AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

CVE-2017-4265 *Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-IF de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se pone de manifiesto que el Pleno del Ayuntamiento de Villaescusa, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de mayo de 2017, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-IF de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se publica como anexo, la memoria del Plan, el articulado de las normas aprobadas, el acuerdo aprobatorio del Plan, dirección electrónica en la que podrá consultarse el contenido íntegro del Plan, un extracto de integración de los aspectos ambientales en el Plan y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del mismo.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Villaescusa, 5 de mayo de 2017.
El alcalde,
Constantino Fernández Carral.

ANEXOS

1.- Memoria del Plan Parcial del sector SAU-IF de las normas subsidiarias de Planeamiento de Villaescusa.

DOCUMENTO I.- MEMORIA

ANTECEDENTES

El municipio de Villaescusa, presenta como instrumento general de ordenación urbanística las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este, redactadas por la Excma. Diputación Regional de Cantabria en 1983 con carácter supramunicipal, pues ordenaba el territorio comprendido por los municipios de Entrambasaguas, Medio Cudeyo, Ribamontán al Monte, Ribamontán al Mar y Villaescusa.
Se tramita junto al presente Plan Parcial, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa, según lo establecido en el artículo 83 y la Disposición Transitoria Primera de la LOTRUSC, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSC).
La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa tiene por objeto la reclasificación de una porción de suelo que actualmente posee la clasificación de Suelo No Urbanizable (N-1) a Suelo Apto para Urbanizar y la definición de las normas urbanísticas que lo rigen.
Las determinaciones de la ordenación detallada propias del Plan Parcial se redactarán por encargo de Industrial Farmacéutica Cantabria, con domicilio a efectos de notificaciones en Carretera de Cazoña-Adarzo, s/n 39011 – Santander Cantabria con C.I.F. nº A-39000914.

OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL

El objetivo del Plan Parcial es el de regular la edificación y urbanización del sector SAU-IF, delimitado en la Modificación Puntual, mediante la ordenación detallada del sector. El objeto final es la implantación de una actividad económica con valor añadido por el desarrollo y potenciación en líneas de Investigación y Desarrollo (I+D) en el sector farmacéutico en la región.
El desarrollo propuesto tiene la vocación de implantación de la empresa Industrial Farmacéutica Cantabria, que tiene sede actual en Santander, para la creación de un Centro Experimental y de Desarrollo de Ingredientes Con Actividad (en adelante CEDICA), de referencia mundial para investigar, patentar, desarrollar y producir productos farmacéuticos, nutriceuticos y cosméticos destinados al cuidado y la salud de la piel en un mismo emplazamiento, dado que el emplazamiento seleccionado en Villaescusa reúne las características naturales excepcionales que permiten la viabilidad del CEDICA.
Como se justifica en la Modificación Puntual, la parcela es la única en la región que reúne las condiciones naturales para el desarrollo de las actividades requeridas, por su proximidad a una surgencia natural con aguas declaradas de interés minero-medicinal y la existencia de terrenos con características que permiten realizar plantaciones experimentales.

CVE-2017-4265

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial del Sector SAU-IF de las Normas Subsidiarias de Villaescusa se estructura conforme al artículo 56 y 58 de la LOTRUSC
- Documento I.- Memoria.
- Documento II.- Planos.
- Documento III.- Ordenanza urbanística
- Documento IV.- Plan de Etapas.
- Documento V.- Estudio Económico-Financiero.
- Documento VI. - Informe de sostenibilidad económica.

Se prescinde del documento "catálogo de edificios prexistentes a proteger" al no existir ninguna edificación significativa a proteger en el sector

TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 75 de LOTRUSC, Procedimiento de los Planes de iniciativa privada.

Deberá ser objeto de Aprobación Inicial por parte del Alcalde en los términos señalados por la Ley para este tipo de documentos.

Una vez aprobado inicialmente se someterá a Información Pública por el plazo de un mes, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de Cantabria y en un periódico de difusión regional.

Terminado el plazo de información pública el Ayuntamiento Pleno aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y enviará una copia a la Comisión Regional de Urbanismo, que emitirá su informe.

Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Urbanismo, emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo. Transcurrido dicho plazo y otros dos meses sin que haya resolución expresa del Ayuntamiento el Plan se entenderá definitivamente aprobado.

Aprobado el Plan y en caso de disconformidad, la Comunidad Autónoma podrá recurrirlo de acuerdo con lo previsto en la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa.

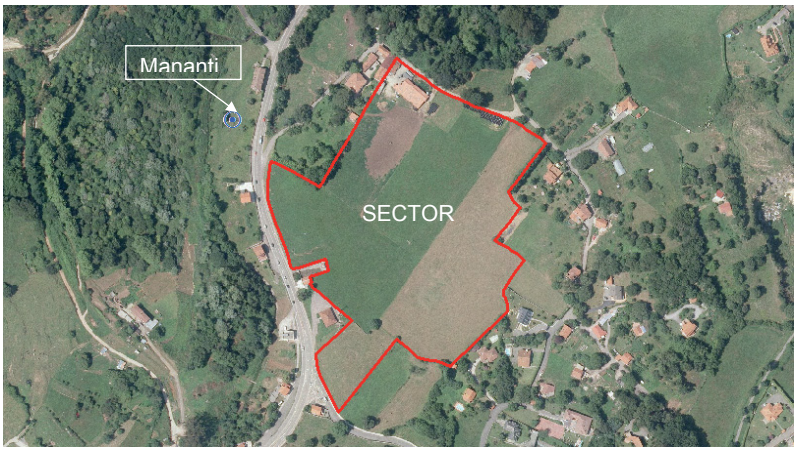
Si el Plan hubiera de aprobarlo definitivamente la Comisión Regional de Urbanismo, transcurridos tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquélla se entenderá producida la aprobación. En tales casos, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.

Una vez a aprobado el Plan Parcial se continuará con la gestión urbanística del ámbito y con la obtención del resto de permisos y licencias pertinentes que permitan la implantación de la actividad.

EMPLAZAMIENTO

Ámbito con una superficie aproximada de 62.000 m^2, situado ente la carretera CA-142 y el barrio de los Bragales, en la localidad de la Concha del municipio de Villaescusa.



Dista 58 metros del manantial de Solía, el cual se encuentra situado en la margen derecha del arroyo de Obregón, discurriendo la carretera CA-142 entre ambos, que a su vez le permite contar con una buena comunicación por carretera. La conducción necesaria para el trasporte del agua hasta el sector requiere la ejecución de una hinca bajo dicha carretera.

Presenta un uso agrario y un suelo fértil "Tipo B" con unas características adecuadas para la realización de los cultivos que se pretenden investigar.

Presenta una topografía suave sobre-elevada con respecto a la carretera CA-142 que permite la implantación de la actividad realizando movimientos de tierras dentro de la misma parcela. El desnivel entre el punto más elevado y más deprimido dentro del ámbito es de 20 m.

