

**ACTA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
6 DE FEBRERO DE 2015**

En la sala multiusos del Palacio Regional, siendo las doce horas y cinco minutos del día 6 de febrero de 2015 se reúne en segunda convocatoria la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de celebrar sesión previamente convocada.

Interviene como presidente de la misma, el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Francisco Javier Fernández González, con la asistencia de los siguientes miembros:

Fernando José de la Fuente Ruiz, director general de Urbanismo

Vocales:

Ana García-Barredo Pérez, en representación de la Consejería e Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Fernando Javier Rodríguez Puertas, en representación de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio

María Henar Hernando García, en representación de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.

Francisco Lorenzo Monteagudo, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Luis Fermín Turiel Peredo, en representación del Colegio de Geógrafos

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados

Benjamín Piña Patón, en representación de la Delegación del Gobierno en Cantabria.

Asesor Jurídico

Maria del Carmen Cuesta Bustillo

Secretario

Emilo Misas

Abierta la sesión, se procedió a la aprobación del borrador del acta de la sesión correspondiente al 30 de enero de 2015, y a continuación se abordaron

los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

**PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN INICIAL DE LA 2ª FASE DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL DE CASTRO URDIALES**

La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), define un conjunto de Actuaciones Integrales Estratégicas Productivas (AIEP) 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. De acuerdo con el art. 54 de la propia Ley 2/2004, dichas Actuaciones Integrales Estratégicas llevan implícita la declaración de Interés Regional, requisito previo a la tramitación del correspondiente Plan Singular de Interés Regional (PSIR) según determina el art. 28 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. Así, el POL pretende evitar la pérdida de oportunidades y de eficacia de la iniciativa pública, por lo que el artículo 54.2 de dicha Ley establece el reconocimiento y la declaración del Interés Regional de esos ámbitos pudiéndose desarrollar a través de uno o varios Proyecto Singulares de Interés Regional, con las siguientes particularidades:

*a) En los terrenos donde se localicen, y con independencia de su clasificación urbanística, podrán tramitarse Proyectos Singulares de Interés Regional de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y con el contenido regulado en el artículo 27 del mismo texto legal. El Proyecto Singular de Interés Regional incluirá además las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación que resulten necesarias.*

*b) Su delimitación lleva implícita la declaración de interés regional del artículo 28 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.*

Con fecha 28 de octubre de 2014 la sociedad SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA "SICAN" ha presentado en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, una solicitud para la aprobación inicial del "PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR) DE CASTRO URDIALES 2ª FASE", redactado por "Desarrollos Urbanos Dirección y Coordinación, S.L.P.", aportando una copia de dicho proyecto en papel y 12 copias en formato digital a los efectos de que se tramiten los preceptivos informes sectoriales previos a dicha

aprobación. Posteriormente, con fecha de 3 de diciembre de 2014, en función del contenido de alguno de los informes sectoriales recibidos, así como del análisis de la documentación inicialmente presentada, se ha considerado conveniente introducir diversas correcciones y matizaciones en el documento técnico del proyecto, sin que dichos cambios signifiquen una modificación significativa de la ordenación y propuesta original, elaborándose el correspondiente documento que se presenta, actualmente, para su aprobación inicial, de conformidad con lo señalado en el Artículo 29 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo.

## ANTECEDENTES

El AIEP de Castro Urdiales se encuentra incluido en el Anexo III del POL, localizándose en el término municipal de Castro Urdiales, en el entorno del *Polígono Industrial de "El Vallegón"*, su delimitación queda reflejada en los planos del POL, así como en la ficha individualizada correspondiente a la AIEP. En ella se delimita la Zona de Actuación, que abarca una superficie total de 1.000.761 metros cuadrados, y se enumeran sus Objetivos Generales.

El Gobierno de Cantabria, a través de la empresa pública SICAN S.L., determinó iniciar el desarrollo y promoción parcial de esta AIEP, para ello se tramitó el "Proyecto Singular de Interés Regional AIEP Castro Urdiales 1ª fase", el cual fue aprobado definitivamente por Consejo de Gobierno el 30 de abril de 2008 (BOC 16/05/08). Finalizando el 22 de marzo de 2012 las obras de urbanización de este PSIR. Esta 1ª fase del "AIEP Castro Urdiales" abarca una superficie de 166.000 m<sup>2</sup>, que viene a significar el 16% de la superficie total del Area Integral Estratégica prevista en el POL, resultando de su ordenación y urbanización una superficie productiva de 60.000 m<sup>2</sup> que se emplaza al este del Polígono Industrial del Vallegón. En cuanto a su ordenación interna se estructura en dos zonas de uso productivo industrial, una en la zona norte del ámbito, con una superficie de 72.365,72 m<sup>2</sup>, y otra en la zona sur, con una superficie de 93.675,94 m<sup>2</sup>.

## JUSTIFICACION DEL PSIR "2ª Fase del AIEP Castro Urdiales"

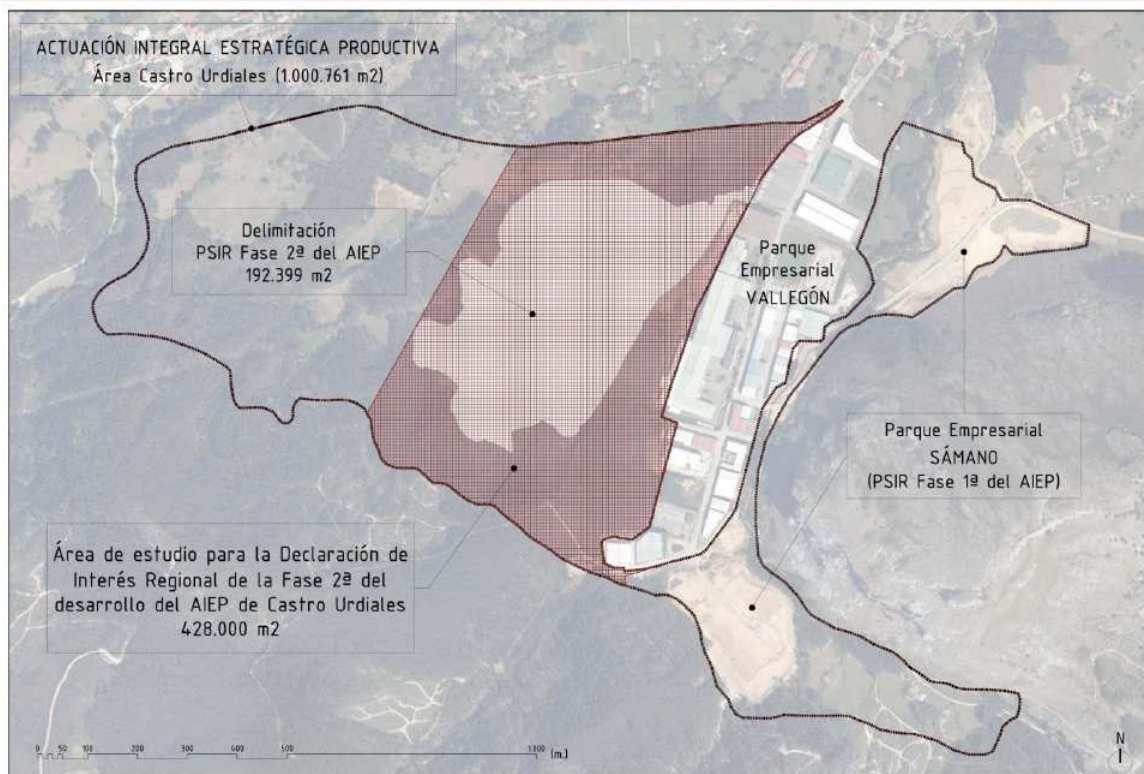
Finalizada y recibida la urbanización de la referida 1ª Fase, y consolidadas sus parcelas, se hace necesario continuar con la generación de suelo productivo que vaya atendiendo las demandas que se presenten. Por ello, el Gobierno de Cantabria, a través de la empresa pública SICAN S.L., pretende continuar con el desarrollo del

AIEP de una forma eficiente y sostenible, por lo que estima que debiera abordarse una nueva FASE que equilibre las previsiones de demanda a corto plazo con las estimaciones de recursos. Bajo estas hipótesis, se ha optado por promover el desarrollo de una superficie de alrededor de 250.000 m<sup>2</sup>. del ámbito del AIEP. Propuesta de desarrollo que es compatible con posibles nuevas fases que completarían, cuando proceda, la superficie total del AIEP.

