2.

De dicho apartado se ha excluido las entreplantas de la superficie no computable. Se localiza en la página 20.

En el apartado IV c-c.4 del Informe se dice que deberá cumplirse la legislación en materia de incendios en la urbanización.

El Documento de Urbanización recoge con el grado necesario lo que corresponde a esta materia.

En el apartado IV d del Informe relativo al Estudio Económico y Financiero se refiere a las valoraciones realizadas de los terrenos a expropiar.

En el apartado 5.5 (página 15) del Estudio Económico y Financiero se cita que las valoraciones realizadas tiene un carácter estimatorio u orientativo.

En el apartado IV e del Informe relativo al Plan de etapas señala nuevamente el plazo de inicio y terminación de las obras.

Como se ha citado anteriormente, en el apartado 6.1 del mismo se estima con carácter aproximado el inicio y fin de las obras.

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 5

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



En el apartado IV.f del Informe relativo a las obligaciones del Promotor, cita el obligado cumplimiento del estándar de aparcamientos y la reserva de plazas para aparcamientos para personas con movilidad reducida. También se cita que no se concretan ni los m², ni las parcelas de la cesión al Gobierno del 15% del aprovechamiento urbanístico.

Respecto a la primera parte, el apartado 3.6.2 (página 49) de la Memoria de Ordenación y el plano 2.4.6 "Infraestructuras Básicas. Aparcamientos" justifica el cumplimiento del estándar de aparcamientos. Además también el plano 2.4.6 "Infraestructuras Básicas. Aparcamientos" refleja el cumplimiento de las plazas señaladas para personas con movilidad reducida y el número total de las mismas.

Por otra parte, en el apartado 3.6.2 (página 48) de la Memoria de Ordenación se concretan los m² de cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico y se aclara que la situación exacta se fijará en cada fase, cuando se desarrolle la misma.

En el apartado V.a del Informe indica la actualización del artículo 26 de la Ley 2/2001, de 25 de junio y la referencia solamente a informes sectoriales y no también a las consultas ambientales (página 2 de la Memoria General).

En las páginas 1, 7 y 14 se ha actualizado la redacción del citado artículo 26 de la Ley 2/2001.

También en la página 2 se ha añadido consultas ambientales con los informes sectoriales.

En el apartado V.b del Informe se indica la actualización del artículo 3 de las NUR aprobadas por el decreto 57/2006 que ha sido derogado por el Decreto 65/2010 de 30 de septiembre.

Se ha corregido la referencia al Decreto derogado por el 65/2010 y se ha actualizado el artículo 3 (página 11 de la Memoria Informativa).

En el apartado V.c del Informe relativo a la Normativa señala la contradicción existente en el apartado 4.2.2 respecto a las fases del PSIR a definir por SICAN al inicio de los trabajos. También se deben corregir las referencias al Borrador del Reglamento de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo que aptueba el Reglamento. Por último, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos ha sido derogada por la Ley 22/2011, de 28 de julio.

Respecto a las fases del PSIR, en dicho apartado 4.2.2 (página 3) se ha escrito que en el Plan de Etapas y el Estudio Económico y Financiero se establecen las fases y su horizonte temporal.

En el apartado 4.4.1.5 (página 42) se ha suprimido las referencias al Borrador del Reglamento de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales por el Reglamento de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria (Decreto 18/2009).

Por último, se ha corregido en el apartado 4.5.4 la Ley 10/1998 por la vigente 22/2011 de 28 de julio.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N°10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 6

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL

En el apartado V. d. del Informe relativo al Estudio Económico y Financiero, deben sustituirse las referencias a la Ley 8/2007 por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En la página 1 del Estudio Económico y Financiero se ha sustituido la Ley 8/2007 por el Real Decreto Legislativo 7/2015.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

El Área de Val de San Vicente es una de los espacios fijados por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), para el desarrollo de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas, 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 Val de San Vicente delimitada en el Plan de Ordenación del Litoral (POL).

Además, el Proyecto Singular de Interés Regional queda plenamente justificado en el interés general que presenta la actuación prevista en el ámbito afectado, a la par que por su magnitud y características de Proyecto trasciende claramente el ámbito local.

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, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de 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 urbano, 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.

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

Dipsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 7

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



1.3. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

El objeto del PSIR de Val de San Vicente es el de establecer la ordenación detallada de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Val de San Vicente, definida en el Plan de Ordenación del Litoral (POL).

Para ello se redacta el presente Proyecto Singular de Interés Regional con el grado de detalle equivalente a un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con las determinaciones mínimas que exige el artículo 27 de la Ley 2/2.001 de Cantabria, para su tramitación en la forma prevista por el artículo 29 de la misma Ley, contentiendo las siguientes determinaciones:

- Descripción de la ubicación del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- Entidad jurídica promotora del proyecto.
- Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto, con indicación expresa para cada uno de los usos de superficie de suelo bruto, de suelo neto y edificabilidad.
- Referencia al planeamiento territorial y urbanístico aplicable y propuestas 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 divide su ejecución.
- Estudio económico y financiero de la viabilidad del proyecto.

El PSIR de Val de San Vicente, desde su aprobación y entrada en vigor, vinculará y prevalecerá sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico al municipio al que afecta, que deberá recogerlo en su primera modificación o revisión.

La delimitación del PSIR de Val de San Vicente, objeto de ordenación, cuenta con una superficie total de 539.635,1 m², situado en el núcleo de Los Tánagos (Junta Vecinal de Prellezo) perteneciente al término municipal de Val de San Vicente.

La ficha de desarrollo de la Actuación Integral Estratégica de Val de San Vicente establece una superficie para el ámbito de 547.353 metros cuadrados. Sin embargo el levantamiento topográfico realizado expresamente para el presente proyecto ha arrojado una superficie de 539.635,1 metros cuadrados. La diferencia entre ambas cifras viene motivada por la escala a la que se ha realizado el POL, al tratarse de un Instrumento de Ordenación Territorial, unido, la realidad física de los terrenos y los límites exactos de propiedad. La diferencia asciende a 7.717,9 metros cuadrados, lo que supone un 1,4 % de diferencia.

Se encuentra definido entre el ferrocarril de ADIF y la Carretera Nacional 634, y el enlace de la A-8 que da acceso a los núcleos de Pesués, Los Tánagos y Prellezo, además de ser el acceso más rápido para el área de El Soplo. En su límite norte, existen dos espacios industriales de reciente construcción (uno de ellos promovido por Sican S.L.).



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 8

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



1.4. PROMOTOR DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

La promoción del PSIR de Val de San Vicente se realiza por la empresa SICAN, S.L. (Suelo Industrial de Cantabria), 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.

SICAN, S.L. es una sociedad constituida por la Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones del Gobierno de Cantabria, cuyo objeto social es la adquisición de terrenos para proporcionar y obtener suelo industrial en Cantabria, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales.

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

1.5. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

ENTIDADES ESTATALES:

"CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL NORTE"

- Memoria Informativa: 2.9.3.2. SERVICIOS Y AFECIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. Pág. 89
- Memoria de Ordenación: 3.2.3. ORDENACIÓN GENERAL DEL PSIR. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN. Pág.11
- Plano "AFECIONES SECTORIALES" nº 1.6.

"DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO"

- Memoria de Ordenación: 3.2.2. ACCESIBILIDAD GENERAL- Pág.9
- Memoria de Ordenación: 3.2.3. ORDENACIÓN GENERAL DEL PSIR. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN- Pág.10
- Memoria de Ordenación: 3.4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE TRÁFICO GENERADO POR EL PSIR- Pág. 25
- Plano "AFECIONES SECTORIALES" nº 1.6.
- Memoria de Ordenación: 3.6.5. LEY DE CARRETERAS- Pág.43

"DIRECCIÓN GENERAL DE FERROCARRILES"

- Memoria de Ordenación: 3.2.2. ACCESIBILIDAD GENERAL- Pág.9
- Memoria de Ordenación: 3.2.3. ORDENACIÓN GENERAL DEL PSIR. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN- Pág.11
- Memoria de Ordenación: 3.2.5. EL MODO FERROVIARIO EN EL PROYECTO- Pág.20



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 9

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL

- Memoria de Ordenación: 3.6.3. REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO- Pág. 42
- Plano "AFECIONES SECTORIALES" nº 1.6.

ENTIDADES LOCALES:

"CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE"

- Memoria Informativa: 2.3.6. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. Pág. 11
- Memoria de Ordenación: 3.6.6. LEY 11/1998 DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANTABRIA. Pág. 43
- Plano "PATRIMONIO CULTURAL" nº 1.3

"CONSEJERÍA DE GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO RURAL" DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO RURAL

- Memoria Informativa: 2.3.4. CAPACIDAD AGROECOLICA DEL TERRENO. Pág. 16

"CONSEJERÍA DE GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO RURAL" DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD

- Memoria Informativa: 2.3.5. CONDICIONES BIOLÓGICAS. Pág. 17

"CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA" DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS

- Memoria Informativa: 2.9.3.1. SERVICIOS Y AFECIONES DERIVADAS DE LEY DE COSTAS 22/88. Pág. 88
- Memoria de Ordenación: 3.6.1. LEY 22/1988 DE COSTAS Y SU REGLAMENTO- Pág. 40

"CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA" DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, VÍAS Y OBRAS

- Memoria de Ordenación: 3.4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE TRÁFICO GENERADO POR EL PSIR. Pág. 25
- Memoria de Ordenación: 3.6.4. PLAN HIDROLÓGICO DEL NORTE II. Pág. 42
- Plano "INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN" nº 1.4.1



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 10

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



1.6. EQUIPO REDACTOR Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO SINGULAR DE
INTERÉS REGIONAL

El presente documento, "Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Val de San Vicente", ha sido redactado por la empresa consultora **DIRSUR, S.L.**, para la empresa **SICAN, S.L. (Suelo Industrial de Cantabria)**.

El Documento que se presentó ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del PSIR de Val de San Vicente, con fecha de **febrero de 2009**, constituía el **Documento de Aprobación Inicial**.

El Documento que se presenta ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del PSIR de Val de San Vicente, con fecha de noviembre de 2011, constituye el **Documento de Aprobación Provisional**.

La Documentación contenida en el PSIR ha sido realizada 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) y con el contenido del pliego de condiciones técnicas establecido para tal fin con la empresa Suelo Industrial de Cantabria S.L. (SICAN). 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 Inicial del PSIR de Val de San Vicente.

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 Pública e incorporarán, como mínimo, además de la documentación requerida por la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones:
 - a) Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
 - b) Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.
 - c) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
 - d) 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.
 - e) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
 - f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.
 - g) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, 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.
 - h) Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 11

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



**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL**

y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

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

El Documento del PSIR de Val de San Vicente se desarrolla, por tanto, en los siguientes documentos y capítulos:

• **DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO**

- I. MEMORIA GENERAL.
- II. MEMORIA INFORMATIVA.
- III. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- IV. NORMATIVA
- V. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.
- VI. PLAN DE ETAPAS.
- VII. PLANOS DE ORDENACIÓN.

• **DOCUMENTO B: PROYECTO DE URBANIZACIÓN PÚBLICA**

• **DOCUMENTO C: INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

Es preciso aclarar que el PSIR no incluye una Memoria de Sostenibilidad Económica dado que la futura Entidad Urbanística de Conservación tiene el deber de conservar las obras de urbanización así como todos los espacios e infraestructuras públicas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 12

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



1.7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se ha considerado por SÍCAN, S.L. conveniente la redacción del PSIR del Área de Val de San Vicente, definida por el Plan de Ordenación del Litoral (POL) e incluida como área de Área la Actuación Integral Estratégica Productiva.

Por ello, con fecha de **febrero de 2009** se presentó para **aprobación inicial** el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Val de San Vicente.

Ahora, con fecha **mayo de 2012**, una vez obtenida la Memoria Ambiental, se presenta para **aprobación provisional** el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Val de San Vicente.

Aprobado provisionalmente por la CROTU el 31 de mayo de 2012 se redacta el presente documento para su **aprobación definitiva**, una vez incorporadas las observaciones realizadas por la Dirección General del Servicio Jurídico.

Añade el presente Proyecto de Proyecto Singular de Interés Regional a la consecución de los siguientes objetivos o finalidades:

a) Dar cumplimiento a la iniciativa de creación de una gran área de ámbito supralocal, con usos industriales y empresariales, constituyendo un ámbito con un equilibrio sostenible entre los diferentes usos y su medio natural.

b) Proponer usos alternativos y complementarios en el ámbito del PSIR para la creación de un gran parque de energías alternativas y áreas de espacios libres "activos".

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL

c) Fijar el soporte legal que permita la gestión de una parte importante de suelo rústico de protección ordinaria, para el establecimiento de usos de gran importancia para el desarrollo económico y social de las comarcas occidentales, como son espacios productivos.

d) Ordenar armónicamente un espacio sensible por su cercanía a la costa.

e) Y finalmente, recuperación y mejora ambiental de la zona.

Los objetivos, anteriormente expuestos, pretenden convertir un espacio ganadero, productivo pero con una progresiva pérdida de valor, en un elemento esencial en la dinámica socio-económica del área de Las Tinajas, completando y complementando el tejido industrial, ya iniciado en Los Tánagos por Sican S.L, que se desarrollará mediante este documento de PSIR, con una parcelación que de respuesta a cada uno de estos usos completos.

PSIR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N°10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 13

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



1.8. TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN

El marco jurídico sobre el que se sustenta el PSIR de Val de San Vicente es la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en cuanto que se trata de un instrumento especial de planeamiento territorial que tiene por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud u sus singulares características.

Además, el marco jurídico fundamental sobre el que se sustenta el PSIR de Val de San Vicente es la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), que determina el Área de Val de San Vicente 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, como ya se ha expuesto en el epígrafe 1.4 del presente documento, será llevada a cabo por la empresa Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), 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 de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante quince días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a la 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 Consejero competente en materia de ordenación territorial.

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

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero 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.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 14

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA GENERAL



7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

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

El PSIR de Val de San Vicente contendrá toda la documentación exigida por el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (ver apartado 1.5 Equipo Redactor y Contenido Documental del Proyecto Singular de Interés Regional del presente Capítulo I Memoria General) y en la legislación sectorial aplicable para justificar todas las determinaciones relativas a la identificación del promotor del Proyecto, justificación del interés general o supramunicipal de la propuesta del PSIR, objetivos que pretenden alcanzarse, planificación de la ejecución de las actuaciones industriales, terciarias, dotacionales y de implantación de infraestructuras propuestas e incidencia de dicha planificación sobre el ámbito y entorno afectados.

Respecto de dichas determinaciones es el propio PSIR quien establece el grado de vinculación que las mismas tienen frente a los demás instrumentos de ordenación sectorial y urbanística, así como planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones Públicas o de los particulares.

Santander, Noviembre 2012

Fdo. Fco. Javier Leonardo Marín

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2012

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 15

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 ESTUDIO PREVIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1.1. Introducción

Para la realización del documento inicial del PSIR, sucesivamente fueron analizadas cuatro alternativas, de las que la última de ellas, la número 3, fue la más óptima y, en consecuencia, la que desarrolló el proyecto. Como consecuencia de los informes sectoriales, alegaciones y Memoria ambiental, la citada alternativa nº 3 se ha modificado en el presente documento de aprobación provisional, dando como resultado la ordenación que se desarrolla en la presente memoria.

Para llegar a la alternativa elegida, se han estudiado cuatro ordenaciones alternativas de acuerdo a tres criterios:

- Accesibilidad
- Máximo aprovechamiento del suelo industrial
- Convivencia de usos y preservación del medio ambiente

3.1.2. Alternativa de Ordenación 0

La alternativa 0 consistente en dejar la parcela como está, manteniendo los usos ganaderos. Desde este punto de vista es una alternativa neutra, en sí el entorno cercano y la propia parcela no van a sufrir ningún deterioro que no este sufriendo en este momento. Sin embargo, desde el punto de vista socio-económico supondría un grave efecto negativo sobre el desarrollo humano de la región occidental de Cantabria que viene sufriendo un gran

despoblamiento y envejecimiento de la población asociada a problemas de alternativas económicas.

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 figura 1).

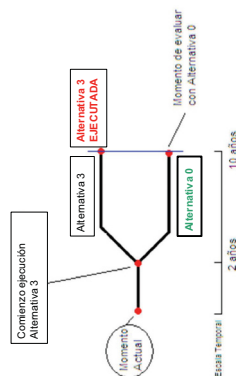


Fig. 1.- "Momento adecuado para el análisis del Medio adaptando la Alternativa 0".

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

Análisis Ambiental de la Alternativa 0:

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.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 7

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Por otro lado los ya muy mermados valores ambientales con los que cuenta la zona dentro del ámbito de actuación, siguen extinguiéndose paulatinamente. Partiendo de estas premisas y si se elige la alternativa 0, la evolución ambiental esperable de la zona tendería a la estabilidad en el mejor de los casos, incluso sería factible una ligera regresión. Esta regresión consistiría en la pérdida total, o parcial de los prados de siega y los sembrados de maíz, incluyendo las comunidades animales que necesitan de ese tipo de hábitat para su supervivencia.

Existen tres factores que resultan altamente condicionantes para la evolución, desde el punto de vista medioambiental, de la zona objeto de estudio. Uno de ellos es el fuerte éxodo rural hacia núcleos urbanos de población que está sufriendo Cantabria en los últimos tiempos, que está contribuyendo a la masificación de los núcleos costeros con mayor desarrollo industrial, sobre todo los situados en el entorno de la Bahía de Santander. Otro, estrechamente relacionado con el anterior, es la escasez de suelo para la construcción de viviendas en esos núcleos urbanos costeros. El último es la presencia de importantes vías de comunicación como son la A-8, la N-634 y la línea de ferrocarril Santander-Oviedo. Con estas premisas es esperable que la zona experimente en los próximos años una fuerte expansión urbanística con el impacto ambiental que supondrá pero sin satisfacer la inminente necesidad de creación de suelo industrial que sufre la Comunidad Autónoma de Cantabria.

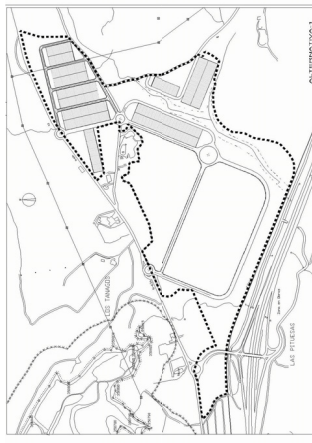
De esta forma se puede concluir que la no ejecución de este PSIR no garantiza que se salvaguarden los valores ambientales de la zona, pudiendo incluso empeorar esta situación si no se toman las medidas oportunas.

3.1.3. Alternativa de Ordenación 1

Como se observa en el plano adjunto, la primera alternativa parte de la premisa de dos nuevos accesos y un viario estructurante que genera una gran parcela central, respetando el arroyo y zona de influencia, generándose áreas periféricas de naves adosadas.

En esta alternativa, la ordenación del tráfico interno no permite la accesibilidad necesaria a todas las parcelas, que posteriormente se ha desarrollado en el resto de alternativas. Por otra parte, entraba en discusión con las condiciones de nuevos accesos que suele imponer el Ministerio de Fomento, dado que el acceso se resuelve desde la carretera nacional 634.

Además, las parcelas principales son excesivamente grandes, lo que dificulta la flexibilidad en la utilización del suelo. Y por último no contempla la posibilidad de convivencia del uso agropecuario dentro del área del PSIR.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 2

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

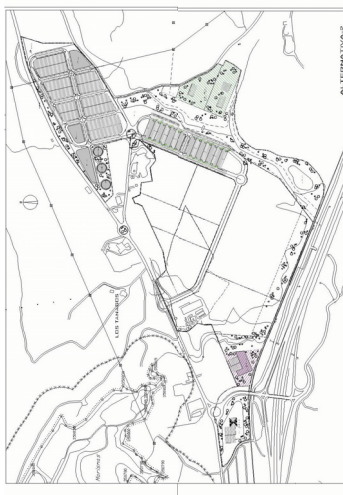
DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.1.4. Alternativa de Ordenación 2

Esta segunda alternativa algo más desarrollada, contempla ya una accesibilidad que conecta de manera más óptima el área del PSIR con la red vial exterior, así como un tamaño de parcelas menor, creando la posibilidad de unificar éstas en una sola parcela. Además acoge el uso agropecuario.

Sin embargo, se sigue generando una gran parcela central y el espacio destinado a equipamiento se localiza aislado respecto a los accesos y el conjunto de parcelas. Tampoco se tenía en cuenta la existencia de un posible túmulo funerario, de valor arqueológico.



3.1.5. Alternativa de Ordenación 3

Esta es la alternativa que desarrolla el documento aprobado inicialmente por ser la que en la alicha fase de estudio se estimó más óptima.

La accesibilidad en esta ordenación se estimó como la más eficaz dado que las conexiones con los viales existentes se realizan mediante un cruce ya existente, además de prever una posible conexión, mediante un nuevo apartadero, con la línea de ADIF.

Por otro lado, se consigue con esta alternativa, el máximo aprovechamiento del suelo industrial con la posibilidad de que las parcelas centrales alcancen los 100.000m². La ubicación y forma de las naves nido que se localizan al nordeste del área consiguen también, un máximo uso del suelo así como flexibilidad. Y por último, es posible la convivencia con el uso agropecuario industrializado que se materializa en una parcela donde actualmente existe la más importante industria ganadera del municipio.

Sin embargo, no tenía en cuenta la extensión (18,04 ha) del área con capacidad agrícola de tipo A, así como la operatividad de la industria ganadera existente en la zona y que se pretende mantener.

Tampoco la ordenación de la unidad de actuación de las Normas Subsidiarias se había aprobado y, por tanto, no se tenía en cuenta su posible influencia en la ordenación del PSIR.



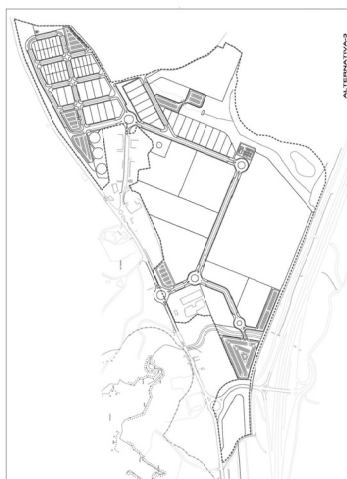
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP- Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 3

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

SICAN
suelo industrial de cantabria



La comparativa de las cinco alternativas estudiadas se puede sintetizar en la siguiente tabla:

	ACCESIBILIDAD	APROVECHAMIENTO DEL SUELO	CONVIVENCIA DE USOS	TOTAL
ALTERNATIVA 0	0	0	0	0
ALTERNATIVA 1	0	1	1	2
ALTERNATIVA 2	1	2	2	5
ALTERNATIVA 3	3	3	3	9

Por tanto la alternativa 3, fue la elegida por ser la más flexible a las necesidades actuales de mercado a la vez que mantiene una convivencia óptima con los usos del suelo actuales.

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 4

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



3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Uno de los grandes problemas que sufre Cantabria al respecto es la falta de grandes polígonos industriales, con unos precios de suelo realmente competitivos, si bien este problema se acentúa especialmente en la franja litoral. Ante el problema de la falta de polígonos en la región hay que añadir que los suelos ofertados para estos usos han sufrido, la mayoría de las ocasiones, problemas ambientales derivados de su ubicación en zonas de maizmas, vegas de ríos o bien de su cercanía a zonas residenciales, encareciendo el precio del suelo.

El principal problema que acecha a la industria cántabra es su falta de competitividad además de las dificultades que tiene la actividad tradicional en evolucionar, directamente relacionado con la tendencia que se viene dando en los últimos años es a crear, por cada ayuntamiento un polígono industrial, consiguiéndose de esta manera polígonos industriales de servicios que únicamente dan solución a las pequeñas empresas, sin llegar a resolver el problema de suelo de la región. La característica común de los polígonos cántabros es que se encuentran infradotados y con unos servicios deficientes.

Además la zona occidental del litoral cántabro es de las menos ocupadas debido, entre otros aspectos, a que hasta hace escasos años no contaba con las infraestructuras adecuadas.

Todas estas consideraciones predeterminan la solución teórica buscada en el presente proyecto, la cual debe responder tanto a los condicionantes físicos del ámbito como a las reflexiones de la economía cántabra a largo plazo.

3.2.1. Condicionantes de la ordenación

Los principales factores que condicionan la ordenación del presente Proyecto Singular de Interés Regional de la AIEP Nº 10 - Área de Val de San Vicente- son los siguientes:

* **La delimitación del ámbito:** El límite se define al suroeste por la línea de ferrocarril de ADIF y la Autovía A-8 y por el límite del parcelario de la zona, al este por parcelas privadas, una carretera local y el pie de la única colina existente en Sel del Rey (nombre de la zona derivado del origen, pasteo de los ganaderos que se asentaron en Val de San Vicente a comienzos del siglo XXI) y al norte por la Carretera Nacional N-634 y el límite del suelo urbano clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias municipales.

* **La morfología del ámbito:** La superficie total es de 53,96 Has.. Se localiza junto a una de las más importantes infraestructuras de comunicación existentes en Cantabria, la Autovía A-8, y apoyada en la carretera nacional N-634, lo que en conjunto, dota al ámbito de una muy buena accesibilidad. El área de actuación completo se reparte en tres ámbitos distintos:

- o **Ámbito norte:** situado entre la carretera nacional N-634 y carretera municipal se encuentra en cierta medida separado del resto de la superficie del PSIR, formando un área independiente y con características distintas al resto de los ámbitos.
- o **Ámbito central:** situado entre la carretera N-634 y el trazado del ferrocarril, es donde se ubica la mayor parte de la superficie a ordenar. De este modo, la afectación de las distintas legislaciones sectoriales es uno de los condicionantes más importantes de este ámbito.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10 - ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 5

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



- o **Ámbito oeste:** situado al oeste del ramal de acceso a la Autovía A-8 se trata de una superficie de reducidas dimensiones en relación con el resto del área. Presenta una vocación más urbana y de servicios.
- La delimitación concreta del ámbito presenta formas irregulares adaptadas a la topografía, infraestructuras, caminos y parcelación existente.
- * **La topografía irregular del ámbito** no presenta importantes desniveles y pendientes entre los límites del mismo, lo cual facilita la definición de los diferentes tipos de parcelas y la implantación del viario, si bien existen pequeños accidentes geográficos formando elevaciones y depresiones del terreno. Se configura así un paisaje atomado de transición entre la Sierra y la rasa costera.
- * **Las buenas condiciones de accesibilidad** del área se garantizan mediante las siguientes infraestructuras:
 - o La **Autovía A-8** Santander-Oviedo, que delimita el ámbito en su límite Suroeste, constituye una vía de comunicación de gran capacidad a nivel regional y nacional y la principal infraestructura viaria de conexión exterior del ámbito.
 - o La carretera nacional **N-634**, que delimita el ámbito en su límite Norte, y es el eje de comunicación entre las poblaciones de San Vicente de la Barquera y Pesués-Unquera.
 - o La **línea ferroviaria de ADIF**, Santander-Oviedo, dota al ámbito de muy buena accesibilidad, aprovechando el potencial que proporciona esta red de transporte público y la inmediatez de la Estación de Pesués, situada en las proximidades del Ámbito.
- * **Las afectaciones existentes** en el área que condicionan la ordenación son las derivadas de las servidumbres de las redes de comunicación, viarias y ferroviarias, de las infraestructuras de suministro y distribución de energía eléctrica, de la presencia de la costa y de un pequeño curso de agua, etc. (ver plano de información "servidumbres").
- * Búsqueda de una **imagen de fachada** en los límites con la autovía A-8 y con la N-634. Su situación, con frentes a las vías mencionadas, proporciona un potencial comercial y empresarial a la actuación; pero también unas limitaciones de uso derivadas de las líneas de servidumbre, de afectación y de edificación definidas en la Ley y Reglamento de Carreteras.
- * El **programa de usos del PSIR** y su funcionalidad: el programa de necesidades del presente proyecto es uno de los condicionantes más importantes. Al margen de objetivos de sostenibilidad, el dotar al proyecto de la flexibilidad necesaria para ser capaz de adaptarse a las necesidades actuales del mercado productivo es el principal objetivo. A su vez, es necesario tener presente la celeridad del mercado a la hora de cambiar de "tendencias" mientras la rigidez de herramientas urbanísticas o de ordenación territorial suelen ser causantes de problemas con el discurrir del tiempo. De este modo, se plantea una ordenación capaz de responder a las necesidades actuales y con recursos suficientes para adaptarse a necesidades futuras.
- * **Zonas verdes y espacios libres, aparcamientos y equipamientos:**
Los condicionantes vienen derivados de la legislación urbanística que establece diversos estándares que es preciso cumplir.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 6

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



**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**

o **Zonas verdes y espacios libres:**

- De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 21/97 de 23 de junio), deberá destinarse a zonas verdes y 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 inferior 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.

o **Equipamientos:**

- De acuerdo con los Artículos 6 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, deberá destinarse a Equipamientos al menos el 4 % de la superficie total ordenada, que incluyen un 2% para equipamiento deportivo, un 1% para equipamiento comercial y un 1 % para equipamiento social.

o **Aparcamientos:**

- De acuerdo con el Artículo 40.3 de Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se ha de prever al menos una

plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, el 50 % en espacio público de las que el 2%, estarán destinadas a personas con movilidad reducida.

- Además, en las parcelas privadas se han de prever otro 50% de las plazas de aparcamiento.
- Asimismo se debe cumplir con el Artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico:
 - o Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m.
 - o 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).
 - o Del total de plazas de aparcamiento previstos en el PSIR se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,40 m.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 7

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.2.2. Accesibilidad general

* Estudio de Accesibilidad a la CN-634:

El Plan de Ordenación del Litoral, en su ficha para el Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Val de San Vicente establece, dentro de los condicionantes de la actuación, la elaboración de un Estudio de Accesibilidad a la CN-634 en el entorno del ámbito de la Actuación Integral Estratégica.

La accesibilidad por carretera y la cercanía de una conexión con una red viaria de gran capacidad como la Autovía A-8 constituye un factor decisivo de viabilidad para el PSIR. Por tanto, es necesario la remodelación y adecuación del sistema de accesos y estructura viaria del ámbito desde la red viaria existente, para la óptima implantación y desarrollo de los usos previstos.

En consecuencia, se propone la potenciación del encuentro existente entre la carretera nacional CN-634 y la carretera municipal que atraviesa el ámbito del PSIR. Actualmente existe en esta situación un cruce sin rotonda, que debido al flujo de tráfico da respuesta a las necesidades actuales. Sin embargo se plantea la ejecución de una rotonda en el mismo punto de manera que de solución al actual encuentro y sirva de acceso a la promoción.