Estos movimientos de tierra respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

Los terrenos no se encuentran incluidos dentro de ningún espacio natural protegido o de interés, estando parcialmente afectados por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre y la zona de Policía del Dominio Público Hidráulico (arroyo de Obregón).

CVE-2017-4265

Considerando el Plan Especial de la Bahía, en torno al 95,5 % del ámbito se encontraría incluido dentro de los denominados como "Ámbito de Integración Grado 2" (AI2) y el 4,5 % restante dentro de los "Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico" (ITP). La ordenación pormenorizada deberá ser adaptada para cumplir con los requerimientos exigidos para cada uno de estos ámbitos, considerándose posible su implantación respectando los condicionantes de la parte incluida dentro del ámbito ITP y realizando un correcto diseño e integración paisajística del Centro en el ámbito AI2.

SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

INTRODUCCIÓN, SITUACIÓN JURÍDICA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente lo constituyen las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este aprobadas el 21 de noviembre de 1983 por la Comisión Regional de Urbanismo, y publicadas en el B.O.C., de 21 de noviembre de 1983.
Este planeamiento establece en su clasificación las siguientes clases de suelo:
Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Suelo Urbano

Según el apartado 9.3 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO de las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este se considera suelo urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes.
En consonancia con los criterios de ordenación de las citadas normas define los siguientes tipos de ordenación en suelo urbano:
SU1 - A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A
SU1 - B. " . SUBGRUPO B
SU1 - C. " . SUBGRUPO C
SU2 . URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
SU2-A. URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
SU3 . " DENSIDAD MEDIA
SU4 - A. " DENSIDAD MEDIA ALTA
SU4 - B. " " INTENSIVA
SU5 - A. " ALTA DENSIDAD
SU5 - B. " " INTENSIVA
SUI . URBANO. ZONA INDUSTRIAL UNITARIO
SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SUP . ESPACIO PÚBLICO. PARQUES URBANOS
SUC . ZONA URBANA DE CONSERVACIÓN DE VOLUMEN
SU-RI URBANO.RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

Suelo Urbanizable

Para el Suelo Urbanizable, las NNSS vigentes establecen la delimitación detallada en los planos de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable a escala E: 1/2.000.
Se establecen entonces los siguientes tipos de ordenación de acuerdo con un desarrollo coherente, considerando 1 vivienda = 100 m²:

SAUR-1 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA
SAUR-2 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD
SAUR-3 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
SAUR-4 …. RESIDENCIAL COLECTIVO
SAU – I …. RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
SAU – P …. POLIGONO INDUSTRIAL

Suelo No Urbanizable

La aprobación definitiva de las NNSS se realizó en un momento en que el marco urbanístico vigente era el contenido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana de 1.976 (RDL 1346/1976 de 9 abril), anterior por lo tanto al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992 de 26 de junio). Así, las categorías de Suelo no Urbanizable definidas son las siguientes:
NU – 1 …. NO URBANIZABLE
NU – 2 …. NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA Y GANADERO
NU – 3 …. NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL
NU – 4 …. NO URBANIZABLE DE INTERÉS ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO
NU – 5 …. NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
NU – 6 …. NÚCLEO RURAL DE POBLACIÓN
Dentro de la clasificación de suelo, encontramos que existen 1.350.340,93 m² de suelo urbano, 576.585,61 m² de suelo urbanizable y 24.021.009,86 m² de suelo rústico en sus diversas categorías.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

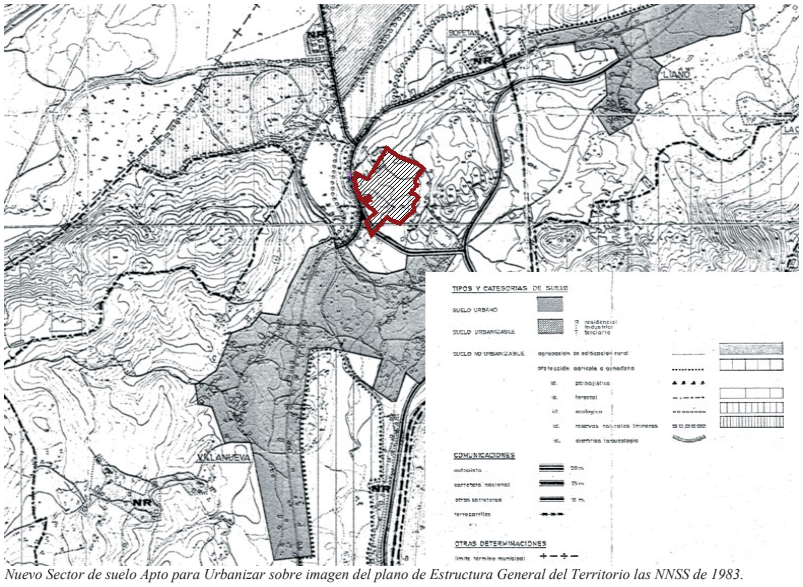
Se tramita junto al presente documento, Plan Parcial Sector SAU-IF, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa. El objeto es la reclasificación de una porción de suelo que actualmente posee la clasificación de Suelo No Urbanizable (N-1) a Suelo Apto para Urbanizar y la clasificación de dicho suelo en *Industrial-Farmacéutico (SAU-IF),* así como el establecer unas ordenanzas urbanísticas para la clasificación de dicho suelo.
La justificación y conveniencia de la modificación de las Normas Subsidiarias, radica principalmente en posibilitar la instalación del Centro de Investigación y Producción de Productos Farmacéuticos y Cosméticos de la empresa IFC, en un emplazamiento seleccionado en el municipio de Villaescusa, con el fin de utilizar las aguas minero-medicinales y termales procedentes del cercano "Manantial de Solía" para investigar y producir nuevos productos. En la actualidad esta concesión es propiedad de la citada empresa, habiendo sido adquirida tras comprobar su potencialidad para el desarrollo de productos comercializables.
A su vez para el correcto desarrollo de los cultivos que se pretenden obtener, se requiere la presencia de suelos fértiles con materiales Cretácicos y elevados niveles de hierro.
Para la utilización de estos recursos es necesario acceder a ellos de manera directa. Así, para el caso del agua de manantial, se requiere su captación, justo antes de emerger de las profundidades, tras haber realizado completamente su recorrido por el acuífero que la abastece, para llevarlas al centro de investigación y producción sin que pierda ninguna de las propiedades físico-químicas y térmicas que posee. El riesgo de pérdida de estas características aumentará con la distancia que deba ser transportado el efluente, ya sea por medio de una conducción o por medio de camiones cisterna lo que requeriría de su almacenamiento en depósito para tener disponibilidad del efluente. Este almacenamiento supondría cuanto menos la permanencia en estanqueidad del agua con los consiguientes cambios en sus características físico-químicas y la pérdida de sus características térmicas, que podrían alterar los resultados de las investigaciones.