Inicialmente, hay que considerar que la zona de Actuación Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales, definida como tal en el POL, es un espacio próximo a la Autovía del Cantábrico y al núcleo de población de Castro Urdiales, envolviendo y formando un conjunto con el “Polígono Industrial de El Vallegón”. Condiciones territoriales y sociales que definen al AIEP como un espacio idóneo para emplazar actividades industriales – productivas, ya que, además, toda la zona se ha comunicado recientemente de forma directa a una vía de comunicación interterritorial estratégica como es la Autovía gracias al enlace de Santullán. Infraestructura viaria que ha supuesto un impulso fundamental en el interés de implantación de actividades productivas en el AIEP.

Precisamente, el emplazamiento de éste acceso principal por el Este es un condicionado clave para concretar la ubicación y delimitación de las diferentes fases en que se divida el AIEP, ya que se deberá abordar el desarrollo urbanístico del Area avanzando desde el este hacia el oeste, ordenando las sucesivas fases, salvo condicionantes topográficos o sectoriales insalvables, conforme dicho avance.

Estimando las condiciones topográfica de todo el ámbito del AIEP, y su aptitud para el desarrollo de las explanaciones necesarias para la implantación de edificaciones industriales, se han analizado tres zonas posibles para la implantación del PSIR, que se han denominado como ÁREA OESTE, ÁREA CENTRAL y ÁREA ESTE, siendo ésta última, la más próxima (prácticamente en continuidad por su lindero occidental), con el Polígono Industrial de “El Vallegón”, la que constituye la 2ª fase del desarrollo del AIEP de Castro Urdiales.



*Delimitación PSIR Fase 2ª del AIEP de Castro Urdiales (Ámbito de Actuación)*

En esta área, todos los terrenos que la componen pertenecen a la Junta Vecinal de Sámano y están libres de edificaciones e infraestructuras (con la salvedad de una línea de eléctrica que lo atraviesa), careciendo de elementos urbanos que pudieran significar un condicionante previo. Sin embargo, la mayor parte de los terrenos de la zona tienen el carácter de Monte de Utilidad Pública (MUP nº44 “Cabaña Peraza”), por lo que será necesario proceder a su desafectación una vez que se concrete la delimitación definitiva del PSIR. Con respecto a la protección de los terrenos, no hay ninguna figura de protección superpuesta sobre el área global de desarrollo.

Tal y como se ha indicado, aunque la delimitación del AIEP realizada por el POL lleva implícita la Declaración de Interés Regional, debido a que esta nueva 2ª fase no ocupa el total del ámbito del área estratégica, se consideró adecuado promover una declaración específica del Interés Regional del Proyecto que la desarrolle. Así pues, con fecha de 3 de junio de 2014, Suelo Industrial de Cantabria “SICAN” presentó, en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, solicitud de declaración de Interés Regional del “Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de Castro Urdiales (2ª Fase)”. Declaración que en función de los contenidos del artículo

28 de la Ley de Cantabria 2/2001, fue realizada por acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 18 de septiembre de 2014.

Posteriormente, con fecha de 23 de junio de 2014 se ha recibido en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Memoria Inicial del referido PSIR Castro Urdiales (2ª Fase), presentada por Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), al objeto de su tramitación y efectos ambientales, de conformidad con lo señalado en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y de la ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado. Aprobándose el correspondiente Documento de Referencia mediante resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 18 de septiembre de 2014 (BOC 11/11/2014).

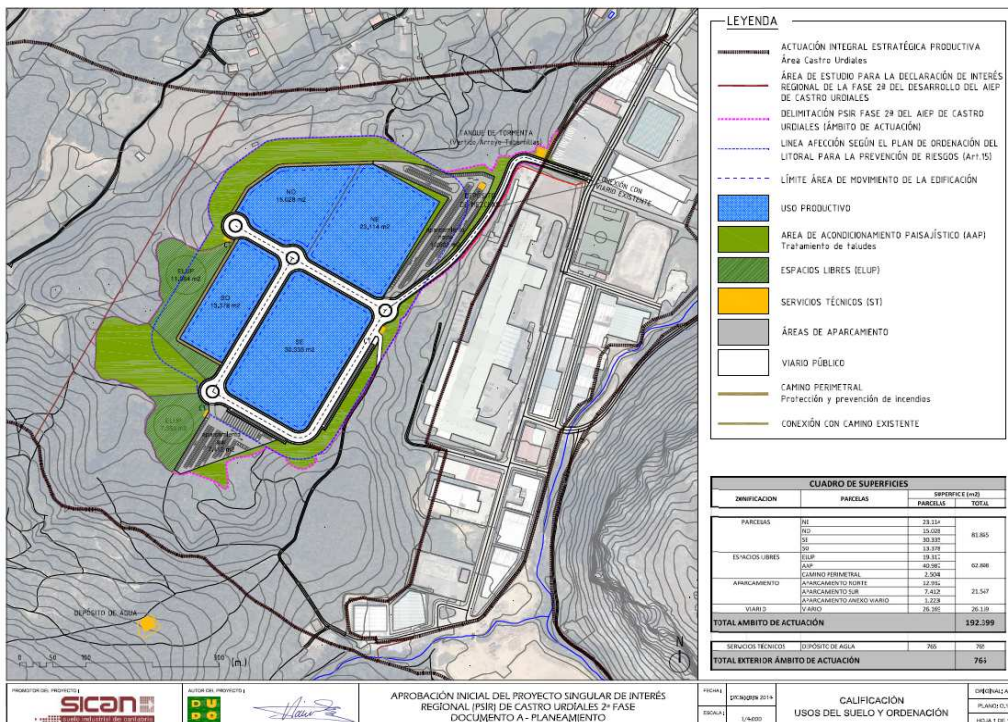
## **OBJETO Y CONTENIDO DEL PSIR**

Considerando que el objeto concreto del PSIR es desarrollar una zona industrial - productiva en el interior de una superficie de unos 250.000 m<sup>2</sup>, la localización y delimitación de su ámbito es el resultado del análisis de la denominada como “Área de Estudio” en la declaración de interés regional. Por ello, dado el uso al que se pretenden destinar los terrenos objeto de la ordenación propuesta en el PSIR, la elección del área concreta de actuación establece diversas condicionantes básicas que se han considerado en la ordenación y en el proyecto de urbanización final de la misma:

- Limitar al máximo la pendiente de los viales y las pendientes de las explanaciones soporte de las manzanas.
- Compensar los movimientos de tierras.
- Obtención de parcelas edificables homogéneas y con amplia superficie, que permitan la implantación de instalaciones industriales de todo tipo

En función de las condiciones básicas reseñadas anteriormente se han analizado diversas alternativas de delimitación y ordenación de la futura área industrial – productiva resultante, dentro del ámbito de estudio inicialmente señalado en la declaración de interés regional, concluyéndose que la más idónea es la “Alternativa 3”. Resultando que sobre dicha propuesta se realizará la futura ordenación y su correspondiente urbanización y, consecuentemente, será el soporte de las parcelas de la nueva área industrial - productiva.