Sin embargo y debido a la magnitud de la actuación, se considera que la remodelación y ampliación del anteriormente citado cruce de carreteras no es suficiente para dar solución a las expectativas de tráfico originario con la actuación.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP - N°10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 8

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

De este modo, es necesaria la ejecución de otro acceso en la carretera nacional, de manera que se produzca un trazado que permita descentralizar la llegada y salida al polígono, generando una red viaria que aún permitiendo realizar la entrada y la salida por estructuras distintas, genere una primera división y reparto de los usuarios del mismo.

El coste de la ejecución de sendas glorietas de acceso corresponde al Promotor, SICAN, así como la redacción de los proyectos técnicos necesarios requeridos por la Administración competente, la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

*** Estudio de la integración del ferrocarril en la actuación industrial:**

Acceso ADIF:

La línea de ADIF Santander-Oviedo delimita el área de estudio por la zona sur. La cercanía de su trazado lleva consigo dos aspectos a considerar:

- Por un lado significa un medio de transporte para llegar al área industrial, ya sea para acceder al puesto de trabajo como para realizar operaciones comerciales en las instalaciones del polígono.
- Por otro lado la presencia del trazado del ferrocarril genera la posibilidad de realizar un apeadero peatonal o bien un apartadero o estructura semejante, de manera que suponga un atractivo más de la actuación.

Tanto las dimensiones como las penalidades del citado trazado del ferrocarril permitirán esta actuación, por lo que se reserva una franja paralela a la vía, por si en un futuro bien ADIF o bien un particular desea establecer dicha conexión, la cual no se incluye en el presente PSIR.

3.2.3. Ordenación General del PSIR

3.2.3.1. Criterios básicos de la ordenación

*** Máximo rendimiento del suelo**

La ordenación planteada genera la mayor superficie de uso industrial de las alternativas analizadas. La propuesta se realiza disminuyendo al máximo las zonas destinadas a vías y agrupando las plazas de aparcamiento necesarias en zonas destinadas a este uso, obteniendo el máximo rendimiento del suelo dispuesto. A su vez se han reducido los accesos generales al PSIR, siendo únicamente dos, aunque realmente uno ya existe y da servicio al polígono industrial existente y por tanto sólo se proyecta un nuevo acceso desde la N-634, con la construcción de una nueva rotonda.

*** Oferta flexible**

La ordenación propuesta pretende dar respuesta a las necesidades del mercado de suelo industrial, generando parcelas de tamaño pequeño y mediano en su mayor parte, posibilitando la disposición de parcelas de tamaño grande mediante la agrupación de varias de las anteriores.

A su vez se han planteado una serie de parcelas de elevado tamaño (superior a 10.000 metros cuadrados) para la posible implantación de actividades con estas necesidades.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 9

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Tal y como se ha descrito anteriormente, la oferta se completa con la posibilidad de crear un acceso directo del ferrocarril ADIF, teniendo por tanto comunicación directa con el puerto de Santander y Bilbao.

* **Red viaria**

La propuesta presentada supone acceder al PSIR mediante dos puntos con las siguientes características:

Se utiliza como acceso secundario un encuentro existente entre la carretera nacional CN-634 y la carretera municipal que atraviesa el ámbito del PSIR, sustituyendo una rotonda existente en el vial existente y que da acceso a un conjunto de naves nido ya ejecutadas, por otra, ligeramente desplazada y de diámetro superior a la existente, en concreto, diámetro exterior de 49 m. e interior de 29 m.

Se proyecta la implantación de una rotonda de acceso y salida a la promoción. La situación exacta de esta rotonda se puede comprobar en la colección de planos de red viaria, siendo significativo la localización del mismo sobre un equipamiento público existente como es la báscula y generando así las menores afectaciones posibles.

Dentro de la ordenación planteada se pretende disminuir al máximo la superficie destinada a viales, sin perjuicio del correcto funcionamiento de la propuesta, generando una estructura a base de encuentros en rotonda.

* **Afectaciones sectoriales**

Las legislaciones sectoriales han influido de manera decisiva en la ordenación definitiva. Por un lado se encuentra la presencia de un pequeño arroyo inminado con una superficie de cuenca de aportación de 1,97 km² y un caudal para el período de retomo de 500 años de 21,67 m³s. Los cálculos realizados han desprendido que la zona inundable se sitúa aproximadamente entre 1,5 y 20 metros del cauce. Esto ha generado la división de la zona central del ámbito en dos áreas diferenciadas. Dicho arroyo va a ser recuperado en la zona oeste del ámbito, junto a la salida de la A-8, generándose un espacio libre de uso público en el entorno del mismo.

Por otro lado, la presencia de la costa obliga a situar las parcelas con mayor aprovechamiento alejadas de la costa. De este modo se ha optado por colocar dentro del área de influencia de los 500 metros, las zonas con menor aprovechamiento siendo este hecho decisivo a la hora de realizar la ordenación definitiva.

En relación con la presencia del ferrocarril, la situación de la línea límite de la edificación a 50 metros de la arista exterior de la explanación nos ha obligado a colocar en esta zona del ámbito las parcelas de gran tamaño y con tipología de edificación aislada, de manera que sean capaces de establecer dentro de esa área de retraqueo los espacios libres necesarios dentro del proceso productivo de cada una de ellas.

La presencia de la carretera nacional CN-634 supone la solución al problema del flujo de tráfico pero genera el problema de la distancia entre los encuentros planteados y la distancia mínima de la edificación. La solución proyectada ha sido la de colocar dentro del área de retraqueo, superficies destinadas a calles, aparcamientos y zonas verdes.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 10

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

* **Mantenimiento de usos actuales**

Dentro del ámbito previsto existen varias edificaciones destinadas a uso agrícola-ganadero. Uno de los condicionantes más importantes ha sido, ya desde el principio, el mantenimiento, en una de las parcelas proyectadas, del uso actual, manteniendo además las construcciones destinadas a tal fin. Tanto es así que se ha diseñado una parcela junto a la carretera nacional CN-634 destinada a uso productivo agropecuario consolidando las edificaciones existentes.

Esta parcela ocupa parte del área de alta capacidad agrológica señalada por la Dirección General de Desarrollo Rural.

3.2.3.2. Descripción de la ordenación

Partiendo de los criterios básicos antes citados y de los condicionantes de la implantación se ha llegado al diseño de una implantación industrial moderna y flexible.

Partiendo del documento inicial, se define una ordenación en la que con carácter previo hay que destacar:

- La accesibilidad en esta ordenación se estima como la más eficaz dado que las conexiones con los viales existentes se realizan mediante un cruce ya existente, además de prever una posible conexión, mediante un nuevo apartadero, con la línea de ADIF.

- Se consigue el máximo aprovechamiento del suelo industrial con la posibilidad de que las parcelas centrales alcancen los 100.000m²; pero sin la necesidad de concentrar una gran superficie en un único área o paquete.

- La ubicación y forma de las naves nido que se localizan al noreste del área consiguen también, un máximo uso del suelo así como flexibilidad.

- Es posible la convivencia con el uso agropecuario industrializado que se materializa en una parcela donde actualmente existe la más importante industria ganadera del municipio, pero teniendo en cuenta su tamaño mínimo de pervivencia de acuerdo con sus propietarios. Además dicho suelo agroganadero se sitúa sobre el área de máxima capacidad agrológica.

- Se tiene en cuenta el informe de la Dirección General de Desarrollo Rural en cuanto al área con capacidad agrológica de tipo A, así como la operatividad de la industria ganadera existente en la zona que se pretende mantener.

- Estando aprobada la ordenación de la unidad de actuación de las Normas Subsidiarias se utiliza para reducir el coste la urbanización suprimiendo un puente sobre el arroyo, una vez que el mismo recupere su cauce abierto.

- Por último, la zona de equipamientos se desplaza hacia el centro del área, en contacto con los espacios exteriores ya urbanizados y edificados.

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 11

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

SICAN suelo industrial de cantabria

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**



la implantación de una estructura en forma de matriz, con la intención de obtener el máximo rendimiento del suelo.

La estructura planteada parte de parcelas de tamaño medio capaces de acoger construcciones industriales en tipología de "naves nido". Las parcelas proyectadas, y por tanto y en principio las construcciones que en ellas se ubicarán, varían desde 400 a 1.500 metros cuadrados, respondiendo a una gran variedad de tipologías edificatorias industriales.

La dotación de aparcamientos a este tipo de actuaciones ha sido uno de los mayores problemas. Para ello se han diseñado los viales con aparcamientos en batería en ambos márgenes y además se han determinado dos parcelas para el desarrollo en ellas de sendos aparcamientos. La localización exacta de los mismos ha sido elegida basándonos en dos aspectos:

- Por un lado la situación de los aparcamientos respecto de las naves industriales y a la vez respecto de los viales de acceso.
- Además también se ha tenido en cuenta la forma geométrica de la parcela, optando por parcelas con forma irregular y por tanto con menos posibilidades edificatorias.

Para realizar el trabajo, se ha dividido el ámbito en tres zonas claramente diferenciadas y ya distintas antes de la ordenación:

ZONA NORTE

Condicionados por la presencia de la carretera nacional CN-634 en cuanto a distancia de la edificación y accesos a la misma, y la forma un tanto irregular de la parcela, se ha optado por

Junto al aparcamiento número 1 se ha planificado la colocación de un área destinada a oficinas y empresas de I+D+i con la intención de crear un posible centro de empresas o similar. La elección de esta ubicación ha sido por el carácter más urbano de los terrenos, al situarse junto al suelo así clasificado y en el que se encuentran diversas construcciones.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 12

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

SICAN
suelo industrial de cantabria

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**

La ordenación incluye como viario inferior una parte del viario situado entre manzanas, que podrá adecuarse en el futuro mediante un estudio de detalle que fije las futuras alineaciones de la edificación.

ZONA CENTRAL

La zona central engloba los terrenos de mayor superficie de la actuación.

Condicionados por la necesidad de obtener parcelas capaces de completar entre ellas superficies de más de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados las posibles alternativas se reducen considerablemente. Es necesario trazar dos calles, con un eje peatonal entre ellas, dejando a ambos márgenes las parcelas solicitadas. Además y completando la superficie de la actuación en esta zona central, se han proyectado dos viales de desarrollo desde el vial estructurante. Por un lado el situado al oeste de la zona central da acceso a varias parcelas allí ubicadas, de manera que de no ser así, su acceso se vería seriamente perjudicado; y por otro lado, el situado al este de la zona.

Las parcelas proyectadas en esta zona central se dividen dos tipos:

- Por un lado parcelas entre 2.500 y 7.000 metros cuadrados. Estas parcelas se encuentran situadas en la manzana central

- Por otro lado, parcelas de gran tamaño, siendo la menor de las parcelas de 10.000 metros cuadrados, que se sitúan en la zona central y en el oeste de la actuación, rodeando a las anteriores.

Se completa el área central productiva con la parcela destinada a usos productivos agropecuario.

Por otra parte, en esta zona central se ubican: la subestación eléctrica, situada al sur de la zona y además dos parcelas destinadas a aparcamientos públicos, una junto al acceso principal del PSIR, otra, junto a la parcela destinada a equipamientos, y la otra, junto a la subestación eléctrica, junto a la rotonda.

La situación de los terrenos dedicados a ubicación de las infraestructuras ha sido consensuada con los organismos responsables de los mismos, y además ha sido seleccionada por servir como punto estratégico a la hora de dotar de servicios al resto de la promoción.

ZONA OESTE

Se trata de una zona con condiciones muy distintas del resto de zonas. Insertada prácticamente dentro de la relativa "franja urbana" del núcleo de Los Tánagos, difiere de la vocación industrial del resto de suelos del ámbito del PSIR. Su situación como puerta de entrada a la urbanización, unido con la geometría de la parcela y su reducida superficie, hacen que en este ámbito se hayan ubicado los servicios necesarios de la actuación.

Pirsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 13

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



Se trata de generar una zona dotacional con la intención de compartir servicios con el núcleo urbano, integrando de esta manera la actuación y mejorando las condiciones de la zona.

La ordenación se basa en una estructura viaria formada por dos accesos desde la carretera nacional CN-634, uno existente y otro de nueva creación a base de un encuentro en rotonda, de manera que estos accesos quedan unidos dentro del ámbito del PSIR a través del vial principal. De este modo conseguimos estructurar la red viaria, posibilitando tanto la llegada como la salida del polígono. A partir de este vial estructurante de la actuación parten dos viales de desarrollo:

- El primer vial es doble sentido dando acceso a las parcelas situadas en la zona oeste. Debido a la presencia del ramal de acceso del Autovía A-8 su finalización se realiza mediante una rotonda a modo de fondo de saco.

- El segundo vial, también de doble sentido, se encuentra junto a la rotonda situada en la carretera municipal y a través de la cual se realiza el otro acceso. Se trata de un vial destinado a garantizar la viabilidad de la parcela situada al norte y sirve de soporte al aparcamiento allí proyectado.

La zona norte se estructura con un vial (de doble sentido) a modo de anillo periférico (con un eje interior) que rodea todo el área sentida a partir del cual y perpendicular al mismo, se propone un viario interior que como ya se ha dicho podrá definirse mediante un estudio de detalle.

3.2.4. Ordenación de las zonas del PSIR. Usos del suelo y edificabilidad

A continuación se describen las distintas ordenanzas (Usos) previstas en el Proyecto Singular, explicando las razones de su ubicación así como sus principales características. En la imagen adjunta se observa la ordenación final propuesta



Diarsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º10 - ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 14

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.2.4.1. Productivo Industrial

El uso principal y global de la actuación es el uso industrial. Sin embargo y debido a la necesidad planteada de generar una ordenación capaz de hacer frente a posibles cambios en las necesidades de los empresarios se ha proyectado un polígono con diferentes parcelas, generando dos grados dentro de este uso industrial:

Grado 1: se trata de los terrenos situados en la zona norte. Partiendo de una retícula de viales (estructurantes e interiores) se propone una distribución en parcelas de tamaño pequeño y medio. Los tamaños varían de 400 a 1.500 metros cuadrados, permitiendo agregar parcelas obteniendo por tanto parcelas en función de las necesidades.

La tipología edificatoria de esta zona es la nave industrial adosada, formando conjuntos edificatorios a modo de "haves nido".

El índice de edificabilidad de este tipo de suelo sobre parcela neta es de 1,20 m²/m².

Grado 2: este nivel de uso industrial responde a la necesidad planteada de generar parcelas de gran tamaño. Condicionados a su vez por la geometría del ámbito del PSIR, la ubicación de las mismas es la zona central de la actuación. Se trata de parcelas con superficie situada entre 2.500 y 45.000 metros cuadrados y con capacidad también a sumarse, pudiendo llegar a constituir parcelas de más de 50.000 metros cuadrados.

La tipología edificatoria de esta zona es la nave industrial aislada de manera que la propia empresa resuelva dentro de su parcela las necesidades de espacios de maniobra, aparcamientos, residuos y demás espacios que debido al tamaño de la implantación otras empresas no necesitan.

El índice de edificabilidad de este tipo de suelo sobre parcela neta es de 0,8 m²/m², excepto en las zonas afectadas por la Ley de Costas que es de 0,38 m²/m².

3.2.4.2. Productivo Servicios

Se trata tal y como hemos descrito anteriormente de terrenos con una vocación más urbana que los restantes del PSIR. De este modo se ha planificado la ubicación en estos terrenos de los usos dotacionales de servicios siendo los usos básicos los de comercial, salas de reunión y hotelero.

Analizadas las necesidades de actuaciones industriales de este tipo, es fundamental el dotar al ámbito de una zona destinada a servicios como son los relacionados con los transportes: gasolinera, área de lavado, etc... y los relacionados con la hostelería como son cafetería, restaurante e incluso los relativos a estancia temporal de personas como los hoteleros. La tipología edificatoria son edificios aislados con un programa a desarrollar en planta baja más dos plantas de piso. El índice de edificabilidad de este tipo de suelo sobre parcela neta es de 0,38 m²/m², al encontrarse en el área situada a menos de 500 metros de la ribera del mar.

PSIR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 15

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.2.4.3. Productivo Agropecuario

Siendo el mantenimiento de los usos agropecuarios existentes en una de las parcelas uno de los condicionantes de la actuación, es necesario además de dotarle de parcela en la que desarrollar los usos generar mediante el presente proyecto de una herramienta capaz de gestionar el futuro de esta zona.

La zona destinada a tal fin se ha situado junto al primer acceso desde la carretera nacional dotándole de una parcela indicativa de 34.500 metros cuadrados.

Los usos de la zona son agropecuarios y las construcciones permitidas las relacionadas con este uso. El índice de edificabilidad de este tipo de suelo sobre parcela neta es de 0,38 m²/m².

3.2.4.4. Productivo Empresarial

Ante la creciente necesidad de dotar al sector de puntos de producción destinados a oficinas o similares, como pueden ser empresas destinadas a la investigación + desarrollo + innovación (I + D + I), se ha previsto la implantación de las mismas en una parcela situada en la zona norte. Ubicada junto al suelo clasificado como urbano, se ha elegido este ámbito como un uso apropiado que sirva de transición entre los usos productivos y los residenciales. La tipología edificatoria de este suelo es la construcción aislada.

El índice de edificabilidad de este tipo de suelo es de 1 m²/m² sobre parcela neta.

3.2.4.5. Vial y aparcamientos

Dentro de este tipo de suelo se encuentran los terrenos destinados a viales y las cuatro parcelas para uso aparcamiento. Al tratarse de suelos de carácter público se permite en ellos la ejecución de cuantas obras o instalaciones sean necesarias, permitiéndose las edificaciones estrictamente necesarias.

Dado que se consigue un mayor número de aparcamientos que el mínimo legal exigido, durante el desarrollo material del espacio industrial se podrá deslindar una parte de los mismos a aparcamiento de camiones.

3.2.4.6. Espacio Libre

Se trata de todos los terrenos destinados a esparcimiento y disfrute de la población. En uno de ellos se encuentra el Túmulo funerario de El Cerrión.

Dentro de estos terrenos se han incluido los que computan a efectos del cumplimiento de la legislación urbanística y aquellos que aunque no sean computables, se deslindan a esta finalidad.

Básicamente el espacio libre se ubica junto al pequeño cauce de agua y junto a la carretera nacional CN-634, haciendo las funciones de barreras, tanto visual como acústica. Su forma y estructura dota al área de actuación de un entorno de espacio libres que se incardina dentro de las tendencias actuales de crear espacios no solo eficientemente productivos, sino también dentro de un marco ambiental en el que resulta agradable el trabajo.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 16

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN



Este espacio se conecta mediante una franja paralela al ferrocarril con el espacio definido como consecuencia de la recuperación del cauce abierto del arroyo tanto en el PSIR como en el desarrollo de la Unidad de Actuación nº2 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Val de San Vicente.

Siguiendo las pautas del informe de sostenibilidad se propone utilizar la técnica de la Xerojardinería, la cual se plasma en el proyecto de urbanización.

Dentro de esta categoría se permiten los parques y jardines, el uso deportivo y el sociocultural al aire libre. Dadas sus características no se les dota de ningún tipo de edificabilidad.

3.2.4.7. Equipamiento

Siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se define una gran parcela, junto al núcleo urbano de Los Tánagos y el espacio libre del túmulo. Con una superficie de 21.600 m², se le dota de un índice de edificabilidad sobre parcela neta para esta categoría de suelo es de 0,40 m²/m² para posibles construcciones necesarias.

3.2.4.8. Infraestructuras

Una actuación de las características del presente PSIR tiene una serie de necesidades en cuanto a infraestructuras complementarias muy elevadas. Evaluadas las necesidades de la implantación es necesario disponer de varias parcelas, con especial mención de la necesaria para la subestación eléctrica, la del depósito de agua, a ubicar en terreno preferentemente elevado y la del punto limpio.

Los usos permitidos son los de relacionados con las infraestructuras de servicio público y los espacios libres públicos, y el índice de edificabilidad sobre parcela neta para esta categoría de suelo es de 0,15 m²/m² para posibles construcciones necesarias, excepto en la parcela IS-2 (posible infraestructura ferroviaria) a la cual no se le dota de edificabilidad.

En el cuadro siguiente se recogen numéricamente la distribución espacial por usos, manzanas y parcelas.

Superficie (m ²)	Manzanas	Parcelas	Ordenamiento de aplicación	Superficie (m ²)
21.935,00	M-PI-1.1	PI-1.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	21.395,00
23.688,00	M-PI-1.2	PI-1.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	23.688,00
23.468,00	M-PI-1.3	PI-1.3.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	19.361,00
		PI-1.3.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	4.127,00
29.469,00	M-PI-1.4	PI-1.4.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	8.715,00
		PI-1.4.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-1 (PI-1)	20.754,00
		PI-2.1.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	7.467,00
		PI-2.1.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	10.003,00
36.222,00	M-PI-2.1	PI-2.1.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	4.774,00
		PI-2.1.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	4.783,00
		PI-2.1.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	4.786,00
		PI-2.1.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	2.319,00
		PI-2.1.2e	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	2.090,00
		PI-2.2.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	8.369,00
		PI-2.2.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	8.060,00
35.460,00	M-PI-2.2	PI-2.2.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	5.475,00
		PI-2.2.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	5.475,00
		PI-2.2.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	4.461,00
		PI-2.2.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	3.650,00
82.911,00	M-PI-2.3	PI-2.3.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL, GRADO-2 (PI-2)	35.402,00



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 17

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN



	PI-2.32	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO 2 (PI-2)	47.509,00
10.186,00	PI-2.41	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO 2 (PI-2)	10.186,00
7.229,00	PE-1	Nº 3. ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE)	7.229,00
11.009,00	M-PS	Nº 4. ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS)	11.009,00
34.569,50	M-PA	Nº 5. ESPACIO PRODUCTIVO AGRICULTARIO (PA)	34.569,50
		TOTAL PRODUCTIVO COMPTABLE	315.616,50
21.600,00	M-DP	Nº 6. ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP)	21.600,00
	M-IS-1	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.598,00
10.340,00	M-IS-2	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.488,00
	M-IS-3	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.761,00
	M-IS-4	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.376,00
	ELUP-1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	11.690,00
	ELUP-2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	409,50
	ELUP-3	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.506,00
	ELUP-4.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	51.421,00
	ELUP-4.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	5.746,00
88.945,30	ELUP-5	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.505,00
	ELUP-6.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	6.730,30
	ELUP-6.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	2.321,80
	OTROS	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	1.401,70
	PK-1	Nº 9. ESPACIO DE VARIOS Y APARCAMIENTO (VA)	3.409,00
	PK-2	Nº 9. ESPACIO DE VARIOS Y APARCAMIENTO (VA)	3.652,00
19.141,00	PK-3	Nº 9. ESPACIO DE VARIOS Y APARCAMIENTO (VA)	6.064,00
	PK-4	Nº 9. ESPACIO DE VARIOS Y APARCAMIENTO (VA)	6.016,00
83.972,34	Vario	Nº 9. ESPACIO DE VARIOS Y APARCAMIENTO (VA)	83.972,34
		TOTAL	539.635,14

3.2.5. Red Vial

3.2.5.1. Accesos

Se prevé que en su fase de funcionamiento el acceso rodado al PSIR se produzca a través de la Autovía A-8 y la carretera nacional CN-634. De este modo los entronques del sistema vial propuesto con la vialidad general se realizan sobre esta carretera CN-634.

Desde el primer momento la carretera nacional ha sido uno de los condicionantes más importantes del proyecto, de manera que se ha propuesto la ejecución de un nuevo encuentro con esta carretera generando los mínimos perjuicios y posibilitando un sistema rodado de accesos capaz con doble entrada o salida.

Los encuentros se realizan de la siguiente manera:

- Se utiliza como acceso secundario un encuentro existente entre la carretera nacional CN-634 y la carretera municipal que atraviesa el ámbito del PSIR, sustituyendo una rotonda existente en el vial existente y que da acceso a un conjunto de naves más ya ejecutadas, por otra, ligeramente desplazada y de diámetro superior a la existente, en concreto, diámetro exterior de 49 m. e interior de 29 m.

- Se proyecta la implantación de una rotonda de acceso y salida a la promoción. La situación exacta de esta rotonda se puede comprobar en la colección de planos de red vial, siendo significativo la localización del mismo sobre un equipamiento público existente como es la bécula y generando así las menores afectaciones posibles.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE - Pág. 78

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



De este modo se considera que los accesos al presente PSIR no sólo responden a las necesidades del mismo, sino que además mejoran la situación actual.

3.2.5.2. Vialio estructurante

El vial principal de distribución a las parcelas une las dos rotondas principales de la actuación; por un lado, la rotonda de encuentro con la carretera nacional Y, por otro, la rotonda de acceso desde la carretera municipal, creándose un esquema vialio en "U".

Este vial de doble sentido presenta una plataforma de 21 metros de sección, configurado mediante dos carriles y banda de aparcamientos a cada lado de la calle. Las aceras se conforman con 2 metros de anchura a cada margen de la vía. La materialización de esta zona destinada al peatón se ha realizado a nivel de tráfico rodado y con un acabado también de aglomerado rematado con pintura. La separación entre el tráfico rodado y el peatonal se realiza mediante piezas prefabricadas de hormigón.

A lo largo de este vialio se establecen en su mayor parte las parcelas de gran tamaño. Ante la imposibilidad de conocer en estos momentos las necesidades de las empresas a implantar en estos terrenos, no se puede determinar con exactitud las condiciones de los accesos a las citadas parcelas. De este modo no será hasta la implantación de empresas cuando se situará de manera definitiva los accesos a las mismas.

Este vialio se completa con un eje transversal este-oeste, de idéntica sección, y el anillo perimetral de la zona norte, de anchura variable, que se completa con otro eje transversal de 18,5 metros.

Ambos tipos de viales tienen espacios destinados a estacionamiento de vehículos en ambos márgenes y el espacio destinado a tráfico peatonal se resuelve también mediante acabado de aglomerado y pintura a rasante de carretera.

3.2.5.3. Vialio interior

Desde el vial estructurante parte el vialio interior de desarrollo. Se proponen trazados indicativos con vialio de único sentido y plataforma de 18,5 metros.

Al igual que ocurre con el vial estructurante, la posición exacta de los accesos a las parcelas se determinará en el momento de implantación de cada una de ellas.

De la misma manera, siendo esta una fase inicial no se ha determinado las rasantes de las parcelas, al entender que estas pueden sufrir modificaciones en el proceso de tramitación.

Este Vialio interior podrá modificarse mediante un estudio de detalle, dado el carácter indicativo que tiene en el PSIR.

3.2.5.4. Estacionamiento

De acuerdo con el Artículo 40.3 de Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se ha previsto al menos una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida. De este modo la superficie construida máxima del presente proyecto asciende a 249.769,80 metros cuadrados, lo que supone la necesidad, según lo establecido en citado artículo 40, de un mínimo de 4.996 plazas de aparcamiento, el 50 % en espacio público, es decir, 2.498 plazas. En los viales de la



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP - N°10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 19

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



urbanización y en las zonas destinadas a aparcamiento se han dispuesto un total de 2.570 plazas de aparcamiento públicas. 1.755 en el viario y 815 en los espacios de aparcamiento definidos. De las 2.570 plazas diseñadas, al menos 65, estarán destinadas a personas con movilidad reducida.

La distribución de superficies de aparcamiento según parcelas y el número de plazas diseñadas en cada uno de ellos de acuerdo con la ordenación propuesta quedan reflejados en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie (m ²)	Número de Plazas
Pk-1	3.409,00	133
Pk-2	3.652,00	155
Pk-3	6.064,00	276
Pk-4	6.016,00	251
TOTAL	19.141	815

Además, en las parcelas privadas se han previsto la realización de 2.523 plazas de aparcamiento distribuidas de la siguiente manera:

Ordenanza	Nº plazas
Productivo Empresarial	400 plazas
Productivo servicios	83 plazas
Dotacional Público	87 plazas
Productivo Industrial - Grado 2	953 plazas
Productivo Industrial - Grado 1 (>1.400 m ²)*	1000 plazas
TOTAL	2523

* El número de plazas es estimado en base a la ordenación indicativa

Asimismo se cumple con el Artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m.
- 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).
- Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PSIR se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,40 m.

El cuadro resumen de plazas de aparcamiento proyectadas en el PSIR es el siguiente:

Nº plazas aparcamiento	Según Art. 40.3 de Ley 2/2001	Proyectadas en el PSIR
EN ESPACIO PÚBLICO	Al menos, 2.498	2.570
EN ESPACIO PRIVADO	El resto	2.523
TOTAL	4.996	5.093

3.2.4. El modo ferroviario en el proyecto

La vinculación de las instalaciones industriales a los centros intermodales es un tema emergente en todo el mundo, con un importante potencial de futuro. Se ve en la potenciación de la intermodalidad una salida a los problemas de congestión que se sufre en la actualidad en el modo carretera y una posibilidad de ampliar el negocio por medio de la vinculación al modo ferroviario, no dependiendo únicamente de la carretera.

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Son estas ventajas añadidas a la tradicional ubicación de las empresas en localizaciones con una única modalidad de transporte, las que pueden llevar a la relocalización de las empresas de transporte dentro de los nuevos centros multimodales.

El ámbito de actuación linda en su margen sur con el trazado del ferrocarril de la Línea Santander – Oviedo de ADIF, de manera que la propia línea se presta a una posible utilización para el transporte de mercancías.

Se considera viable un acceso ferroviario directo al PSIR desde el actual trazado de la línea, ya que las características del mismo, tanto por pendientes como por radio de curvatura, permitirían esta posibilidad.

Actualmente ADIF tiene servicios tanto en el puerto de Santander como en el de Bilbao, pudiendo ser este uno de los atractivos más importantes de la actuación, consiguiendo una ampliación del potencial sector al que se dirige la presente oferta de suelo industrial.

3.2.7. Ejecución por etapas de la urbanización

Uno de los condicionantes más importantes del proyecto es desde, el primer momento, el tráfico rodado que genera la implantación del PSIR. Este hecho ha originado el diseño de la actuación partiendo de la división de los accesos en dos zonas diferenciadas con la intención de dividir y repartir el tráfico rodado y protegiendo el vial municipal que se encuentra colapsado.

Por otro lado, de acuerdo con las indicaciones recogidas en la Memoria Ambiental se incorpora la división de la actuación en etapas, ya que la ordenación propuesta en este documento hace posible desarrollar la actuación mediante el desarrollo parcial del trazado viario.

Por tanto, se proyecta el desarrollo de la actuación en cinco etapas, cuyo orden deberá definir el promotor del PSIR, en el momento de inicio de la ejecución material, ya que la numeración que se asigna en el presente documento, no implica un orden temporal de ejecución, sino una simple diferenciación de nombre.