CVE-2017-4265

En cuanto al suelo fértil con unas características determinadas expuestas anteriormente, se requiere su presencia en el interior de las instalaciones para realizar plantaciones de especies como el helecho *Polypodim leucotomos y la Deschampsia Antártica,* siendo ésta una condición indispensable para este fin.
En consecuencia, la presencia de estos recursos, los inconvenientes del traslado del agua y la ausencia de suelos asemejables en zonas ya urbanizadas y con espacio disponible, son los que justifican el interés de implantación de la actividad en el emplazamiento seleccionado del municipio de Villaescusa.
Como ya se ha planteado, la intención de crear un Centro Experimental y de Desarrollo de Ingredientes Con Actividad motiva la Modificación Puntual. Por la antigüedad de las Normas que rigen el municipio, el actual planeamiento urbanístico no permite la implantación de la actividad planteada. Por ello y por lo planteado en el presente apartado, se hace necesaria la creación de un nuevo sector apto para urbanizar que tenga como finalidad la creación y desarrollo de esta actividad económica.

Delimitación de suelo urbanizable

La Modificación Puntual delimita un Sector que linda al oeste con la CA-142, al norte con parcelas de particulares y un vial secundario y al este y sur con varias parcelas privadas. Su superficie es 61.990 m².



Nuevo Sector de suelo Apto para Urbanizar sobre imagen del plano de Estructura General del Territorio las NNSS de 1983.

Parámetros urbanísticos

La Modificación Puntual establece los siguientes parámetros de ordenación y aprovechamientos (que se justifican en el Sector):
Superficie del Sector..... 61.990 m²s
Sistemas Locales..... 7.763,5 m²s
Índice de Edificabilidad bruta..... 0,2 m²c/m²s
Ocupación Media..... 20%
La Modificación reclasifica a Suelo Urbanizable 61.990 m²s, con una edificabilidad máxima bruta de 0,2m²c/m²s. Estos parámetros cumplen con lo establecido en el artículo 38 de la LOTRUSC.

Ordenanza urbanística

Las vigentes Normas Subsidiarias de Villaescusa, definen el régimen urbanístico del Suelo Urbanizable en el artículo 9.4 de sus Normas Urbanísticas. Dentro de la modificación, se establece una nueva ordenanza específica para el sector.
Esta nueva categoría de suelo urbanizable quedará integrada en el artículo 9.4.6.- TIPOS DE ORDENACIÓN de las Normas Subsidiarias de la siguiente manera:

9.4.6.- TIPOS DE ORDENACIÓN
A efectos de estas Normas y de acuerdo con un desarrollo coherente del suelo urbanizable se consideran los siguientes tipos de ordenación.
A todos los efectos se considera 1 vivienda = 100 M2.
SAUR-1 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA
SAUR-2 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD
SAUR-3 …. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
SAUR-4 …. RESIDENCIAL COLECTIVO
SAU – I …. RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
SAU – P …. POLIGONO INDUSTRIAL
SAU – IF…. INDUSTRIAL FARMACÉUTICO

CVE-2017-4265

NORMATIVA DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En la Modificación Puntual tramitada, se establece una ordenanza específica para uso científico, compatible con actividades económicas que desarrollen proyectos de investigación, que regule las determinaciones urbanísticas específicas de aplicación.
En consecuencia, la regulación de la edificación, así como los parámetros básicos urbanísticos están determinados por la Modificación Puntual. Esta ordenanza se detalla en el apartado DOCUMENTO III.-ORDENANZA URBANÍSTICA del presente documento.

DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO DE SUELO DE CANTABRIA

Las reservas de suelo exigidas en la LOTRUSC, en cumplimiento del artículo 40, para los Sistemas Locales son las siguientes:
• Espacios Libres y Zonas Verdes:
20 m²s para espacios libres por cada 100 m² construidos de cualquier uso, y superficie nunca inferior al 10% de la superficie del Sector.
En este caso las exigencias mínimas serían:
- Superficie del Sector (Ss.): 61.990 m²s
- Espacios Libres (10% Ss.): 6.199 m²s
Se reservan 6.269 m²s de Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes.
• Viario:
La LOTRUSC no fija un estándar mínimo para el Sistema Local Viario. Se propone un vial que ordena el sector conectando al exterior con la CA-142 y con un vial secundario creando un anillo alrededor de las edificaciones. La superficie de viario local del sector es de 9.444,00 m²s.
• Aparcamientos obligatorios
El número de plazas de aparcamiento mínimas, tanto privadas como públicas, exigidos por el artículo 40.3 de la LOTRUSC, son para el sector de 248 plazas, de las que como mínimo 124 plazas serán públicas.
Será de obligado cumplimiento la Ley 3/1996 de 24 de septiembre, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. Así, según el artículo 11, una plaza pública de cada 50 o fracción se destinará a aparcamiento para personas de movilidad reducida, y se deberán contemplar itinerarios peatonales con una pendiente máxima del 6%. Dichas plazas se localizan en el plano O2 Ordenación, con las dimensiones mínimas referidas en dicho artículo: de 5 por 3,60 metros. De las 124 plazas públicas, por tanto, habrá tres plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida.
Se tendrá en cuenta que desde la vía pública se preverán los accesos a los aparcamientos privados, y la superficie necesaria para la ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos, o puntos limpios si fueran necesarios.
• Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo
Conforme a las determinaciones del artículo 106 de la LOTRUSC, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:
- La superficie total de los viales, espacios libres, y demás dotaciones locales incluidos en la unidad de actuación.
- La superficie de suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento medio del Sector.
Esta Modificación cumple con estas obligaciones previendo la creación de todas las parcelas de viario, espacios libres, y una parcela con una edificabilidad de 1.859,7 m²c, correspondiente al 15% del aprovechamiento del Sector.
Por otro lado, se realiza una cesión adicional, no impuesta por la ley 2/2001, pero si necesaria para satisfacer las necesidades del municipio, de una parcela de equipamiento de 1.494,5 m²s. Este valor se obtiene de acuerdo a lo establecido por la ley 2/2001 para suelos urbanizables residenciales.
• Equipamiento: 12 m²s para equipamientos por cada 100 m² construidos.
Resultan:
- Edificabilidad bruta: 12.398 m²c.
La superficie de suelo con destino a dotaciones públicas de equipamiento será pues de:
- 12.398 m²c x 12 m²s / 100 m²c= 1.487,76 m²s
Se reservan 1.494,5 m²s de Sistema Local de Equipamientos.
Se añadirá este valor a los de cesión obligatoria contabilizándose un total de 7.763,5 m²s.