La propuesta de ordenación y el cuadro de superficies resultantes son los siguientes:



CUADRO DE SUPERFICIES - ALTERNATIVA A3 Desarrollada para aprobación inicial	
ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
PARCELAS	81.855
ESPACIOS LIBRES (ELUP Y AAP)	62.808
APARCAMIENTOS	21.567
VIARIO	26.169
<b>TOTAL PSIR = 192.399 &lt; 250.000</b>	

De dicha ordenación y delimitación final del ámbito del PSIR de la “2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales” resulta una superficie total de 192.399 m<sup>2</sup>, inferior a la inicialmente considerada como Área de Estudio de la declaración de interés regional, por lo que se adapta a dicha determinación administrativa, obteniéndose una superficie neta de 81.855 m<sup>2</sup> para emplazar usos industriales y productivos.

Así mismo, del objeto y contenido de la documentación presentada, resulta que el PSIR de la 2ª Fase del Área Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales, no

altera las determinaciones fijadas por el POL para dicha AIEP, ya que se describe la delimitación geográfica de una porción de la misma, (concretamente el 19,22% de la superficie total del AIEP Castro Urdiales), al tiempo que se justifica que en su interior se mantienen y asumen todos los objetivos y condicionantes establecidos por el POL.

## **DOCUMENTACION QUE INTEGRA EL PSIR**

El PSIR de la 2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales, promovido por Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), está definido conforme al proyecto técnico redactado por la empresa Desarrollos Urbanos Dirección y Coordinación, S.L.P., texto que está constituido por la siguiente documentación:

### **Documento A: Planeamiento**

- Memoria General
- Memoria Informativa
- Planos de información
- Memoria Justificativa y de Ordenación
- Normativa
- Estudio Económico-Financiero
- Fases. Plan de etapas
- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Planos de Ordenación

### **Documento B: Urbanización**

- Memoria y Anejos
- Planos
- Pliego de condiciones
- Presupuesto

### **Documento C: Informe de Sostenibilidad Ambiental**

- Introducción
- Análisis Ambiental del Medio
- Evaluación de las Alternativas



- Análisis del PSIR
- Identificación y valoración de efectos sobre el medio ambiente
- Descripción de medidas ambientales
- Programa de seguimiento ambiental
- Cartografía
- Anexos
- Equipo redactor
- Documento de Síntesis

## **DESCRIPCION DEL PSIR**

**ORDENACION:** Como se ha indicado anteriormente, los principales factores que condicionan la ordenación del PSIR son su accesibilidad y conectividad, así como la topografía del territorio sobre el que se emplaza, condicionantes que ya fueron considerados en el estudio de las diversas alternativas estudiadas a la hora de establecer o elegir las características concretas de la propuesta definitiva.

**Justificación de la delimitación:** La geometría final del ámbito de actuación está condicionada, inicialmente, por tener que emplazarse en el interior del ámbito de estudio definido en la declaración de interés regional del PSIR. Dentro de este ámbito inicial e incluido, a su vez, en la delimitación del “AIEP de Castro Urdiales” contenida en el POL. A partir de estas condiciones topológicas de localización, han sido las condiciones físicas establecidas por la propia topografía del territorio, unido a la necesidad de una adecuada y funcional accesibilidad del ámbito resultante, las que han venido a definir la delimitación final del PSIR. Así pues, es a partir de la localización del acceso del PSIR, unido a la necesidad de obtener parcelas de localización de actividades e instalaciones productivas con un relieve y geometría adecuada para dicho fin, pero con el mínimo movimiento de tierras posibles, los dos factores que han determinado la superficie, geometría y condiciones topográficas resultantes del PESIR. Precisamente fruto de las dos condiciones anteriormente señaladas el perímetro final del ámbito de actuación está definido por la envolvente de dos líneas o límites: El correspondiente a los pies/cabezas de los taludes generados por el movimiento de tierras y el correspondiente a la zona de protección de explotaciones forestales establecida en el Art. 15 del POL (50 metros desde el área de movimiento de las edificaciones proyectadas).

**Justificación de la ordenación:** Como se ha indicado en el apartado anterior, la irregular topografía del emplazamiento del PSIR es una de sus condicionantes fundamentales, tanto al definir su delimitación como al establecer las superficies de suelo o parcelas, sobre las que se proyecta la implantación de los

diferentes usos proyectados, con unas adecuadas y funcionales condiciones de tamaño, forma geométrica y rasantes. Condicionado que también incide sobre las características y trazado de la red de viales que dotan del adecuado acceso a las referidas parcelas resultantes.

De acuerdo con estas premisas, la ordenación resultante presenta una distribución de la superficie útil, formada por cuatro grandes parcelas, delimitadas en función de las rasantes del terreno obtenidas tras la modificación del relieve original, mediante el correspondiente movimiento de tierras, obteniéndose unos ámbitos superficiales en los que no se producen variaciones sensibles de las rasantes interiores en cada uno de ellos. De esta forma, estas cuatro grandes parcelas resultantes, que presentan, en general, una geometría rectangular, podrán ser ocupadas tanto por una única instalación o edificación productiva, como por diversas instalaciones independientes, mediante su subdivisión o parcelación.

La red viaria se estructura en forma de un anillo, con el doble objeto de minimizar las posibles pendientes y permitir el adecuado acceso a las parcelas (al menos a lo largo de uno de sus lados), conectando adecuadamente todas ellas al vial de acceso que comunica esta 2ª Fase del AIEP con el Polígono Industrial de “El Vallegón” y, a través de él, con el enlace de la Autovía del Cantábrico.

En las zonas de borde o periféricas del ámbito delimitado se emplazan las zonas y espacios libres, así como las dos plataformas de aparcamientos previstas en el proyecto, buscando de esta forma y mediante esta ordenación, una mejor adaptación al territorio, minimizando los posibles impactos generados por los taludes y desmontes producidos en la explanación realizada,. La revegetación y plantación de arbolado previstas en dichos espacios colaborará positivamente en una mayor adecuación ambiental y paisajística del espacio ordenado.

Las superficies resultantes, según la ordenación proyectada, incluidos los terrenos necesarios para la realización de un nuevo depósito de agua en el exterior del ámbito del PSIR, son las siguientes:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

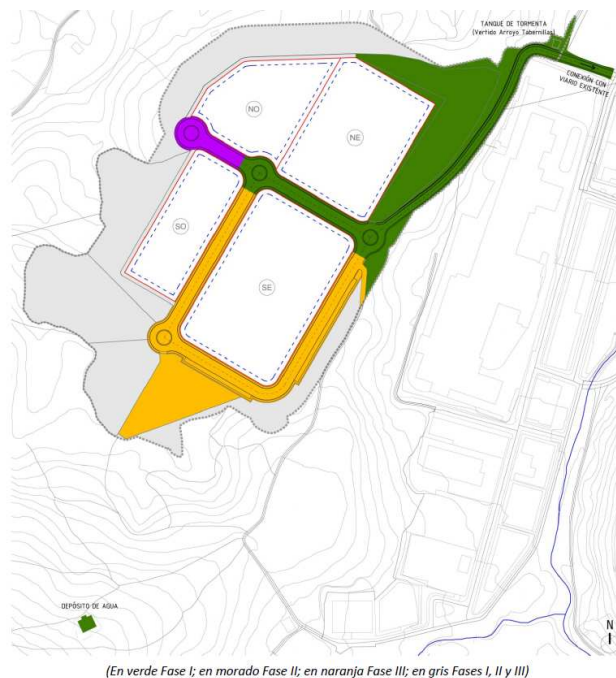
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

CUADRO DE SUPERFICIES			
ZONIFICACION	PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	
		PARCELAS	TOTAL
PARCELAS	NE	23.114	81.855
	NO	15.028	
	SE	30.335	
	SO	13.378	
ESPACIOS LIBRES	ELUP	19.317	62.808
	AAP	40.987	
	CAMINO PERIMETRAL	2.504	
APARCAMIENTO	APARCAMIENTO NORTE	12.932	21.567
	APARCAMIENTO SUR	7.412	
	APARCAMIENTO ANEXO VIARIO	1.223	
VIARIO	VIARIO	26.169	26.169
<b>TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>			<b>192.399</b>
SERVICIOS TÉCNICOS	DEPÓSITO DE AGUA	765	765
<b>TOTAL EXTERIOR ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>			<b>765</b>

Por último, la propia estructura de la ordenación propuesta permite su desarrollo y urbanización (incluso la edificación en el interior de las parcelas resultantes), en función de las diferentes fases de ejecución del proyecto cuyo esquema es el siguiente:



## CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DEL POL

**1. Delimitación:** La delimitación territorial del PSIR “2ª Fase del Area Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales” se realiza en el interior del ámbito delimitado por el POL para la totalidad del AIEP, como se ha señalado anteriormente en este informe, adaptándose la delimitación propuesta a las condiciones establecidas en el POL respecto a la localización y ámbito. No obstante, hay que mencionar que existe un elemento del PSIR que se encuentra fuera de la delimitación del AIEP, concretamente se trata del nuevo depósito de agua, pero se trata de una infraestructura necesaria para dar servicio a la ordenación prevista, por lo que su inclusión y adecuación al ámbito del PSIR está justificada de acuerdo con los contenidos de la Ley 2/2001.