Cada etapa es autónoma, excepto la etapa II (nueva rotonda de acceso) que debe ser previa a las etapas III y IV, pues para el desarrollo de cualquiera de ambas, es preciso su construcción.

En cada etapa desarrollada se deberá constituir una entidad de conservación y cederse el 5% del aprovechamiento lucrativo de la etapa.

En el cuadro siguiente se recogen las superficies de cada etapa:

ETAPAS	SUPERFICIE
ETAPA I	1.149.988,06 m ²
ETAPA II	2.849,85 m ²
ETAPA III	1.611.135,73 m ²
ETAPA IV	237.735,44 m ²
ETAPA V	22.926,06 m ²
Total	539.635,14 m²



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 21

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



3.3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL PSIR

3.3.1. Red de abastecimiento de agua potable

La red proyectada parte de la conexión con la Autovía del Agua cerca del núcleo de Serdio, mediante una tubería de fundición de diámetro 300 mm, que conecta la Autovía del Agua con un depósito de regulación de 250 m³.

El Ciclo Integral del Agua establecerá las condiciones de suministro al área de actuación, así como las condiciones tarifarias.

A partir de esta tubería se desarrolla un esquema que:

- garantiza el suministro a todas las parcelas
- garantiza el abastecimiento a un depósito de 250 m³, previsto para la red de incendios.
- Establece un mallado que permite el suministro ante posibles averías.

El estándar utilizado es el habitual para grandes instalaciones industriales, que es considerar un caudal neto de 0.42 l/sg y ha.

Al margen del anterior caudal se destina otra parte para la red de hidrantes contraincendio y riego.

3.3.2 Red de saneamiento

La red proyectada para el saneamiento de la urbanización pública del presente proyecto es de tipo separativo, realizándose el trazado de manera diferenciada entre las aguas pluviales y las fecales.

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.

Criterios generales de cálculo.

Para la estimación de caudales de aguas pluviales, se han seguido los criterios indicados en la Instrucción 5.2-I.C. "Drenaje superficial" de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

El caudal de cálculo se ha obtenido mediante el método racional, aplicando la siguiente fórmula: $Q = Cm \cdot I \cdot S$

Descripción de la instalación.

Se ejecutarán varios colectores, que discuirán bajo la calzada del viario estructurante del ámbito de actuación, por el centro de carril, y por espacio libre. Todos los colectores funcionarán por gravedad, estableciendo como pendiente mínima 0,5%.

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Criterios generales de cálculo.

Los caudales de aguas residuales previstos son los adoptados como medio y máximo calculados para el abastecimiento de agua del área.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 22

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Se adopta una dotación de 0,42 l/seg/ha de parcela edificable (según la Tabla IV de las Normas del Plan Hidrológico Norte II de la Confederación Hidrográfica del Norte, al que corresponde la zona geográfica en la que nos encontramos), es decir, 0,40 m³/trabajador/día x 40 trabajadores/ha.

Descripción de la instalación.

Se ejecutarán tres colectores principales, que discurren bajo la calzada de los ejes principales de trazado, por el centro de carril opuesto al que discurren los colectores de la red de saneamiento de aguas pluviales. Todos los colectores funcionarán por gravedad, estableciendo como pendiente mínima 0,5%.

Los colectores del ámbito de actuación del PSIR verterán al denominado "Colector 1 Los Tánagos", perteneciente al "Proyecto de Saneamiento de las rías Tina Mayor y Tina Menor, etapa II", que discurre junto a la carretera N-634, en los pozos reflejados en los planos. Este colector recogerá todas las vertidas de aguas residuales del núcleo de Los Tánagos, y dará servicio a la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Tina Mayor, con capacidad para 16.000 habitantes equivalentes.

Cada una de las parcelas industriales deberá de disponer de un sistema de depuración autónomo que garantice que la calidad de las aguas vertidas al citado "Colector 1 Los Tánagos", tienen la calidad suficiente como para ser vertidas al mismo.

La red proyectada para el saneamiento de la urbanización pública del presente proyecto es de tipo separativo.

3.3.3. Red de suministro y distribución de energía eléctrica

Es destacable la existencia de varios tendidos aéreos que atraviesan el ámbito de actuación. Para las líneas activas se propondrá su soterramiento en el momento en el que se redacten los sucesivos proyectos de urbanización de las zonas afectadas.

El punto de suministro de energía eléctrica a las instalaciones del citado proyecto se encuentra localizado en la parcela IS-2, se ha proyectado, en esta parcela, una subestación para la alimentación de la zona industrial y equipamientos de la zona.

La subestación será alimentada en 55 kv y transformará a 12 kv.

La empresa suministradora de energía eléctrica al ámbito de actuación es E.ON ESPAÑA.

3.3.4. Red de telecomunicaciones

La red de comunicaciones del PSIR se conectará a las redes que las compañías prestatarias de servicio tienen a lo largo de la carretera nacional N-634.

El trazado de las comunicaciones interiores del PSIR se realizará mediante una red doble, para un total de dos operadoras, de canalizaciones por los vales públicos del mismo.

En relación con las obras referentes al trazado de la red de telecomunicaciones, el presente proyecto contempla la ejecución de obras que se definen en el Plano U.10. Red de telecomunicaciones.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N°10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 23

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



El ámbito del PSIR está atravesado por la red de fibra óptica del Norte de España. Dicha red se adecuara al trazado viario con el fin de evitar cualquier tipo de servidumbre sobre las parcelas productivas.

3.3.5. Red de gas

Aunque la realidad es que en la actualidad no existe red de gas en la zona, la empresa suministradora está elaborando un estudio económico con la finalidad de ejecutar su trazado. De este modo no se tiene conocimiento exacto de cual va a ser su trazado ni las características del mismo.

En el proyecto de urbanización se ha diseñado y calculado una red de suministro de gas natural con el fin de que se pueda abastecer a todas las parcelas, y que se conectará a la red general en cuanto la Compañía Suministradora termine sus obras.

La conexión a la red general, se ha previsto en la rotonda de la N-634. La distribución se realiza a través de los diferentes viales, en zanja bajo acera, disponiéndose una tubería de polietileno de 160 mm de diámetro a 40 cm de profundidad con una cinta intermedia de señalización del servicio.

Para el trazado de la red, se han seguido las normas dadas por la compañía suministradora del servicio.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 24

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE TRÁFICO GENERADO POR EL PSIR

El análisis del impacto de tráfico se ha realizado valorando específicamente los distintos usos propuestos, basándose en las experiencias de centros análogos en el extranjero y en España y en un modelo de funcionamiento basado en el rendimiento de la superficie y la entrada de vehículos ligeros en función de las plazas de aparcamiento necesarias para la superficie de oficina disponible.

3.4.1. Tráfico generado por las manzanas de uso logístico e industrial

Superficie de parcela destinada a oficinas (5% naves)	10.838,50	m ²
Superficie de las naves (edificabilidad máxima considerada)	216.770,15	m ²
Rendimiento anual de naves en actividades industriales/logísticas	10	1/ m ²
Movimiento anual de mercancías	2.167.701,5	t
Porcentaje de mercancía transportada por trailer	50	%
Porcentaje de mercancía transportada por camioneta	50	%
Porcentaje de trailers cargados en retorno	30	%
Porcentaje de camionetas cargadas en retorno	40	%
Carga media de camioneta	4	t
Carga media de trailer	15	t
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250	Días
Factor de rotación diario de veh. ligeros por plaza de aparcamiento	1,1	
Ratio m ² de superficie total de oficinas por cada plaza de apar.	35	m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas	309	plazas
Ratio m ² de superficie total de naves por cada plaza de apar.	200	m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves	1.084	plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	1.393	plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Movimiento anual de mercancías	2.167.701,5 t
Total entradas de camionetas al año	193.545
Total entradas de trailers al año	55.582
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Entrada diaria media en día laborable	
Entrada diaria media de camionetas de reparto	774 78%
Entrada diaria media de camiones Trailer	222 22%
Total entrada diaria media de pesados en un día laborable	
	9%

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de parcela de oficinas y locales	10.838,50 m ²
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	8.670,80 m ²
Superficie de naves	216.770,15 m ²
Número de plazas de aparcamiento locales y oficinas	309
Número de plazas de aparcamiento de ligeros en naves	1.084
Número de plazas de aparcamiento de ligeros	1.393
Utilización de vehículo privado	100 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,2
Incremento por visitantes	0 %
Tráfico diario total de vehículos ligeros	3.064
Entrada media de ligeros en día laborable	
	1.532



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 25

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN

Accesos		Entrada punta	Veh/h
Entrada diaria media en día laborable de vehículos pesados	1.055	Pesados	37 trailers
Entrada diaria media en día laborable de vehículos ligeros	2.706	Camionetas	139 camionetas
Se supondrá que:		Ligeros	1.443 ligeros
Para los pesados el 50% del tráfico pasa en las 3 primeras horas del día			Veh ligeros/resto día 541
Para los ligeros: el 80% del tráfico pasa durante las 1,5 primeras horas del día, coincidiendo en horario con los pesados			Veh pesados/resto día 528
Y suponemos que los vehículos entran a lo largo de 12 horas, por lo que el 50% restante de pesados lo hará en 9 horas y el 20% restante de ligeros lo hará en 10,5 horas		Entrada valle	111 Veh/h
			El tráfico de salida lo suponemos concentrado en un 65% durante 3 horas
			Y suponemos que los vehículos salen a lo largo de 8 horas, por lo que el 35% restante lo hará en 5 horas
		Salida punta	815 Veh/h
		Pesados	48 trailers
		Camionetas	181 camionetas

Ligeros	586	ligeros
Salida valle	263	Veh/h

La punta de salida se da por la tarde y la punta de entrada por la mañana
Se supone que las puntas de entrada y salida no coinciden en el tiempo

3.4.2. Tráfico generado por las manzanas de uso terciario-empresarial (Zona Empresarial, Comercial y de Servicios)

Superficie de usos terciarios construida (edificabilidad máxima)	11.360	m ²
Superficie de naves		m ²
Factor de rotación diario de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1,84	ROTACIÓN RESULTANTE
Ratio m ² de superficie total de oficinas/comercio por cada plaza de aparcamiento	35	m ² /plaza
Nº de plazas aparcamiento veh. ligeros usos terciarios por ratio	324	plazas
Nº de plazas aparcamiento veh. ligeros usos terciarios previstos	460	plazas
Ratio m ² de superficie total de naves por cada plaza de aparcamiento	200	m ² /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves	0	plazas
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	460	plazas

Tráfico de vehículos pesados	
Vehículos pesados por cada 1000 m ²	1
Entrada diaria media de pesados en día laborable	12
Nº de días de movimiento de mercancías anuales	250
Total entrada de vehículos pesados año	3.000



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 26

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.4.3. Aforos de tráfico en las inmediaciones del PSIR

Con objeto de poder comparar las estimaciones de tráfico generados por el PSIR con el tráfico real en las carreteras que lo circundan y que sirven de acceso al mismo se han recopilado datos de aforos de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria del Ministerio de Fomento. Los datos se corresponden con el Mapa de Tráfico de Cantabria 2006, actualizado a 31/12/2006 y editado el 31/10/2007.

3.4.3.1. Aforos de la Carretera Nacional N-634

En el cuadro adjunto se recogen los datos disponibles para la carretera nacional N-634, en la estación de aforo S-162-2

Estación de Aforo	S-162-2
Tipo de Estación	Secundaria
IMD (Veh./día)	3.813
% Motos	1,21
% de Veh. Ligeros	86,12
% de Veh. Pesados	12,67
IMD Mercancías Peligrosas	13
IMD Extranjeros	95
Nº Vehículos/tipo	46
	3.284
	483
	13
	95

Cabe destacar el escaso tráfico de vehículos pesados, tanto en número como en porcentaje con respecto al total.

Tráfico de vehículos ligeros	
Superficie de usos terciarios construida	11.360 m ²
Superficie útil de oficinas y locales (80% total)	9.088 m ²
Superficie de naves	0 m ²
Nº de plazas de aparcamiento para usos terciarios	460
Número total de plazas de aparcamiento de ligeros	460
Generación de viajes. Empleados	
Un empleado por	35 m ²
Nº total de empleados	325
Utilización vehículo privado	75 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2,3
Personas por vehículos	1,5
Incremento por visitantes	0
Tráfico diario total de vehículos ligeros:	374
Generación de viajes. Clientes y visitantes	
Nº de cliente/visita por 3 m ² por 6 días a la semana	1,50
Nº total de clientes/día	946
Utilización de vehículo privado	50 %
Viajes diarios (Entradas + Salidas)	2
Personas por vehículo	2
Incremento por visitantes	0
Tráfico diario total de vehículos ligeros	473
Tráfico diario de vehículos ligeros	847
Tráfico diario total de vehículos ligeros fijo diario de vehículos ligeros	
Nº de días de movimiento de vehículos ligeros	312
Tráfico anual de vehículos ligeros	264264
Entrada media de ligeros en día laborable	423



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 27

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.4.3.2. Aforos de la Autovía A-8

En el cuadro adjunto se recogen los datos disponibles para la Autovía A-8N-634, en la estación de aforo E-394-0

Estación de Aforo	E-394-0
Tipo de Estación	Permanente
IMD [Veh./día]	14.627
% Motos	0,42
% de Veh. Ligeros	85,24
% de Veh. Pesados	14,34
IMD Mercancías Peligrosas	1,33
IMD Extranjeros	459
Nº Vehículos/tipo	61
	12.468
	2.098
	133
	459

A la vista de todos los datos anteriores y de su comparativa:

	Aforados	Generados por el PSIR
Vehículos ligeros N-634	3.284	2.375
Vehículos ligeros A-8	12.468	
Vehículos Pesados N-634	483	1.008
Vehículos Pesados A-8	2.098	

Las principales conclusiones son las siguientes:

El traslado del tráfico de paso de vehículos ligeros desde la N-634 a la A-8 produce que la influencia del volumen de tráfico de vehículos ligeros generados por el PSIR sea inapreciable en

la Autovía A-8 y tenga escasa influencia en la carretera nacional N-634, más aún cuando las intensidades de tráfico medidas recientemente demuestran un paulatino descenso de tráfico en esta carretera.

- La relativa influencia del volumen de tráfico de vehículos pesados generados por el PSIR en la Autovía A-8 y la trascendental influencia en la carretera nacional N-634, lo que para el correcto funcionamiento de los accesos al PSIR, lleva asociada la imperiosa necesidad de dotar a dicho PSIR de un nuevo acceso desde dicha Carretera Nacional N-634, más aún cuando las características técnicas del acceso existente, con una sección aproximada de seis (6) metros no es suficiente para absorber un tráfico de vehículos pesados como el señalado.

3.4.4. Capacidad de las glorietas del ámbito del PSIR

A continuación se va a estudiar la comprobación de la capacidad de las glorietas del PSIR. Se ha tomado como referencia las "Recomendaciones sobre glorietas" de la Dirección General de Carreteras, M.O.P.T.M.A. 1994. Se van a considerar, por su relevancia, las glorietas previstas emplazar en la N-634.

Para el cálculo de las capacidades emplearemos la fórmula recogida en las "Recomendaciones sobre glorietas" de la Dirección General de Carreteras.

Así, coexisten dos elementos:

La relación entre la capacidad de cada entrada y la intensidad prioritaria que la corta

$$Q_e = F - I^* Q_c$$



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 28

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



vial	Qc	Qc	Qc	Qe máximo (veh ligero / día)
Glojeta 1	Qe = 8.665,93 - 247.373 * Qc	3.284	137	5.277

Siendo:

- Qe: capacidad de entrada
- F y f (veh lgr/h): parámetros en función del trazado en planta
- $F = 303 * x * k$
- $f = 0,210 * t * k * (1 + 0,2 * x)$
- $x = v + (e - v) / (1 + 2 * x)$
- $k = L - (f - 33) / 259 - 0,978 * (L / r - 0,05)$
- $t = L + 0,5 * (L + e^{(0,1 * D - 4)})$
- $s = 1,6 * (e - v) / L$
- e (m): anchura de la entrada
- v (m): semianchura de la calzada de acceso
- L (m): longitud del abocinamiento de entrada
- f (g): ángulo entre las trayectorias de entrada y anular
- r (m): mínimo radio de la trayectoria de entrada
- D (m): diámetro de la isleta central
- Qc: intensidad prioritaria que corta la circulación de entrada

Aplicando esta fórmula a la glojeta 1, tenemos:

vial	v	e	L	s	D	r	f	k	x	f	F	
Glojeta 1	3,5	5,5	6,5	0,4923	24	9,7687	30	31	6,3447	4,5078	247.373	8.665,93

Acudiendo al Mapa de tráfico 2007 publicado por el Ministerio de Fomento, obtenemos una intensidad del tráfico, para la estación de aforo secundaria existente en el PK 275,5 de la N-634 unalMD de ligeros de 3.284 vehículos/día, con lo que resultan:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 29

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.5. SÍNTESIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

3.5.1. Introducción y previsiones de desarrollo:

Objetivo y principales condicionantes

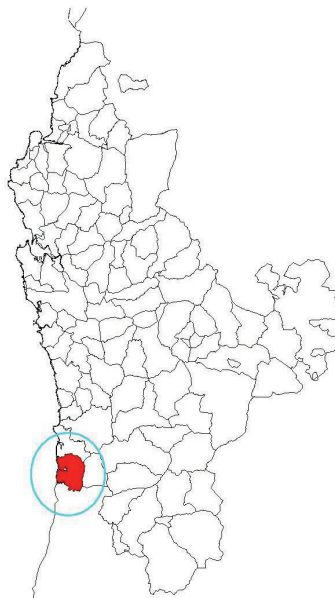
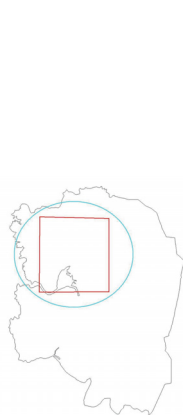
El presente PSIR desarrolla un ámbito productivo en el sitio conocido como Los Tánagos, que **esta contemplada en el POL**, posee características interesantes para su aprovechamiento como área de Actuación Integral Estratégica Productiva. Algunas de éstas características se definen a continuación:

- Buena accesibilidad viaria y ferroviaria
- Baja ocupación de viviendas o explotaciones agrícolas o industriales
- No afectada por infraestructuras
- Topografía favorable y consecuentemente gran superficie con accesibilidad ferroviaria

Ámbito y delimitación

Localización

El presente PSIR se sitúa en la localidad de Los Tánagos, en el Término Municipal del Val de San Vicente, municipio costero más occidental de Cantabria que limita con el Término Municipal de San Vicente de la Barquera al Este, con el de Herreñas al Sur, con el Principado de Asturias al Oeste y con el Mar Cantábrico al Norte.



DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 30

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Análisis de la Adecuación de los Cambios

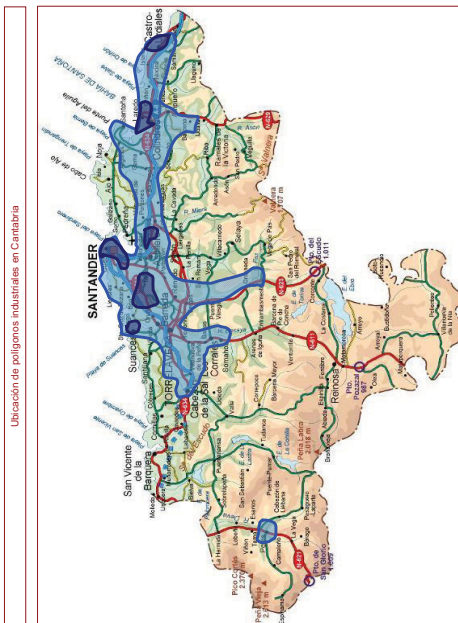
Distribución de la población

- La población en Cantabria, que se ha duplicado con creces a lo largo del siglo pasado (276.003 habitantes en 1900 a 555.773 habitantes a principios de 2004), supone el 1,29% de la población total española, siendo su densidad de población de 104,45 hab/ Km², alta respecto a la media española que en 2004 es de 85,37 hab/ Km².

La población de Cantabria desde el punto de vista geográfico

- Desde el punto de vista geográfico, la población de Cantabria ha experimentado un cambio en su distribución espacial:
 - A principios del siglo pasado, aproximadamente 66 de cada 100 cántabros vivían en núcleos de menos de 1.000 habitantes, mientras que en la actualidad esta relación se reduce a 24 de cada 100.
 - Hacia la segunda mitad del siglo XX, Cantabria experimenta un acelerado proceso de concentración demográfica en torno a los municipios de Santander, Torrelavega, Reinosa y las villas costeras fundamentalmente.
 - Más recientemente, a lo largo de la última década, se ha venido produciendo por un lado una desconcentración de la población desde los principales centros urbanos hacia municipios próximos, proceso que responde, en parte, a la carencia de vivienda en los principales núcleos de población y a la demanda de áreas con mayor calidad medioambiental y bien comunicadas con esos núcleos, donde se suelen ubicar los centros de empleo, y por otro, un proceso de declive demográfico de los espacios rurales, de interior y alta montaña especialmente.
- En este sentido, las desigualdades territoriales en la dinámica demográfica son patentes, siendo básicamente dos los ejes articuladores de la actual distribución espacial de la población en Cantabria:

- El proceso de litoralización, en relación con el declive del modelo urbano y la periurbanización.
- La despoblación de las áreas rurales de interior que sufren los efectos de la deslocalización de los recursos económicos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 32

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Oferencia de infraestructura para actividades económicas en el entorno del PSIR

La industria en Cantabria está caracterizada por una distribución sectorial especializada en transformados metálicos, industria química, alimentación, bebidas y tabaco, minería y metálicas básicas

- En los últimos años la industria cántabra ha experimentado una evolución desigual en comparación a la experimentada por la economía española. Ello es debido fundamentalmente a la pérdida de competitividad como consecuencia de la especialización en actividades más bien tradicionales.
- Esta especialización se ha basado principalmente en tres sectores: Transformados: Metal-Mecánicos, Química y Alimentación, Bebidas y Tabaco.
- Hay que destacar que la mayoría de las empresas se aglutinan principalmente en el entorno de Santander y Torrelavega a través de todo el eje del Besaya, siendo los municipios del área de la Bahía de Santander los que han experimentado en los últimos años un mayor dinamismo industrial.
- Uno de los grandes problemas que sufre Cantabria al respecto es la falta de grandes polígonos industriales, con unos precios de suelo realmente competitivos, si bien este problema se acentúa especialmente en la franja litoral.
- Ante el problema de la falta de polígonos en la región hay que añadir que los suelos ofertados para estos usos han sufrido, la mayoría de las ocasiones, problemas ambientales derivados de su ubicación en zonas de marismas, vegas de ríos o bien de su cercanía a zonas residenciales, encareciendo el precio del suelo.
- Como anteriormente se ha comentado, la mayor bolsa de suelo con actividades industriales gira en torno a los municipios de la Bahía debido a las fuertes infraestructuras existentes y a la cercanía a centros de consumo que hacen que, ante precios realmente competitivos, la zona sea ocupada en plazos mínimos de tiempo.
- Por zonas de ubicación cabe mencionar las siguientes:

- La zona occidental del litoral cántabro es de las menos ocupadas debido, entre otros aspectos, a que hasta hace escasos años no contaba con las infraestructuras adecuadas.
- La zona oriental del litoral de Cantabria se caracteriza por la fuerte demanda que sufre por la cercanía con el País Vasco. En la actualidad los polígonos industriales que se encuentran ubicados en esta zona están prácticamente agotados.
- La zona de Torrelavega concentra gran cantidad de tejido industrial caracterizándose por no haber podido generar el suelo necesario para las industrias de la zona.

El principal problema que acecha a la industria cántabra es su falta de competitividad además de las dificultades que tiene la actividad tradicional en evolucionar

- La tendencia que se viene dando en los últimos años es a crear, por cada ayuntamiento un polígono industrial, consiguiéndose de esta manera polígonos industriales de servicios que únicamente dan solución a las pequeñas empresas sin llegar a resolver el problema de suelo de la región.

La característica común de los polígonos cántabros es que se encuentran infradotados y con unos servicios deficientes.

Destaca la oferta de espacios industriales en el área de la Bahía de Santander gracias al dinamismo industrial que ha experimentado dicha zona en los últimos años.

- Gracias a las nuevas demandas facilitadas por la densidad de infraestructuras y potenciadas por iniciativas públicas, los municipios del área de la Bahía de Santander han experimentado un gran desarrollo industrial en los últimos años.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 33

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.5.2. Inventario y Diagnóstico de la Situación Ambiental del Medio Físico

Estudio agrológico:

EDAFOLOGÍA

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

- **Antrosoles:** suelos en los que la actividad humana han provocado una profunda modificación (trabajos de urbanización de parcelas). Suelos sin estructura con una textura heterogénea y que carecen de interés agrícola o forestal.
- **Cambisoles:** Como su nombre indica los Cambisoles son suelos de cambio, intermedios en la evolución edáfica de los suelos. Este tipo de suelos están ampliamente representados en nuestras latitudes. Son suelos con una fertilidad inherente alta, siempre y cuando no existan condicionantes para su correcta evolución y desarrollo. Suelen ser suelos profundos y potencialmente muy indicados para la agricultura.

Encharcamiento: en algunos casos es estacional y en otros se ha detectado un encharcamiento frecuente (ese encharcamiento procede de un manto freático profundo que no llega a tocar la superficie y se manifiesta por una franja negra de material orgánico procedente de la descomposición de raíces muertas por asfixia en su perfil a una profundidad aproximada de unos 45 cm. Ver fotografía) que provoca una estructura pesada, columnar y poco permeable. **Clase III-IV**

Salinidad: a falta de análisis que lo refute podemos afirmar dada la alta pluviometría de la zona que no hay problemas de salinidad en el suelo. **Clase I.**

Erosión: No existen indicios de erosión. **Clase I.**

VEGETACIÓN

Analizando la situación del entorno de actuación se observan un único hábitat:

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

FAUNA

Una vez definidos los tipos de hábitats se tratarán las comunidades omíficas de cada uno de ellos. Son dominantes en número y variedad, las aves de pastos y brezales frente a las especies características de otros hábitats. La limitada superficie ocupada por el bosque autóctono – apenas unas manchas residuales –, y su sustitución por especies de repoblación, es la causa de la escasa presencia de especies propias de este medio.

- Pastos naturales:

Este tipo de hábitats es el lugar ideal para la reproducción de una gran variedad de aves, debido a que se intercalan los pastos, con la abundancia de semillas e invertebrados, los brezales, con la disponibilidad de refugios y lugares para anidar, y la presencia de ganado, que incrementa la disponibilidad de insectos y otros invertebrados asociados

- Capacidad agrológica de los terrenos:**
- Pluviometría:** la pluviometría en el área supera con creces los 1000 l/año. **Clase I**
- Temperatura:** no permite el cultivo del maíz de ciclo medio. **Clase II**
- Pendientes:** pendiente inferior al 3%. **Clase I.**
- Estructura:** a falta de un análisis que lo refute podemos considerar como una estructura franco-arcillosa o franco-limoso. **Clase I.**
- Profundidad:** el nivel freático próximo hace que la profundidad del suelo sea inferior a 90 cm. Pero en cualquier caso mayor a 60 cm. **Clase II.**
- Pedregosidad:** el origen fluvial de estos terrenos con alto contenido en cantos rodados, así como los rellenos realizados por la C.H. del Norte tras el dragado y canalización del río Carranza hace que la pedregosidad esté cercano al 20%. **Clase II.**
- Roccosidad:** podemos afirmar que la mies está completamente libre de rocas. **Clase I.**



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 34

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

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**



ELEMENTOS PATRIMONIALES

En Los Tanógos se encuentra localizado el Yacimiento Arqueológico situado en el lugar denominado El Cerón, y de cronología Neolítico/Calcolítico. Se trata de una estructura tumular construida con materiales terrosos fundamentalmente, en deficiente estado de conservación debido a las continuas roturaciones agrícolas.

PAISAJE

Paisaje desde un punto de vista ecológico

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

La parcela del PSIR ha sido altamente alterada por la actividad humana en la que discurren por el norte y el sur ejes de comunicación por carretera y ferrocarril con un efecto barrera que estrangula el funcionamiento ecológico de los corredores y de la matriz existente.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 35

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO

elemento del medio	Rareza	Representatividad	Naturalidad	Abundancia	Diversidad	Estabilidad	Singularidad	Irreversibilidad	Fragilidad	Continuidad	Inautenticidad	Interés ecológico	Interés histórico	Interés individual	Dificultad conservación	Significación
Estilología	baja	poca	baja	baja	baja	media	baja	baja	baja	alta	baja	baja	baja		baja	bajo
Vegetación	baja	poca	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	alta	baja	baja	baja		baja	baja
Fauna	baja	poca	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja		baja	baja
Elementos patrimoniales e históricos	media	media	baja	media	baja	alta	alta	alta	alta	media	alta	alto	alto	alto	alto	alto
Paisaje	baja	baja	media	baja	baja	media	baja	media	media	alta	baja	baja	bajo	bajo	medio	baja
Hidrología	baja	poca	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	baja	bajo	bajo	baja	baja

3.5.3. Descripción de riesgos e impactos

Análisis de riesgos naturales:

De los riesgos naturales posibles solo se han tenido en cuenta los siguientes:

Riesgos geológicos ligados a la geodinámica externa: movimientos de ladera, y subsidencia cársica. Por motivos evidentes no se han tenido en cuenta los riesgos debidos a la geodinámica interna (terremotos, vulcanismo etc) ni los riesgos ligados a zonas litorales. Respecto al riesgo de subsidencia cársica no existe riesgo alguno en el ámbito del PSIR.

El otro riesgo contemplado el de los procesos de ladera, se ha realizado un modelo digital del terreno en el que se han contemplado las variables de pendiente y litología, obteniendo un mapa de riesgos tal y como se aprecia en la lámina de la página siguiente. De esta lámina se extrae que en la zona del proyecto existe un riesgo 2 sobre 5 de deslizamientos de ladera.

Problemas Ambientales Existentes:

El uso actual de la macroparcela es el agrario en toda su totalidad y tangente a ella existe una primera fase de desarrollo industrial que rápidamente ha sido copada por actividades, indicando una gran demanda de suelo industrial en esta zona. Por otra parte y dentro de la problemática social de la zona occidental de Cantabria se puede indicar el fuerte despoblamiento y envejecimiento debido a la falta de alternativas de empleo. Además la situación de la macroparcela rodeada de infraestructuras de comunicación, autovía del agua y gasoducto la convierten en una zona de alta potencialidad empresarial.

