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 cautelas 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.

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 del 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 realojos 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.

4.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: Ordenación y Calificación del Suelo

4.2.1. Ordenación y Calificación del suelo

1. 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.

2. 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.

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

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)	Manzanas	Parcelas	Ordenanza de aplicación	Superficie (m²)	Coef. Edif. (m²/m²)	Edificabilidad 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 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
		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
36.222,00	M-PI-2.1	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
		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-2.1.2.e	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	2.090,00	0,80	1.672,00
35.460,00	M-PI-2.2	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-2.2.2d	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	3.630,00	0,80	2.904,00
82.911,00	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

		PI-2.3.2	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	47.509,00	0,80	38.007,20
10.196,00	M-PI-2.4	PI-2.4.1	Nº 2. ESPACIO PRODUCTIVO INDUSTRIAL GRADO-2 (PI-2)	10.196,00	0,38	3.828,80
7.229,00	M-PE	PE-1	Nº 3. ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE)	7.229,00	1,00	7.229,00
11.009,00	M-PS	PS-1	Nº 4. ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS)	11.009,00	0,38	4.134,10
34.569,50	M-PA	PA-1	Nº 5. ESPACIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO (PA)	34.569,50	0,38	12.981,54
			TOTAL PRODUCTIVO COMPUTABLE	315.616,50		240.128,55
21.600,00	M-DP	DP-1	Nº 6. ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP)	21.600,00	0,40	8.640,00
10.360,00	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
88.945,30	ELUP	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
		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
19.141,00	PK	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
		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**		**249.769,80**

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 atraque 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.

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 PSIR.

- Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1% de la total del PSIR. 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 PSIR. 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 innominado 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 PSIR.

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

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

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.

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 lo posible, a los principales ejes del viario.

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.

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 conviniese, 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.

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.

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.

4.3.1.5. Usos Considerados

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

a) uso residencial-realojos.
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.
i) uso de oficinas.
j) 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.

2. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1) Espacio Productivo Industrial - Grado1	PI-1
2) Espacio Productivo Industrial – Grado2	PI-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 Viario y Aparcamiento	VA

4.3.1.7.1. Espacio Productivo Industrial – Grado1 (PI-1)

Lo constituyen los terrenos así grafiados 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-Realojos: 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 – Grado2 (PI-2)

Lo constituyen los terrenos así grafiados 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-Realojos: 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.

4.3.1.7.3. Espacio Productivo Empresarial (PE)

Lo constituyen los terrenos así grafiados 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-Realojos: 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 grafiados 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-Realojos: 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 grafiados 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-Realojos: no permitido.
- Agropecuario: sin limitación.
- Garaje y aparcamiento: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.

- Talleres artesanos: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.
- Industria: no permitido.
- Almacenes: sólo vinculados a la actividad agropecuaria.
- Hotelero: 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 grafiados 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 grafiados 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 m^2.
- 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 grafiadas 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 estrictamente necesarios.

4.3.1.7.9. Espacio de Viario y Aparcamiento (VA)

Comprende las parcelas de aparcamiento y viario público así grafiadas 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 viario.

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 117de 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 limites 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 segregar 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 realizaran 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.

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. TERMINOLOGIA 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 pormenorizados 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.

- Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos una vez deducidas los suelos calificados 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 definirán 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.

2. Superficie ocupada; ocupación

- Superficie ocupada sobre rasante: es la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente 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.

- Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.

- Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

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 movimiento.

Es la parte de suelo o de parcela neta dentro de cuyos límites debe situarse la edificación. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.

4.3.2.1.3. *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 lindero frontal a la cornisa.

Altura en metros: es la altura del edificio construido medida en metros desde la rasante de la acera o en su caso del terreno en contacto con la edificación hasta:

- Cornisa, o cara inferior del forjado de techo en fachada de la última planta, medida en el punto más bajo de la fachada frontal.
- Coronación, o punto más elevado de las cumbreras, 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

- Entreplanta o altillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta o del forjado de cubierta, sin necesidad de estar agotado el número de plantas posibles del edificio. El espacio situado bajo la entreplanta deberá cumplir cuantas condiciones se fijen para la planta correspondiente. El forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose de ellas un mínimo de 3 m.

  - Cuando se destinen a locales habitables, la altura mínima de las plantas de suelo a techo será de 2,50 m.
  - Los accesos a la entreplanta se realizaran desde el interior de los edificios, nunca desde el exterior, bien sea parcela o vía pública.

- Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Bajo cubierta, espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y los planos de cubierta.

- Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable. Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esta nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.

* Semisótano: planta bajo rasante, que no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80 % de su perímetro por debajo de +1,40 m de la rasante aplicable.

4.3.2.1.4. *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 entrantes, azoteas, espacio bajo cubiertas, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.

Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático (s) y espacio bajo cubierta, si las hubiera.

Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y/o semisótano que se ubican en un edificio.

Superficie construida total es la suma de la construida sobre y bajo rasante.

2. Cómputo de la superficie construida.

Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.

Es superficie no computable la correspondiente a:

- 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 ele 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 m^2. de la superficie construida computable que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación de planeamiento.

Índice de edificabilidad: Es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito. Puede referirse a cualquiera de las de las definiciones de suelo (ámbito, unidad, polígono, solar ...) y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.

Tomando como base 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 1 (PI-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

Retranqueo a vía publica s/ alineación vinculante.
Longitud máxima de fachada: 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 construidos.

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.*

- Permitidos**:** 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

En aquellos casos en que se justifique técnicamente la necesidad de elevar la altura, será admisible la nueva altura justificada, pero la distancia de retranqueo 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.*

Retranqueo a colindante	H/2, con un mínimo de 3m.
Retranqueo a vía publica	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 º3: ESPACIO PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PE).

4.3.2.4.1. *Ámbito de aplicación.*

Se corresponde con las parcelas grafiadas 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.

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 publica	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 Nº4: ESPACIO PRODUCTIVO SERVICIOS (PS).

4.3.2.5.1. *Ámbito de aplicación.*

Se corresponde con las parcelas grafiadas 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 restantes.

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 cornisa 9 m.
- Altura a coronación 12 m

4.3.2.5.7. *Tipología de la edificación.*

Edificación Aislada.

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 publica	5m.

4.3.2.5.9. *Parámetros urbanísticos específicas del uso residencial-realojos.*

- *Parcela mínima y condiciones de parcelación.*
  - Parcela mínima: 500 m².
  - En todo caso dispondrá de acceso a caminos o viarios públicos independientes de la zona productiva.

- *Posición de la edificación en la parcela.*
  - Retranqueo a colindante H/2, con un mínimo de 3m.
  - Retranqueo entre edificios 6m.
  - Retranqueo a vía publica 5m.

- *Altura máxima de la edificación.*
  - nº de plantas B+1.
  - 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 Nº5: ESPACIO PRODUCTIVO AGROPECUARIO (PA).*

4.3.2.6.1. *Ámbito de aplicación.*

Se corresponde con las parcelas grafiadas 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

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 publica	5m.

4.3.2.7. *ORDENANZA Nº6: ESPACIO DOTACIONAL PÚBLICO (DP).*

4.3.2.7.1. *Ámbito de aplicación.*

Parcela de uso público situada al Sureste 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..

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 publica	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 publica	s/ alineación.

4.3.2.9. ORDENANZA Nº8: 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 grafiadas en los planos de ordenación y en distintas situaciones y conformaciones.

4.3.2.9.2. *Usos básicos y niveles.*

- Permitidos: Espacios libres de uso público: sin limitación. Deportivo: al aire libre. Socio-cultural: al aire libre. Infraestructuras y servicios.
- Prohibidos**:** los restantes.

4.3.2.9.3. *Edificabilidad.*

El índice de edificabilidad será de **0.05 m²/m².**

4.3.2.9.4. *Parcelación.*

- Prohibida 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 pies no superior a los 4 metros.
- Entre los árboles se deben incluir especies arbustivas como cornejo (*Cornus sanguinea*), espino albar (*Crataegus monogyna*), aladierno (*Ramnus alaternus*) u otras similares.
- Todos los ejemplares tendrán un porte adecuado para su enraizamiento.

4.3.2.9.6. Zona de protección del Túmulo "El Cierrón"

Dentro de la zona de protección de 30 metros delimitada entorno al túmulo "El Cierrón" se determinan los siguientes usos permitidos y prohibidos:

- Permitidos: Espacios libres de uso público: sin limitación. Socio-cultural: al aire libre. Infraestructuras y servicios: los estrictamente necesarios.
- Prohibidos: los restantes.

4.3.2.10. ORDENANZA Nº 9: ESPACIO DE VIARIO Y APARCAMIENTO (VA).

4.3.2.10.1. *Ámbito de aplicación.*

Comprende todas las parcelas de Viario así grafiadas 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 estrictamente necesarias**.**

4.3.2.10.4. *Parcelación.*

- Prohibida la segregación.

4.3.2.11. CONDICIONES ESTETICAS 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 convertiría 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.

- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose 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 deberían 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, 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 innecesariedad 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 faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y

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 forjado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último forjado. 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 forjado de cubierta y la parte más alta del panel.

4.4. TITULO 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 gálibo, tanto durante la construcción, como en la obra terminada será de 5,30 m, el cual, deberá existir sobre todo el dominio público, considerando como rasante la correspondiente a las calzadas actuales.