**2. Objetivos generales:** Los objetivos marcados por el POL para la Actuación Integral Estratégica Productiva nº 6 “Area Castro Urdiales” son los siguientes:

- Establecer reservas de suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.
- Garantizar el equilibrio económico y funcional del área.
- Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
- Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.

Los usos propuestos en el PSIR responden en su conjunto a los objetivos anteriores.

**3. Cumplimiento de los condicionantes del POL:** La ficha de ésta AIEP también incluye un condicionante de la actuación, consistente en: “*Estudio de la accesibilidad a la Autovía del Cantábrico en el enlace de Santullán*”. Condicionante que ya fue resuelto mediante la urbanización realizada en la 1ª Fase del AIEP, así como con la construcción de la carretera CA-251, conexión de la CA-250 con la Autovía del cantábrico A-8 y con la CA-522 Santuñán-Sámano, disponiendo en consecuencia de una vía de alta capacidad para todo el ámbito del AIEP. .

### INFORMES SECTORIALES

En la siguiente tabla se recogen los organismos consultados, así como las fechas de petición y recepción de los informes correspondientes.

Organismo	Fecha salida petición informe	Fecha entrada contestación
Delegación del Gobierno en Cantabria	28/10/2014	28/11/2014
Confederación Hidrográfica del Cantábrico	28/10/2014 02/12/2014	-----
Jefatura Provincial Inspección Telecomunicaciones	28/10/2014 02/12/2014	15/01/2015
D.G. de Cultura	28/10/2014 02/12/2014	17/12/2014
D.G. de Montes y Conservación de la Naturaleza	28/10/2014 02/12/2014	20/01/2015
D.G. de Desarrollo Rural	28/10/2014	26/11/2014
D. G. Protección Civil	02/12/2014	-----
D. G. de Innovación e Industria	28/10/2014	01/12/2014
D.G. de Obras Públicas	28/10/2014	06/11/2014

Las principales cuestiones que indican los informes sectoriales recibidos y que pueden repercutir sobre la aprobación inicial del PSIR, son las siguientes:

- Delegación del Gobierno en Cantabria.- *Por su ubicación y naturaleza, la actuación propuesta previsiblemente afecta a las competencias de la Administración General del Estado en Cantabria gestionadas por los departamentos que se citan a continuación: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Cantábrico; Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, Aeropuerto de Bilbao; Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.*
- Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural, Dirección General de Desarrollo Rural: *De la documentación presentada, se desprende que el “PSIR de la 2ª Fase de la AIEP de Castro Urdiales” no afecta a tierras de alto valor agrícola. Ya que toda la actuación se proyecta sobre suelos de capacidad de uso baja (D) y muy baja (E) según se comprueba en el mapa de Zonificación Agrológica editado por el CIFA. En base a lo anterior, esta Dirección General no encuentra afcción alguna en el PSIR desde un punto de vista estrictamente agrícola, ya que estos suelos presentan limitaciones severas, con elevado grado de erosión. No siendo susceptibles de utilización agrícola y sí recomendables para un uso forestal de protección/producción*
- Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio:  
Ordenación Minera: *“...La zona donde se plantea la actuación se encuentra incluida en la Concesión de Explotación “SOFÍA, nº 16431, si bien no se encuentra afectada por el proyecto autorizado para los trabajos extractivos”.*  
Iberdrola Distribución Eléctrica: *“...se menciona el convenio marco entre Iberdrola y el PSIR, pero solamente se consideran las infraestructuras eléctricas dentro del PSIR, entendemos que sería conveniente mencionar que el convenio recoge también las obras fuera de la actuación, necesarias para dotar de potencia suficiente el punto de conexión de este PSIR”.*
- Dirección General de Obras Públicas: *Por lo que respecta al ámbito de actuación, no se considera oportuno entrar a valorar el contenido, al no afectar competencias de esta Dirección general de Carreteras, Vías y Obras.*

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información: *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite Informe favorable en relación con la adecuación del PSIR de la 2ª Fase del AIEP 2Castro Urdiales” a la normativa sectorial de telecomunicaciones, condicionado a la corrección de los errores materiales contenidos en los apartados indicados anteriormente del citado instrumento de planificación urbanística. Una vez subsanados dichos errores, deberá remitirnos una copia de las correcciones efectuadas.*
- Consejería de Educación, Cultura y Deporte: *Deberá realizarse un seguimiento arqueológico permanente a pié de obra de todas las remociones de tierras que se lleven a cabo para la realización del PSIR.*
- Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural, Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza: *Una parte del ámbito territorial del PSIR está incluido en el monte “Cabaña Peraza”, número 44 de los del Catálogo de Utilidad Pública, por ello, una vez que esté concretada la delimitación definitiva del PSIR deberá solicitarse la descatalogación y desafectación del dominio público forestal de la parte del MUP 44 que quede incluida en el PSIR.  
La actuación se encuentra fuera del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos y no se determinan afecciones a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria declarados en la Ley 4/2006, ni a hábitats de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE). En las cercanías del polígono industrial se encuentra una zona de protección de avifauna en la que es de aplicación la Orden GAN 36/2011. Se deberán establecer las medidas oportunas para evitar la dispersión/introducción de especies invasoras.*

En el momento de redacción de este informe no se han recibido aún la contestación a la solicitud de informe ni de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico ni de la Dirección General de Protección Civil. Ambas administraciones deberán informar con antelación a la aprobación provisional del PSIR. La primera de ellas a los efectos de la autorización del vertido de la red de aguas pluviales al Arroyo Tabernillas, y la segunda, respecto a las condiciones acumulativas de riesgos industriales. Respecto a la Dirección General de Aviación Civil – Aeropuerto de Bilbao, por el redactor del proyecto se solicitó la correspondiente información para

ser incorporada al documento redactado (Planos de Información, Servidumbres Aeronáuticas y Radioeléctricas).

## CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FORMALES.

### 1. Contenido mínimo del PSIR (Art. 27 LC2/2001).

El contenido de los Proyectos Singulares de Interés Regional viene establecido en el artículo 27 de la LC2/2001. Contendrán un grado de detalle equivalente al de los planes parciales y proyectos de urbanización, incorporando al menos una serie de determinaciones, recogidas resumidamente en el siguiente cuadro:

<b>Contenido de los Proyectos Singulares de Interés Regional de conformidad con el art. 27 de la Ley de Cantabria 2/2001</b>		<b>PSIR 2ª Fase del AIEP “Castro Urdiales”</b>
Art. 27 1.a	Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial del mismo.	<b>SI</b>
Art. 27 1.b	Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.	<b>Suelo Industrial de Cantabria (SICAN)</b>
Art. 27 1.c	Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.	<b>SI</b>
Art. 27 1.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.	<b>POL PGOU de Castro Urdiales</b>
Art. 27 1.e	Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.	<b>Incluye Informe de Sostenibilidad Ambiental.</b>
Art. 27 1.f	Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.	<b>SI</b>



---

Art. 27 1.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 cuenta el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.	<b><i>Se adjunta estudio económico y financiero.</i></b>
Art. 27.2	Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.	<b><i>SI</i></b>

---

## **2. Sostenibilidad económica**

A este respecto se presenta Estudio Económico Financiero en el que se determinan las fuentes de financiación, así como los gastos previstos y los posibles ingresos, resultando de su balance que la actuación es deficitaria en 1.580.740 €. Indicando, como conclusión del propio Estudio Económico Financiero, que el balance se equilibra si se reduce la cesión a la Administración del 15% del suelo urbanizado a prácticamente cero, exactamente al 0,0394%

Se establece en la normativa del PSIR (ordenanza 2.2.3) que la conservación de las obras de urbanización recaerá sobre los propietarios constituidos en una Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento.