En el ISA se han estudiado una serie de problemas ambientales, especialmente los asociados a la permeabilidad territorial, muy afectada por el efecto barrera de las infraestructuras lineales existentes y por otra parte la integración paisajística del proyecto, así como el efecto socio-económico esperable de este tipo de actuaciones.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 36

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Alternativa Prevista

Alternativa 3:

Esta es la alternativa que desarrolla este documento por ser la que en la fase de aprobación inicial de estudio se estimó más óptima. La accesibilidad en esta ordenación se estimó como la más eficaz dado que las conexiones con los viales existentes se realizan mediante un cruce ya existente, además de prever una posible conexión, mediante un nuevo apartadero, con la línea de ADIF.

Por otro lado, se consigue con esta alternativa, el máximo aprovechamiento del suelo industrial con la posibilidad de que las parcelas centrales alcancen los 100.000m². La ubicación y forma de las naves nido que se localizan al nordeste del área consiguen también, un máximo uso del suelo así como flexibilidad. Y por último, es posible la convivencia con el uso agropecuario industrializado que se materializa en una parcela donde actualmente existe la más importante industria ganadera del municipio.

Identificación y valoración de impactos:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 37

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACION



Proyecto: PSIR Val de San Vicente
Evaluación de Impacto Ambiental
VALORACIÓN DE IMPACTOS

Acciones del proyecto

Impacto

Factores ambientales	Subsistema físico natural	Urbanización	VALORACIÓN DEL IMPACTO										Significación						
			Extensión	Raza	Representatividad	Naturalidad	Abundancia	Diversidad	Estabilidad	Singularidad	Inversibilidad	Fragilidad		Continuidad	Resaltabilidad	Interés ecológico	Interés histórico	Interés individual	Dificultad conservación
Aire		Limitada	no	no	antiguo	poca	baja	baja	baja	baja	baja	limitada	no	no	no	no	no	bajo	
Nivel CO2																			
Nivel SOx																			
Nivel CH4																			
Nivel otros gases		Limitada	no	no	antiguo	mucha	baja	baja	baja	baja	baja	limitada	si	no	bajo	no	no	bajo	
Confort sonoro		Limitada	no	si	medio	mucha	media	baja	alta	media	limitada	no	no	bajo	bajo	no	no	bajo	
Relieve																			
Recursos minerales																			
Recursos culturales																			
Contaminación suelo																			
Agua		Limitada	no	no	medio	mucha	baja	baja	baja	no	media	limitada	no	medio	bajo	medio	medio	bajo	
Regimen hidrico		Limitada	no	no	medio	mucha	baja	media	baja	no	media	limitada	si	medio	ninguno	bajo	medio	bajo	
Calidad fisico-quimica		Limitada	no	no	medio	mucha	baja	media	baja	no	media	limitada	si	medio	ninguno	bajo	medio	bajo	
Calidad biologica		Limitada	no	no	medio	mucha	baja	media	baja	no	media	limitada	si	medio	ninguno	bajo	medio	bajo	
Penetración en terreno		Limitada	no	no	medio	mucha	baja	media	baja	no	media	limitada	si	medio	ninguno	bajo	medio	bajo	
Suelo fisico																			
Fauna																			
Especies amenazadas o en peligro																			
Avifauna estable																			
Avifauna migratoria																			
Corredores																			
Procesos																			
Cadenas alimentarias																			
Ciclos de reproducción																			
Movilidad de especies																			
Permutaciones																			
Medio percibido																			
Tráfico																			
Unidades de paisaje																			
Intervenciones																			
Potencial de vibración																			
Potencial de ruido																			
Subsistema socioeconómico																			
Producción																			
Dinámica poblacional																			
Movimiento migratorio																			
Movimiento migratorio																			
Eficiencia poblacional		Limitada	no	no	antiguo	bajo	baja	alta	ninguna	alguna	ninguna	media	limitada	media	limitada	media	media	media	alta
Equilibrio poblacional		Limitada	no	si	antiguo	medio	media	alta	ninguna	alguna	ninguna	media	limitada	media	limitada	media	media	media	alta
Conectividad poblacional		Limitada	no	si	antiguo	medio	media	alta	ninguna	alguna	ninguna	media	limitada	media	limitada	media	media	media	alta
Eficiencia de vida																			
Accesibilidad social		Limitada	no	si	antiguo	medio	baja	alta	ninguna	ninguna	ninguna	alta	continua	alta	continua	media	bajo	bajo	alta
Salud y seguridad																			



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 38

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

1.- Efectos sobre el medio socio económico

Los efectos sobre el medio socio económico son evidentes. Cantabria necesita suelo industrial de calidad para garantizar el derecho que los ciudadanos de Cantabria tienen a un empleo.

2.- Efectos sobre el medio ambiente, de la propia parcela receptora de las actividades y de los núcleos de población de la comarca occidental de Cantabria.

Los efectos que sobre el medio ambiente ejercerá el PSIR se pueden subdividir en dos: los que afectan a la propia naturaleza de la intervención (construcción de un área productiva y sus subsiguientes actividades empresariales) y por otra las que afectan a las redes de transporte de mercancías y pasajeros en Cantabria.

Las primeras tendrán efecto sobre una parcela de baja calidad ambiental (praderas) y muy representada desde el punto de vista ambiental en Cantabria, la mayoría de los efectos ambientales tendrán efectos negativos, que será preciso definir por medio de la Estimación de Impacto Ambiental reducir o compensar. Las segundas en tanto en cuanto que fomentan la intermodalidad del ámbito conexiando sistemas de comunicación por ferrocarril y carretera. Potenciando y facilitando por tanto el transporte por ferrocarril, que desde el punto de vista de los efectos sobre el medio ambiente en su globalidad, son siempre preferibles al transporte por carretera, tendrán la consideración en cualquier caso de positivos.

3.5.4. Medidas Previstas para Prevenir, Reducir y Contrarrestar los Efectos Significativos Negativos

IMPACTO ARQUEOLÓGICO Y PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

Del informe arqueológico realizado se puede concluir que el impacto sobre el Patrimonio del Proyecto Singular de Interés Regional de Val de San Vicente es **moderado**. Teniendo en cuenta que los resultados de la información estudiada son lo suficientemente concluyentes como para prever la existencia de restos arqueológicos en la zona, y que el lugar ofrece unas condiciones óptimas desde el punto de vista habitacional y productivo, así como por la gran extensión del área de estudio que aumenta la probabilidad de aparición de yacimientos, proponemos como medida correctora la realización de un **seguimiento arqueológico** de las labores susceptibles de crear impacto sobre el patrimonio arqueológico.

CONSUMO DE AGUA

Orientadas a:

- Pérdidas de agua por la red de abastecimiento
- Mantenimiento de infraestructuras

Persiguen la puesta a punto del sistema básico de distribución para reducir las pérdidas y posibilitar el control del consumo que realizan los diversos usuarios (reparación de redes, eliminación de fugas e instalación de contadores). Detección de fugas en la red, en tiempo real, para valores significativos de las mismas y por balances volumétricos permanentes para las fugas de menor entidad.

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

XEROJARDINERÍA

La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso psicológico que restaure el paisaje roto por el artefacto urbano; se debe crear paisaje, espacio abierto y bello, y escenario de encuentro que mitigue el aislamiento estructural de las personas, el enclaustramiento en casa de los ciudadanos.

La Xerojardinería es a la vez una pauta de compartimiento y un concepto de diseño: espacios verdes de alta calidad paisajística, a los que se les aplica el conocimiento más avanzado de todos los aspectos fisiológicos, agronómicos y técnicos. Las técnicas de xerojardinería buscan la eficiencia ecológica aplicando los siguientes principios:

Se propone un jardín en el que predomina la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados. Se dispone del número suficiente de variedades para satisfacer todas las necesidades de formas, texturas, portes, colores, clima y suelo.

MEDIDAS CORRECToras DEL PAISAJE, FLORA Y FAUNA

Del hábitat amalizado destaca la ausencia de los "setos vivos".

Para garantizar la perfecta integración ambiental y paisajística se procederá a crear una serie de setos vivos perimetrales

ACCIONES CONCRETAS A CONTROLAR Y EXIGIR

GENERALES

En este apartado se indican las actuaciones generales aplicables a cualquier actividad y de las que derivan las demás actuaciones; Hacen referencia a los siguientes elementos:

Agua
Aire
Residuos

CONCRETAS POR ACTIVIDADES

- ARQUITECTURA (EFÍMERA Y PERMANENTE) Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS
- SUMINISTROS DE ENERGÍA Y AGUA
- PRODUCCIÓN
- RESTAURACIÓN/ HOSTELERÍA
- TRANSPORTE DE PERSONAS Y MERCANCÍAS
- LOGÍSTICA DE MATERIALES
- JARDINERÍA, LIMPIEZA
- TIENDAS Y MERCADOS
- ACTIVIDADES EN EL RECINTO
- TECNOLOGÍA
- OTROS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 41

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



MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Las medidas ambientales de seguimiento constituyen un conjunto de acciones orientadas a verificar la eficacia de las medidas destinadas a prevenir, mitigar, corregir y compensar los efectos negativos de la obra o actividad.

Los aspectos que contemplan la aplicación de medidas ambientales durante la ejecución de las Obras se exponen a continuación en los siguientes programas y que han de ser verificadas con la **realización de eco auditorías** a lo largo de todo el proceso de construcción y explotación. El alcance de estas eco auditorías será el siguiente:

- 1.- Identificación de los aspectos que han de ser controlados.
- 2.- Definir las variables que deben ser medidas en cada caso.
- 3.- Relacionar el seguimiento con las predicciones de los efectos, estableciendo umbrales de aceptabilidad en las variables medidas.
- 4.- Asignar claramente responsables del seguimiento, relacionando de este modo esta tarea con la ejecución y explotación del PSIR.

Estas medidas de seguimiento se implementan en el Plan de Vigilancia Ambiental

3.5.5. Plan de Vigilancia Ambiental

Aspectos que han de ser controlados:

- Calidad del aire: provocado por la maquinaria de obra, y al tráfico de vehículos pesados.
- Ruido y vibraciones: en fase de construcción proveniente del tráfico pesado.
- Calidad del agua: de escorrentía superficial.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACION**

- Paisaje: verificación del estado de implantación de las medidas de corrección del paisaje y de su mantenimiento.
- Residuos: origen, volumen, caracterización y destino de los distintos tipos de residuos producidos en fase de construcción y en fase de explotación.
- Contaminación de suelos: verificación del estado de implantación de las medidas de prevención de la contaminación de suelos y de su estado de mantenimiento.
- Patrimonio cultural: seguimiento arqueológico de las obras e implementación de las medidas de protección que sean precisas en base a los hallazgos que se produzcan.
- Integración social: verificación del estado de la integración social del proyecto frente a personas discapacitadas.

Variables que han de ser medidas:

- Calidad del aire: niveles de emisión y de imisión para las siguientes variables: CO, CO₂ Durante la fase de construcción.
- Ruido y vibraciones: en fase de construcción y explotación proveniente de la actividad industrial y del tráfico pesado.
- Calidad del agua: de escorrentía superficial: conductividad eléctrica en el arroyo aguas arriba y abajo del ámbito.
- Paisaje: verificación del estado de implantación de las medidas de corrección del paisaje y de su mantenimiento. Las variables a contemplar son las siguientes: Nº árboles o arbustos que no han superado el primer año tras la implantación. Superficie cespedada.

**PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 42**

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



- Residuos: origen, volumen, caracterización y destino de los distintos tipos de residuos producidos en fase de construcción. Las variables a contemplar son las siguientes: Volumen de RSU y su destino. Residuos de envases y embalajes. Residuos inertes. Residuos peligrosos. En todos los casos en fase de obra se controlarán los kg o volúmenes producidos, su tratamiento, transporte y destino. En fase de explotación serán las empresas las que en base a su licencia de actividad se encarguen del control de este parámetro.

- Contaminación de suelos y aguas subterráneas: verificación del estado de implantación de las medidas de prevención de la contaminación de suelos y de su estado de mantenimiento.

- Patrimonio cultural: seguimiento arqueológico de las obras e implementación de las medidas de protección que sean precisas en base a los hallazgos que se produzcan.

- Integración social: las variables a seguir para verificar la integración social giran en torno a los siguientes aspectos:

Nº de plazas de aparcamiento dedicadas a personas discapacitadas y su ubicación estratégica, así como su uso.

Detección y eliminación de barreras arquitectónicas, en la urbanización y en las construcciones industriales o de servicios.

El Programa de vigilancia se dividirá en dos fases, de diferente duración:

- **Primera fase:** La duración de esta primera fase del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se corresponderá con el plazo de **construcción** de las instalaciones, que se

extenderá desde la fecha del acta de replanteo hasta la de entrada en funcionamiento.

- **Segunda fase:** Se engloba en las diferentes fases de **explotación** del PSIR. Esta será continuada ya que no se paraliza durante la construcción.

.- PRIMERA FASE: CONSTRUCCIÓN.

- Objetivos

La finalidad del Plan de Vigilancia y Control Ambiental (en adelante PVA) durante la Fase de Construcción es el seguimiento de los procesos ambientales del proyecto constructivo, velando por el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el I.S.A. e identificando y paliando efectos secundarios no previstos, para reducir al mínimo el impacto durante el proceso de construcción de las diferentes fases.

- Aplicación de medidas

Son de aplicación las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Las indicadas en el estudio de Impacto Ambiental
- Las que establezca la Declaración de Impacto Ambiental
- Las adicionales que contenga la Licencia de Actividad.

El PVA debe comprobar la eficacia de las medidas propuestas, y en caso contrario proponer otras, además de identificar nuevos impactos y las medidas correctoras correspondientes.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 43

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Alcance

El PVA de la fase de construcción se aplica a todas las actividades relacionadas con el medio ambiente y entorno que se realicen dentro del perímetro establecido para el proyecto y sus instalaciones afectadas y temporales durante la obra. El PVA implica a SIKAN S.L., contratistas, proveedores y visitantes.

MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS

Medidas Ambientales, en el ISA se plantean una serie de medidas correctoras en los siguientes programas:

1. PROGRAMA DE SEÑALIZACIÓN Y CONTROL DE TRÁNSITO
2. PROGRAMA DE CONTROL DE CONTAMINACIONES ATMOSFÉRICAS
3. PROGRAMA DE CONTROL DE AGUAS DE ESCORRENTÍA Y MANEJO DE RESIDUOS LÍQUIDOS
4. PROGRAMA DE MANEJO DE COBERTURA VEGETAL

- SEGUNDA FASE: EXPLOTACIÓN.

- Objetivos

La finalidad del Plan de Vigilancia y Control Ambiental durante la fase de explotación al igual que durante la Fase de Construcción es el seguimiento de los procesos ambientales de la explotación de las instalaciones, velando por el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en la EIA, e identificando y paliando efectos secundarios no previstos, para reducir al mínimo el impacto durante la vida útil de las instalaciones.

- Aplicación de medidas

Son de aplicación las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Las indicadas en el estudio de Impacto Ambiental
- Las que establezca la Declaración de Impacto Ambiental
- Las adicionales que contenga la Licencia de Actividad.

El PVA debe comprobar la eficacia de las medidas propuestas y en caso contrario proponer otras, además de identificar nuevos impactos y las medidas correctoras correspondientes.

MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS

Medidas Ambientales

1. PROGRAMA DE CONTROL DE CONTAMINACIONES ATMOSFÉRICAS
2. PROGRAMA DE CONTROL DE AGUAS DE ESCORRENTÍA Y MANEJO DE RESIDUOS LÍQUIDOS
3. PROGRAMA DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN LUMINOSA
4. PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS O EQUIPARABLES
5. PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL DEL PSIR.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 44

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



- PERIODICIDAD, FRECUENCIA, DURACIÓN, UBICACIÓN DE LOS PUNTOS DE CONTROL, DE LOS
CONTROLES Y ACCIONES CORRECTIVAS:

La periodicidad, frecuencia y duración de los controles durante el tiempo que duren las
obras son las que aparecen en la tabla de la página siguiente.

Las acciones correctivas a tomar son así mismo las que aparecen en la misma tabla.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 45

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACIÓN



Plan de Vigilancia Ambiental de FERIAVAL DE SAN VICENTE

Promotor: SICAN S.L.

Redactado por: Zemaia S. Coop. Ltda

Eventos:	Frecuencia	Duración	acción correctiva
Notificación a las administraciones competentes del inicio de las obras	puntual	no procede	Enviar circular
Por cada de entre IVA o la empresa, adjunciarlos a la documentación	puntual	no procede	emitir copia
Redacción plan de trabajo	puntual	no procede	responder una por SICAN y adjuntarlo al contrato
Definición y cierre del ámbito	puntual	no procede	Notificarlo al responsable de seguridad y salud
Definir el lugar de ubicación de cogel de obra.	puntual	no procede	Notificarlo al responsable de seguridad y salud
Instalación de contador de agua en el inicio de la red de abastecimiento	puntual	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Instalación de punto limpio en el entorno de las casetas de obra	puntual	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Instalación de particiones en todos los puntos de agua	puntual	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Definir lugar de acopio de materiales de obra.	puntual	no procede	Salida de su instalación al director de obra
Definir lugar de acopio de tierra vegetal	puntual	no procede	Salida de su instalación al director de obra
Definir lugar de vertido de RSU de transporte y tránsito	puntual	no procede	Salida de su instalación al director de obra
Instalación de lavadero de bota y zapatos	puntual	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Instalación de la señalización temporal	puntual	todo la obra	Notificarlo al responsable de seguridad y salud
Control de ruidos	día	15 minutos	Identificar fuente de ruidos y establecer medidas correctoras
Control de la cubrición de tolvas, barrantes y contenedores en el transporte de materiales de obra y RSU	día	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Cubrición de bota en maquinaria pasada previo a su acceso a vías públicas	día	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Limpieza de vías conveientes en épocas de viento y cielo seco.	cada vehículo	cada vehículo	Salida de su instalación al director de obra
Colocación de geotextiles en sumideros y alcantarillas	según necesidad	según necesidad	Salida de su instalación al director de obra
Definir zona verde a proteger	puntual	todo la obra	Salida de su instalación al director de obra
Comprobar que las zonas públicas ocupadas, temporalmente o afectadas por las obras se mantengan en perfect estado	puntual	no procede	Definir por el responsable de la vigilancia ambiental
Reforzar la zona de tierra vegetal previo a obras de urbanización.	a final de obra	no procede	Notificar a su custodia a autoridades competentes
Control de la gestión de los RSU y otros residuos producidos y depositados en el punto limpio.	puntual	no procede	Salida de su instalación al director de obra
Control de residuos de obra. Comprobación de que los residuos de obra se gestionan adecuadamente. Zona de obra limpia.	semanal	no procede	Notificar de su ausencia a autoridades competentes
Mantener de las bobales a retirar y definir de las mismas.	día	no procede	Notificar de su ausencia a autoridades competentes
Control de la estanción de nidos en los árboles a desplazar y rescate de los mismos.	puntual	no procede	Definidos por el responsable de la vigilancia ambiental
Control de la restauración de las zonas verdes intervenidas.	puntual	no procede	Detectados y rescatados por el responsable de la vigilancia ambiental
Control de la ejecución del material vegetal según CUAORO I	a final de obra	no procede	salvarlo. al director de obra
Control de la ejecución de la plantación según CUAORO II	a la recepción	no procede	rechazar material vegetal defectuoso y reponerlo con otro en buen estado
Control de mallas de mallas en el hueco de Remedio	día	día	Salida de su buena ejecución al director de obra. reponer las pes defectuosas
Control de CO2 en el PSK	día	15 minutos	Identificar fuente de ruidos y establecer medidas correctoras
Control de conductividad aguas arriba del ámbito en los arroyos principales	día	15 minutos	Identificar fuente de emisión y establecer medida correctoras
Control del número de árboles y arbustos que no han superado el primer año	día	21 minutos	Identificar fuente de emisión y establecer medida correctoras
Control del número de árboles y arbustos que no han superado el primer año	día	instantáneo	Identificar fuente de contaminación y establecer medidas correctoras
Control del número de plantas de aparcamiento para discapacitados	año	no procede	Salida de su reposición al director de obra
Control de la accesibilidad de los elementos de urbanización e infraestructuras según CUAORO III	año	no procede	Salida de su reposición al director de obra
Control de la accesibilidad del mobiliario urbano según CUAORO IV	en proyecto y a la ejecución a la colocación	no procede	Salida de su modificación al director de obra
			Salida de su modificación al director de obra



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 46

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

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Sector	Superficie m ²	Índice Edif.
SAU Pesués	149.130	0,40 m ² /m ²
SAU Pechón	29.082	0,25 m ² /m ²

De este modo se obtiene una edificabilidad ponderada para el término municipal de Val de San Vicente de 0,38 m²/m², siendo este el máximo posible en aquellos ámbitos situados dentro de la zona de influencia.

**3.6.2. Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria y Reglamento de Planeamiento
Contenido de los proyectos (art. 27)**

"Contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización y constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones."

El presente proyecto consta de tres documentos divididos en:

- 1º.- Documento de planeamiento
- 2º.- Documento de urbanización y obra civil
- 3º.- Informe de sostenibilidad ambiental cumpliéndose de este modo lo establecido en el art. 27 de la LOTRUSCA.



3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

3.6.1. Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento

La Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas establece una zona de protección que recae sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Aunque esta línea límite no llega a afectar al ámbito del presente proyecto, si es verdad que de conformidad con el art. 30 de la citada Ley, parte del área del PSIR se encuentra dentro de la zona de influencia de los 500 m., debiendo tener en cuenta que la densidad de edificación no deberá ser superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el ámbito.

Es en el Reglamento de desarrollo de la citada Ley en el que aclara el término de densidad de edificación, siendo la intención del legislador no regular la densidades cuanto la número de construcciones, sino controlar la densidad o índice de construcción. De este modo, el índice de edificabilidad de aquellas superficies situadas dentro del área de influencia del mar no podrán presentar un índice de edificabilidad superior a la media de los suelos urbanizables programados o suelos aptos para urbanizar ubicados en ese término municipal.

En el caso que nos ocupa, las Normas Subsidiarias vigentes en el término municipal de Val de San Vicente establecen un total de 2 áreas calificadas como Suelo Apto para Urbanizar, siendo los aspectos más relevantes de los mismos los siguientes:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 47

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Declaración de Interés Regional (art. 28)

"Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal de interés regional."

De conformidad con el art. 54. Régimen jurídico del capítulo II Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas del Plan de Ordenación del Litoral, en su apartado b.- establece:

"su delimitación lleva implícita la declaración de interés regional del artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio"

De este modo se entiende cumplido las determinaciones del artículo 28 de la LOTRUSCA.

Cesión de aprovechamiento lucrativo

De acuerdo con artículo 29.8 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su **modificación** por el artículo 17.2 de la Ley 9/2017, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas,"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."

Esta cesión se materializará un vez se inicie el desarrollo del proyecto, finalizadas las expropiaciones y asciende a 12.006,43 m2 edificables.

La situación exacta de la cesión se determinará en cada una de las fases, en función de los intereses del Gobierno de Cantabria.

Espacios libres de uso público

De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1976 de 23 de junio), deberá destinarse a zonas verdes y 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), en este caso 53.944 m².

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 inferior a 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, cualquiera que sea su uso, en este caso 49.754 m².

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.

Con una superficie calificada como Espacio Libre de Uso Público de 88.945,30 m², de los que computando los espacios denominados ELUP-3, ELUP 4.1 y ELUP 4.2 se obtienen 61.867 m², se comprueba como el presente proyecto cumple las determinaciones citadas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 48

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Equipamientos

De acuerdo con los Artículos 6 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, deberá destinarse a Equipamientos al menos el 4 % de la superficie total ordenada, que incluyen un 2% para equipamiento deportivo, un 1% para equipamiento comercial y un 1 % para equipamiento social, porcentajes que aplicados a la superficie del PSIR obligan a definir una reserva de suelo de cómo mínimo 21.386 m².

Con una superficie destinada a equipamiento de 21.400 metros cuadrados se cumplen las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.

Aparcamientos

De acuerdo con el Artículo 40.3 de Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se ha previsto al menos una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida. De este modo la superficie construida máxima del presente proyecto asciende a 2.497.69,80 metros cuadrados, lo que supone la necesidad, según lo establecido en citado artículo 40, de un mínimo de 4.996 plazas de aparcamiento, el 50 % en espacio público, es decir, 2.498 plazas. En los viales de la urbanización y en las zonas destinadas a aparcamiento se han dispuesto un total de 2570 plazas de aparcamiento públicas, 1.755 en el vial y 815 en los espacios de aparcamiento delimitados. De las 2.570 plazas diseñadas, al menos 65, estarán destinadas a personas con movilidad reducida.

Las plazas de aparcamiento presentan unas dimensiones de 5 m x 2,50 m.

El cuadro resumen de plazas de aparcamiento proyectadas en el PSIR es el siguiente:

Nº plazas aparcamiento	Según Art. 40,3 de Ley 2/2001	Proyectadas en el PSIR
EN ESPACIO PÚBLICO	Al menos: 2.498	2.570

EN ESPACIO PRIVADO	El resto	2.523
TOTAL	4,996	5.093

Asimismo deberán cumplir con el Artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

- o Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m.
- o 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).
- o Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PSIR se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,40 m.

La resolución del estacionamiento se realiza fundamentalmente en el interior de las parcelas, en los lugares específicamente dedicados a aparcamiento y en los viales interiores de uso público del ámbito.

3.6.3. Reglamento del Sector Ferroviario

Las limitaciones que afectan al ámbito son las de la actual línea de ADIF Santander-Oviedo, que discurre paralelo a su lindero sur de este a oeste. Estas limitaciones están reguladas en el Real Decreto RD 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres y la Ley 38/2015 del 29 de Septiembre del



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 49

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



Sector Ferroviario, establecen unas mínimas distancias de retanqueo junto a las líneas de ferrocarril, medidas desde la arista exterior de la explanación:

- El límite de la zona de dominio público se extiende a 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación
- La zona de protección es una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea a 70 metros de la arista exterior de la explanación.
- El límite de Edificación se sitúa a 50 metros, de la arista exterior mas próxima de la plataforma.

De este modo y teniendo en cuenta que la línea límite de edificación se ha establecido en 50 metros medidos desde la línea exterior de la plataforma, se entienden cumplidos los requisitos de la citada Ley y Reglamento.

3.6.4. Plan Hidrológico del Norte II

El área de actuación del presente PSIR, está dentro de la afección del Plan Hidrológico del Norte II ya que por su ámbito discurre un curso de agua inominado. Debido a este hecho y en cumplimiento de las estipulaciones marcadas por el citado Plan, se han realizado los cálculos hidrológicos e hidráulicos necesarios, los cuales han desprendido que la zona inundable se sitúa aproximadamente entre 1,5 y 20 metros del curso del agua para el período de retorno de 500 años.

Teniendo grafiada en la colección de planos de ordenación el área inundable, se comprueba que no existe actuación de construcción ni urbanización alguna en esta zona de influencia.

3.6.5. Ley de Carreteras 25/1988

En las márgenes de la N-634, y de la autovía A-8, se habrán de respetar las zonas que impone la legislación nacional y la legislación autonómica, todas ellas medidas desde la arista exterior de explanación a excepción de la línea máxima de edificación que deberá ser medida horizontalmente a partir del borde exterior de la carretera destinada a la circulación :

- Dominio Público, 8 metros en autovías y 3 metros en el resto de las carreteras.
- Servidumbre Legal, 25 metros en autovías y de 8 metros en el resto de carreteras.
- Afección, 100 metros en autovías y de 50 metros en el resto de las carreteras.
- Línea máxima de edificación, a 50 metros en autovías y a 25 metros en el resto de las carreteras.

En cuanto a la afección de la Autovía A-8 en relación con la línea máxima de edificación, la ubicación del PSIR y sobre todo la presencia del trazado del ferrocarril de ADIF hacen que se cumpla sobradamente las dimensiones para el citado área de retanqueo.

En relación con la carretera nacional CN-634 se ha previsto la edificación a una distancia mínima de 25 metros, considerando que en el trámite de aprobación del presente proyecto los informes sectoriales determinen una distancia menor al encontrarse el ámbito en una zona de marcado carácter urbano.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 50

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



3.6.6. Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria

En la zona del ámbito de estudio encontramos el túmulo "El Cierión" que cuenta con un régimen de protección idéntico al de los Bienes de Interés Cultural, según la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Se trata de una estructura tumular construida con materiales terrosos fundamentalmente, de cronología Neolítico/Calcolítico.

Tiene un diámetro de 11,3 m NS y 12,5 m E-O. Su actual altura es de 0,7m.

La Consejería de Cultura exige un perímetro mínimo de protección de 30 m de radio a partir del punto central de las estructuras.

El presente proyecto delimita en el entorno del túmulo un espacio libre de uso y dominio público de 4.506 m².

3.7. ESTUDIO DE LOS CONDICIONANTES DEL POL

3.7.1. Estudio de la accesibilidad a la CN-634

El Plan de Ordenación del Litoral, en su ficha para el Actuación Integral Estratégica Productiva del Área Val de San Vicente establece, dentro de los condicionantes de la actuación, la elaboración de un Estudio de Accesibilidad a la CN-634 en el entorno del ámbito de la Actuación Integral Estratégica.

Entendiendo el Plan de Ordenación del Litoral como un Instrumento de Ordenación Territorial su labor ha sido la de analizar el territorio litoral de Cantabria estableciendo medidas de conservación y criterios de ordenación según el caso. Tendiendo en cuenta además el carácter global del urbanismo y con más intensidad si cabe, de la Ordenación Territorial, el POL estableció una serie de ámbitos en los que desarrollar y plasmar la política regional.

En este caso el ámbito elegido supone la implantación en la zona de un foco generador de empleo, a la vez que establece un reparto más equilibrado de los recursos.

La localización elegida se encuentra enmarcada por diversos hitos en el territorio como son la Autovía A-8, la carretera nacional CN-634 el trazado del ferrocarril, el discurrir de un pequeño arroyo inominado y una reducida colina al este del ámbito. Sin embargo y aún pudiendo parecer en un primer momento que se trata de un espacio residual, los propios



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 57

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



condicionantes de la actuación son los elementos que dan viabilidad a la actuación. Tanto es así que la presencia de la Autovía A-8 junto la salida de la misma y el encuentro con la CN-634, junto con la presencia del trazado del ferrocarril suponen los elementos caracterizadores de la propuesta y además de dotarla de personalidad configuran el ámbito como de características adecuadas para el desarrollo de actividades comerciales en su sentido más amplio.

De este modo y teniendo en cuenta la tipología de empresa a la que va destinado esta actuación, la carretera nacional CN-634 supone el acceso primario y el elemento vertebrador de la propuesta.