PROTECCIÓN DEL PAISAJE E INTEGRACIÓN TERRITORIAL

La totalidad del Sector se incluye en la Unidad de Paisaje definida en el Estudio de Impacto e Integración Paisajística incluido en el Estudio Ambiental estratégico (EAE) como *Prados y cultivos del valle del arroyo Obregón*. Para esta unidad totalmente antropizada se fijan los siguientes objetivos de calidad paisajística como línea estratégica de actuación: mantenimiento del carácter existente y gestión del paisaje. Para alcanzar estos objetivos se fija la siguiente normativa:
Implantación de las edificaciones
-El proyecto arquitectónico de las edificaciones deberá asegurar que la implantación de las edificaciones en las parcelas de uso específico industrial se adapte en la medida de lo posible a las rasantes actuales del terreno, minimizando la necesidad de generar taludes de contención de tierras y optando por soluciones que traten de compensar los movimientos de tierra dentro de la parcela.
-A la hora de realizar movimientos de tierra, se favorecerán las soluciones de transición o escalonadas con taludes cuya pendiente máxima será de 45º, evitando la construcción de muros de contención.
- Los desmontes o terraplenes con una altura superior a 2 metros requerirán las oportunas medidas de integración paisajística.
-Se procurará que la propuesta de las edificaciones sea lo más compacta posible, de tal manera que ésta ocupe lo estrictamente necesario, dejando el resto del suelo, inalterado pero vinculado a la actuación en uso y disfrute.
- La actuación deberá ser sensible en el diálogo entre la edificación propuesta y los elementos naturales que posee el paisaje de tal manera que la propuesta arquitectónica se relacione de la mejor manera con el entorno.
- Los diseños de las nuevas edificaciones deberán estudiar adecuadamente el nivel y el tono de iluminación y su efecto sobre la unidad paisajística en su totalidad. A estos efectos, los criterios de iluminación se deben ceñir a los niveles mínimos que sean necesarios por criterios de seguridad. En todo caso no se podrán emplazar carteles luminosos reflectantes.
- Siempre que la actividad industrial lo posibilite, que las zonas específicas para la carga y descarga de la producción se realice en las fachadas con menor exposición visual hacia el valle de Villaescusa.
Características físicas de la edificación
- Se diseñarán edificios con criterios que mejoren su comportamiento energético y medio ambiental. La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) de manera que se integre sin estridencias en el entorno mediante un sistema racional de orden y usos.
- La altura máxima de las edificaciones será de 9 metros al alero y 10 metros a la cumbrera. Podrán desarrollarse en semisótano dada la topografía del terreno, disminuyendo así su altura sobre la rasante natural del terreno y minimizando así la presencia de la edificación en el territorio.
- Se proyectará desde las condiciones climáticas, la hidrografía y los ecosistemas del entorno en que se construye la edificación, con el fin de obtener el mayor rendimiento con el menor impacto.

CVE-2017-4265

- Se deberán priorizar criterios de diseño de fachada y plano de cubierta que utilice materiales, texturas y colores que se integren en el paisaje rural dominante del valle de Villaescusa. En todo caso se deberán emplear colores suaves y acabados sencillos, sin brillos ni estridencias.

Vegetación

- Se dispondrán barreras visuales y acústicas mediante vegetación autóctona o con variedades de esa vegetación autóctona que se adapten sin problemas en esta ubicación, según sus necesidades hídricas de soleamiento y crecimiento.
- Se protegerá el arbolado existente a conservar de las futuras edificaciones respetando la distancia necesaria, de tal manera que durante el transcurso de la obra no se dañe o compacte el sistema radicular de los mismos.
- Se trabajará con especies que aporten volumen, textura y color, pero que requieran un mantenimiento puntual.
- Entendiendo que la vegetación es un ser vivo que crece y se desarrolla con unas alturas y portes determinados, se plantearán las plantaciones atendiendo a su posición en la finca y al fin para el que se utilicen, pantallas acústicas, visuales, etc.
- Se dispondrán las plantaciones en el Sector del Plan Parcial con una densidad no inferior a 50 árboles por Ha. de dicho Sector.

Cerramientos

- Deberán atender a las características de los existentes en el entorno y procurar la integración con el resto de elementos construidos, en especial los viales de acceso y las edificaciones.
- En los lugares de paisaje abierto donde no predominen los cerramientos opacos tradicionales, así como en los lugares donde no exista homogeneidad en los cerramientos, los nuevos cierres deberán ser permeables
- Salvo causa justificada, como medida de fomento de la funcionalidad ecológica y la integración paisajística se utilizará el uso de vegetación autóctona de porte arbóreo y en especial arbustivo en cerramientos, setos, bordes y orlas.

Viales y aparcamientos

- Se ajustarán las pendientes de los viales de forma que se minimice la formación de taludes y se llevarán a cabo medidas específicas para su integración de forma que queden con el aspecto más naturalizado posible, procediéndose a su integración en las zonas verdes colindantes.

Salvo que existan condicionantes topográficos que lo impidan técnica o económicamente, se evitará la construcción de nuevos viales de tráfico rodado con pendientes superiores al 10 %. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para los itinerarios mixtos en los que convivan los peatones y el tráfico rodado.

- Tanto las plazas de aparcamiento privativos reservados para los vehículos de trabajadores y visitantes como los públicos, salvo criterio técnico que de forma justificada lo inviabilice, se ejecutaran con materiales drenantes de forma que se produzca una mayor integración paisajística y se minimiza la superficie impermeabilizada.

Integración arquitectónica de las instalaciones

- Con la intención de conseguir la máxima integración arquitectónica de las instalaciones, incluidas las renovables, las de telecomunicaciones o climatización, se optará preferentemente por soluciones que minimicen el impacto visual y acústico de las mismas, así como aquellas que queden integradas en la propia geometría de las fachadas y cubiertas de las edificaciones.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

- Se deberá realizar un control arqueológico de todas las obras que impliquen movimientos de tierra y se comunicará al Servicio de Patrimonio Cultural el comienzo de la ejecución del Proyecto.
- Se tendrán en cuenta los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria: art. 89.2, art. 93.2, art. 76.2 c, art. 83 y art. 77.5.
- Si durante los diferentes trabajos se ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, Patrimonio Cultural de Cantabria, las actuaciones serán efectuadas por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de las Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

- El saneamiento observará lo dispuesto en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por el *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero*.
- Cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.
- El saneamiento tendrá la obligación de separar las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).
- El diseño de las redes será mallado para permitir su cierre y purga por sectores según lo previsto por el artículo 12 del *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano*.
- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, tal y como establece el Real Decreto Legislativo 1/2001. De 20 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor.
- El perímetro de protección del aprovechamiento del agua minernomedicinal termales queda definido en el informe del Instituto Geológico y Minero de España, de Referencia MM/mjs y fecha 15/09/2011, con título SOBRE LA "DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE PROTECCIÓN PARA LA SOLICITUD DE LA AUTORIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE AGUA DECLARADA MINEROMEDICINAL Y TERMAL (EXPEDIENTE: DECLA. 2797/05), DENOMINADA VILLAESCUSA, EN EL PARAJE SOLÍA (PARCELA 19 DEL POLÍGONO 6), SITO EN EL T.M. DE VILLAESCUSA (CANTABRIA)", que se adjunta en el ANEXO VI

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

- Los proyectos de urbanización y de edificación para el desarrollo de la Modificación Puntual deberán incluir, además del estudio de gestión de residuos de construcción y demolición previsto 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 y en el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria, un plan de gestión de las tierras y piedras de excavación.
- En caso de existir materiales de excavación sobrantes se priorizará su empleo en otras obras o en actividades de restauración, acondicionamiento o relleno, debiendo acreditarse este extremo de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.a) del Decreto 72/2010, de 28 de octubre, sobre su depósito en vertedero.
- El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

CVE-2017-4265

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, HÁBITATS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

- Todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación deberán considerar las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras, especialmente en lo referente a la Cortaderia selloana y Reynoutria japonica, además de establecer la obligación de revegetar los nuevos taludes, eras y depósitos de tierras que quedan al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contenga al menos el 3% de especies arbustivas locales. Asimismo, en los trabajos de urbanización y ajardinamiento se deberá de tener en cuenta la Disposición Transitoria Quinta del *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.*
- Se evitará la instalación de cerramientos que supongan una ruptura de la conectividad ecológica.

PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Se deberán cumplir las medidas de seguimiento ambiental incluidas en el anexo VIII del presente documento.

PROTECCIÓN DEL SUELO

- Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.
- Se procurará la conservación de los horizontes más fértiles del suelo en las áreas destinadas a actuaciones urbanísticas que cuenten con algún valor agroecológico para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros.

PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

Calidad acústica
- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Durante el desarrollo de las obras se realizará un control del nivel de ruido mediante mediciones regulares para garantizar la ausencia de impacto sobre las edificaciones colindantes.

Calidad lumínica
- Para evitar o reducir la contaminación lumínica y fomentar la eficiencia energética de los sistemas de alumbrado, se realizarán según lo previsto por la Ley 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica de Cantabria y el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente dicha ley.

CALIDAD DEL MEDIO URBANO

- Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

MEDIDAS PLANTEADAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En el Anexo VI del presente documento se recogen las medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico y que quedan integradas en la presente Modificación Puntual.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

INTRODUCCIÓN

El ámbito del sector constituye un espacio rural de uso tradicional agropecuario, situado entre los núcleos de Liaño y Villaescusa.
Los cambios introducidos por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa incorporan al municipio un nuevo suelo urbanizable.
La selección de este emplazamiento viene dada, por la necesidad de un espacio mínimo que responda a las necesidades de la futura instalación farmacéutica, y que cumplan con las cesiones públicas establecidas por la legislación vigente, un suelo con unas características determinadas con presencia de materiales del cretácico que permita el cultivo de determinadas especies vegetales y la presencia en las inmediaciones del manantial de Solía y la necesidad de que el efluente mantenga inalteradas las condiciones de composición y temperatura que motivaron su declaración, por lo que es necesario que la instalación se sitúe lo más cercana posible para disminuir las necesidades y riesgos del transporte.

ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

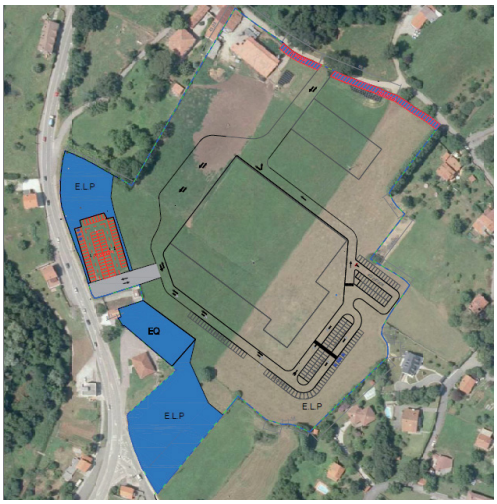
Las necesidades de la actividad, las restricciones de planificación sectorial y ambientales existentes en la zona, y la necesidad de localización en un corto radio de alcance desde la localización del manantial, son condicionantes que restringen el planteamiento de alternativas.
El Centro de Investigación y Producción requiere la disposición de dos áreas de movimiento en las que puedan materializarse la edificabilidad prevista del ámbito, conectadas por viario entre ellas y con el exterior.
Igualmente deberán realizarse las cesiones pertinentes en función de la LOTRUSC, que serán destinadas a zonas verdes, equipamientos y aparcamientos.
A continuación, se exponen dos alternativas diferentes estudiadas.

ALTERNATIVA A

La alternativa A se articula por medio de un viario interior que da acceso tanto a las edificaciones como a las cesiones pertinentes, conectando con el exterior por medio de dos salidas una de ellas principal hacia la carretera CA-142 y otra secundaria hacia el Bº de los Bragales. Se proponen dos zonas en las que materializar la edificabilidad establecida, situadas la principal en la parte central del ámbito en un terreno deprimido respecto a las zonas más elevadas del ámbito y una parcela de menor tamaño en la que se prevé la ubicación de instalaciones para la producción de principios activos situada al Noreste de la misma. La parcela principal quedaría rodeada por viarios para favorecer la circulación de los vehículos en su interior y fácil conexión con los aparcamientos.
Las cesiones de se ubican junto a la carretera CA-142 (Espacios Libres Públicos, Equipamientos y Aparcamientos) y hacia el Bº de los Bragales (Aparcamientos). Se disponen igualmente aparcamientos privados en el interior de la instalación. El resto de espacios se corresponderían con zonas libres de tal forma que existirán espacios vegetados entre las edificaciones y los puntos escénicos para favorecer su integración.
La intersección del vial de acceso con la CA-142 se produce en ángulo recto, siendo necesario un tercer carril que permitiera giros a la izquierda para acceder al sector.

CVE-2017-4265

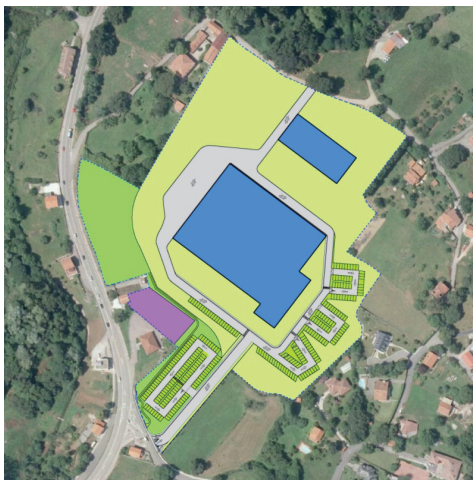
Se ha evitado disponer viarios o zonas edificables en el espacio situado al Este del ámbito al estar contemplada por el Plan Especial de la Bahía como Ámbito de Interés Territorial y Paisajístico, quedando el aparcamiento previsto en esta zona a partir de esta zonificación.