## **3. Conexión a sistemas generales (art.26.4 LC2/2001)**

*“Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes”.*

Todas las conexiones a los sistemas exteriores descritas (acceso, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica) se encuentran incluidas en el proyecto de urbanización del PSIR, con asignación de las correspondientes partidas en el presupuesto del mismo. Con independencia de que algunos de los elementos se encuentran sin definición técnica completa en el documento presentado, a reserva de su completa definición y desarrollo en posteriores documentos técnicos específicos. Así, las previsiones para dar cumplimiento a esta exigencia son las que se resumen a continuación:

### **Infraestructura viaria. Acceso rodado**

El acceso al PSIR aparece reflejado en la distinta documentación técnica, está constituido por un nuevo vial que se inicia en el lateral norte de la parcela de Evobus Ibérica S.A., enlazando con la red viaria del Polígono Industrial de “El Vallegón”, discurriendo posteriormente por la ladera existente en el lateral oeste del complejo industrial citado, para finalizar en la rotonda de acceso a la zona urbanizada en esta 2ª fase del AIEP.

### **Infraestructura de abastecimiento**

Se proyecta la construcción de un nuevo depósito de agua, con una capacidad de 1.350 m3, emplazado fuera del ámbito del PSIR, localizándose al sur del mismo (sobre la cota 150), para facilitar su utilización por toda la zona industrial existente. El abastecimiento de agua se realizará mediante la correspondiente conexión con la red municipal.

### **Infraestructura de saneamiento**

Se proyecta una red separativa, de tal manera que la red de evacuación de aguas pluviales, dotada del correspondiente Tanque de Tormentas, verterá al Arroyo Tabernillas, mientras que la red de evacuación de aguas residuales se conecta con el colector del sistema de saneamiento de la 1ª Fase del AIEP y del Polígono Industrial de “El Vallegón”.

### **Infraestructura eléctrica**

SICAN e Iberdrola se encuentran ultimando un convenio marco de colaboración para el desarrollo y mejora del suministro de energía eléctrica a toda la zona industrial, conforme a él se analizan las nuevas infraestructuras necesarias y las modificaciones y ampliaciones a realizar en las existentes

## **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

### **1. Superficies, edificabilidad y aprovechamiento**

La superficie bruta del ámbito es de 192.399 m2, con una superficie neta edificable para uso productivo de 81.855 m2., que se distribuye entre cuatro grandes

parcelas que ocupan la parte central de la explanación a realizar. La edificabilidad máxima es de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la que resulta una superficie edificable total de 80.014 m<sup>2</sup>., destinada al uso industrial productivo o de almacén como usos prioritarios.

El viario estructurante proyectado ocupa una superficie de 26.169 m<sup>2</sup> y los aparcamientos previstos ocupan una superficie total de 21.567 m<sup>2</sup>., distribuidos en dos playas de aparcamiento situadas al norte y al sur de la explanación.

El resto de la superficie del ámbito 62.808 m<sup>2</sup>. se destinan a Espacios Libres de Uso público y a Áreas de Acondicionamiento Paisajístico, que ocupan las zonas perimetrales de la explanación y cumplen la doble funcionalidad de servir como zonas de protección de incendios forestales.

La descripción de las distintas superficies, así como sus condicionantes y parámetros urbanísticos, se refleja en el siguiente cuadro resumen:

PSIR P PARCELAS DE GASTROJUANLES											
DESCRIPCIÓN Y USO		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
ZONA	USO	Superficie (m <sup>2</sup> )	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (rel. construido/total de Área y Usos)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO (rel. al uso de Área)	USOS P. URBANÍSTICO (m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )	% SOBRE TOTAL	
<b>TOTAL INTERIOR DEL ÁMBITO</b>		<b>62.599</b>	<b>99,68%</b>	<b>0,4139</b>	<b>90.814</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4139</b>	<b>1.0000</b>	<b>90.814</b>	<b>99,68%</b>	
<b>PARCELAS NORTE</b>		<b>38.142</b>	<b>61,11%</b>	<b>0,9517</b>	<b>36.961</b>	<b>45,21%</b>	<b>0,9691</b>	<b>0,9615</b>	<b>36.961</b>	<b>46,22%</b>	
N1	PRODUCTIVO	35.114	56,13%	1,0000	35.114	43,29%	0,9995	0,9945	35.114	44,44%	
N2	PRODUCTIVO	3.028	4,84%	0,8775	2.657	3,32%	0,9466	1,0797	3.028	3,77%	
<b>PARCELAS SUR</b>		<b>48.713</b>	<b>77,57%</b>	<b>1,0000</b>	<b>44.713</b>	<b>54,71%</b>	<b>0,9981</b>	<b>0,9945</b>	<b>44.713</b>	<b>55,78%</b>	
S1	PRODUCTIVO	46.545	74,36%	1,0000	46.545	57,61%	0,9981	0,9945	46.545	58,20%	
S2	PRODUCTIVO	2.168	3,47%	1,0000	2.168	2,70%	0,9981	0,9945	2.168	2,70%	
<b>APARCAMIENTO</b>		<b>21.567</b>	<b>34,46%</b>								
A	APARC. AMBITO	12.913	20,63%								
B	APARC. AMBITO	8.654	13,83%								
<b>VIARIO PÚBLICO</b>		<b>26.169</b>	<b>41,82%</b>								
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		<b>62.808</b>	<b>100,00%</b>								
ÁREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO		41.961	66,81%								
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		19.811	31,54%								
CAMINO PERIMETRAL		1.036	1,65%								
<b>SERVICIOS TÉCNICOS</b>		<b>761</b>	<b>1,22%</b>								
INTERIORES		761	1,22%								
EXTERIORES		761	1,22%								
<b>TOTAL PSIR INTERIOR Y EXTERIOR DEL ÁMBITO</b>		<b>104.594</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4142</b>	<b>90.814</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4142</b>		<b>90.814</b>	<b>99,68%</b>	

## 2. Ordenanzas y definición de usos

A los efectos de las ordenanzas urbanísticas de aplicación, así como a los usos, el ámbito del PSIR se subdivide en 5 zonas, definiendo en cada una de ellas los parámetros, usos y condiciones que le son de aplicación. La denominación y características principales de esas cinco zonas son las siguientes:

**Zona 1.- PARCELAS PRODUCTIVAS:** Se desarrolla en un total de cuatro manzanas, distribuidas, según la ordenación del PSIR, en el Area Norte

(manzanas NO y NE) y en el Area Sur (manzanas So y SE). Tienen como usos dominantes el Productivo Industrial y el de Almacén, así como otras instalaciones productivas análogas.

Zona 2.- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO: Se desarrolla sobre espacios libres que constituyen el Sistema Local de Espacios Libres, según la ordenación del PSIR se localizan en la zona suroeste del ámbito del PSIR. Tienen como uso dominante el de Espacios Libres de uso Público.

Zona 3.- AREAS DE ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO: Está constituido por zonas situadas, según la ordenación del PSIR, en el entorno perimetral del mismo. Tienen como finalidad conseguir una adecuada integración paisajística de la zona urbanizada en el territorio circundante.