Teniendo presente el menor tráfico que esta vía soporta, fruto de la puesta en funcionamiento de la Autovía A-8, respecto de las circulaciones de años anteriores, junto con las cifras que el estudio de tráfico que se adjunta a este proyecto arrojan, suponen la convicción de esta infraestructura como primario en la ordenación. De este modo los condicionantes en relación con esta vía de comunicación han sido dos:

- o Por un lado la intención ha sido la de no ejecutar más enlaces que los estrictamente necesarios, reduciendo por tanto las interferencias en esta vía.
- o Por otro lado el trazado de la red viaria interior se ha realizado en "anillo" permitiendo así una circulación más fluida.

Teniendo en cuenta estos dos condicionantes se ha diseñado únicamente 1 enlace en rotonda con la carretera nacional.

La accesibilidad por carretera y la cercanía de una conexión con una red viaria de gran capacidad como la Autovía A-8 constituye un factor decisivo de viabilidad para el PSIR. Por tanto, es necesario la remodelación y adecuación del sistema de accesos y estructura viaria del ámbito desde la red viaria existente, para la óptima implantación y desarrollo de los usos previstos.

En consecuencia, se propone la potenciación del encuentro existente entre la carretera nacional CN-634 y la carretera municipal que atraviesa el ámbito del PSIR. Actualmente existe en esta situación un cruce sin rotonda, que debido al flujo de tráfico da respuesta a las necesidades actuales.

Sin embargo y debido a la magnitud de la actuación, se considera que la remodelación y ampliación del anteriormente citado cruce de carreteras no es suficiente para dar solución a las expectativas de tráfico originario con la actuación.

De este modo, es necesaria la ejecución de otro acceso en la carretera nacional, de manera que se produzca un trazado que permita descentralizar la llegada y salida al polígono, generando una red viaria que aún permitiendo realizar la entrada y la salida por estructuras distintas, genere una primera división y reparto de los usuarios del mismo.

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 52

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



- a.- **Ordenación del sistema de espacios libres**, tanto los espacios libres de uso público, las bandas de protección paisajística como las franjas de protección (tanto del arroyo como de diversas legislación sectorial) se han diseñado procurando el mayor grado de integración con el medio.
- b.- **Adecuada inserción dentro de la trama viaria**, mejorando la accesibilidad a las distintas infraestructuras y resolviendo en algún caso, problemas actuales.
- c.- **Distribución de usos acordes a las necesidades**, con una correcta implantación en el territorio.
- d.- **Mejora de los estándares de calidad en la ordenación y en las edificaciones**, mediante el desarrollo de Condiciones Estéticas dentro de la normativa del PSIR y partiendo de premisas de diseño basadas en la integración de la ordenación.
- e.- **Integración en la escala local de servicios y actividades**, complementando la dotación de infraestructuras existente.

3.7.2. Estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración funcional y tipológica de la propuesta.

a) Ordenación del sistema de espacios libres

Los espacios libres son elementos integradores y estructurantes dentro del paisaje, bien articulados, que generan escenarios que se entrelazan entre el medio natural y los parques de actividad. Es de señalar que los criterios de calidad ambiental y paisajística están estrechamente relacionados con las actividades económicas a desarrollar en la zona. La actuación se esfuerza por una ordenación que aporta viabilidad económica, técnica, funcional y de integración con el medio ambiente para garantizar el desarrollo sostenible del entorno, generando espacios de trabajo y de vida de gran valor y calidad.

Uno de los aspectos más destacables de la Actuación Integral Estratégica Productiva del Área de Val de San Vicente es el cuidado y la preocupación por conseguir una adecuada y equilibrada integración con el medio y el paisaje siendo consciente del entorno de características rurales en el que se encuentra el ámbito, además de un correcto diseño urbanístico adaptado a los condicionantes del medio. Este objetivo se ha llevado a efecto gracias a 5 consideraciones fundamentales:

Pirsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 53

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN

Entre las funciones básicas que en el PSIR cumplen los Espacios Libres de Uso Público, las bandas de protección paisajística y las franjas de protección para mejorar las condiciones ambientales generales están las siguientes:

- o Integración de las zonas con un tratamiento unitario, no generando islas y parterres aislados y sin relación a modo de "relatos".
- o Formar los espacios de fachada a las vías de comunicación (vías principales internas y externas) funcionando a su vez como filtro de las distintas actividades a desarrollar en el ámbito.
- o Resolver de una manera orgánica y paisajística las diferencias de altura entre las plataformas que forman la actuación, que sin ser excesiva la pendiente del ámbito, las necesidades de tráfico rodado junto con la excesivas dimensiones de la actuación motiven la aparición de estos taludes.
- o Proteger los espacios naturales de borde teniendo muy en cuenta la percepción de la Unidad desde prácticamente todas las vías de comunicación.
- o La amplitud de las áreas delimitadas facilita su gestión y mantenimiento en lugar del trazado del jardines convencionales de reducidas dimensiones. Además ofrece la posibilidad de ejecutar planteamientos de parque de otras características.
- o Mejorar de una manera global las condiciones generales del ámbito partiendo de la base de que se trata de una actividad productiva focalizador de empleo.

En el ámbito en el que se ubica el presente PSIR no se ven afectados hábitats ni elementos singulares, no existen especies amenazadas de flora o fauna, los elementos patrimoniales existentes son de escaso valor, con lo que entre las medidas correctoras propuestas para

el ámbito con el objetivo de favorecer la integración con los elementos naturales y paisajísticos destacan los siguientes:

Ribera del mar. Se ha propuesto el mantenimiento de los usos actuales en la zona más influenciada por la presencia del mar, que junto con la localización en estos ámbitos de las actividades más flexibles como son las de oficina, evitamos la creación de pantallas a la vez que genera un fondo escénico de características más integradoras.

Arroyo. El discurrir longitudinal del mismo y las servidumbres de protección generan un hito en el territorio configurador del paisaje.

Paisaje. El estudio de las cuencas visuales de la zona del ámbito se concluye que, a excepción de diversas edificaciones, la actuación se encuentra visible desde la ribera del mar. Por otra parte, la presencia de dos grandes corredores de infraestructuras, tales como la Autopista A-8 y la línea del ferrocarril de ADIF, con un gran efecto barrera, obligará a generar dentro del diseño de la integración paisajística unos corredores perimetrales y transversales al PSIR, de modo que cierren perimetralmente las zonas productivas con plantaciones, creando corredores naturales que se integrarán con las plantaciones ahora existentes.

Dentro del ámbito de actuación, los espacios libres se pueden clasificar según su función y tipología. En este sentido las características más destacadas de las soluciones adoptadas en el PSIR son las siguientes:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 54

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



Áreas de Acondicionamiento Paisajístico Perimetrales y Franja de Protección Ambiental con la Ribera del mar: En primera instancia el ámbito actúa como un elemento de transición entre dos tipos de topografía y actividad, por un lado la llanura situada al oeste marcada por la dinámica marina y por otro lado el frente montañoso formado al otro lado de la Autovía A-8. Por ese motivo la implantación se diseña pensando en dar respuesta a este entorno, planteando bandas de protección y acondicionamiento.

Áreas de Acondicionamiento Paisajístico de Protección con el vialito de alta capacidad: En el encuentro de la carretera nacional CN-634 con la Autovía y más concretamente en la parcela destinada a equipamiento – servicios, se ha dispuesto de una franja de separación con la intención de independizar los futuros usos y dotar de autonomía propia funcionando como aislantes acústicos, atmosféricos o para minimizar el impacto visual.

Corredores Medioambientales: La ordenación propuesta se encuentra muy condicionada por el trazado de las infraestructuras de comunicaciones que circundan el ámbito. Tanto es así que las zonas quedaban fragmentadas y sin continuidad alguna. Para evitar esta falta de conexión entre áreas dentro del propio PSIR se ha dispuesto junto al trazado de la red de ferrocarril una banda libre y ajardinada libre de toda urbanización.

Todo ello tiene como consecuencia una mayor integración ambiental y paisajística del PSIR, minimizándose el impacto sobre la ribera del mar, reduciendo la presión urbanística

sobre las áreas más expuestas, resolviéndose los problemas paisajísticos generados por el elevado grado de exposición visual del ámbito desde la costa.

b) Adecuada inserción dentro de la trama viaria

Dentro de la ordenación propuesta, la trama viaria que se propone en el PSIR busca la conectividad con las infraestructuras viarias existentes (Autovía A-8, carretera nacional N-634), resolviendo los accesos y la permeabilidad de la actuación con dicho sistema viario para favorecer los movimientos tanto de entrada como de salida al ámbito. A su vez, se pretende resolver el encuentro actual de la carretera nacional con la municipal junto a las actuales instalaciones industriales, de manera que el actual encuentro se sustituya por una rotonda, quedando el problema solucionado.

Es por ello que se disponen dos enlaces con la carretera nacional CN-634 aprovechando con hemos dicho anteriormente para solucionar el actual acceso al polígono industrial.

c) Distribución de usos acordes a las necesidades

El ámbito se encuentra enmarcado por una serie de infraestructuras que lo condicionan por un lado, pero por otro son las causantes de la viabilidad del mismo. Sin embargo estas infraestructuras suponen una ruptura del territorio, dividiendo el mismo en dos zonas principalmente: al norte de la carretera nacional CN-634 se encuentran usos residenciales con tipología de vivienda unifamiliar aislada mientras que al sur de carretera nacional se ubican los usos productivos con la presencia de un pequeño polígono industrial.

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 55

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



El ámbito del PSIR se encuentra situado al sur de la CN-634 completando de este modo la trama urbana existente. La implantación de los distintos usos productivos se ha realizado de manera que las construcciones industriales de menor escala y las oficinas sirvan de filtro y mezclen la tipología de la vivienda unifamiliar con el uso productivo. De este manera se han situado en el norte del PSIR la trama más consolidada de la actuación, contribuyendo de esta manera a generar una trama urbana central.

Los criterios básicos que han presidido la ordenación del PSIR de Val de San Vicente son los siguientes:

- **FUNCIONALIDAD:** adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un Área Industrial (dimensiones y radios de giro, pendientes, etc... del viario dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupada, 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, mediante el concepto de grandes manzanas divisibles de distintas formas, como unidad básica de ordenación, y la intercambiabilidad de usos y actividades, facilitada por las edificabilidades homogéneas adoptadas.
- **MÁXIMO APROVECHAMIENTO:** dentro de unos parámetros de calidad del conjunto, con respeto de retrocesos a las carreteras, autovías, ferrocarril y a viarios, 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.
- **COMERCIALIDAD:** aprovechamiento de los puntos y fachadas de máximo atractivo del ámbito, para ordenar en los mismos los usos y actividades más

representativos. De este modo las tipologías de naves de menor superficie se han colocado cercanas a las vías de comunicación, al igual que las oficinas.

- Consideración de un **SISTEMA FLEXIBLE DE DESARROLLO**, adaptables a las manzanas de mayor tamaño en función del proceso de comercialización.

En base a estos criterios, y teniendo en cuenta que el ámbito de actuación queda dividido en dos áreas (Norte y Sur) por la Autovía A-8, e incluso una zona central motivado por la geometría de la parcela más que por las infraestructuras, se procedió al estudio de los usos más adecuados dentro de cada una de estas áreas. En el Área Norte, debido a las condiciones de altimetría, de dimensiones y de proximidad al núcleo urbano, se optó por situar la zona con posible uso productivo de pequeña superficie, complementadas con zonas de uso Empresarial, comercial, oficinas y Servicios.

El Área Centro, delimitada por la mezcla entre tipologías productivas de gran escala con las de menor escala, cuenta con usos logísticos e industriales y con una zona destinada a Industria Ligera que se integra en el entorno.

Sin embargo, la rútila que articula todo es el gran espacio rotacional complementado por el espacio libre donde se encuentra "El Cierón".

Finalmente, en la Zona Oeste se define un espacio productivo de servicios con la posibilidad normativa de realizar allí los realojos necesarios, aprovechando que generan menor impacto visual en la zona que queda más expuesta desde las Marismas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 56

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



**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Finalmente, cabe destacar respecto a los usos elegidos que se pretenden implantar en la actuación, que en su globalidad se trata de actividades que surgen desde el respeto al medio ambiente y que se conciben desde su origen con criterios de sostenibilidad.

Los equipamientos se concentran en un único lugar central lo que generará una importante área de actividades singulares en el entorno del PSIR y limitará, debido al menor impacto de estas construcciones, la afección visual generada por esta zona.

Su excelente ubicación permite una adecuada accesibilidad desde el núcleo urbano, contribuyendo a su vez a complementar las dotaciones locales de los mismos.

d) Mejora de los estándares de calidad de las edificaciones

Partiendo del carácter del presente PSIR como Instrumento de Ordenación Territorial, la propia ordenación general del ámbito parte del aprovechamiento al máximo de los recursos disponibles, generando una ordenación atractiva y funcional.

Desde el punto de vista del diseño urbano, se pretende que las construcciones e instalaciones cumplan con una serie de requisitos y parámetros que contribuyan a garantizar ciertos estándares de calidad en la edificación. Tal y como se desarrolla en el apartado específico de Normativa, se indica se podrán desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados.

e) Integración en la escala local de servicios y actividades

En virtud de las zonas con mayor exposición visual desde la Ribera del mar se ha reservado la posibilidad normativa de que en la zona occidental del PSIR, en el área de servicios se posibilite la ejecución de realojos.

Esta ubicación del equipamiento comercial y de servicios (hotel, gasolmera, etc) se realiza para aprovechar la proximidad a los accesos, sin olvidar importancia de las fachadas comerciales más representativas y de mayor valor comercial, que son las más adecuadas al uso establecido.

3.7.2.1. Morfología del "núcleo" de "Los Tánagos": Integración del PSIR en el núcleo.

Uno de los condicionantes establecidos por el POL para el desarrollo del presente PSIR era la realización de un estudio de la morfología del núcleo en el que se apoya la actuación al objeto de favorecer la integración tanto funcional como tipológica de la propuesta en el mismo.

A la vista de este condicionante, la primera consideración a realizar sería la definición o no de "Los Tánagos" como núcleo de población, puesto que, tanto administrativamente como funcionalmente, se trata de un barrio del núcleo de Prielezo, con un marcado carácter rural en origen, que se ha visto en los últimos años reestructurado con la aparición de diferentes usos: actividades hosteleras, actividad industrial (centralizada en dos polígonos industriales de iniciativa disinta y todavía hoy en expansión), todas ellas como consecuencia de la privilegiada situación estratégica que le otorgó la construcción de nuevas infraestructuras de comunicación, principalmente la autovía A-8.

De acuerdo con las NIUR, los diferentes tipos de asentamientos que ocupan el territorio rural de Cantabria, se pueden agrupar en barrios, los más numerosos, y aldeas. En el caso



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

**PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 57**

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



de "Los Tánagos", en origen, se podía definir como un BARRIO, unidad básica o elemental de asentamiento en el territorio, generada por la agrupación de las casas, cuyo número puede oscilar entre 5 y 30 por término medio (en el caso de Los Tánagos, 12 viviendas), y que al estar estrechamente ligados a una porción o parte de terreno, forman una unidad paisajística indivisible, definida por las edificaciones y el terrazgo.

En lo referente a la estructura física del barrio de "Los Tánagos", atendiendo a la disposición de las casas en torno a un camino (en este caso en torno a la carretera nacional N-634, hasta hace pocos años única vía de comunicación de Cantabria con Asturias y el resto de la cornisa cantábrica), es claramente LINEAL, apoyándose las diferentes edificaciones en ambos lados del eje viario.

Considerando la densidad de ocupación de las viviendas existentes, se trata de un asentamiento de tipo LAXO o ABIERTO, donde las edificaciones están separadas por espacios no edificados, que suelen estar cerrados y adscritos a cada una de las edificaciones.

La morfología descrita hasta el momento se ha visto alterada en los últimos años, como ya se ha señalado, por el aumento espectacular de la accesibilidad de la zona producido por la construcción de nuevas infraestructuras viarias (principalmente la autovía A-8), que ha potenciado junto al incremento de actividades turísticas (este acceso es el principal para ir a "El Soplao"), la construcción de nuevos establecimientos hosteleros y la aparición al sur de la N-634 de un primer desarrollo industrial de iniciativa privada y de un segundo polígono industrial (promovido por SICAN) y aún en desarrollo, lo que ha transformado el modo tradicional de asentamiento del barrio de "Los Tánagos", que ha pasado a convertirse en un **NÚCLEO MIXTO**, tanto a nivel morfológico como a nivel de usos.

La aparición de los nuevos usos señalados, diferentes de los originarios de carácter marcadamente rural, y de las nuevas tipologías edificatorias adscritas, introducen una arquitectura de tipo industrial, con diferentes densidades, ocupaciones, alturas..., que modifica también la estructura parcelaria original.

La evolución y transformación morfológica que ha sufrido el barrio de "Los Tánagos" ha dado lugar a la "superposición" de la estructura original y la nueva, que ha absorbido a la anterior, generándose una estructura de nuevo corte en la que conviven las viviendas pertenecientes al antiguo asentamiento, situadas mayoritariamente al norte de la N-634 y muchas de ellas vinculadas a explotaciones ganaderas, con las industrias y servicios de más reciente implantación, situados fundamentalmente al sur de la N-634.

Un objetivo básico de la ordenación proyectada en el presente PSIR es la integración de la propuesta en esa nueva estructura y recíprocamente la integración de la estructura del núcleo en la futura configuración del mismo tras el futuro desarrollo del PSIR.

A continuación se evaluarán los diferentes usos y edificaciones existentes en el núcleo de "Los Tánagos", sobre todo los situados en contacto o incluso dentro del ámbito del PSIR, con el fin de justificar la "integración funcional y tipológica" de la propuesta de ordenación en dicho núcleo:

- * En la **ZONA NORTE** del PSIR, la situada al este de la segunda glorieta de acceso al PSIR, la más alejada de la salida de la A-8, entre la N-634 y el camino municipal que sirve de límite al ámbito del PSIR, la ordenación proyectada define:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 58

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



- Una zona de uso industrial estructurada en parcelas de tamaño pequeño-medio, señalada como PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO 1 en el Plano de Ordenación, capaces de acoger construcciones industriales en tipología de "naves nido", pudiendo materializarse sobre las parcelas construcciones que podrán tener superficies desde 400 a 1.500 metros cuadrados, respondiendo a una gran variedad de tipologías edificatorias industriales. Estas futuras construcciones tendrán tipologías similares a las ya existentes en el actual polígono industrial, cuya ampliación, colindante con esta zona, está actualmente en proceso de edificación y tiene prevista una ocupación prácticamente total, por tratarse de construcciones en tipología "naves nido" para albergar pequeña y mediana empresa.
- Un área destinada a oficinas con la intención de crear un posible centro de empresas o similar, señalada como PRODUCTIVO EMPRESARIAL en el Plano de Ordenación, que podría dar servicio, tanto a las industrias que se instalasen en el ámbito del PSIR como a aquellas que ya están instaladas en el polígono industrial existente, que carece de un equipamiento centralizador de la actividad como el que pretende instalarse en esta zona.
- Una zona de Espacio Libre de Uso Público, que sirve de zona de transición y a la vez de "fachada verde" entre la actividad que genera una zona industrial como la que se proyecta y una de las principales vías de acceso tanto al PSIR como al resto del "núcleo", la CN-634. Esta zona de espacio libre de uso público se extiende hasta la colindancia con una nave ganadera, alejando de esta forma la futura actividad empresarial de la ganadera existente.

Esta zona Norte del PSIR dada su situación junto al polígono industrial existente y dado que los límites de la misma se corresponden bien con viario existente, bien con suelo urbano ya dedicado al uso industrial de similares características al proyectado, se podría considerar como una ampliación o consolidación del polígono actual, que servirá para potenciar las industrias ya instaladas en dicho polígono.

- * En la **ZONA CENTRAL** del PSIR, la situada entre la salida de la A-8, la N-634 y la línea de ferrocarril que sirve de límite al ámbito del PSIR, la ordenación proyectada define:
 - Una zona de uso industrial, estructurada en parcelas de gran tamaño, señaladas como PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO 2 en el Plano de Ordenación, y situadas en el centro de esta zona, y en parcelas de tamaño medio, superior a 1.750m², señaladas como PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO 1 en el Plano de Ordenación, y situadas en el este de esta zona.
- Los "bordes" de la zona industrial de parcelas de gran tamaño coinciden con suelo urbano con uso industrial existente, con viario de nueva creación, con la línea férrea situada al Sur y con un gran espacio libre de uso público que se genera con el PSIR. Únicamente en la zona noroeste se sitúan junto a una industria ganadera, que se conservará con una parcela suficiente para garantizar la continuidad de la explotación, de todos modos, en la normativa correspondiente se establece un reitranqueo equivalente a la mitad de la altura de las edificaciones que se construyan.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 59

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



Los "bordes" de la zona industrial de parcelas de tamaño medio coinciden, bien con vialario de nueva creación, bien con espacios libres de uso público que se generan con el PSIR.

Dentro de esta zona existen varias edificaciones destinadas a uso agrícola-ganadero. Uno de los condicionantes más importantes ha sido, ya desde el principio, el mantenimiento, en una de las parcelas proyectadas, del uso actual, manteniendo además las construcciones destinadas a tal fin. Tanto es así que se ha diseñado una parcela junto a la carretera nacional CN-634 destinada a uso PRODUCTIVO AGROPECUARIO consolidando las edificaciones existentes.

En el caso de la otra edificación destinada a uso agrícola-ganadero, situada al suroeste de la que se mantiene, la propiedad ha manifestado su voluntad de abandonar la actividad y por eso no se proyecta su mantenimiento.

En el corazón de esta zona central se proyecta una gran área de EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO, ubicada aquí, pese a la relativa distancia al núcleo, por la situación "apartada" de todas las vías principales de comunicación (N-634, A-8 y ferrocarril), aunque tiene acceso casi inmediato desde las N-634, y por su situación junto al gran espacio libre de uso público diseñado por el PSIR, de tal forma que se pueda crear un gran ámbito de carácter público que pueda funcionar como una zona de esparcimiento no sólo para la población de "Los Tánagos", sino para la totalidad del municipio.

* En la ZONA OESTE del PSIR, la situada al oeste de la salida de la A-8, la ordenación proyectada define:

Una zona de uso dotacional de servicios, señaladas como PRODUCTIVO SERVICIOS en el Plano de Ordenación. Analizadas las necesidades de actuaciones industriales de este tipo, es fundamental el dotar al ámbito de una zona destinada a servicios como son los relacionados con los transportes: gasolinera, área de lavado, etc... y los relacionados con la hostelería como son cafetería, restaurante e incluso los relativos a estancia temporal de personas como los hoteleros. La tipología edificatoria son edificios aislados con un programa a desarrollar en planta baja más dos plantas de piso.

Este tipo de actividades se ubican cercanas a la salida de la A-8, y junto a otros dos establecimientos hosteleros situados en la zona oeste de Los Tánagos, con lo que se potencia el carácter comercial y de servicios existente en la actualidad.

Por otro lado, en esta zona se podrán ubicar los posible recaljos de uso residencial que puedan producirse como consecuencia del desarrollo del PSIR.

Como resumen de este estudio de la morfología del núcleo y la integración del PSIR en el mismo, se puede concluir que, dado que en el núcleo de "Los Tánagos" en estos momentos tiene una "estructura urbana" en la que coexisten usos residenciales, agroganaderos, industriales, comerciales... y que la propuesta de ordenación del PSIR propone una distribución de usos coherente con los existentes, el efecto del desarrollo del PSIR, va a suponer una "potenciación" de los usos preexistentes, en particular del

PSIR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 60

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



INDUSTRIAL, sin interferir en el mantenimiento del resto de usos, particularmente del agroganadero, en aquellos casos que las explotaciones existentes se plantean su persistencia.

El desarrollo del PSJR acentúa la diferencia en los márgenes de la N-634 con el uso industrial, situado al sur de la N-634, (margen derecha en dirección Pesués-San Vicente), y el residencial, situado preferentemente en el margen izquierdo de la N-634, situación que ya contempla el Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, potenciando el desarrollo residencial de esa margen izquierda, apoyado en la actividad industrial futura.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AEP - N° 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 61

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO MEMORIA DE ORDENACION



		TOTAL PRODUCTIVO COMPUTABLE	315.616,50	240.128,55
21.600,00	M-DP	Nº 6. ESPACIO DONACIONAL PUBLICO (DP)	21.600,00	0,40
10.360,00	M-S-1	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.538,00	0,15
	M-S-2	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.685,00	0,00
	M-S-3	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.761,00	0,15
	M-S-4	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.376,00	0,15
88.945,30	EUP	EUP-1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	11.690,00
		EUP-2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	409,50
		EUP-3	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	4.506,00
		EUP-4.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	51.621,00
		EUP-4.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	5.760,00
		EUP-5	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	4.505,00
		EUP-6.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	6.730,30
		EUP-6.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	2.321,80
		OTROS	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (EUP)	1.401,70
		19.141,00	PK	PK-1
PK-2	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)			3.652,00
PK-3	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)			6.064,00
PK-4	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)			6.016,00
83.972,34	Vario	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	83.972,34	0,00
TOTAL			539.635,14	249.719,80

Coefficiente de Edificabilidad productiva del Ámbito
0,44498317
0,46284941

Cumplimiento de los estándares de cesión		Cesión necesaria	Previsión
Espacio Libre de Uso Público (20m ² por cada 100 m ² edificables)		49.753,71	88.945,30
Espacio Libre de Uso Público (10% de la superficie ordenada)		53.963,51	21.600,00
Equipamiento (4% de la superficie total del ámbito)		21.385,41	21.600,00
Aprovechamiento de cesión (5% del aprovechamiento total)		12.006,42	2.570
Aparcamientos (1 por cada 100 m ² edificables)		2.498	2.570

3.8. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

En el siguiente cuadro figuran las parcelas y manzanas con sus superficies correspondientes:

Superficie (m ²)	Manzanas	Parcelas	Ordenanza de aplicación	Superficie (m ²)	Coef. Edif. (m ² /m ²)	Edificabilidad Máx (m ² edif.)
21.935,00	M-PI-1.1	PI-1.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	21.395,00	1,20	25.674,00
23.688,00	M-PI-1.2	PI-1.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	23.668,00	1,20	28.401,60
23.488,00	M-PI-1.3	PI-1.3.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	19.361,00	1,20	23.233,20
29.469,00	M-PI-1.4	PI-1.3.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	4.127,00	1,20	4.952,40
		PI-1.4.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	8.715,00	1,20	10.458,00
		PI-1.4.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	20.754,00	1,20	24.904,80
		PI-2.1.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	7.467,00	0,38	2.804,01
36.222,00	M-PI-2.1	PI-2.1.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	10.003,00	0,38	3.766,53
		PI-2.1.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.774,00	0,80	3.819,20
		PI-2.1.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.783,00	0,80	3.826,40
		PI-2.1.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.786,00	0,80	3.828,80
35.460,00	M-PI-2.2	PI-2.1.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	2.319,00	0,80	1.855,20
		PI-2.1.2e	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	2.090,00	0,80	1.672,00
		PI-2.2.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	8.369,00	0,38	3.180,22
		PI-2.2.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	8.060,00	0,38	3.062,80
		PI-2.2.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PI-2.2.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PI-2.2.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.451,00	0,80	3.560,80
		PI-2.3.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	3.630,00	0,80	2.904,00
		PI-2.3.2	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	35.402,00	0,38	13.294,16
		10.196,00	M-PI-2.4	PI-2.4.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	47.509,00
7.229,00	M-PE	PE-1	Nº 3. ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE)	10.196,00	0,38	3.828,80
11.009,00	M-FS	FS-1	Nº 4. ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (FS)	7.229,00	1,00	7.229,00
34.569,50	M-PA	PA-1	Nº 5. ESPACIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO (PA)	11.009,00	0,38	4.134,10
				34.569,50	0,38	12.981,54



DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACION INTEGRAL ESTRATEGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE - Pág. 62

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.9. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

3.9.1.-Integración paisajística del PSIR

Desde SICAN se ha redactado una "Guía de Integración Paisajística de los Polígonos Industriales y Sectores de Actividad Económica" al objeto de mejorar la imagen del paisaje industrial de Cantabria a través del establecimiento de objetivos y criterios que fomenten su integración en el mismo; cuyo contenido deberá cumplir las determinaciones establecidas en el presente PSIR.

3.9.2.-Diseño

La ordenación se ha diseñado teniendo en cuenta, entre otras determinaciones, la **orientación** más apropiada de las parcelas. Para ello se ha proyectado el trazado de la red vial de manera que los viales presentan una orientación norte-sur, permitiendo que todas las naves obtengan el máximo rendimiento de la luz solar. Esto es así ya que las parcelas, y más concretamente las construcciones, se sitúan paralelas a los viales. De esta manera además se consigue una adecuada iluminación en el interior de las construcciones.

Además del condicionante de la orientación, a la hora de planificar el trazado de la **red vial** se ha tenido en cuenta la necesidad de realizar únicamente los movimientos de tierra estrictamente necesarios, adaptando la pendiente de los viales y su trazado a las curvas de nivel del ámbito. De este modo el gasto de energía en la fase de construcción se reduce considerablemente.

Entendiendo las necesidades funcionales de este tipo de actuaciones, los **desplazamientos** son uno de los principales factores a la hora de decidirse por una u otra ubicación. No siendo objeto de este proyecto la elección de la localización del Proyecto Singular de Interés Regional, si que entra dentro de las competencias del mismo el diseñar una ordenación capaz de generar el mínimo número de desplazamientos, aunque sea en el interior de su ámbito. Con esta finalidad se han situado las parcelas de pequeño y mediano tamaño junto a la carretera nacional, ya que este tipo de empresas generan más desplazamientos que las de gran tamaño. Las parcelas destinadas a empresas de gran tamaño se ubican en las localizaciones más alejadas de la carretera nacional, al prever menor número de desplazamientos aunque de mayor tonelaje, y cercanas al trazado del ferrocarril de ADIF.

A menor escala, **las calles**, eje fundamental del proyecto de urbanización, han sido proyectadas reduciendo las necesidades de recursos tales como energía y materiales. Su diseño se basa en una plataforma continua (vial rodado y peatonal) de aglomerado con un acabado de pintura, de manera que a la vez que se reducen considerablemente las dificultades de ejecución, plazos y necesidades materiales, se posibilita una mejor adaptación al mantenimiento en el tiempo.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 63

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
MEMORIA DE ORDENACIÓN



Uno de los factores más importantes a la hora de planificar cualquier tipo de actuación urbanística o constructiva es la necesidad de **agua** para todos los procesos. El presente proyecto dispone de este recurso gracias a la llamada "autovía del agua". Sin embargo, es necesario que la ordenación presente recursos suficientes para reutilizar el agua que utiliza. Con este criterio se ha diseñado la red de evacuación de aguas pluviales, de manera que todas las aguas son almacenadas en dos depósitos, presentado la capacidad de ser almacenados un estanque artificial realizado al respecto.