Alternativa A a la ordenación pormenorizada del ámbito.
Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto PNOA

ALTERNATIVA B

La alternativa B, al igual que la alternativa A, se articula por medio de un viario interior que da acceso tanto a las edificaciones como a las cesiones pertinentes, conectando con el exterior por medio de dos salidas, una de ellas principal hacia la carretera CA-142 y otra secundaria hacia el Bº de la Concha.
Igualmente se proponen dos zonas en las que materializar la edificabilidad establecida, situadas la principal en la parte central del ámbito en un terreno deprimido respecto a las zonas más elevadas del ámbito y una parcela de menor tamaño en la que se prevé la ubicación de instalaciones para la producción de principios activos situada al Noreste de la misma. La parcela principal quedaría rodeada por viarios para favorecer la circulación de los vehículos en su interior y fácil conexión con los aparcamientos.
La ubicación de las cesiones se localizan junto a la carretera CA-142 tanto de aparcamientos como de equipamientos y espacios libres públicos, no disponiendo de cesión alguna en el límite noreste del ámbito. Se disponen igualmente aparcamientos privados en el interior de la instalación. El resto de espacios se corresponderían con zonas libres de tal forma que existirán zonas verdes o espacios libres entre las edificaciones y los puntos escénicos para favorecer su integración.
Igualmente se ha evitado disponer viarios o zonas edificables en el espacio situado al Este del ámbito al estar contemplada por el Plan Especial de la Bahía como Ámbito de Interés Territorial y Paisajístico, concentrando en este punto buena parte de las cesiones de espacios libres.



Alternativa B a la ordenación pormenorizada del ámbito.
Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto PNOA

CVE-2017-4265

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SELECCIONADA

Aunque ambas alternativas parten de planteamientos comunes, tras el análisis de los pros y contras de cada una se ha seleccionado la **Alternativa B**, como la más favorable por los siguientes motivos:

- La alternativa B acumula la mayor parte de los espacios libres públicos en una misma zona y no en varias desconectadas, permitiendo la generación de un espacio de mayor calidad ambiental y paisajística.
- La extensión de la zona principal de los espacios libres públicos rodeando las cesiones de suelo para equipamientos y aparcamiento, otorga mayores posibilidades en cuanto a la integración de la instalación en el entorno se refiere.
- La Alternativa B concentra las cesiones de aparcamiento en misma zona, con pendientes más moderadas que en el caso de la Alternativa A, por lo que se requerirán menores movimientos de tierras.
- La no ubicación de aparcamientos junto al Barrio de Los Bragales en la Alternativa B disminuirá la afección que el tráfico pudiera generar sobre el mismo, concentrando la comunicación de la instalación en la carretera CA-142.
- La Alternativa B, contempla el conjunto de la zona Oeste del ámbito como Espacio Libre Público, ocupando una superficie mayor que la afectada por las zonas del Ámbito de Interés Territorial y Paisajístico.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La ordenación seleccionada se ha tenido en cuenta la localización de los sistemas locales en la zona sur, lindando con terrenos pertenecientes al Ayuntamiento, donde se pretende emplazar un equipamiento multifuncional. El ámbito de cesiones se completa con los espacios libres y zonas verdes, situados en una franja de terreno que rodea estos equipamientos, lindando en parte con la carretera autonómica primaria CA- 142, pudiendo dar mejor servicio a los ciudadanos y facilitando la accesibilidad.
La ordenación, se apoya en la red viaria municipal existente sin interferir apenas en la carretera autonómica CA-142, facilitando de igual manera la salida de vehículos permitiendo los giros tanto a izquierdas como a derechas.
El desarrollo actual de la actividad, ubicada en la ciudad de Santander, produce un flujo aproximado de 7 vehículos pesados al día, en este sentido se estima que, como máximo se duplicará este flujo en el nuevo emplazamiento, no suponiendo un excesivo aumento de circulación.
Cabe señalar, que se ha tenido en cuenta, para la delimitación del sector, la zona de dominio público de la carretera CA-142 y así mismo, se ha considerado la línea de edificación coincidente con la zona de servidumbre de la carretera a la hora de establecer los retranqueos de las edificaciones en la ordenación pormenorizada del Sector, cumpliendo lo establecido en la Ley 5/1996 de 17 de diciembre de Carreteras de Cantabria.
La estructura orgánica del sector se articula mediante un vial de acceso al sector y a las cesiones realizadas al Ayuntamiento, siendo este tramo de titularidad municipal (1204,7 m²) y el resto del viario interior de titularidad privada dando uso a la actividad industrial farmacéutica.
Se proponen 2 áreas de movimiento (A y B, señaladas en la siguiente imagen de la ordenación del sector) donde materializar, en un horizonte temporal, la edificabilidad bruta establecida (0,2 m²/m²), esto son 12.398 m² edificables a ubicar en el área de movimiento de 12.291,5 m² de suelo.

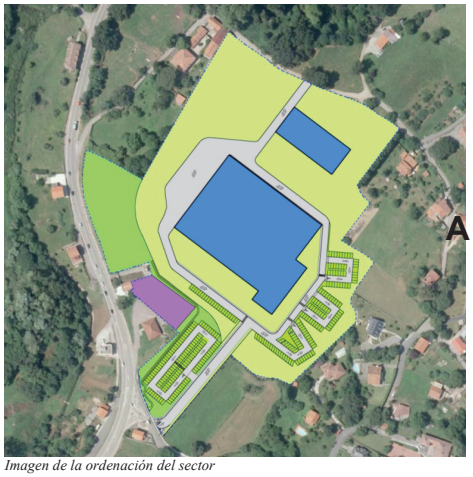


Imagen de la ordenación del sector

La edificación principal, ubicada en el área "A", estará dedicada a oficinas y laboratorios a doble altura. En el caso de la edificación secundaria, área "B", tendrá una única planta destinada a albergar la planta de principios activos.
En primer término, no se materializará el 100% de la edificabilidad, pero aun así se han previsto las cesiones necesarias para este techo edificable.
Como ya se ha comentado, los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

CVE-2017-4265

Las reservas de suelo público que determinan la ordenación final se han constituido con los estándares y porcentajes que se detallan a continuación:

Estándar mínimo según LOTRUSC			Mínimos	Propuesta
Sistemas locales	Espacios libres	20 m2/100 m2 ó 10% sector	6.199,00 m^2	6.269,00 m^2
	Equipamientos	-	-	1.494,5 m^2
	Aparcamientos	2 plazas / 100 m2	247,96 uds	248 uds

CUADRO RESUMEN PLAN PARCIAL

CUADRO RESUMEN DE PLAN PARCIAL SAU-IF (NNSS VILLAESCUSA)				
		Propuesta	Mínimas s/LOTRUSC	Unidades
Superficie de Sector		61.990		m²s
Edificabilidad bruta	0,20	12.398		m²c
Altura máxima a alero		9		m
Sistemas Locales	**Espacios Libres**	6.269	6.199,00	m²s
	Equipamientos	1.495		m²s
	Viario	9.444		m²s
Uso industrial farmacéutico		12.292		m²s
Espacio Libre Privado		27674,2		m²
Red viaria privada		8238,87		m²
Red viaria pública		1204,7		m²
Plazas de aparcamiento totales	2 plaza cada 100 m2c	270	247,96	plazas ap.
Plazas de aparcamiento públicas	1 plaza cada 100 m2c	124	123,98	plazas ap.
		2,48	plazas minusv	6