Zona 4.- APARCAMIENTO PUBLICO: Se prevén, según la ordenación del PSIR, dos playas de aparcamiento en los extremos norte (12.932 m<sup>2</sup>.) y sur (7.412 m<sup>2</sup>) que satisfacen la dotación pública requerida.

Zona 5.- SERVICIOS TECNICOS: Tiene por finalidad alojar las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control de las infraestructuras al servicio del PSIR

### **3. Estudio económico financiero**

Consta en la documentación un estudio económico-financiero en el que se analiza la viabilidad económica del PSIR.

Los gastos totales se estiman en 10.561.849 euros, en los que se tienen en cuenta la obtención del suelo, la urbanización, la indemnización a arrendatarios y actividades, gastos generales, proyectos, dirección de obra, comercialización y otros, así como los gastos financieros. Por su parte, la estimación de los ingresos totales alcanza los 8.981.109 euros, en los que se han tenido en cuenta valores de venta de las distintas superficies en función de su uso y descontando la cesión a la administración del 15% del aprovechamiento urbanístico total.

De la comparación entre las cantidades relativas a gastos e ingresos se obtiene una diferencia negativa de 1.580.740 euros, resultando por lo tanto deficitario el desarrollo y ejecución del PSIR de la 2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales. Sin

embargo, si se modifican los ingresos mediante la práctica eliminación o condonación, de la cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración, en base a los elevados costos de la urbanización, el balance del Estudio Económico se equilibra a valor cero, ya que en ese caso los ingresos serían del mismo valor que los gastos.

#### 4. Plan de etapas

Se establece un plan de etapas para el desarrollo de la totalidad del ámbito del PSIR, si bien, en el caso de desarrollarse éste por fases, la programación de cada una de ellas se realizaría de manera semejante.

ETAPAS		TRIMESTRES													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	OBTENCIÓN DEL SUELO	■													
2	URBANIZACIÓN		■	■	■	■	■								
3	COMERCIALIZACIÓN		■	■	■	■	■	■	■						
4	EDIFICACIÓN					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Estableciéndose, a su vez, las siguientes condiciones:

Observaciones adicionales:

- Podrá simultanearse la urbanización y la edificación.
- Podrán alterarse las previsiones para la ejecución de las actuaciones necesarias, tanto el orden temporal de las mismas, como en los plazos que se establezcan para cada una de ellas, siempre que se mantenga la coherencia del PSIR en cuanto a sus previsiones de desarrollo espacial, se cumplan las determinaciones en él establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.
- La ordenación propuesta en cada fase por este PSIR requiere, para su desarrollo, la ejecución de las obras de urbanización asignada a la misma y prevista en el proyecto global de urbanización.
- El sistema de actuación para la obtención y ocupación del suelo es la expropiación, salvo aquellos terrenos en que, medie acuerdo de cesión, permuta o compra entre la propiedad y SICAN.

#### 5. Espacios libres de uso público

Conforme al art. 40 de la LC2/2001, la superficie prevista para los espacios libres públicos será, al menos de 20 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, cualquiera que sea su uso, y en cuantía no inferior al 10% de la superficie total del ámbito. Lo que supondría 16.002 m<sup>2</sup> para el primero de los cálculos y 19.317 m<sup>2</sup> para el segundo. Por tanto, será este último valor (19.399 m<sup>2</sup>), la superficie mínima que ha de ser dedicada a espacios libres públicos.

En la ordenación presentada la superficie del suelo dedicado a espacio libre de uso público (suelo con calificación ELUP) es de 19.317 m<sup>2</sup>, dimensión que es equivalente a la superficie mínima establecida en el párrafo precedente. Los espacios libres de uso público se concentran en las zonas Sur y Oeste del PSIR, y serán mayoritariamente de uso privado.

Por otra parte, aunque se da cumplimiento al valor mínimo establecido legalmente, se deberá comprobar el cumplimiento de este estándar urbanístico (art.40.1 LC2/2001) una vez descontadas las superficies correspondientes zonas de dominio público, y aquellas zonas que una vez urbanizadas no presenten una pendiente igual o inferior al 10% en más del 80% de superficie, conforme al art. 14 del POL. En dicha comprobación se excluirán del cómputo las superficies que no superen los 1.000 m<sup>2</sup> y no pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro, de conformidad con el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

## **6. Equipamientos**

En el presente PSIR, al tener como finalidad la creación y ordenación de suelo destinado al uso industrial – productivo, no se contemplan reservas de suelo destinadas a equipamientos, si bien el uso de equipamiento está contemplado como un uso compatible en las parcelas edificables definidas en el PSIR.

## **7. Aparcamientos**

En cumplimiento del art. 40 de la LC 2/2001, deben reservarse 2 plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, cualquiera que sea su uso. Teniendo en cuenta que la superficie máxima edificable en el PSIR es de 80.014 m<sup>2</sup>., el nº de plazas de aparcamiento público sería de 800.

Según la ordenación del PSIR las plazas de aparcamiento propuestas se distribuyen mayoritariamente en dos playas de aparcamiento emplazadas al sur y al norte del ámbito urbanizado, con una superficie de 7.412 m<sup>2</sup>., en la primera de ellas, y de 12.932 m<sup>2</sup>., en la segunda, resultando un total de 813 plazas de aparcamiento entre ambas, superando el mínimo establecido en el señalado art. 40 de la LC 2/2001.

No obstante existen otros 1.223 m<sup>2</sup>. de aparcamiento público anexo a viario, lo que significa unas 85 plazas de aparcamiento más.

Asimismo, las ordenanzas del PSIR incluyen la reserva de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>, siendo al menos una de ellas de carácter público, por lo que habrá de reservarse en el interior de las parcelas edificables el espacio necesario para satisfacer el n<sup>o</sup> de plazas de aparcamiento privadas necesarias.

## 8. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

Se evalúan los aspectos indicados en la Ley 3/96, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación:

**Pendientes:** En relación con la pendiente de los itinerarios peatonales, todos los ejes viales (y por tanto las aceras asociadas), excepto el vial de acceso al PSIR, no sobrepasan el 6% de pendiente a lo largo de su trazados

**Ancho de aceras:** Todas las secciones de los viales propuestos cuentan con aceras, a excepción de los caminos de servicio para mantenimiento de zonas verdes y servicio agropecuario. Las secciones tipo para viales estructurantes interiores cuentan con acera a ambos lados, con un ancho mínimo de 2 m.

Habrà que tener en cuenta el espacio que elementos de mobiliario urbano, como los contenedores de recogida de residuos, etc., van a ocupar en las aceras a efectos del espacio libre real para la circulación de los peatones.

**Reserva de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida:** En las ordenanzas se prevé la reserva de 1 plaza de aparcamiento para personas de movilidad reducida por cada 50 o fracción, con dimensiones mínimas de 5x3,6 m. de acuerdo a la Ley 3/96. Esta exigencia se aplica a todos las parcelas a excepción de los espacios libres, acondicionamiento paisajístico y servicios técnicos.

## 9 Infraestructuras

En lo que concierne al saneamiento de aguas residuales, la solución del proyecto está supeditada a la conformidad de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua, así como del Ayuntamiento de Castro Urdiales, por ser las administraciones responsables del sistema general de saneamiento al que se pretende

conectar. Deberán tramitarse y obtenerse de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico las autorizaciones de vertido de aguas pluviales y demás sectoriales que resulten procedentes, aparte de las que son competencia de la Consejería de Medio Ambiente.

### **GESTIÓN DEL PROYECTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO**

*“El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.” (Art. 29.8 LC 2/2001).*

**Gestión del PSIR:** El sistema de gestión adoptado es el de expropiación, siendo la totalidad de la superficie a expropiar propiedad de la Junta Vecinal de Sámano.

En cuanto a los terrenos afectados por las nuevas conexiones exteriores de las infraestructuras también se identifican las parcelas afectadas, con mención de su referencia catastral, propietario, polígono, número de parcela y superficie total de la misma, sin especificación concreta de las superficies realmente afectadas, a resultas de la delimitación exacta a definir por el proyecto de cada de una de las nuevas conexiones exteriores.