Teniendo muy presente que el **suelo es el recurso más importante** y que es un bien agotable, el diseño general del Proyecto ha partido del condicionante de obtener el máximo rendimiento del suelo, generando el mayor número de parcelas y con la capacidad y flexibilidad necesarias para adaptarse al mercado.

3.9.3-Materiales

El principal elemento del proyecto de urbanización son sus viales y por extensión el material del que están compuestos. Para el presente proyecto se ha previsto la ejecución de los viales sustituyendo el habitual betún obtenido del petróleo por partículas procedentes de neumáticos recuperados.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2018

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 64

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



4. NORMATIVA

4.1 TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

4.1.1 Objeto

El Proyecto Singular de Interés Regional de Val de San Vicente establece la ordenación detallada de la Actuación Integral Estratégica Productiva nº 10 del Área de Val de San Vicente definida en la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral (POL), el cual incluye el Proyecto de Urbanización Pública de dicho ámbito.

4.1.2 Alcance y ámbito territorial de aplicación de la Normativa

1. La presente Normativa se aplica al ámbito del área del PSIR de la Actuación Integral Estratégica Productiva (AIEP) de Val de San Vicente, en el municipio del mismo nombre, incluida en el Plan de Ordenación del Litoral como Área de Actuación Integral Estratégica nº 10.
2. La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el Plano de Ordenación 2.1. Calificación. Usos del suelo.
3. La asignación de usos permitidos y las cauteles que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del PSIR del área de Val de San Vicente.

4.1.3 Regulación Complementaria

Para todo aquello que no figure en el presente PSIR se acudirá en cada caso a lo establecido por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; por las Normas Urbanísticas Regionales del Gobierno de Cantabria; por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), por la normativa sectorial aplicable y, en su caso, el planeamiento municipal vigente en el término de Val de San Vicente.

4.1.4 Condiciones de vigencia, modificación y revisión del PSIR

1. El PSIR tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones.
2. Se procederá a la revisión del PSIR cuando se pretendan introducir cambios sustanciales en los criterios de ordenación seguidos y afecten a la estructura general del ámbito, como son la modificación sustancial de la red de viario público, la estructura funcional del ámbito o la zonificación global y usos. Su tramitación y aprobación seguirá los mismos procedimientos establecidos para el presente Proyecto Singular de Interés Regional.
3. Se entiende por modificación del PSIR toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PSIR por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 1

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



4. Podrán modificarse, sin constituir supuesto de revisión del PSIR, mediante Proyectos Técnicos:

- La ordenación definitiva del parcelario, debido al carácter indicativo y no vinculante del mismo.
- La redistribución de la edificabilidad global del PSIR entre las diferentes áreas de calificación pudiendo compensarse las edificabilidades entre ellos en el conjunto de la actuación.
- 5. No se considerarán modificaciones del PSIR: los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo del Proyecto de Urbanización Pública pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto.

4.1.5 Cesiones

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, cediendo a la Administración actuante, el 5% del aprovechamiento medio del ámbito de equidistribución, concretándose en cada Fase.

4.1.6 Documentos constitutivos del PSIR

1. El presente PSIR está constituido por los siguientes proyectos:

Documento A: PLANEAMIENTO

- Memoria General

- Memoria Informativa
- Memoria de Ordenación
- Normativa
- Estudio Económico y Financiero
- Plan de Etapas
- Planos

Documento B: PROYECTO DE URBANIZACIÓN PÚBLICA

- Memoria de Urbanización Pública
- Anejos a la memoria
- Planos
- Pliego de Condiciones Técnicas
- Presupuesto

Documento C: INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

4.1.7 Ajustes del contenido del PSIR en el proceso de tramitación

El Texto Refundido de Aprobación Definitiva podrá incorporar los ajustes a la delimitación general del ámbito o de las Zonas Verdes o zonas de Equipamiento Deportivo, actualmente sobredimensionadas, necesarios para adaptarse a la delimitación final establecida en los posibles convenios de expropiación convenida realizados, o para ubicar los posibles reajustes de viviendas o instalaciones existentes en el interior del ámbito que hayan sido establecidos de mutuo acuerdo a lo largo del proceso de tramitación del PSIR.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 2

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO NORMATIVA



La modificación de las fases no suponará modificación del presente documento, por lo que no exigirá ningún trámite legal de aprobación por parte de la CROU ni del Gobierno de Cantabria.

4.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: Ordenación y Calificación del Suelo

4.2.1. Ordenación y Calificación del suelo

- La calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación 2.1. Calificación, Usos del Suelo y la Ordenación del ámbito en el Plano de Ordenación 2.2. Ordenación.
- En dicho plano 2.1. se definen:
 - La estructura urbana del ámbito del PSIR, con el viario público del mismo.
 - La delimitación del ámbito y la división del mismo a través del viario estructurante y de desarrollo.
 - Las calificaciones distintivas de suelo.
 - La localización de los equipamientos y de las zonas verdes.

4.2.2. Desarrollo en fases

El Proyecto Singular de Interés Regional de Val de San Vicente que establece la ordenación detallada de la Actuación Integral Estratégica Productiva nº 10 del Área de Val de San Vicente definida en la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral (POL), podrá desarrollarse en fases, que se establecen en el Plan de Etapas y en el Estudio Económico Financiero del presente documento.

4.2.3. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

El resumen general y el cuadro detallado de las superficies resultantes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro siguiente:

Superficie (m²)	Matrículas	Fases	Ordenanza de aplicación	Superficie (m²)	Coef. Est. (m²/m²)	Calificación MAX (m² edif.)
21.935,00	M-PI-1.1	PI-1.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	21.395,00	1,20	25.674,00
23.688,00	M-PI-1.2	PI-1.2	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	23.668,00	1,20	28.401,60
23.688,00	M-PI-1.3	PI-1.3	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	19.361,00	1,20	23.233,20
		PI-1.3.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	4.127,00	1,20	4.952,40
29.469,00	M-PI-1.4	PI-1.4.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	8.715,00	1,20	10.458,00
		PI-1.4.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (PI-1)	20.754,00	1,20	24.904,80
		PI-2.1.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	7.467,00	0,38	2.804,01
		PI-2.1.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	10.003,00	0,38	3.756,33
		PI-2.1.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.774,00	0,80	3.819,20
36.222,00	M-PI-2.1	PI-2.1.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.783,00	0,80	3.826,40
		PI-2.1.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.786,00	0,80	3.828,80
		PI-2.1.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	2.319,00	0,80	1.855,20
		PI-2.1.2e	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	2.090,00	0,80	1.672,00
		PI-2.2.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	8.369,00	0,38	3.180,22
		PI-2.2.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	8.060,00	0,38	3.062,80
35.460,00	M-PI-2.2	PI-2.2.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PI-2.2.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PI-2.2.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	4.451,00	0,80	3.560,80
		PI-2.2.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	3.630,00	0,80	2.904,00
82.211,00	M-PI-2.3	PI-2.3.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	35.402,00	0,38	13.294,16



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 3

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO NORMATIVA



10.196,00	M-PI-2.4	PI-2.3.2	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	47.509,00	0,80	38.007,20
7.229,00	M-PE	PE-1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	10.196,00	0,38	3.828,80
11.009,00	M-PS	PS-1	Nº 3. ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE)	7.229,00	1,00	7.229,00
34.569,50	M-PA	PA-1	Nº 4. ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS)	11.009,00	0,38	4.134,10
			Nº 5. ESPACIO PRODUCTIVO AGRICULTARIO (PA)	34.569,50	0,38	12.981,54
			TOTAL PRODUCTIVO COMPUTABLE	315.416,50		240.128,85
21.600,00	M-DP	DP-1	Nº 6. ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP)	21.600,00	0,40	8.640,00
	M-IS-1	IS-1	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.538,00	0,15	230,70
	M-IS-2	IS-2	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.685,00	0,00	0,00
	M-IS-3	IS-3	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.761,00	0,15	564,15
	M-IS-4	IS-4	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.376,00	0,15	206,40
		ELUP-1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	11.690,00	0,00	0,00
		ELUP-2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	409,50	0,00	0,00
		ELUP-3	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.506,00	0,00	0,00
		ELUP-4.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	51.621,00	0,00	0,00
		ELUP-4.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	5.760,00	0,00	0,00
88.945,30	ELUP	ELUP-5	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.505,00	0,00	0,00
		ELUP-6.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	6.730,30	0,00	0,00
		ELUP-6.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	2.321,80	0,00	0,00
		OTROS	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	1.401,70	0,00	0,00
		PK-1	Nº 9. ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA)	3.409,00	0,00	0,00
		PK-2	Nº 9. ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA)	3.652,00	0,00	0,00
19.141,00	PK	PK-3	Nº 9. ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA)	6.064,00	0,00	0,00
		PK-4	Nº 9. ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA)	6.016,00	0,00	0,00
83.972,34	Viario	Viario	Nº 9. ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA)	83.972,34	0,00	0,00
			TOTAL	539.635,14		249.749,80

El coeficiente que en la tabla aparece como 0,38 tiene un valor real de 0,37552

4.2.4. Sistema Viario

1. Corresponde a los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento del viario. El Sistema Viario se encuentra definido en los Planos de Ordenación 2.1. Calificación. Usos del Suelo, 7.2.3. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo.

2. Se definen dos niveles de ejes viarios:

- Viario estructurante, constituido por 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 2.3. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo en el que se fija su anchura total. No se permitirán maniobras de ataque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del viario estructurante.

- Viario interior o de desarrollo para dotar de accesibilidad a las diferentes parcelas. Se encuentran igualmente definidos en el Plano de Ordenación 2.3. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo.

Al tratarse de un vial de desarrollo la modificación del trazado de este tipo de vías no significará modificación del presente PSIR pudiendo realizar este cambio mediante el proyecto técnico correspondiente.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 4

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



4.2.5. Equipamientos

Los equipamientos generales comunes responden a las reservas de suelo mínimas establecidas por los Artículos 6 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico para dichos usos y cuya localización figura en el Plano de Ordenación 2.1. Calificación. Usos del Suelo:

- Los equipamientos generales de carácter comercial, con una superficie mínima de un 1% de la total del PSJR.

- Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1% de la total del PSJR. Se vinculan al uso y dominio público, por lo que se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

- Los equipamientos deportivos, con una superficie mínima del 2% del total del PSJR. Localizados junto a la zona verde y vinculados al uso y dominio público, por lo que, al igual que el anterior, se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

4.2.6. Zonas verdes y Espacios Libres

Comprenden los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que cumplen las siguientes funciones:

- Integración de las zonas verdes determinadas por el planeamiento en un paisaje unitario, con una lógica de agregación y escala suficiente.

- Forman los espacios de fachada a los corredores viarios principales internos y externos, con una lógica filtro de actividades y edificaciones de nivel medio, minimizando el impacto visual.

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

- Resuelven las diferencias de altura entre las plataformas, de las áreas de actividad, que lógicamente están condicionadas por pendientes menores en el trazado del viario interno.

- Protegen los espacios naturales de borde, más aun cuando el complejo se asienta en relación muy directa con la costa, con el curso del pequeño arroyo inominado y las pequeñas zonas montañosas próximas.

- 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.

- Mejoran las condiciones ambientales generales del ámbito del PSJR.

La superficie de zonas verdes y espacios libres viene definida según la siguiente normativa de aplicación:

- De acuerdo con los Artículos 4 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1976 de 23 de junio), deberá destinarse a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público al menos el 10 % de la superficie total ordenada (computando como tal aquellas cuya superficie sea



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSJR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 5

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



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 inferior 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, y el Artículo 92 de las Normas Urbanísticas Regionales del Gobierno de Cantabria, 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.

SECCIÓN 2: Instrumentos de gestión

4.2.7. Gestión del PSIR

1. Se establece como sistema de gestión el de **EXPROPIACIÓN** por lo que se define un único polígono expropiatorio que abarcará la totalidad del suelo comprendido en el perímetro delimitado como ámbito territorial de este Proyecto.
2. Los terrenos correspondientes a todas aquellas conexiones exteriores de infraestructuras y accesos viarios propuestos al ámbito serán igualmente obtenidos mediante expropiación.

3. Las Expropiaciones necesarias se incluyen en el plano de Ordenación al respecto.

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

5. Se establece como sistema de gestión el de expropiación, ya que es el más adecuado para la consecución del interés público, conforme a las circunstancias que concurren en su ordenación y ejecución. El mismo tiene por objeto el desarrollo de un Área Integral Estratégica Productiva 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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 6

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



de protección pública. Igualmente políticas activas en el ámbito productivo y de la economía, a través de la figura de las denominadas Actuaciones Estratégicas Integrales, delimitando reservas de suelo estratégico aptas para un futuro desarrollo industrial dado su emplazamiento y su fácil adecuación a la citada finalidad y, con base, en una visión supramunicipal del territorio de la Comunidad Autónoma. Actuaciones contempladas a lo largo del territorio de la Comunidad Autónoma y que indudablemente mejorarán el tejido productivo de la misma".

6. El Interés Regional Estratégico Productivo 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 de Cantabria.

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

SECCIÓN 3: Instrumentos de ejecución

4.2.8. Proyectos de urbanización pública

1. Se incluye como Documento B de este PSIR un Proyecto de Urbanización Pública del viario y los accesos necesarios para el correcto funcionamiento del ámbito.
2. El Proyecto de Urbanización Pública deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito de la actuación con las redes exteriores.
3. Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que puedan desarrollar los organismos municipales y públicos afectados.
4. Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las zonas destinadas a espacio libre público limítrofes, 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.
5. Las características fundamentales del viario e infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en la colección de planos de ordenación.
6. El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva es una obligación de la empresa contratista. Posteriormente a la recepción de las obras, el mantenimiento de la urbanización correrá a cuenta de una entidad de conservación formada por los propietarios de las parcelas.

Diersur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 7

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



7. En la concepción de servicios del PSIR de Val de San Vicente, 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 la posible, a los principales ejes del Vicario.
8. 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 del planeamiento, y la funcionalidad de la actuación así lo requiera.
9. 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.

4.2.8. Urbanización de las parcelas edificables

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 con el posible desarrollo unitario o por fases del Proyecto de Urbanización Pública.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 8

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1: Condiciones generales

4.3.1. Ordenanzas reguladoras

4.3.1.1. Antecedentes

Las ordenanzas que van a regular el presente PSIR, se redactan conforme a las necesidades funcionales del mismo, la legislación vigente y los estudios técnicos incluidos como parte del proyecto del PSIR.

4.3.1.2. Régimen de usos del suelo

4.3.1.3. Definición

La presente reglamentación de usos públicos y privados regula las diferentes utilizaciones posibles de los terrenos y edificaciones según las actividades que, en virtud del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente pueden desarrollarse en estos.

4.3.1.4. Clases de usos

A los efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, en desarrollo de las NN.SS. de se incluyen en el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente los siguientes usos:

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

4.3.1.4.1. Usos Básicos

1. Definen el nivel más desagregado de actividad o situación de actividad recogido en las ordenanzas. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición, sus condiciones de compatibilidad con otros usos y la calificación otorgada por el planeamiento parcial que le es de aplicación.
2. La normativa reguladora de usos básicos será de aplicación en la totalidad del ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. A estos efectos el Plan se remite, en su regulación de usos, a los aquí establecidos y a su normativa, pudiendo crear, si así conviniere, sub-categorías; en este supuesto, las subcategorías respetarán las determinaciones del uso básico pudiendo añadir nuevas determinaciones siempre que no contradigan las del uso básico al que correspondan.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 9

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.1.4.2. Usos Pormenorizados

Se definen como la agrupación de Usos Básicos y constituyen la base de la zonificación del Proyecto Singular de Interés Regional, al definir de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas. La asignación de un uso pormenorizado a un predio regula a qué usos básicos puede destinarse la nueva edificación, sujeto a lo dispuesto para cada uso básico.

4.3.1.4.3. Usos Globales

1. Se forman por agregación o combinación de usos pormenorizados o básicos según los casos.
2. El Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente concreta en su ámbito los usos pormenorizados o básicos en que se desarrolle el uso global, pudiendo definir nuevas subcategorías dentro de los usos pormenorizados definidos para el suelo a base de suprimir, dar carácter obligatorio o fijar porcentajes máximos o mínimos a los usos básicos que los integran.

4.3.1.4.4. Usos Propuestos

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

4.3.1.4.5. Usos Permitidos

1. Son usos permitidos todos aquellos de nueva implantación, que concuerden con los propuestos por el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente.
2. Determinados usos pueden ser permitidos, pese a no ser conformes con los propuestos, pero con carácter temporal o provisional.
 - Con carácter temporal, por plazo limitado renovable a voluntad de la Administración, los que no interfieran con la ejecución del planeamiento y con los objetivos del Plan.
 - Con carácter provisional, los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución del planeamiento pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en la vigente Ley del Suelo.

4.3.1.4.6. Usos Prohibidos

1. Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente.
2. Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 10

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.1.4.7. Usos Públicos y Privados

1. Son usos públicos a los efectos de estas Normas los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por la gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
2. Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
3. En los usos públicos se comprenden asimismo los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
4. Ningún uso público podrá ser sustituido por uso privado, salvo expresa autorización del Gobierno de Cantabria.

- i) uso de oficinas.
- jj) uso de salas de reunión.
- k) uso dotacional.
- l) uso de infraestructuras y servicios
- m) uso de espacios libres.

4.3.1.6. Uso Global.

El uso global formulado en el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente es el PRODUCTIVO.

4.3.1.7. Usos Pormenorizados.

1. Las categorías de usos pormenorizados previstos en este Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente coinciden, cada una de ellas, con las condiciones de edificación, sirviendo de base a la zonificación del suelo.

4.3.1.5. Usos Considerados

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) uso residencial-realizajo.
- b) uso agropecuario.
- c) uso de garaje-aparcamiento.
- d) uso de talleres artesanos.
- e) uso de industria.
- f) uso de almacenes.
- g) uso hotelero.
- h) uso comercial.

2. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- 1) Espacio Productivo Industrial - Grado1 PH-1
- 2) Espacio Productivo Industrial - Grado2 PH-2
- 3) Espacio Productivo Empresarial PE
- 4) Espacio Productivo Servicios PS
- 5) Espacio Productivo Servicios PA
- 6) Espacio Dotacional Público DP
- 7) Espacio Infraestructuras y Servicios IS
- 8) Espacio Libre de Uso Público ELUP
- 9) Espacio de Vialidad y Aparcamiento VA



Pursur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 11

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.1.7.1. Espacio Productivo Industrial – Grado 1 (Pl-1)

Lo constituyen los terrenos así graficados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación: Usos del Suelo".

Admite los siguientes usos básicos y niveles.

- Residencial-Recalzo: no permitido.
- Agropecuario: no permitido.
- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: sin limitación.
- Industria: Pequeña y mediana industria en todas sus categorías y situaciones. Definiendo pequeña industria como aquella que cuenta con una parcela de terreno superior a 400 m², y mediana industria como aquella que cuenta con una parcela de terreno superior a 1.000 m².
- Almacenes: sin limitación.
- Hotelero: no permitido.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Dotacional: sin limitación.
- Infraestructuras y servicios: sin limitación.
- Espacios Libres: sin limitación.

4.3.1.7.2. Espacio Productivo Industrial – Grado 2 (Pl-2)

Lo constituyen los terrenos así graficados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación: Usos del Suelo".

Admite los siguientes usos básicos y niveles.

- Residencial-Recalzo: no permitido.
- Agropecuario: no permitido.
- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: sin limitación.
- Industria: Gran industria en todas sus categorías y situaciones. Definiendo gran industria como aquella que cuenta con una parcela de terreno superior a 5.000 m².
- Almacenes: sin limitación.
- Hotelero: no permitido.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Dotacional: sin limitación.
- Infraestructuras y servicios: sin limitación.
- Espacios Libres: sin limitación.



Pursur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 12

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.1.7.3. Espacio Productivo Empresarial (PE)

Lo constituyen los terrenos así grafados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación. Usos del Suelo".

Admite los siguientes usos básicos y niveles:

- Residencial-Recalzos: no permitido.
- Agropecuario: no permitido.
- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: no permitido.
- Industria: no permitido.
- Almacenes: no permitido.
- Hotelero: no permitido.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Dotacional: no permitido.
- Infraestructuras y servicios: sin limitación.
- Espacios Libres: sin limitación.

4.3.1.7.4. Espacio Productivo Servicios (PS)

Lo constituyen los terrenos así grafados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación. Usos del Suelo".

- Residencial-Recalzos: no permitido.
- Agropecuario: sin limitación.
- Garaje y aparcamiento: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.

Admite los siguientes usos básicos y niveles:

- Residencial-Recalzos: permitido.
- Agropecuario: no permitido.
- Garaje y aparcamiento: sin limitación.
- Talleres artesanos: no permitido.
- Industria: no permitido.
- Almacenes: sin limitación.
- Hotelero: sin limitación.
- Comercial: sin limitación.
- Oficinas: sin limitación.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Dotacional: no permitido.
- Infraestructuras y servicios: sin limitación.
- Espacios Libres: sin limitación.

4.3.1.7.5. Espacio Productivo Agropecuario (PA)

Lo constituyen los terrenos así grafados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación. Usos del Suelo".

Admite los siguientes usos básicos y niveles:

- Residencial-Recalzos: no permitido.
- Agropecuario: sin limitación.
- Garaje y aparcamiento: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 13

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

- Talleres artesanos: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.
- Industrial: no permitido.
- Almacenes: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.
- Hoteleiro: no permitido.
- Comercial: no permitido.
- Oficinas: no permitido.
- Salas de reunión: no permitido.
- Dotacional: no permitido.
- Infraestructuras y servicios: sin limitación.
- Espacios Libres: sin limitación.

4.3.1.7.6. Espacio Dotacional Público (DP)

Lo constituyen los terrenos así grafados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación. Usos del Suelo".

Admite los siguientes usos sin limitación: deportivo, religioso, cultural, asistencial, salas de reunión y oficinas, incluso espacios libres de uso público e infraestructuras y servicios, prohibiéndose expresamente los restantes.

4.3.1.7.7. Espacio de Infraestructuras y Servicios (IS)

Lo constituyen los terrenos así grafados en el plano de proyecto del Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente. "Calificación. Usos del Suelo", admitiendo los siguientes usos básicos y

niveles, destinados a la implantación de instalaciones de servicio público:

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

4.3.1.7.8. Espacio Libre de Uso Público (ELUP)

Comprende las parcelas de espacios libres de uso y dominio público así grafadas por el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente, admitiendo los siguientes usos básicos y niveles:

- Parques y jardines: sin limitación.
- Deportivo: al aire libre.
- Sociocultural: al aire libre.
- Infraestructuras y servicios: los estímicamente necesarios.

4.3.1.7.9. Espacio de Vialio y Aparcamiento (VA)

Comprende las parcelas de aparcamiento y vialio público así grafadas por el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente, admitiendo únicamente como uso básico el de aparcamiento, además del propio de vialio.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP- N.º 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 14

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



4.3.1.8. Estudios De Detalle.

1. El Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente contiene la ordenación indicativa de las posibles parcelas a desarrollar en su ámbito, estando fijadas las alineaciones oficiales al viario y sus correspondientes rasantes, y quedando por fijar, áreas de movimiento, sólido capaz y rasantes de la edificación.
2. Los particulares podrán fijar mediante el correspondiente Estudio de Detalle las alineaciones de la edificación y del viario interno de las diferentes parcelas con sujeción a las ordenanzas específicas de cada zona. Estos Estudios de Detalle deberán contener especiales referencias al cumplimiento de las medidas correctoras del impacto ambiental y un estudio pormenorizado de las circulaciones en el viario resultante, así como justificación de las nuevas alineaciones.
3. Cualquier Estudio de Detalle que modifique la distribución o edificabilidad de las parcelas situadas en la zona de influencia deberá someterse a los informes previstos en los artículos 112 y 117 de la Ley de Costas.

4.3.1.9. Parcelaciones.

1. El Proyecto Singular de Interés Regional contiene la base necesaria y la división en un nuevo parcelario ajustado a la ordenación proyectada que servirá, no solamente para el desarrollo del proceso edificatorio y ordenación, sino como, y fundamentalmente, para la descripción de las

fincas y su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, sustituyendo los primeros asientos registrales de las fincas que desaparecen.

2. Se hace notar que la parcelación que presenta el PSIR, tiene carácter indicativo a todos los efectos, pudiéndose modificar conformándola a las necesidades de los empresarios que se asentarán en el polígono, con los límites que se indican en las condiciones de la edificación para cada uso pormenorizado.
3. Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas normas señalan dependiendo del nuevo tamaño de parcela obtenido.
4. Se permite segregarse parcelas para formar otras de menores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas normas señalan dependiendo del nuevo tamaño de parcela obtenido. Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
5. La nueva parcelación, ya provenga de una agrupación o de una segregación, será objeto de licencia municipal.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 15

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



4.3.1.10. *Proyectos De Urbanización.*

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

SECCIÓN 2: **Condiciones de la edificación**

4.3.2. **Ordenanzas de edificación**

4.3.2.1. **GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

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

4.3.2.1.1. **Terrenos Y Parcelas.**

1. Parcela

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

2. Linderos

- Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.
- Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel que delimita la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.

3. Frente y Fondo de parcela.

- Se entiende por frente de parcela la dimensión de su lindero frontal.
- Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre el lindero frontal y una paralela al mismo que tenga al menos un punto de contacto con cualquier otro lindero. Esta distancia se medirá en sentido ortogonal al frontal, y por consiguiente, a su paralela.

4. Condiciones de parcela mínima.

- Son las establecidas en las ordenanzas de zona, por el Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente para la unidad mínima de parcelación y/o edificación.

5. Superficies brutas y netas de suelo.

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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N° 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 16

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



- Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos una vez deducidas los suelos calificadas como equipamiento o infraestructura públicos.

6. Alineaciones

- Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma o trazado del ámbito, unidad etc.. El Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente señala las alineaciones exteriores, las interiores se definen en el correspondiente Estudio de Detalle en el caso de que sea necesario.
- Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios públicos anexos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.
- Alineaciones interiores de manzana: establecen, en su caso, la delimitación entre viario y/o espacios libres públicos interiores, y las parcelas que integran la manzana.

4.3.2.1.2. Posición de los edificios.

1. Límites de los edificios

Los límites del edificio se definen mediante los siguientes conceptos:

- Plano de fachada: es el plano tangente a los elementos exteriores de fachada, exceptuando los cuerpos volados y salientes autorizados.
- Líneas de edificación: es la intersección de los planos de fachada con el terreno. Señalada por el planeamiento la línea de edificación, el plano de fachada deberá situarse sobre ella en al menos 3/4 partes de su longitud, y nunca por delante.
- Fondo de edificación: es la distancia entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.
- Plano de cubierta: es el plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos permitidos.
- Sólido capaz: es el volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP- Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 17

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



2. Superficie ocupada: ocupación
 - Superficie ocupada sobre rasante: es la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio constituidos sobre rasante, y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente aleros autorizados.
 - Superficie ocupada baja rasante: es la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.
 - Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia.
 - Retranqueo, o línea de retranqueo a alineación, o lindero: la línea (o línea compuesta) obtenida al trasladar la alineación, o lindero, o todas las líneas que los componen, una distancia fija denominada distancia de retranqueo o retranqueo.
3. Posición respecto a los linderos

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

 - Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
4. Posición respecto a otros edificios.

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

 - Adosados, cuando sus planos de fachada se encuentran en contacto, compartiendo o no el lienzo medianero.
 - Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación.
5. Separación entre edificios

Es la distancia mínima, medida en cualquier dirección, entre sus respectivas superficies ocupadas.
6. Área de maximitamiento.

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

Diersur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 18

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



4.3.2.1.3. Forma De Los Edificios.

1. Altura de la edificación

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

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

- * Cornisa, o cara inferior del forjado de techo en fachada de la última planta, medida en el punto más bajo de la fachada frontal.
- * Coronación, o punto más elevado de las cumbres, caballetes o elementos de cubierta.

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

2. Plantas de la edificación

- * Entrepanta o átillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de

otra planta o del forjado de cubierta, sin necesidad de estar agolado el número de plantas posibles del edificio. El espacio situado bajo la entreplanta deberá cumplir cuantas condiciones se fijen para la planta correspondiente. El forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose de ellas un mínimo de 3 m.

- Cuando se asimen a locales habitables, la altura mínima de las plantas de suelo a techo será de 2,50 m.
- Los accesos a la entreplanta se realizarán desde el interior de los edificios, nunca desde el exterior, bien sea parcela o vía pública.
- * Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- * Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta.
- * Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable. Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esta nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 19

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

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

2. Cálculo de la superficie construida.

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

Es superficie no computable la correspondiente a:

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

Es computable el resto de la superficie construida total.

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

3. Superficie edificable: edificabilidad.

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

4.3.2.1.4. Superficie de los Edificios.

1. Superficie construida.

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

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

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

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



Pärsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 20

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



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

Tomando como base el plano "Calificación. Usos del Suelo", así como los usos pormenorizados definidos en el presente Proyecto Singular de Interés Regional A.I.E.P. de Val de San Vicente, se definen las siguientes condiciones de edificación para cada Ordenanza.

4.3.2.2. ORDENANZA Nº1: ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL-GRADO I (P1-1).

4.3.2.2.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.2.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: Garaje-aparcamiento, talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y dotacional: sin limitación. Pequeña y mediana industria en todas sus categorías y situaciones.
- Prohibidos: Hotelero.

4.3.2.2.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de **1,20 m²/m²**.

4.3.2.2.4. Parcelación.

- Parcela mínima segregable: 400 m²
- Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml.

4.3.2.2.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 100%

4.3.2.2.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas: B+1.
- Altura a cornisa: 9 m.
- Altura a coronación: 11 m

4.3.2.2.7. Tipología de la edificación.

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

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

4.3.2.2.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante: medianero o H/2



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 21

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



Retranqueo a vía pública
Longitud máxima de fachada:

s/ alineación vinculante.
s/ plano de ordenación.

4.3.2.2.9. Aparcamientos

Las parcelas con superficie superior a 1.400 m² deberán prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidas.

4.3.2.3. ORDENANZA Nº2: ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL-GRADO 2 (PI-2).

4.3.2.3.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.3.2. Usos básicos y niveles.

- Permisitos: Garaje-aparcamiento, talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y dotacional: sin limitación. Gran industria en todas sus categorías y situaciones.
- Prohibidos: Hotelero.