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

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, entendiendo por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.
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 alcanzarán 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, enrasando 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 resaltos.

    - Las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

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

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.

2. Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, kioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.
3. Cualesquiera 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 análogos, 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 defectuosa.
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 bordillo 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.

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 zurdas 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:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las estancias con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

c) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

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.

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 contempla 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

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.

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 http://www.femp.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:

- **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.

- **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 poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- **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 acometidas 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 contemplen 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 al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder l 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.

4.4.1.4. Ordenanzas de los recursos hidrológicos

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

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solas o por integración con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de su conservación o mantenimiento.
b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
c) Aceites y grasas flotantes sólidas o semisólidas.
d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
e) Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
f) Materias que, por razón de su naturaleza, propiedades o cantidades, por sí mismas o por integración con otras puedan originar:
   1. Cualquier tipo de molestia pública
   2. La formación dd mezclas inflamables o explosivas con el aire
   3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento del sistema
g) Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran cualquier propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales del sistema o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
h) Residuos de naturaleza radioactiva.
i) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
j) Los que por sí mismos o a consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de saneamiento, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los siguientes límites:
   - Dióxido de carbono: 15000 ppm
   - Dióxido de azufre: 5 ppm
   - Monóxido de carbono: 25 pprn
   - Cloro: 1 ppm
   - Ácido sulfhídrico: 10 ppm
   - Ácido cianhídrico: 4,5 ppm
k) Residuos sanitarios definidos en la vigente normativa en esta materia.
l) Residuos sólidos o semisólidos generados por sistemas públicos de saneamiento y depuración.
m) Residuos de origen pecuario

Anexo II. Vertidos Limitados

Parámetro (1)	Valor límite	Unidad
Temperatura	40	ºC
PH	5,5-10	UpH
M ES	1000	mg/l
DB05	750	mg/O2
DQO	1500	mg/O2
Aceites y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	uS/cm
Sulfitos	20	mg/l SO2
Sulfatos	1000	mg/l SO42
Sulfuros totales	3	mg/l SO2
Fósforo total	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/l NO3-
Amonio	100	mg/l NH4+
Cianuros	3	mg/l CN-
Fenoles totales	5	mg/l C6H5OH
Fluoruros	12	mg/l F-
Aluminio	20	mg/l Al
Arsénico	1	mg/l As
Bario	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Estaño	5	mg/l Cd
Cadrnio	0,5	mg/l Cu
Cobre	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
Níquel	5	mg/l Ni
Plomo	1	mg/l Pb
Selenio	0,5	mg/l Se
Zinc	10	mg/l Zn
Materias Inhibitorias (Tox.)	25	Equitox
Tensioactivos aniónicos (1)	10	mg/l LSS
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
Hidrocarburos totales	25	mg/l
AOX	2	mg/l Cl

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

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).

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 hormigonado, 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 Tinamenor. 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.

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:

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 demoler se realizará un estudio para comprobar la peligrosidad de los materiales.

c. En los movimientos de tierra derivados de las actuaciones de urbanización se debe primar la reutilización de los materiales sobrantes en otros sectores del PSIR en donde sean precisos 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 maquinaría 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.

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 maquinas 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.

   - 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.

   - Se cumplirá la reglamentación técnica específica para cada clase de alumbrado exterior contenida en el Reglamento de la Ley 6/2006: alumbrado viario, alumbrado peatonal y viario 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 glorietas, etc.).

   - 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.

   - 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.

   - 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.

   - Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica.

   - Eliminación de obstáculos a las luminarias por medio de podas selectivas del arbolado.

   - Orientación correcta de la iluminación ornamental exterior de los edificios; esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.

- 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.

- Se emplean luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital.

- La iluminación se realizará, preferentemente, con lámparas de bajo consumo.

- 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 paralúmenes, todo ello con el fin de evitar la dispersión del haz luminoso y, consecuentemente, paliar en lo posible la luz intrusiva.

- 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 períodos 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 períodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.

   d. Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

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, al 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.

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
- Periodo de actuación del herbicida que al ser absorbido y circulado por la totalidad de la planta puede matarla
  Periodo 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 postmorten, por corta a matarrasa.
- Hidrosiembra (Mezcla con un 2% de leñosas)
  Época: Septiembre – Octubre

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 postmorten, 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.

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 tresbolillo, 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 cenital.

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 escollera 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 afección de las obras al patrimonio arqueológico, lo que

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 viales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabados de los del resto de nuevo trazado.

4.5.11.Xerojardinería

1. La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso que restaura 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.
- Practicidad en !as zonas de césped.
- Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microasperslón)
- Uso de Mulching (acolchados para mantener la humectación 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 afecciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas

fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

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 sustratos.

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 marras 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.

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.