**Cesión del aprovechamiento medio:** tras la entrada en vigor de la Ley de Cantabria 7/2007, por la que modifica la Ley de Cantabria 2/2001, estableciendo una cesión a favor de la administración actuante del 15% del aprovechamiento total del PSIR, que en el presente caso es de 80.014 m<sup>2</sup>., el aprovechamiento objeto de cesión ascendería a 12.002 m<sup>2</sup>. construibles de uso industrial – productivo. No obstante, como ya se ha indicado respecto al Estudio Económico Financiero, se propone por SICAN, como promotor del PSIRS, la anulación de dicha cesión a los efectos de compensar los costes derivados de la obtención y urbanización. (Se adjunta copia de los cuadros comparativos incluidos en el Estudio Económico – Financiero del PSIR, existente en las páginas 104 y 105 del Documento A – PLANEAMIENTO.)







En las últimas décadas el municipio de Castro Urdiales ha sufrido un notable incremento en su población, que ha duplicado en estos últimos años, generando, en paralelo a dicho crecimiento demográfico, la correspondiente demanda de actividad productiva y generación de empleo en el propio municipio. Demanda que se ha visto imposibilitada de satisfacer por la inexistencia en el propio Plan General de previsiones de suelo apto para dichos usos industriales-productivos.

Ante la evidencia de las carencias del planeamiento urbanístico municipal y considerando la necesidad estratégica de una adecuada y suficiente disponibilidad de suelo industrial-productivo capaz de atender las necesidades de creación e instalación de nuevas instalaciones industriales-productivas que generen actividad económica y creen empleo, en la zona oriental de Cantabria, el Plan de Ordenación del Litoral, en sus propuestas de ordenación, delimitó en la zona de “EL Vallegón” el Área Integral Estratégica Productiva de Castro Urdiales sobre terrenos clasificados por el planeamiento municipal como suelos no urbanizables de uso agrícola y forestal.

En el momento actual, las parcelas del antiguo Polígono de “El Vallegón”, están ocupadas y, a su vez, la 1ª fase del AIEP ya ha consolidado todas sus parcelas de mayor superficie. Por lo tanto, se hace necesario continuar con la generación de suelo productivo, que vaya atendiendo oportunamente las demandas que se presenten, como apoyo a la implantación de actividades productivas que supongan iniciativas favorables a las políticas de creación de empleo y generación de riqueza. Con dicho fin, el Gobierno de Cantabria en aras al “Interés Regional”, y a través de su Sociedad Pública SICAN, S.L., procedió dar los pasos precisos para la generación de una nueva superficie de suelo que albergue actividades industriales –productivas, desarrollando la presente 2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales.

En cumplimiento de dicho fin, y en base a los contenidos de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, concretamente lo que establece en su artículo 28.1, en el que señala:

*Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal del interés regional. A tal efecto, corresponde al Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados, pronunciarse sobre la concurrencia del citado interés regional.*

Se ha dado audiencia singularizada al Ayuntamiento de Castro Urdiales, habiéndose recibido el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de agosto de 2014 en el que señalan las siguientes cuestiones:

*“Trasladar a la Dirección General de Ordenación del Territorio, el informe técnico de la Ingeniero Municipal anteriormente transcrito y en consecuencia manifestar la conformidad con la Memoria presentada para la declaración de interés regional del PSIR de castro Urdiales (2ª fase) con las salvedades realizadas por los Servicios Técnicos, en relación con la desafectación de un Monte de Utilidad Pública”.*

A la vista del anterior informe, y teniendo en cuenta que la totalidad del ámbito del futuro PSIR 2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales se encuentra emplazado sobre terrenos clasificados por el planeamiento municipal como suelos no urbanizables, situados en el interior de la delimitación del AIEP de Castro Urdiales zonificada por el POL, de conformidad con lo señalado en el artículo 26.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 se considera que es posible el desarrollo del PSIR. Así mismo, también hay que considerar que, de conformidad con lo señalado en el art. 29.6 de la Ley de Cantabria 2/2001, el PSIR 2ª Fase del AIEP de Castro Urdiales vinculará y prevalecerá sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio de Castro Urdiales, que deberá recogerlo en su próxima modificación o revisión.

## **CONCLUSIONES**

En base a la documentación presentada y a los contenidos del presente informe, se considera, en primer lugar, que con carácter previo a la futura aprobación provisional del PSIR, se deberán incluir en la documentación del mismo, los siguientes condicionados:

- La puesta en funcionamiento de las redes de infraestructuras del PSIR quedará supeditada a su conexión de las redes generales de infraestructuras exteriores, así como a la disponibilidad real de los recursos necesarios de agua y energía eléctrica.
- Se dará cumplimiento a las prescripciones, expuestas en el presente informe, de los diferentes Informes Sectoriales.
- Se aportará el convenio realizado con la compañía de suministro eléctrico para abastecer las necesidades de energía eléctrica del PSIR.

Así mismo, en segundo lugar, se considera que la solicitud del promotor, contenida en el Estudio Económico-Financiero del PSIR, referente a la exoneración de la cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico a la Administración por exceso de cargas urbanizadoras, con independencia de que esté justificada por la entidad de las obras a realizar y por la variación de precios en el mercado inmobiliario, es un aspecto que debe ser considerado por el órgano de la administración competente, con carácter previo a la aprobación inicial del PSIR, ya que de no existir una respuesta

positiva a dicha solicitud, el proyecto presentado no podría continuar su tramitación.

De acuerdo con todo lo anterior, se informa que la solicitud formulada por SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA (SICAN), de aprobación inicial del Proyecto Singular de Interés Regional correspondiente a la 2ª Fase del Area de Interés Estratégico Productiva de Castro Urdiales, de conformidad con la documentación técnica presentada y con el condicionado de los informes obrantes en el expediente, así como con el expresado en el párrafo anterior, es conforme a la normativa territorial de aplicación.

A la vista de todo ello, con la abstención del representante del Colegio de Arquitectos, en espera de que el expediente se vaya completando con los distintos informes, y en su caso se mejoren las conexiones, se acuerda la aprobación inicial de la 2ª Fase del PSIR de Castro Urdiales, señalando el Sr. Turiel, como efectuó en la Ponencia Técnica, que considera insuficientes los estudios geotécnicos efectuados únicamente mediante catas, dadas las características del terreno.

**PUNTO Nº 3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA EJECUCIÓN DE GLORIETA DEL PSIR “PARQUE EMPRESARIAL BESAYA”**

Con fecha 23 de septiembre de 2014, se acuerda la tramitación del expediente expropiatorio, por el procedimiento de tasación conjunta, destinado a la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras relativas a la glorieta de Helguera, infraestructura prevista en el PSIR “Parque Empresarial Besaya”.

A tenor del informe técnico emitido, el ámbito de la expropiación afecta a nueve fincas, con una superficie privada de 1.480,00 m<sup>2</sup>, de ocupación definitiva, y una ocupación temporal de 180 m<sup>2</sup>.

Según las Normas Subsidiarias de Reocín, ocho de las fincas afectadas por la expropiación, aparecen clasificadas como suelo apto para urbanizar, mientras que la novena se encuentra clasificada como Suelo Urbano Residencial R-3 (finca 9). Originalmente la calificación de dicha parcela era SU-R2, modificándose a R-3 en CRU de 28 de julio de 1993.

Dado que la elección del procedimiento para fijar el justiprecio es una facultad discrecional de la Administración, el Proyecto de Expropiación opta por el procedimiento de tasación conjunta.

El artículo 12.2.a) de la Ley del Suelo, de 20 de junio de 2.008, establece las condiciones que definen el suelo en situación de **suelo rural**. En contraposición a lo anterior, el apartado 3 del mismo artículo determina aquellas que definen el suelo en situación de suelo urbanizado.