4.3.2.3.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de **0.80 m²/m²**.

En las parcelas que se enumeran a continuación: PI-2.1.1, PI-2.2.1, PI-2.2.2, PI-2.2.3 y PI-2.2.4; dado que se encuentran dentro de la zona de influencia de la Ley de Costas (500 m. desde la ribera del mar), la edificabilidad no podrá sobrepasar el índice de **0.37552 m²/m²**, tal y como establece el art. 30 de la citada Ley.

4.3.2.3.4. Parcelación.

- Parcela mínima segregable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela a vía pública: 20 ml.

4.3.2.3.5. Condiciones de la edificación.

La división indicativa de las parcelas contenidas en el PSIR y calificadas como PI-2 podrá ser alterada e incluso cambiando su uso a viario y aparcamiento con el fin de una ordenación interior de las mismas, siempre y cuando se presente el correspondiente Estudio de Detalle.

4.3.2.3.6. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 80%

4.3.2.3.7. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas B+1.
- Altura a cornisa 12 m.
- Altura a coronación 15 m



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 22

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

En aquellos casos en que se justifique técnicamente la necesidad de elevar la altura, será admisible la nueva altura justificada, pero la distancia de replanteo se modificará automáticamente, a razón de 1 metro por cada 2 metros de elevación de altura sobre la recogida en la ordenanza.

4.3.2.3.8. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada.

4.3.2.3.9. Posición de la edificación en la parcela.

Replanteo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
Replanteo a vía pública 5m.
Longitud máxima de fachada: s/plano de ordenación.

4.3.2.3.10. Aparcamientos.

Además de las plazas de vehículos localizadas en el viario y las áreas de aparcamiento específicas, se ha previsto que las parcelas PI-2 se doten de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

4.3.2.4. ORDENANZA N.º 3: ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE).

4.3.2.4.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.4.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: empresas de I+D+i, Garaje y aparcamiento, comercial, oficina, salas de reunión y dotacional: sin limitación.
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.4.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de **1,00 m²/m²**.

4.3.2.4.4. Parcelación.

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

4.3.2.4.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 50%

4.3.2.4.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas B+2.
- Altura a cornisa 9 m.
- Altura a coronación 12 m

4.3.2.4.7. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada.



Pärsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 23

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.4.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
Retranqueo entre edificios 5m.
Retranqueo a vía pública 5m.

4.3.2.4.9. Aparcamientos

Se deberá realizar un aparcamiento subterráneo para al menos 400 plazas, que se desarrollará en dos plantas bajo rasante.

4.3.2.5. ORDENANZA N°4: ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS).

4.3.2.5.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.5.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: Residencial-Realojos, comercial, oficina, salas de reunión y hotelero: sin limitación.
- Prohibidos: los restaurantes.

Los parámetros urbanísticos específicos del uso residencial-realojos quedan recogidos en el Art. 4.3.2.5.9

4.3.2.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta no podrá sobrepasar el índice de **0,37552 m²/m²**, debido a que las parcelas donde es de aplicación esta ordenanza se encuentran dentro de la zona de influencia de la Ley de Costas (500 m. desde la ribera del mar), según lo establece el art. 30 de la citada Ley.

4.3.2.5.4. Parcelación.

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

4.3.2.5.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 40%

4.3.2.5.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas B+2.
- Altura a comisa 9 m.
- Altura a coronación 12 m

4.3.2.5.7. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada.

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N° 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 24

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.5.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
Retranqueo entre edificios 5m.
Retranqueo a vía pública 5m.

4.3.2.5.9. Parámetros urbanísticos específicos del uso residencial-recreo.

- Parcela mínima y condiciones de parcelación.
 - o Parcela mínima: 500 m².
 - o En todo caso dispondrá de acceso a caminos o viarios públicos independientes de la zona productiva.

- Posición de la edificación en la parcela.
 - o Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
 - o Retranqueo entre edificios 6m.
 - o Retranqueo a vía pública 5m.

- Altura máxima de la edificación.
 - o n° de plantas B+1.
 - o Altura a cornisa 7 m.

4.3.2.5.10. Aparcamientos

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso productivo servicios.

4.3.2.6. ORDENANZA N°5: ESPACIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO (PA).

4.3.2.6.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.6.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: Garajes y aparcamiento, talleres artesanos y almacenes; sólo los vinculados a la actividad agropecuaria.
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.6.3. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta no podrá sobrepasar el índice de **0,37552 m²/m²**, debido a que las parcelas donde es de aplicación esta ordenanza se encuentran dentro de la zona de influencia de la Ley de Costas (500 m. desde la ribera del mar), según lo establece el art. 30 de la citada Ley.

4.3.2.6.4. Parcelación.

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

DIVERSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N° 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 25

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.6.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 40%

4.3.2.6.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas B+2.
- Altura a cornisa 9 m.
- Altura a coronación 12 m

4.3.2.6.7. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada.

4.3.2.6.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
Retranqueo entre edificios 5m.
Retranqueo a vía pública 5m.

4.3.2.7. ORDENANZA N°: ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP).

4.3.2.7.1. Ámbito de aplicación.

Parcela de uso público situada al Suresite del polígono dando frente a vía pública.

4.3.2.7.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: deportivo, religioso, cultural, asistencial, salas de reunión y oficinas: sin limitación.
- Espacios libres de uso público: sin limitación.
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.7.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad será de 0.30 m²/m².

4.3.2.7.4. Parcelación.

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

4.3.2.7.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 30%

4.3.2.7.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas B+1.
- Altura a cornisa 6 m.
- Altura a coronación 10 m

4.3.2.7.7. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada..

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N° 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 26

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.7.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
Retranqueo entre edificios 5m.
Retranqueo a vía pública 3m.

4.3.2.7.9. Aparcamientos

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

4.3.2.8. ORDENANZA Nº7: ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS).

4.3.2.8.1. Ámbito de aplicación.

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

4.3.2.8.2. Usos básicos y niveles.

- Permitidos: todas las infraestructuras de servicio público, tales como telecomunicaciones, abastecimiento, saneamiento, etc. Almacenes hasta 100 m². Espacios libres de uso público: sin limitación.
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.8.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad será de 0,15 m²/m².

4.3.2.8.4. Parcelación.

- Parcela mínima segregable: 1.000 m²

4.3.2.8.5. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela: 0,15 m²/m² s/neta para edificación y libre para la instalación de infraestructuras.

4.3.2.8.6. Altura máxima del edificio.

- nº de plantas Baja.
- Altura a cornisa 4 m.
- Altura a coronación 6 m

4.3.2.8.7. Tipología de la edificación.

Edificación Aislada..

4.3.2.8.8. Posición de la edificación en la parcela.

Retranqueo a colindante H/2.
Retranqueo a vía pública s/ alineación.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 27

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.9. ORDENANZA N.º8: ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP).

4.3.2.9.1. *Ámbito de aplicación.*

Comprende todas las parcelas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público así graficadas en los planos de ordenación y en distintas situaciones y conformaciones.

4.3.2.9.2. *Usos básicos y niveles.*

- Permitted: Espacios libres de uso público: sin limitación. Deportivo: al aire libre. Socio-cultural: al aire libre. Infraestructuras y servicios.
- Prohibited: los restantes.

4.3.2.9.3. *Edificabilidad.*

El índice de edificabilidad será de **0.05 m²/m²**.

4.3.2.9.4. *Parcelación.*

- Prohibited la segregación.

4.3.2.9.5. *Pantalla vegetal.*

La pantalla vegetal perimetral dispuesta entorno al ámbito del PSIR debe cumplir las siguientes determinaciones:

- Especies arbóreas: se podrá elegir entre el roble (*Quercus robur*), laurel (*Laurus nobilis*), fresno (*Fraxinus excelsior*), madroño (*Arbutus unedo*), abedul (*Betula alba*) u otras de presencia equivalente.
- La colocación de estas especies en la pantalla será en el orden indicado anteriormente, con una distancia entre ples no superior a los 4 metros.
- Entre los árboles se deben incluir especies arbustivas como comejo (*Cornus sanguinea*), espino albar (*Crataegus monogyna*), aladierno (*Rhamnus alaternus*) u otras similares.
- Todos los ejemplares tendrán un porte adecuado para su entramamiento.

4.3.2.9.6. *Zona de protección del túmulo "El Cierroñ"*

Dentro de la zona de protección de 30 metros delimitada entorno al túmulo "El Cierroñ" se determinan los siguientes usos permitidos y prohibidos:

- Permitted: Espacios libres de uso público: sin limitación. Socio-cultural: al aire libre. Infraestructuras y servicios: los estrictamente necesarios.
- Prohibited: los restantes.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N.º 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 28

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.3.2.10. ORDENANZA N° 9: ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA).

4.3.2.10.1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende todas las parcelas de Vario así graficadas en los planos de ordenación y en distintas situaciones y conformaciones.

4.3.2.10.2. **Usos básicos y niveles.**

- Permitidos: Aparcamiento y viario
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.10.3. **Edificabilidad.**

No se permiten edificaciones salvo aquellas infraestructuras que sean estéticamente necesarias.

4.3.2.10.4. **Parcelación.**

- Prohibida la segregación.

4.3.2.11. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACION.**

1. Cumplimiento de guías de diseño

- El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras

de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación.

- La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2. Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos la valla perimetral deberá tener un diseño unificado.

- El cerramiento perimetral de fachada deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

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



Diersur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - N° 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 29

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería de acuerdo con los criterios generales de la xerojardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.
- 3. Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":
 - Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.
- Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.
- En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
- Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
- 4. Condiciones de sostenibilidad:
 - **Condiciones de las cubiertas**
Teniendo en cuenta la importancia de controlar el impacto paisajístico desde los puntos de mayor acceso visual, se promoverá la ejecución de cubiertas planas, con cubiertas verdes que mejoren la integración visual y favorezca la recuperación de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.
 - **Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria**
1. Los edificios deberán seguir los parámetros y procedimientos especificados en la normativa vigente y en la ordenanza municipal al respecto.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 30

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



**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA**

respecto, que establece que una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

2. Los edificios de nueva construcción en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria.

3. Las instalaciones solares térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros /día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.

4. Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas

6. Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.

7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica.

8. El subsistema de captación de la energía solar, para lograr la máxima eficiencia, se orientará al sur con el desvío mínimo posible. En los casos en los que la orientación y/o la inclinación de los captadores solares se aparten del óptimo se podrá compensar la eventual pérdida con el aumento de la superficie necesaria para alcanzar el aporte solar mínimo exigido.

9. En usos terciarios no hoteleros y en usos productivos, se podrá solicitar la sustitución de parte de la dotación de paneles destinados a uso sanitario por otros de carácter fotovoltaico en aquel porcentaje que se considere necesario y bajo justificación expresa de la innecesidad de la dotación sanitaria en base a la actividad que desarrollen. El acogimiento al presente artículo será evaluado por los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

10. La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) En cubiertas inclinadas los paneles de captación de energía solar se integrarán en los toldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 31

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.

b) En cubiertas planas los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45º desde los bordes del último fojado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último fojado. El peto de protección de cubierta deberá prolongarse con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, sin formar frentes opacos continuos, hasta la altura máxima del panel. No será necesario prolongar el peto citado siempre que la distancia, medida desde la parte más próxima del panel al plano de fachada, sea igual o superior que la distancia existente entre la cara superior del fojado de cubierta y la parte más alta del panel.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 32

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

4.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA SECTORIAL

4.4.1. ORDENANZAS SECTORIALES

4.4.1.1. Afección a carreteras nacionales

Cruces subterráneos.

- * Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos que no estén recogidos en el proyecto de urbanización integrante de este PSIR será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.
- * Se unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.
- * No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

Accesos.

- * Se consideran autorizados los accesos planteados en el presente proyecto.
- * Para la ejecución de nuevos accesos será obligatorio la obtención de la preceptiva autorización de la Dirección General de Carreteras.

Pasos elevados.

- * Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.

- * Los pilares y estribos quedarán fuera del dominio público de la carretera.

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

4.4.1.2. Barreras arquitectónicas

1. La urbanización del parque y cada uno de los edificios que así lo requiera la legislación al respecto deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
2. Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia, y la circulación con seguridad de las personas.
3. Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.
4. Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.
5. Los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo, el mobiliario urbano deberá utilizarse de forma que



DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 33

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos y no constituya un obstáculo para el tránsito de las personas que tengan su movilidad reducida.

6. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares; cabinas telefónicas; fuentes públicas; papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.
7. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por tales los referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alumbrado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.

8. Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas; una de ellas en silla de ruedas.
9. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcancen grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel del pavimento de calzada o se

levantará la calzada a la altura de los bordillos, ensacando la acera con la calzada a cota +0,00.

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

- Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resallos.

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

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

4.4.1.2.1 Mobiliario urbano.

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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 34

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



2. Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, quioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.
3. Cualquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

4.4.1.2.2. Protección y señalización.

1. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios o andálogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o visión deficiente.
2. Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.
3. Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

4.4.1.2.3. Reserva de estacionamiento de vehículos.

1. En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberá reservarse permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción..
2. Se reservarán plazas de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida que dispongan de vehículo propio junto a su centro de trabajo y domicilio.
3. Las plazas a que se refieren los apartados anteriores tendrán unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en sillas de ruedas.
4. Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el borlillo de ésta. En el caso que nos ocupa no se prevé la colocación de aceras, aunque se mantiene la obligación ante posibles obras que se realicen en el futuro en el polígono.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 35

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

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

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

1. Comunicación horizontal: Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible, estará debidamente señalizado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.
2. Comunicación vertical: Al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacio de acceso.
3. Instalaciones y servicios: Los elementos de la construcción y del mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas y cualquier otro de análoga naturaleza permitirán en su interior la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores. Asimismo, cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos y cualquier otro de naturaleza análoga, se garantizará la instalación de al menos uno de ellos, accesibles a personas

con limitaciones y movilidad reducida junto a los itinerarios antes mencionados.

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

4.4.1.2.5. Accesibilidad en los edificios de uso público.

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

4.4.1.2.6. Accesibilidad en los edificios de uso privado.

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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 36

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



3. Las instalaciones radioeléctricas deberán respetar las disposiciones del RD 1066/2001 de 28 de septiembre.

- Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero; RD 346/2011 de 11 de marzo; Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio), debiendo incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1.3. Ordenanza de telecomunicaciones

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

2. El promotor del presente proyecto singular adquiere el compromiso de desarrollar las actuaciones pertinentes incluidas en el presente PSIR de acuerdo con la legislación vigente en la materia.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 37

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

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

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 31.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

5. Uso compartido de la propiedad pública.

- El artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

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

- Teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, mediante Resolución del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 38

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



6. Instalaciones radioeléctricas.

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

- Así mismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 32 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

- Por último, la Secretaría de Estado de Sociedad de la Información y Agenda Digital y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de INTERNET <https://www.tempe.es/>

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

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

- Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. Como referencia existen las cinco normas UNE aprobadas por el comité 133 (telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Las referencias y contenidos de dichas normas son:

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 39

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



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

Parte 3: Tramos interurbanos

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

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

Parte 4: Líneas aéreas

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

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

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

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

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

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

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



Pirsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 40

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



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

Parte 5: Instalación en fachada

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

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

8. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

- La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, su reglamento, aprobado mediante [Real Decreto 346/2011](#), de 10 de junio y

la Orden ITC/1644/2011, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

- Esta normativa establece que no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si el correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder el correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATEGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 41

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



4.4.1.4. Ordenanzas de los recursos hidroclógicos

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

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

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

Todas las autorizaciones necesarias serán solicitadas por el "promotor" de las actuaciones.

4.4.1.5. Ordenanza de calidad de vertidos al sistema público de saneamiento

Los vertidos de aguas de todas y cada una de las parcelas definidas en este PSIR deberán de cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto 18/2009, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.

Para ello, se deberá garantizar mediante los sistemas previos adecuados que las aguas residuales, industriales o de otra procedencia, que se viertan desde

cualquier parcela de uso productivo del PSIR a los sistemas públicos de saneamiento cumplan los límites establecidos en el citado Reglamento y en las autorizaciones o permisos preceptivos.

Los vertidos generados en dichas parcelas, siempre en cumplimiento del Art. 7 del citado Reglamento, deberán respetar las prohibiciones y/o limitaciones establecidas en los anexos I y II del citado Reglamento, que se adjuntan a continuación.

- Anexo I. Vertidos Prohibidos
- Materiales sólidos, líquidos o viscosos en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento.
 - Diluentes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
 - Ácidos y grasas flotantes sólidos o semi-sólidos.
 - Sustancias sólidas poliméricamente pegajosas.
 - Materiales que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismos o por integración con otros puedan originar:
 - Cualquier tipo de molestia pública
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de su limpieza y conservación.
 - Materiales que, por sí mismos o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
 - Residuos de naturaleza radioactiva.
 - Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, produzcan o puedan producir efectos nocivos para la salud humana o para el medio ambiente.
 - Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:
 - Dióxido de carbono: 1.5000 ppm
 - Dióxido de azufre: 5 ppm
 - Monóxido de carbono: 25 ppm
 - Acido sulfúrico: 10 ppm
 - Acido clorhídrico: 4,5 ppm
 - Residuos sanitarios definidos en la vigente normativa en esta materia.
 - Residuos sólidos o semi-sólidos generados por sistemas públicos de saneamiento y depuración.
 - Residuos de origen pecuario



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATEGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 42

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO NORMATIVA



Anexo II. Veridos Limitados

Parámetro (1)	Valor límite	Unidad
Temperatura	40	°C
pH	5,5-10	UptH
M.E.S	1000	mg/l
DBO5	750	mg/O2
DQO	1500	mg/O2
Aceites y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	us/cm
Sulfatos	20	mg/ISO2
Sulfatos totales	1000	mg/ISO42
Fósforo total	3	mg/ISO2
Nitratos	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/INO3-
Amonio	100	mg/INH4+
Cianuros	3	mg/l CN
Fenoles totales	5	mg/l C6H5OH
Fluoruros	12	mg/l F
Aluminio	20	mg/l Al
Aséptico	1	mg/l AS
Batio	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Estano	5	mg/l Cd
Cadmio	0,5	mg/l Cu
Cobrie	3	mg/l Cr (VI)
Cromo hexavalente	0,5	mg/l Cr
Cromo total	3	mg/l Sn
Hierro	10	mg/l Fe
Manganeso	2	mg/l Mn
Mercurio	0,1	mg/l Hg
Niquel	5	mg/l Ni
Plomo	1	mg/l Pb
Selenio	0,5	mg/l Se
Zinc	10	mg/l Zn
Acidantes inhibidores (IOx)	25	Equival
Ienobocarburos aniónicos (1)	10	mg/l LS
Idrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
Idrocarburos totales	25	mg/l
AOX	2	mg/l Cl

(1) Sustancias activas con el azúl de metileno, exvrezadas como tauril sulfato sódico

4.5. TITULO CINCO. NORMATIVA AMBIENTAL

4.5.1. Plan de Vigilancia Ambiental

- a. Las obras a realizar se llevarán a cabo conforme a los principios de gestión ambiental del reglamento EMAS o normas ISO 14000, siendo éste un condicionante de cara a la adjudicación de las obras.
- b. En cualquier caso, previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Plan de Vigilancia Ambiental, según Art. 4.10, para establecer el sistema de control que se llevará a cabo en el seguimiento de la evolución de las alteraciones ambientales inducidas en las distintas fases del proyecto, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación.

4.5.2. Medidas Correctoras

- a. Al final de la fase constructiva, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones auxiliares, extracción de préstamos y vertederos, la reutilización de la tierra vegetal de la zona de obras y el mantenimiento de los cursos de agua afectados, por parte de un equipo técnico especializado en la materia.
- b. Se procederá a consolidar los taludes de las diferentes plataformas mediante tratamientos de revegetación con especies autóctonas (aporte de tierra vegetal, siembre y plantaciones).



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 43

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



- c. Se tratará de plantaciones permanentes, puesto que el fin que se persigue es estabilizar la morfología antropizada de los terraplenes y su integración en el paisaje.
- d. Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Durante los dos primeros años se realizarán actuaciones de mantenimiento, reponiendo los elementos de la revegetación que haya podido arrastrar la lluvia.
- 4.5.3. Sistema Hidrogeológico**
- a. Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las instalaciones más contaminantes durante la fase de obra (Plantas de homigonado, asfaltado, machaqueo)
- b. Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.
- c. Todas las obras e instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- d. La red de saneamiento de las aguas es separativa, configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Estas últimas, como figura en el Proyecto de Urbanización, serán conducidas hasta el punto de conexión correspondiente con el colector nº1 del saneamiento de las rías de Tinamayor y Tinamemor. Por lo que respecta a las aguas pluviales, se ha dispuesto un sistema de decantación para la eliminación de sólidos sedimentables y grasas.
- e. Se deberá proceder a realizar una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en los diferentes ámbitos, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar, al objeto de poder determinar su destino (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario).
- f. Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un futuro en el complejo, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso de que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.
- g. Se considera conveniente el que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce público debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.

DIRSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 44

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

**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA**



h. La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Organismo de cuenca correspondiente, en caso de vertido directo y/o indirecto de aguas residuales sobre el dominio público hidráulico.

i. Con el fin de hacer un seguimiento de la calidad de las aguas de vertido, las distintas empresas que se ubiquen en el complejo, deberán instalar con anterioridad a su entrada al sistema de tratamiento de aguas residuales que tengan previsto implantar y a la salida de éste y antes de su conexión a la red de colectores del polígono, sendas arquetas de registro para la toma de muestras de las aguas residuales. Con ello se podrán adoptar programas de seguimiento de vertidos y la realización de informes periódicos, cumpliendo así el artículo 12.3 de la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

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

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

l. Se potenciará la implantación de sistemas de drenaje sostenibles para reducir la impermeabilización del suelo, aplicando donde sea posible soluciones técnicas para este fin (pavimentos permeables, cunetas verdes y franjas filtrantes, zanjas de infiltración, depósitos de detención, aparcamientos ecológicos, etc.) junto a otras medidas de carácter no estructural (limitar el uso de herbicidas en parques y jardines, controlar las zonas de obra para evitar el arrastre de materiales, contar con un procedimiento adecuado ante vertidos accidentales, recogida y reutilización de pluviales, etc.).

m. Los posteriores proyectos de desarrollo del PSIR deberán contener medidas específicas para un adecuado sistema de drenaje que contribuya a reducir lo máximo posible la impermeabilización del suelo.

4.5.4. Gestión de Residuos

La gestión de residuos, está regulada según lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos, y demás legislaciones sectoriales aplicables en la materia. En tal sentido:



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

**PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE**
Pag. 45

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



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

b. Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado. Antes de demolerse realizará un estudio para comprobar la peligrosidad de los materiales.

c. En los movimientos de tierra derivados de las actuaciones de urbanización se debe priorizar la reutilización de los materiales sobrantes en otros sectores del PSIR en donde sean precisas acciones de relleno u otras en las que se revalorice el residuo frente a su depósito en vertedero.

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

e. Los posteriores proyectos de desarrollo del PSIR deberán reservar una superficie adecuada destinada a la gestión de los residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar su

protección frente a las inclemencias del tiempo y la segregación de los distintos residuos.

f. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD's), incluyéndose, para todos los proyectos de urbanización, obra pública o edificación asociados al PSIR, un estudio de gestión de los residuos.

4.5.5. Protección contra el ruido

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

b. Las emisiones de ruido no podrán sobrepasar los umbrales máximos establecidos en el Plan de Vigilancia y Seguimiento del Proyecto Singular de Interés Regional para proteger la salud y bienestar públicos. Serán igualmente de aplicación los umbrales establecidos en la normativa sectorial vigente (Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido) así como los valores guía establecidos por la Organización Mundial de la Salud.

c. Se limitará la velocidad máxima de los vehículos durante la ejecución de las obras.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 46

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



d. En fase de obras, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

e. Para un adecuado control de la contaminación acústica se efectuarán mediciones del nivel sonoro según los parámetros y frecuencia recogidos en el Plan de Vigilancia y Seguimiento.

4.5.6. Prevención de la calidad lumínica

1. Según las determinaciones contenidas en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, el ámbito del PSIR deberá cumplir aquellos preceptos específicos para las zonas definidas como E3 así como el resto de medidas de carácter general.

o Se cumplirán los niveles lumínicos máximos según los umbrales recogidos en el anexo del Reglamento de la Ley 6/2006 para zonas E3, tanto para el flujo hemisférico superior como para las limitaciones de luz molesta procedente de las instalaciones de alumbrado exterior.

o Se cumplirá la reglamentación técnica específica para cada clase de alumbrado exterior contenida en el Reglamento de la Ley 6/2006: alumbrado vial, alumbrado peatonal y vial restringido, alumbrado de áreas de trabajo, deportivas o recreativas exteriores, alumbrado ornamental, alumbrado de seguridad, alumbrado de señales y anuncios luminosos, alumbrado para

actividades festivas y alumbrado específico (parques y jardines, rotondas y gloriets, etc.).

o Se cumplirá el régimen horario del uso del alumbrado exterior según los preceptos recogidos en el Reglamento de la Ley 6/2006 (art. 23).

2. Se exponen otras medidas complementarias orientadas a la disminución de la intensidad de la luz, el control del momento de apagado y la correcta altura y orientación de focos, todo ello con el fin de evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía.

o La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior de las zonas que se desarrollan y especialmente en zonas que sean colindantes con zonas rústicas.

o Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

o Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica.

o Eliminación de obstáculos a las luminarias por medio de podas selectivas del arbolado.

o Orientación correcta de la iluminación ornamental exterior de los edificios: esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.

Dírsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 47

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



- o La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación buscada, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
 - o Se emplean luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital.
 - o La iluminación se realizará, preferentemente, con lámparas de bajo consumo.
 - o Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo, siempre que ello sea posible, la visión directa de las fuentes de luz, para lo que se utilizarán, deflectores, pantallas y paratúmenes, todo ello con el fin de evitar la dispersión del haz luminoso y, consecuentemente, paliar en lo posible la luz intrusiva.
 - o En los proyectos de detalle que se realicen posteriormente a la aprobación del PSIR se podrá requerir:
 - Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
 - La relación luminancia/iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- 4.5.7. Protección de la atmósfera**
1. Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:
- a. Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.
 - b. Durante la ejecución de las obras, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los periodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria. Se controlarán regularmente los parámetros de emisiones atmosféricas a lo largo del plazo y cronograma.
 - c. A lo largo de estos periodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.
 - d. Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: AREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 48

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



a. Zonas, a más de 5 m del agua, en las que se inicia el tratamiento con herbicida, antes del verano

En este caso se busca la muerte de la planta por el efecto del herbicida antes de la maduración y liberación de la semilla, por lo que se ha optado por la fecha del 15 de julio como fecha límite para la aplicación del herbicida.

Protocolo 1: Tratamiento con Principio Activo anterior al 15 de Julio

- Aplicación del caldo mediante nebulización localizada: A cada plantón
Caldo: Roundup Energy 2%

Época: Mayo - Julio

No aplicar con lluvia

- Período de actuación del herbicida que al ser absorbido y circulado por la totalidad de la planta puede matarla

Período necesario para la actuación del herbicida: Un mínimo de 8 semanas

- Trituración mecánica a ras de suelo de las plantas muertas

- Retirada biomasa muerta

Retirada de residuos posmortem, por corta a matairasa.

- Hidrosiembra (Mezcla con un 2% de leñosas)

Época: Septiembre - Octubre

4.5. 8. Protección del suelo

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

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

3. Tal y como se propone en el artículo 4.5.2 Medidas Correctoras, el objeto de consolidar los taludes, se procederá a la revegetación con especies autóctonas, que tendrá un carácter de plantación permanente.

4. Con el fin de mejorar la opacidad de la barrera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder al menos a la plantación de un estrato arbustivo.

5. En el caso de que se encuentren especies invasoras dentro del ámbito del PSIR, y previo a las labores de urbanización, se procederá a eliminarlas de modo apropiado siguiendo las directrices y medidas que la Consejería competente haya elaborado para el control de dichas especies.

6. En el caso de la Cortaderia Selloana se seguirá el siguiente protocolo.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 49

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



DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA

b. Zonas, a más de 5 m del agua, en las que el tratamiento con herbicida no podrá aplicarse hasta pasado el verano

En el caso de que se vea que no va a ser posible realizar el tratamiento con herbicida antes del 15 de Julio, pero sin embargo se sepa que será posible realizar un tratamiento con herbicida más adelante, será necesario eliminar la inflorescencia para evitar la liberación de semillas fértiles que expandan la invasión.

Protocolo II: Tratamiento con Principio Activo posterior a Agosto

- Eliminación, únicamente de la inflorescencia
Antes de finales de Julio
- Una vez eliminada la inflorescencia se podrá aplicar el tratamiento cuando sea posible, teniendo en cuenta que no debería iniciarse pasado el mes de septiembre.
- Aplicación del caldo mediante nebulización localizada: A cada plantón
Periodo necesario para la actuación del herbicida: Un mínimo de 8 semanas
- Periodo de actuación del herbicida
- Trituración mecánica a ras de suelo de las plantas muertas
- Retirada de la biomasa muerta
Retirada de residuos postmortem, por corta a matarrasa.
- Hidrosiembra (Mezcla con un 2% de leñosas)
Época: Febrero

c. Zonas dentro de los 5 m inmediatos al agua en las que no se llevará a cabo tratamiento con herbicida

En las zonas en las que el tratamiento con herbicida no vaya a realizarse y únicamente se lleve a cabo tratamiento mecánico, deberá realizarse la actuación antes del 15 de Julio para así evitar la dispersión de semillas fértiles que acrecienten la invasión.