ELEMENTOS ESTRUCTURALES E INFRAESTRUCTURALES DE LA ORDENACIÓN

Red viaria, accesos y aparcamientos
Los conceptos de composición viaria considerados han sido:
Se configura una trama viaria formada por un vial de acceso principal a la parcela y a las cesiones al Ayuntamiento con entrada y salida a un viario municipal que conecta con la carretera CA-142. Por otro lado, se prevé un vial secundario de acceso destinado a casos de emergencia por la zona norte del ámbito.
Para el dimensionamiento del acceso y salida del ámbito se tendrán en cuenta las características del tramo Glorieta de Solía-Sarón, así como el dato de IMD facilitado por el Servicio de Carreteras Autonómicas de la Dirección General de Obras Públicas y se atenderá a lo establecido en la Guía de Nudos Viarios (OC 32/12).
En la ordenación se respetan las características exigidas para las vías en cuanto a anchos de calzada, aceras, etc., según las NNSS de Villaescusa, y las condiciones de accesibilidad de la Ley 3/1996 de 24 de septiembre, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, en las zonas dispuestas para el tránsito peatonal.
Estos viales y los recorridos peatonales no superan en ningún momento la pendiente del 6%. La estructura de la red peatonal se propone a lo largo del sistema de aceras de las calles, y en continuación con los que se propongan en los espacios libres proyectados.

Justificación de los aparcamientos
La edificabilidad bruta resultante de la ordenación es de 12.398 m²c, y el estándar es de 2 plazas por cada 100 m²c, así que son necesarias 248 plazas, de las que el 50% serán de carácter público lo que resulta un mínimo de 124 plazas.
En cumplimiento de la Ley 3/1996, una de cada 50 plazas será para personas de movilidad reducida, siendo necesarias 3 plazas en el aparcamiento público. En el suelo privado, se han planteado 146 plazas para dar servicio directo a la actividad a desarrollar, dibujándose en este caso 4 plazas para personas de movilidad reducida, haciendo un total de 7 destinadas a personas con movilidad reducida dibujadas en el plano O.03-1-Ordenación pormenorizada y urbanización.
Estas plazas se reseñarán en el correspondiente Plano de Señalización del Proyecto de Urbanización.
Se tendrá en cuenta que se han de dejar los vados para el acceso a las parcelas, siempre que se siga cumpliendo con el estándar mínimo de aparcamientos públicos que establece la ordenación (124 plazas públicas), lo que se verificará en el Proyecto de Urbanización.

REDES INFRAESTRUCTURALES
En relación al abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, del informe de la Subdirección General de Aguas de fecha 28 de enero de 2016, se desprende que, la red prevista para los años horizonte 2016 y 2023, calculados a partir de los datos de consumo registrados en el año 2007 y teniendo en cuenta un crecimiento del consumo de 2,81% anual, es suficiente para abastecer a la nueva instalación quedando supeditado a la ejecución de las infraestructuras necesarias para su distribución, algunas ya ejecutadas y otras que serán necesario planificar, como indica el citado informe.
Este informe hace hincapié en la separación de aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua.

CVE-2017-4265

Red de abastecimiento de Agua
La red de abastecimiento de agua se tomará del tramo que circula paralelo a la carretera primaria CA-142, ejecutando una conducción de iguales características a la existente, esto es conducción de FD 200 mm que se conduce hacia el interior del sector.
La red interior propuesta para el sector ejecutará un anillo de suministro que dará servicio a todo el ámbito.
El Proyecto de Urbanización será el encargado de ajustar estos trazados, dimensionar las conducciones, definir los diversos materiales de la red y diseñar los detalles constructivos, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos de la red.

Redes de saneamiento de aguas residuales
La red de saneamiento propuesta para el Sector es de tipo separativo, quedando grafiada en el plano O.06-Redes de infraestructuras previstas.
La red de saneamiento de aguas residuales estará compuesta por pozos de registro de 90mm de diámetro y colectores de PVC de 400 mm de diámetro que conducirán las aguas hacia el colector situado a lo largo de la carretera CA-142.
Los colectores propuestos por la ordenación y los de la red existente del municipio tienen suficiente capacidad para admitir los caudales generados de aguas residuales del Sector y las aguas pluviales procedentes de las cubiertas.
El Proyecto de Urbanización definirá los diversos materiales de la red, arquetas, colectores y el diseño de los detalles constructivos, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos de consumo.
La recogida de aguas sucias se canalizará y conducirá hasta la Red de Saneamiento de la Bahía.

La solución propuesta al saneamiento de la actuación deberá observar en todo caso, lo dispuesto en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, como señala el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de fecha 13 de abril de 2016.

Red de saneamiento de aguas pluviales
La red de saneamiento propuesta para el Sector es de tipo separativo, quedando grafiada en el plano O.06-Redes de infraestructuras previstas.
La red propuesta para la recogida de las aguas de escorrentía natural del entorno de la actuación está compuesta por pozos de registro de 90mm de diámetro y colectores de PVC de 400 mm de diámetro que vierten hacia el colector situado junto a la carretera CA-142.
La red de aguas pluviales será paralela a la red de aguas residuales.
El Proyecto de Urbanización definirá los diversos materiales de la red, arquetas, colectores y el diseño de los detalles constructivos, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos de consumo.

Redes eléctricas
Existen Líneas de Media Tensión en el Sector, para la que está previsto su desmonte, desvío y soterramiento. Para ello es necesaria la instalación de tres apoyos aéreosubterráneos.
La red de baja tensión se proyecta subterránea y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, estará formada por 5 tramos con las siguientes características:

TRAMO	CANALIZACIÓN	CONDUCTOR
A - B	2T Ø160	RHZ-240
B - C	4T Ø160	3(RHZ-240)
B - D	4T Ø160	2(RHZ-240)
D - E	2T Ø160	RHZ-240
D - F	2T Ø160	RHZ-240

De este modo quedan fuera de servicio y podrán desmontarse 2 apoyos metálicos y 3 apoyos de hormigón.
Las dotaciones para el cálculo de la red de baja tensión se realizarán conforme a las exigencias de las NNSS vigentes, las condiciones que imponga la Compañía Suministradora y teniendo en cuenta que la demanda de consumo será de 500Kw.
Se adjunta como ANEXO V el Estudio económico y técnico del soterramiento de la L.M.T y nuevo suministro dentro del ámbito emitido por la compañía suministradora a petición de la propiedad del ámbito.
El Proyecto de Urbanización definirá los diversos materiales de la red, arquetas y el diseño de los detalles constructivos, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales, la compañía suministradora y los requerimientos de consumo.

Red de telefonía
Al existir una instalación de Telefónica anexa al sector la conexión tendrá lugar en ese punto.
La red interior del Sector se resolverá mediante una canalización de 2 TPC de mm y arquetas tipo D o H, desde las cuales se ejecutarán las acometidas a las parcelas mediante 2 TPC de 63 mm.

Red de gas
En los terrenos colindantes al sector no encontramos red de gas para realizar la conexión, aunque existen estudios para su implantación.
Por el momento, y debido al reducido consumo que se estima se va a realizar, se instalará un depósito de uso particular dentro del sector.