En base a ello, el Proyecto de Expropiación considera que todos los ámbitos a expropiar reúnen las condiciones que lo clasifican como en situación de **suelo rural**, excepto la finca 9 que reúne las condiciones para considerarla como **suelo urbanizado**.

La valoración de los suelos de carácter rural deberá realizarse aplicando lo preceptuado al respecto en el artículo 23 “Valoración en el suelo rural” del Real Decreto Legislativo 2/2008 y por el Capítulo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

La valoración de los suelos urbanizados (finca 9) deberá realizarse aplicando lo preceptuado al respecto en el artículo 24 “Valoración en el suelo urbanizado” del TRLS y por el Capítulo IV del Reglamento de desarrollo de dicha Ley del suelo.

El artículo 23.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008 establece para el suelo en situación de rural que “Los terrenos se tasarán mediante la **capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior**, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

El artículo 7 del Real Decreto 1492/2011, del Reglamento de valoraciones establece que la valoración se realizará mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, calculada de acuerdo a lo previsto en el artículo 9 de dicho Reglamento.

El artículo 9 establece que “se considerará **preferente** la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona”. Para el cálculo de la renta se realiza un estudio analítico de ingresos y costes anuales, no especificándose la fuente de la obtención de datos.

Los artículos del 11 al 13, de dicho Reglamento disponen establecen los criterios de cálculo para la capitalización de la renta.

El Proyecto de Expropiación realiza el cálculo del Valor de capitalización, para una renta de la explotación constante a lo largo del tiempo, y aplicando la fórmula del artículo 11.b) del Reglamento. Asimismo, para el cálculo del tipo de capitalización, aplica el artículo 12.1.a) que establece cuál dicho tipo aplicable con carácter general.

Se obtiene un valor unitario del suelo en situación de rural de 10,85 €/m<sup>2</sup>, previo a la valoración de la ocupación temporal, en donde proceda, y a la cuantificación del premio de afección.

En el documento inicial la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado se realiza aplicando la ECO/805/2003 por lo que se solicita la modificación de dicha valoración para la finca 9.

Aportada la modificación en fecha 26 de enero de 2.015, se comprueba que se realiza el cálculo del valor de repercusión del suelo según el artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones de acuerdo con la expresión incluida en el mismo. En la documentación se incluye un valor Vv de 1.550,00 €/m<sup>2</sup>, y un valor de la construcción Vc de 841,00 €/m<sup>2</sup>, valores cuya obtención no se justifica en la documentación aportada, y cuyo método de cálculo no se especifica.

El cálculo del aprovechamiento de la parcela se obtiene a partir de la edificabilidad considerada según la determinada por las NNSS para la misma. Se trata de Suelo Urbano Residencial R-3, destinado a bloques aislados y viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, con una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 30 % de ocupación.

De todo lo anterior se obtiene un valor de repercusión del suelo de 186,20 €/m<sup>2</sup>. Dicho valor se incrementa en 24,84 €/m<sup>2</sup> puesto que el terreno está asfaltado –con capa de rodadura de 5 cm. de espesor conformada por mezcla asfáltica caliente, extendida y compactada según consta en el Proyecto de Expropiación–, obteniéndose un valor final de 211,04 €/m<sup>2</sup>.

Se solicita posteriormente, vía telefónica, la justificación del valor de venta de edificación y el valor de la construcción para el cálculo del valor de repercusión del suelo.

Con fecha 3 de febrero de 2.015, se recibe vía email justificación de la obtención del valor en venta de la edificación realizado mediante un estudio de cuatro testigos, obteniéndose un precio medio por metro cuadrado.

Se observa un pequeño desfase entre el valor en venta introducido en la fórmula para el cálculo del valor de repercusión 1.550,00 €/m<sup>2</sup>, y el obtenido en la justificación 1.551,50 €/m<sup>2</sup>.

En lo que al valor de construcción se refiere, se justifica su obtención en las Resoluciones de Justiprecio del Jurado Provincial de Cantabria (Resoluciones 19/2011, 355/2011 y 358/2011), que se entiende que se realizan según lo establecido en el Real Decreto 1492/2011. Se alude también a la obtención del valor ponderado según lo previsto por el Instituto Valenciano como coste unitario de ejecución para inmuebles similares, concluyendo el informe en el sentido de que se entiende justificado el método utilizado para el

cálculo del valor en venta de la edificación y el valor de la construcción, aplicados para el cálculo del valor de repercusión del suelo.

Según el artículo 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el expediente de expropiación deberá contener al menos, los siguientes documentos:

**a)** Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.

**b)** Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

**c)** Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

**d)** Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

El Proyecto de Expropiación incluye plano de situación a escala 1:5.000 del emplazamiento de la actuación y representación de las parcelas sobre ortofoto, sin escala reconocible, con la delimitación de las superficies a expropiar. Incluye asimismo los documentos referidos a los apartados b) y c).

Señala por otro lado el informe técnico que no es posible comprobar que la superficie expropiada de cada parcela coincide con la relacionada en las distintas tablas que aparecen en el Proyecto de Expropiación, ya que no se incorporan planos a escala suficiente y reconocible, concluyendo en el sentido de que se limita a la comprobación de que el método de valoración de las fincas a expropiar, incluidas en el Proyecto de Expropiación “PSIR Parque Empresarial Besaya” es el correcto.

Por último, cabe señalar que en el Proyecto de Expropiación, concretamente en la Memoria (págs. 18 y 19), se hace referencia a la STC 141/2014, de 11 de septiembre, que declaró la inconstitucionalidad del inciso del art. 23.1 a), relativo al coeficiente de localización y que no puede superar a 2.

A la vista de todo ello, con la abstención del Sr. Turiel, representante del Colegio de Geógrafos al haber intervenido como perito en una valoración, se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta para la ejecución de a glorieta del PSIR “Parque Empresarial Besaya” en Reocín.



**PUNTO Nº 4.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO**

Los expedientes que más abajo se relacionan se autorizan en función de los informes jurídicos obrantes en los mismos, que sirven de motivación para su notificación a los interesados.

**EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO**

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	PROPUESTA
AYUNTAMIENTO DE CAMARGO	CAMARGO	CONSTRUCCION AREA INFANTIL	AUTORIZAR
ANGEL SIERRA GONZALEZ	HERRERIAS	AMPLIACION DE TEJAVANA ABIERTA	AUTORIZAR
E.ON DISTRIBUCION S.L.	LAREDO	SOTERRAMIENTO TRETOLAREDO	AUTORIZAR
MARIA LUZ MICHELENA RUIZ	PIELAGOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
ISAAC RUIZ OLAZABAL	RAMALES DE LA VICTORIA	CAMINO AGROFORESTAL	AUTORIZAR
MIGUEL ALLONA ALBERICH	UDIAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
DAMIAN ROMAN PARDOS	VALDERREDIBLE	ESTABULACION GANADERA	AUTORIZAR
EDUARDO TRUEBA GOMEZ	VILLAFUFRE	LEGALIZACION CASETA APEROS LABRANZA	AUTORIZAR

**EXPEDIENTES EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE**

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	PROPUESTA
AYUNTAMIENTO DE SUANCES	SUANCES	ACONDICIONAMIENTO DE LA RAMPA DE LA PLAYA	AUTORIZAR
AYUNTAMIENTO DE CAMARGO	CAMARGO	CARRIL BICI ALDAY-PARQUE DE CROS	AUTORIZAR

En el apartado de Ruegos y Preguntas se dio cuenta por el secretario de la CROTU de la comunicación recibida del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, en la que señala su abstención al no disponer de la documentación en tiempo para el análisis correspondiente, así como su protesta por el cambio de hora de celebración de la CROTU efectuada el pasado miércoles, que impide hoy su asistencia.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

---

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Y no habiendo más asuntos de que tratar se dio por finalizada la sesión, siendo las doce horas y cincuenta minutos, levantándose la presente acta que como secretario certifico.