Protocolo III: Tratamiento Mecánico

- No es posible el tratamiento con herbicida. Tratamiento mecánico/manual
- Arrancado manual de la plantas de menos de 1 m. Arrancado con ayuda de herramientas de las de mayor tamaño: deberá intentarse eliminar el máximo posible de sistema radical
Antes de finales de Julio
- Desbroce total. Eliminación de residuos
- Hidrosiembra (Mezcla con un 2% de leñosas)
Época: Septiembre - Octubre

4.5.9. Protección del Paisaje

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



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 50

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA



2. Así mismo, de acuerdo con el artículo 35 de la citada Ley del Suelo, al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales, deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil del polígono industrial. Se colocarán al frebojillo, manteniendo una distancia entre pies que garantice su adecuado crecimiento.
 3. El PSIR y sus documentos de desarrollo fomentarán la generación de corredores verdes y la integración visual de los viales, zonas de aparcamiento y espacios libres mediante la disposición de especies vegetales.
 4. Teniendo en cuenta la importancia de controlar el impacto paisajístico desde los puntos de mayor acceso visual, se promoverá la ejecución de cubiertas planas, con cubiertas verdes que mejoren la integración visual y favorezca la recuperación de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.
 5. Tras las obras que puedan afectar a las márgenes y cauces en los que se procederá al vertido de las aguas pluviales generadas en el ámbito de actuación, se procederá a la restitución de la vegetación de ribera, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación riparia del entorno.
 6. Los desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo del proyecto habrán de ser revegetados. Así mismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.
 7. Todas las superficies afectadas indirectamente por instalaciones auxiliares durante el desarrollo de las obras deberán ser restauradas paisajísticamente manteniendo el grado de naturalidad que presentan en la actualidad.
 8. La selección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de restauración deberá hacerse sobre la base de las especies de frondosas presentes en la zona. Con el fin de evitar contaminación lumínica innecesaria y para mayor eficiencia energética, las luminarias que se implanten para viales y parcelas deberán ser de modelos inferiores o que preserven y eviten la iluminación central.
 9. La vegetación autóctona de lindero y bosquetes de vaguada existentes en el ámbito deberán ser conservados si no se justifica expresamente su eliminación por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos.
 10. El encauzamiento del arroyo que discurre por la zona oeste del sector será acompañado de un estaquillado con vegetación autóctona de ribera en la escollera, aprovechando para la plantación los huecos que hay entre las rocas que forman la escalera rellenados previamente con tierra vegetal.
- 4.5.10. Protección del Patrimonio**
1. Dada la amplitud del movimiento de tierras previsto en el proyecto cabe considerar la posible afectación de las obras al patrimonio arqueológico, lo que

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 51

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



**DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
NORMATIVA**

implica la exigencia de realización de un seguimiento arqueológico detenido de todas las remociones de tierras que se lleven a cabo.

2. Estos trabajos se realizarán por técnico titulado debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

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

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

4.5.11. Xerojardinería

1. La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso que restaure el paisaje. Con la aplicación de la Xerojardinería se busca la construcción de espacios verdes de alta calidad paisajística, a los que se les aplica el

conocimiento más avanzado de todos los aspectos fisiológicos, agronómicos y técnicos.

2. Los principios a aplicar en los proyectos de jardinería en la búsqueda de la eficiencia ecológica son los siguientes:

- Planificación y diseño adecuados.
- Análisis del suelo.
- Selección adecuada de plantas.
- Prácticidad en las zonas de césped.
- Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microaspersión)
- Uso de Mulching (acolchados para mantener la humedad del suelo y minorar la evaporación)
- Mantenimiento adecuado.

3. Bajo estos preceptos iniciales, en los posteriores proyectos de desarrollo del PSIR, tanto para los espacios libres públicos como para los privados, se debe elaborar un proyecto específico de jardinería y revegetación que incorpore las medidas de integración paisajística como son la disposición de la pantalla vegetal, las especies a utilizar, los portes y origen de las plantas y el sistema de riego o reutilización de aguas pluviales.

4.5.12. Contenido del Plan de Vigilancia Ambiental

1. El programa de vigilancia y control de las posibles afectaciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 52

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



fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

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

3. Periódicamente, como control de la calidad de las aguas, se procederá a la toma de muestras de agua en el entorno del ámbito del proyecto, para su análisis, haciendo especial hincapié en análisis de zinc, plomo, níquel y selenio.

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

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

6. Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las

especies plantadas. Dentro de las tareas contempladas en dicho seguimiento, se considera conveniente el que se controlaran aspectos:

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

4.5.13. Medidas de Seguimiento y Control

1. Cualquier red de infraestructuras que se proyecte con posterioridad (saneamiento, abastecimiento de aguas, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) se deberá diseñar y dimensionar de modo que no se afecte de forma negativa a las redes existentes.
2. En el futuro, esta normativa no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el complejo tengan que sustanciar el correspondiente expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 53

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



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

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

4.5.14 Disposición Final

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

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 54

5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5.1. OBJETO

El objeto del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad del PSIR de Val de San Vicente. De conformidad con el contenido del artículo 27.1.g) de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se trata de justificar la garantía de la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta el coste de transformación del suelo y las fuentes de financiación con las que se cuenta para tal fin. Dada la naturaleza del promotor del proyecto, ya que se trata de una sociedad autonómica que pertenece al sector público empresarial del Gobierno de Cantabria los medios y la ejecución del proyecto está garantizada por la propia administración autonómica. No obstante, se incorpora un estudio económico financiero de la actuación que acredita la viabilidad autónoma del proyecto. Para ello, teniendo en cuenta que el contenido del PSIR exige la inclusión del detalle de un proyecto de urbanización, a partir del coste de ejecución se estudian los flujos derivados de todos los gastos e ingresos, resultando como valor residual el valor del suelo en origen.

- Se considera que la operación objetivamente es viable siempre y cuando el precio del suelo en origen supere su valor actual como suelo rústico, incluyendo el valor de las instalaciones y explotaciones existentes.
- En este capítulo se realiza una valoración estimada del suelo. Hay que tener en cuenta, que debido a la entrada en vigor del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Texto Refundido de la Ley de Suelo, será de aplicación lo comprendido en la misma en lo referente a la valoración del suelo, a la hora de redactar el proyecto de expropiación forzosa.

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

5.2. RESUMEN DEL PROYECTO

En el cuadro siguiente se resume numéricamente el proyecto singular.

Superficie (m ²)	Manzanas	Parcelas	Ordenanzas de aplicación	Superficie (m ²)	Coeff. Edif (m ² /m ²)	Eficiencia MAX (m ² eff)
21.935,00	M-P1-1.1	PH-1.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	21.395,00	1,20	25.674,00
23.688,00	M-P1-1.2	PH-1.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	23.668,00	1,20	28.401,60
23.488,00	M-P1-1.3	PH-1.3.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	19.361,00	1,20	23.233,20
		PH-1.3.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	4.127,00	1,20	4.952,40
29.469,00	M-P1-1.4	PH-1.4.1	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	8.715,00	1,20	10.468,00
		PH-1.4.2	Nº 1. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-1 (P-1)	20.754,00	1,20	24.904,80
		PH-2.1.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	7.467,00	0,38	2.804,01
		PH-2.1.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	10.003,00	0,38	3.756,33
		PH-2.1.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	4.774,00	0,80	3.819,20
36.222,00	M-P1-2.1	PH-2.1.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	4.783,00	0,80	3.826,40
		PH-2.1.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	4.786,00	0,80	3.828,80
		PH-2.1.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	2.319,00	0,80	1.855,20
		PH-2.1.2e	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	2.090,00	0,80	1.672,00
35.460,00	M-P1-2.2	PH-2.2.1a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	8.369,00	0,38	3.180,22
		PH-2.2.1b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	8.060,00	0,38	3.062,80
		PH-2.2.2a	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PH-2.2.2b	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	5.475,00	0,80	4.380,00
		PH-2.2.2c	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (P-2)	4.451,00	0,80	3.540,80

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



ETAPAS	SUPERFICIE(m2)	Superficie edificable(m2)
ETAPA I	114.988,06	73.784
ETAPA II	2.849,85	0
ETAPA III	161.135,73	72.628,4
ETAPA IV	237.735,44	89.582
ETAPA V	22.926,06	4.134,1
Total	539.635,14	240.128,5

La división en etapas se recoge en el cuadro siguiente:

Grupos	Subgrupos	Descripción	Superficie (m2)	Coefficiente	Superficie edificable (m2)
82.911,00	PI-2.2.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO2 (PI2)	3.630,00	0,80	2.904,00
	PI-2.3.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO2 (PI2)	38.402,00	0,38	13.294,16
	PI-2.3.2	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO2 (PI2)	47.599,00	0,80	38.007,20
	PI-2.4.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO2 (PI2)	10.196,00	0,38	3.828,80
	PI-2.4.1	Nº 3. ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE)	7.229,00	1,00	7.229,00
	M-PE	Nº 4. ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS)	11.009,00	0,38	4.134,10
	M-PS	Nº 5. ESPACIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO (PA)	34.569,50	0,38	12.981,54
	M-PA	TOTAL PRODUCTIVO COMPUTABLE	315.616,50		240.128,55
	M-DP	Nº 6. ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP)	21.600,00	0,40	8.640,00
	M-IS-1	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.538,00	0,15	230,70
10.360,00	IS-2	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.685,00	0,00	0,00
	IS-3	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	3.761,00	0,15	564,15
	IS-4	Nº 7. ESPACIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)	1.376,00	0,15	206,40
	ELUP-1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	11.690,00	0,00	0,00
88.945,30	ELUP-2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	409,50	0,00	0,00
	ELUP-3	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.506,00	0,00	0,00
	ELUP-4.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	51.621,00	0,00	0,00
	ELUP-4.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	5.760,00	0,00	0,00
	ELUP-5	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	4.505,00	0,00	0,00
	ELUP-6.1	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	6.730,30	0,00	0,00
	ELUP-6.2	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	2.321,80	0,00	0,00
	OTROS	Nº 8. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (ELUP)	1.401,70	0,00	0,00
	PK-1	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	3.409,00	0,00	0,00
	PK-2	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	3.652,00	0,00	0,00
19.141,00	PK-3	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	6.064,00	0,00	0,00
	PK-4	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	6.016,00	0,00	0,00
83.972,34	Varios	Nº 9. ESPACIO DE VARIO Y APARCAMIENTO (VA)	83.972,34	0,00	0,00
TOTAL			539.635,14		249.769,80

Coefficiente de Edificabilidad productiva del Ámbito: 0,44498317
 Coeficiente de Edificabilidad BRUTA del Ámbito: 0,46284941



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR - DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA - AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE Pág. 12

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



5.3. FUENTES DE FINANCIACION

El promotor del PSIR es la empresa Suelo Industrial de Cantabria, S.L., que es una empresa creada por impulso del Gobierno de Cantabria, participada por el Gobierno de Cantabria (93,49%), Caja Cantabria (3,19 %), la Sociedad de Desarrollo Regional de Cantabria S.A. (SODERCAN)(2,93%) y la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Cantabria (0,39%).

Por tanto, la iniciativa de la actuación es de una sociedad pública regional de carácter mercantil, sometida al régimen jurídico privado que tiene por objeto el desarrollo de este PSIR, y como fuente de financiación los propios presupuestos de la Comunidad Autónoma.

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

5.4. Contenido del Estudio Económico Financiero

El documento de "urbanización" del presente PSIR contiene el coste de ejecución y el plazo para la misma en lo que se refiere al ámbito territorial del mismo, y además, incluye el trazado de la conexión con las infraestructuras y su coste aproximado así como las medidas correctoras y medidas correctoras medioambientales derivadas del ISA, de acuerdo con lo recogido en la Memoria Ambiental, expresando que el plazo de ejecución deberá ser objeto del proyecto específico en cada caso, de esta forma se conoce el coste total de la obra de implantación. De este coste total SICAN costeara la totalidad de la urbanización del ámbito.

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

Dada la división en etapas los plazos considerados para realizar la evaluación económica han sido diferentes en cada una de ellas. Pero además hay que considerar que el 9.5% del coste de la misma se abona en pagos aplazados a 120 días.

Dado el momento en el que reencuentra la economía efectuar previsiones sobre el horizonte de ventas previsto es una utopía, razón por la cual se ha considerado un plazo de ejecución y venta de 12 años, asumiendo que dos de las etapas (la II y la V), podrán realizarse simultáneamente con otras etapas.

Se incluyen también los costes del programa de seguimiento de acuerdo con lo recogido en la Memoria Ambiental del proyecto, emitida por la Dirección General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 13

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

SICAN
suelo industrial de cantabria

El resto de gastos se refieren a honorarios de proyectos y direcciones de obra, honorarios de gestión urbanística y documental, honorarios de apoyo a promoción, honorarios de letrados urbanistas para gestión urbanística y proyectos de expropiación, etc.

Como gasto de inversión se incluye la expropiación de suelo (excepto parcialmente a la SAT Los Tánagos) así como dos viviendas y sendas explotaciones ganaderas.

Otro capítulo importante es el de gastos generales, que comprenden desde gastos de infraestructura hasta gastos de profesionales específicos no contratados como pueden ser notariales y registrales (6% sobre los gastos de inversión).

Se incluyen también los gastos de comercialización y un capítulo para gastos imprevistos.

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

Se ha considerado un mínimo de subvención de 2.000.000 de Euros, que se ha incluido en gastos como saldo favorable, o reducción del gasto total, que se desglosa por etapas en función del tamaño de cada una de ellas.

En los cuadros siguientes se presentan las previsiones por etapas así como un cuadro global por etapas.

PERSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 14

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

SICAN
suelo industrial de cantabria

ETAPA I	GASTOS		AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
EJECUCIÓN DE OBRA	7.293.972,91	100	3646986,46	50	2917589,16	40	7293972,29	10		
Programa de seguimiento	9.900,00		4950,00	50%	2475,00	25%	2475,00	25%	0,00	0%
GASTOS DE PERSONAL	95.700,00	100	11866,80	12,4	14546,40	15,2	19905,60	20,8	49381,20	51,6
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	171.600,00	100	120120,00	70	34320,00	20	17160,00	10		
ORIENTACIÓN SUELO EXPROPIACIÓN	1.034.892,00	100			517446,00	50	517446,00	50		
ORIENTACIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT GANADERAS EXPROPIACIÓN	0,00	100								
GASTOS GENERALES Y OTROS	500.325,89	100	125081,47	25	125081,47	25	125081,47	25	125081,47	100
GASTOS	166.775,30	100	25016,29	15	25016,29	15	58371,35	35	58371,35	35
COMERCIALIZACION										
GASTOS FINANCIEROS	250.162,95	100	62540,74	25	62540,74	25	62540,74	25	62540,74	25
FINANCIACION PUBLICA	660.000,00	100	-660000,00	100						
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	140.876,20	100	28175,24	20	35219,05	25	35219,05	25	42262,86	30
TOTAL GASTOS	9.004.205,25	100	3364737,00	37,37	3734234,12	41,47	1567596,51	17,41	337637,62	3,75
INGRESOS POR VENTAS			0,00	0	2070967,21	20,00	2588709,01	25,00	5695159,82	55,00
INGRESOS - GASTOS (AÑO)	1.350.630,787		-3364737		-1.663266,912		1021112,504		5357522,2	

Diarsur

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 15

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

SICAN
suelo industrial de cantabria

ETAPA II	GASTOS		AÑO 4	
	€	%	€	%
EJECUCIÓN DE OBRA	687.498,70	100	687.498,70	100
Programa de seguimiento	930,00		930,00	100%
GASTOS DE PERSONAL	8.990,00	100	8.990,00	100
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	1.6120,00	100	1.6120,00	100
OBTENCIÓN SUELO	2.5650,00	100	2.5650,00	100
EXPROPIACIÓN	0,00	100		
OBTENCIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT GANADERAS EXPROPIACIÓN				
GASTOS GENERALES Y OTROS	42844,72	100	42844,72	100
GASTOS	14281,57	100	14281,57	100
COMERCIALIZACIÓN				
GASTOS FINANCIEROS	21.422,36	100	21.422,36	100
FINANCIACIÓN PÚBLICA	-62000,00	100	-62000,00	100
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	1.3321,53	100	1.3321,53	100
TOTAL GASTOS	769058,88	100	769058,88	100,00
INGRESOS POR VENTAS	0,00	100	0,00	0
INGRESOS.- GASTOS: (AÑO)	-769058,8838		7.690.58.884	

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 12

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



ETAPA III	GASTOS		AÑO 5		AÑO 6		AÑO 7		AÑO 8	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
EJECUCIÓN DE OBRA	8664036,57	100	3465614,63	40	3465614,63	40	1732807,31	20	2940,00	25%
Programa de seguimiento	11740,00		2940,00	25%	2940,00	25%	2940,00	25%	2940,00	25%
GASTOS DE PERSONAL	113680,00	100	14096,32	12,4	17279,36	15,2	23645,44	20,8	586588,88	51,6
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	203840,00	100	142688,00	70	407468,00	20	203840,00	10		
OBTENCIÓN SUELO EXPROPIACIÓN	1139089,50	100			569544,75	50	569544,75	50		
OBTENCIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT GANADERAS EXPROPIACIÓN	450000,00	100	225000,00	50	225000,00	50				
GASTOS GENERALES Y OTROS	615893,16	100	153973,29	25	153973,29	25	153973,29	25	153973,29	100
GASTOS	205297,72	100	30794,66	15	30794,66	15	71854,20	35	71854,20	35
COMERCIALIZACION										
GASTOS FINANCIEROS	307946,58	100	76986,65	25	76986,65	25	76986,65	25	76986,65	25
FINANCIACION PUBLICA	-784000,00	100	-784000,00	100	-784000,00	100	-784000,00	100	-784000,00	100
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	167121,80	100	33404,36	20	41780,45	25	41780,45	25	50136,54	30
TOTAL GASTOS	11094665,34	100	3861517,90	30,30	4624681,78	41,68	2693916,09	24,28	414549,56	3,74
INGRESOS POR VENTAS	12758865,14	100	1275886,51	10	3189716,28	25,00	3827659,54	30,00	4465602,80	35,00
INGRESOS - GASTOS (AÑO)	1664199,80		2085631,39		1434965,50		1133743,45		4051053,24	



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 13

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



ETAPA IV	GASTOS		AÑO 9		AÑO 10		AÑO 11		AÑO 12	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
EJECUCIÓN DE OBRA	5193057,66	100	2077223,06	40	2077223,06	40	1038611,53	20		
Programa de seguimiento	7050,00		1762,50	25%	1762,50	25%	1762,50	25%	1762,50	25%
GASTOS DE PERSONAL	68150,00	100	8450,60	12,4	10358,80	15,2	14175,20	20,8	35165,40	51,6
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	122200,00	100	98982,00	81	23218,00	19				
OBTENCIÓN SUELO EXPROPIACIÓN	2139615,00	100			1069807,50	50	855846,00	40	213961,50	10
OBTENCIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT. GANADERAS EXPROPIACIÓN	450000,00	100	225000,00	50						
GASTOS GENERALES Y OTROS	447383,36	100	116845,84	25	116845,84	25	116845,84	25	116845,84	100
GASTOS	135794,45	100	23369,17	15	23369,17	15	54528,06	35	54528,06	35
COMERCIALIZACION										
GASTOS FINANCIEROS	233691,68	100	116845,84	50	58422,92	25	35053,75	15	23369,17	10
FINANCIACION PUBLICA	-47000,00	100	-47000,00	100						
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	99187,32	100	19837,46	20	24796,83	25	24796,83	25	29756,20	30
TOTAL GASTOS	8466129,47	100	2218316,48	26,20	3630804,62	42,89	2141619,71	25,30	475388,66	5,62
INGRESOS POR VENTAS	9736048,89	100	1460407,33	15	1947209,78	20,00	2434012,22	25,00	3894419,56	40,00
INGRESOS - GASTOS (AÑO)	1269919,42		-757909,14		1683594,84		292392,51		3419030,89	

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 14



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

SICAN
suelo industrial de cantabria

ETAPA V	GASTOS		AÑO 5	
	€	%	€	%
EJECUCION DE OBRA	265499,71	100	265499,71	100
Programa de seguimiento	360,00		360,00	100%
GASTOS DE PERSONAL	3480,00	100	3480,00	100
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	6240,00	100	6240,00	100
OBTENCIÓN SUELO EXPROPIACIÓN	206334,00	100	206334,00	100
OBTENCIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT GANADERAS EXPROPIACIÓN	0,00	100		
GASTOS GENERALES Y OTROS GASTOS	28331,62	100	28331,62	100
COMERCIALIZACION	9443,87	100	9443,87	100
GASTOS FINANCIEROS	14165,81	100	14165,81	100
FINANCIACION PUBLICA	-24000,00	100	-24000,00	100
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	5026,68	100	5026,68	100
TOTAL GASTOS	514881,70	100	514881,70	100,00
INGRESOS POR VENTAS	2751120,00	100	2751120,00	100
INGRESOS - GASTOS (AÑO)	2236238,3		2236238,3	

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº 10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 15

DARSUR

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



PSIR POR ETAPAS	GASTOS		Etapa I		Etapa II		Etapa III		Etapa IV		Etapa V	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
EJECUCIÓN DE OBRA	22.104.065,55	100,00	7.293.729,91	33,00	6.874.987,70	9,43	866.4036,57	39,20	519.3057,66	23,49	26.549.971	1,20
Programa de seguimiento	30000,00		9900,00	33,00	930,00	9,39	117.600,00	39,20	7050,00	23,50	360,00	1,20
GASTOS DE PERSONAL	290000,00	100,00	95700,00	33,00	8990,00	9,39	113.680,00	39,20	68150,00	23,50	3480,00	1,20
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	520000,00	100,00	171600,00	33,00	161200,00	9,39	203840,00	39,20	122200,00	23,50	6240,00	1,20
OBTENCIÓN SUELO EXPROPIACIÓN	4.545.970,76	100,00	1034892,00	22,77	256500,00	2,48	1139089,50	25,06	2139615,00	47,07	20.6334,00	4,54
OBTENCIÓN VIVIENDAS Y EXPLOT	900000,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450000,00	50,00	450000,00	50,00	0,00	0,00
GANADERAS EXPROPIACIÓN												
GASTOS GENERALES Y OTROS	1.654.779,38	100,00	500325,89	30,24	42844,72	8,56	61.5893,16	37,22	467983,36	28,24	28331,62	1,71
GASTOS	551.993,13	100,00	1.66775,30	30,24	14281,57	8,56	205297,72	37,22	155994,45	28,24	9443,87	1,71
COMERCIALIZACION												
GASTOS FINANCIEROS	827.389,69	100,00	250162,95	30,24	21422,36	8,56	307946,58	37,22	233691,68	28,24	141.658,1	1,71
FINANCIACION PUBLICA	-2.000.000,00	100,00	-62000,00	33,00	-62000,00	9,39	-784000,00	39,20	-470000,00	23,50	-24000,00	1,20
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	42.553,32	100,00	1.40876,20	33,11	13321,53	9,46	16.7121,80	39,27	99187,32	23,31	5026,68	1,18
TOTAL GASTOS	29.848.952,02	100,00	9.004.205,25	30,17	7.69.058,88	8,54	11.094.665,34	37,17	8.466.129,47	28,36	514.881,70	1,72
INGRESOS POR VENTAS	35.600.870,07	100,00	10.354.856,04	29,09	0,00	0,00	12.758.865,14	35,84	9.736.046,89	27,35	2.751.120,00	7,73
INGRESOS - GASTOS	5.751.918,05	100,00	1350630,79		-7.69058,88		1.664199,80		1269919,42		2236238,30	



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 16

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



SICAN
suelo industrial de cantabria

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

5.5. PRECIO UNITARIO DEL SUELO EN ORIGEN

A efectos meramente informativos se procede a una valoración del suelo, teniendo en cuenta que el precio del mismo en el momento de las expropiaciones deberá cumplir con la normativa aplicable, en dicho momento.

En el año 2000 la empresa de Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), adquiere un terreno colindante al suelo del presente PSIR, donde ha desarrollado un polígono industrial. Este suelo fue comprado al precio de 1.000 pesetas (€ euros) el metro cuadrado, por tanto el **precio unitario del suelo en origen** actualizado a fecha de hoy incrementándose con el IPC más el 10% de premio de afectación correspondiente a las expropiaciones, es de **9,00 €/m²**.

Por otra parte se ha evaluado en 900.000 euros la cantidad a destinar para expropiaciones de dos viviendas y dos estabulaciones de ganado (al margen del suelo).

Por otro lado a la SAT Los Tánagos, dado que se plantea su continuación solo se considera la expropiación de la diferencia del suelo que ahora tiene y lo que recibe en la nueva ordenación.

Estos valores tienen el carácter estimatorio u orientativo a fin de incluir la correspondiente partida en el presupuesto estimado del PSIR.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 17

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

DOCUMENTO A: PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



SICAN
suelo industrial de cantabria

5.6. CONCLUSIONES

En el espacio Productivo se han previsto parcelas lucrativas de uso global industrial con una extensión superficial total de 315.616,50 m² y parcelas dotacionales con una extensión de 21.600 m², consideras servicios al polígono se incluyen como parcelas urbanizadas que no generan ingresos, por lo que de producirse estos, serían de carácter extraordinario.

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

El coste total aplicado al 95% de las parcelas lucrativas (el 5% restante es de cesión gratuita a la administración), incluyendo todos los gastos e incluso el 100% de las obras de las infraestructuras de conexión a los sistemas existentes, arroja un coste unitario de suelo por parcela neta de

COSTE UNITARIO POR M² **146,24 €/m² DE PARCELA**

Este coste que finalmente será muy próximo del precio de venta de parcela neta, con las características, conexiones, servicios en el propio polígono, situación, variedad de parcelas y usos por tamaños y dotación de espacios libres y comerciales con hotelería, concluye con un resultado óptimo para la implantación industrial, lo que conllevará además beneficios sociales de formación y empleo directo, estimado con un ratio medio por superficie constituida industrial en 1.330 nuevos puestos de trabajo directos, 324 empleos en oficinas y empresas de servicios e I+D+i y 200 nuevas formaciones de personal.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
- AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pág. 12

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



6. PLAN DE ETAPAS

Uno de los condicionantes más importantes del proyecto es desde, el primer momento, el tráfico rodado que genera la implantación del PSIR. Este hecho ha originado el diseño de la actuación partiendo de la división de los accesos en dos zonas diferenciadas con la intención de dividir y repartir el tráfico rodado y protegiendo el vial municipal que se encuentra colapsado.

Por otro lado, de acuerdo con las indicaciones recogidas en la Memoria Ambiental se divide la actuación en cinco etapas, ya que la ordenación propuesta en este documento hace posible desarrollar la actuación mediante el desarrollo parcial del trazado viario.

Por tanto, se proyecta el desarrollo de la actuación en una **ÚNICA FASE** cuya urbanización se desarrollará en etapas, las cuales se podrán desarrollar de manera independiente; a excepción de la ejecución de la **SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**, que aunque los terrenos que ocupa se sitúan físicamente en lo que pudiese ser la Etapa IV, se deberá ejecutar, según se acuerde en el Convenio de Colaboración que se suscribirá con la compañía eléctrica de distribución, previsiblemente en la **Etapa I**.

La etapa II deberá ser previa a la III y la IV, necesariamente

La numeración de las etapas no significa que deban ser correlativas en el tiempo, sino simplemente significa un modo gráfico de división espacial.

6.1 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Con carácter aproximado y dados los procesos de gestión de suelo así como de adjudicación de las obras de urbanización, que son precisos realizar de modo previo al inicio de las obras se considera que el inicio de las mismas se producirá en el final del año 2017.

La finalización de las obras se producirá de acuerdo con el desarrollo previsto de las etapas.

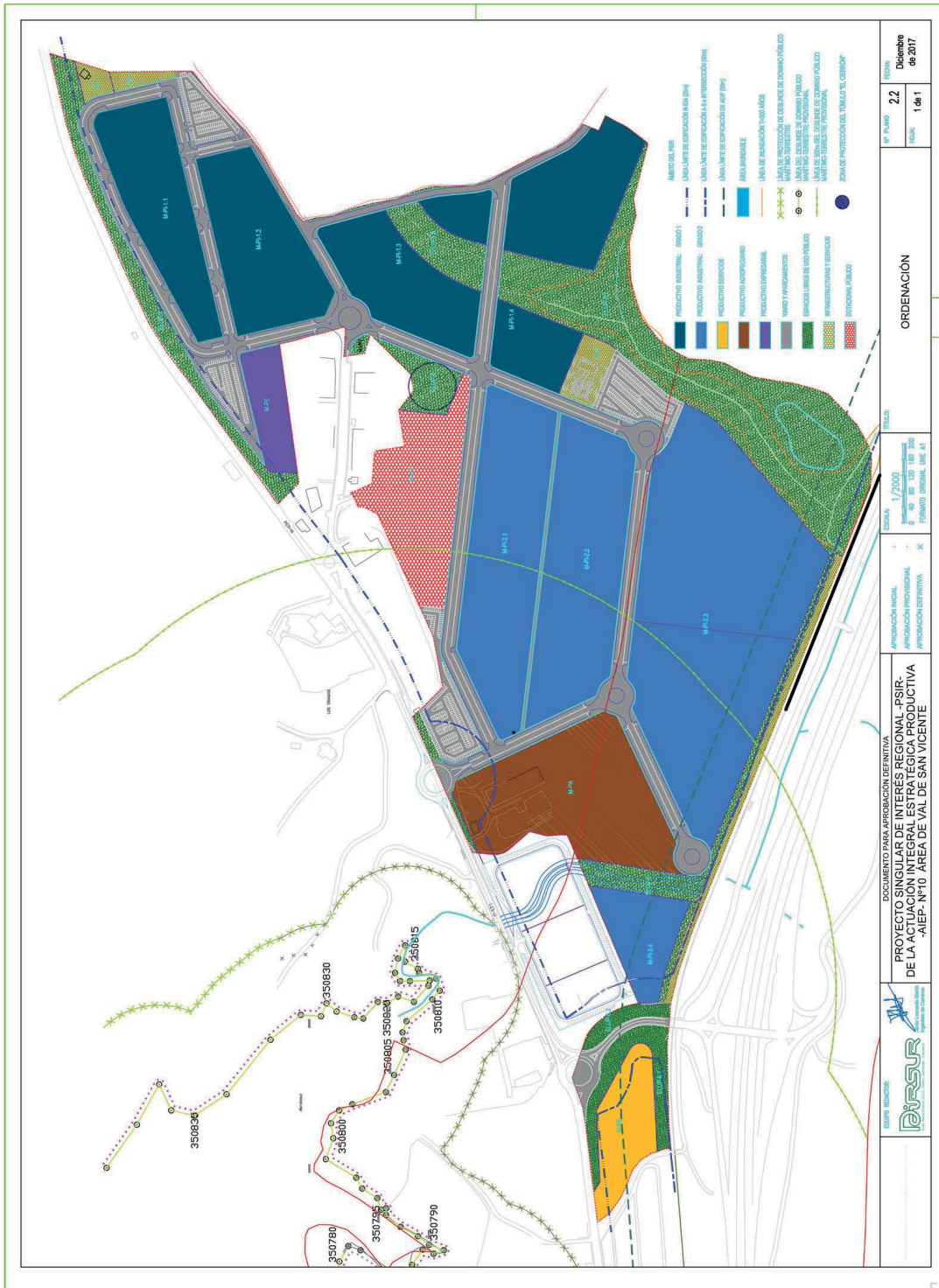


DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2017

PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL - PSIR -
DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
-AIEP - Nº10: ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE
Pag. 1

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



2018/3137

CVE-2018-3137