Alumbrado público
Se ejecutarán tres circuitos de alumbrado controlados desde dos centros de mando localizados en las mismas áreas reservadas de los centros de transformación desde los que son alimentados.
Las luminarias propuestas mantendrán la misma tipología que las existentes en el municipio, disponiéndose cada 20 m de viario, de modo unilateral y garantizando al menos 20 lux de intensidad lumínica en los viarios propuestos.

Recogida de basuras
Desde octubre de 2006 se encuentra vigente el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010, que marca la estrategia a seguir en materia de gestión de residuos y establece la puesta en marcha de Planes Sectoriales de Residuos.
El Ayuntamiento de Villaescusa gestiona el servicio de recogida domiciliaria de residuos sólidos urbanos, que son trasladados directamente al vertedero. Los envases y papel y cartón son gestionados por la empresa pública MARE (Medio Ambiente, Agua, Residuos y Energía de Cantabria), mientras que el vidrio es gestionado por Ecovidrio.

Tratamiento de espacios libres y zonas verdes
Se recuperarán paisajísticamente las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, regenerándose con el aporte de nuevo suelo orgánico proveniente de las obras de urbanización del sector.
Se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos de tal manera que estos espacios queden totalmente integrados en el medio natural, amortiguando y minimizando los efectos de la antropización sostenible del medio natural.

CVE-2017-4265

CONCEPTOS DE EJECUCIÓN

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La Actividad de Ejecución del Planeamiento se realizará mediante el Sistema de Compensación.
El desarrollo del Ámbito se completará con el Proyecto de Urbanización y, según el artículo 136 de la Ley 2/2001 no será necesaria la reparcelación, ya que la totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario. En este caso, por tanto, la reparcelación se limitará al documento jurídico-técnico cuya finalidad exclusiva es la de materializar las cesiones que le corresponda a la administración, determinando el patrimonio privado y los terrenos que pasan a ser de titularidad pública.

FASES DE EJECUCIÓN

La ejecución del Plan se prevé en una única Etapa, conforme se pormenoriza en el Documento IV: Plan de Etapas.
El Proyecto de Urbanización se redactará completo, incluyendo todas las conexiones de infraestructuras necesarias, exteriores o interiores, que garanticen su autonomía.
La Estimación Económica de la Ejecución, se realiza en el Documento V.-Estudio Económico-Financiero.

Villaescusa, noviembre de 2016.

2.- Articulado de las normas aprobadas.

DOCUMENTO III.- ORDENANZA URBANÍSTICA

ORDENANZA DE SAU-IF.-INDUSTRIAL FARMACÉUTICO

DEFINICIÓN.-

Esta ordenanza comprende áreas de suelo urbanizable compatibles con usos industriales farmacéuticos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se aplicará esta ordenanza en la superficie grafiada como suelo apto para urbanizar industrial farmacéutico en los planos de ordenación.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Corresponde a edificaciones sin alineación a calle y con volumetría integrada con el entorno.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima.- En la totalidad del ámbito susceptible de admitir estos usos, la parcela mínima edificable será de quinientos metros cuadrados (500,00 m²).
Agrupación de Parcelas.- Una vez establecida la parcelación con arreglo a los mínimos establecidos en el apartado anterior se permitirá la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida será de 0,2 m²/m² sobre parcela bruta.
Aprovechamiento total.- Vendrá dado por la relación entre superficie construida y la superficie de parcela, de acuerdo con la edificabilidad señalada en el apartado anterior.
Altura máxima.- La altura máxima de las edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad se establece en 9 metros a alero y 10 metros a cumbrera.
Ocupación en planta.- La ocupación en planta de las parcelas queda limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar, para aparcamiento, una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta destinada a la fabricación y almacenaje. No se superará el 60% de la parcela.
Retranqueos y separación entre edificaciones.- Los retranqueos de las edificaciones a las reservas de vías serán de 8 m cuando se trate de Distribuidores primarios o secundarios o simplemente de vías periféricas al polígono, y de 1 m cuando se trate de de vías de distribución local o de acceso.
Las reservas de suelo para las vías que fijarán los límites de las parcelas serán de 30 m para los distribuidores locales importantes y de 20 m para las vías de acceso. Pudiéndose reducir a 10m cuando estas vías sean de acceso secundario y sirvan a una sola actividad económica o parcela.
De acuerdo con la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria el retranqueo para carreteras primarias será medido desde la arista exterior de la explanación, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas.
Usos.- Se admite el uso industrial farmacéutico compatible con actividades económicas que desarrollen proyectos de investigación, especificándose su ordenación en los planos correspondientes.

3.- Acuerdo aprobatorio de la modificación.

El Pleno municipal, en sesión ordinaria de fecha 4 de mayo de 2017, adoptó el siguiente ACUERDO:

***PRIMERO**: Aprobar DEFINITIVAMENTE el Plan parcial del sector SAU-IF de las Normas Subsidiarias Municipales, presentada con fecha de 14 de noviembre de 2016, REN 2277, por D. Eduardo Cayon Herrero, en nombre y representación de Industrial Farmacéutica Cántabra S.L.*

***SEGUNDO**: Notificar el presente acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial a los interesados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria , así como las ordenanzas y normas urbanísticas en él contenidas, incluyendo asimismo la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que consta formalmente el mismo*

***TERCERO**: Trasladar certificado este acuerdo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a la Autoridad Ambiental competente, para su conocimiento y constancia"*

CVE-2017-4265

4.- La Dirección electrónica en la que puede consultarse el contenido íntegro del plan a disposición del público es:

www.villaescusa.es

5.- Extracto de integración de los aspectos ambientales en el Plan.

ANEXO II: INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES AMBIENTALES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PROTECCIÓN DEL PAISAJE	
Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la normativa urbanística y ambiental, los proyectos de desarrollo del Plan Parcial del Sector SAU-IF, incorporaran las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno, y tendrá en cuenta las medidas contempladas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Esta integración asegurará que el desarrollo, urbanización y edificación, en especial en lo referido a alturas, volúmenes y condiciones estéticas, sea lo más respetuosa y armónica con el entorno, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos colindantes o cercanos	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.1: Medidas relacionadas con el movimiento de tierras Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
La normativa del Plan Parcial del Sector SAU-IF incorporará expresamente y concretará las determinaciones del ISA y su estudio de integración paisajística, referidas a la ubicación, ordenación, programa urbanizador o edificatorio, y cota de explanación de lo edificado o establecimiento de alineaciones y rasantes, buscando una mejor ubicación de la edificación, menor exposición visual y evitando coloraciones discordantes o contrastes. En concreto, y con el fin de fomentar la calidad paisajística, las ordenanzas reguladoras contendrán recomendaciones relativas a: □ Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, que armonizarán con las edificaciones del entorno, de forma que se eviten situaciones tipológicas disonantes. □ Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes, o en las áreas en las que prevean pantallas vegetales, sea cual sea su finalidad (cortavientos, protección acústica o lumínica o de apantallamiento estético), y que deberán tener especial concreción en el área colindante con los usos residenciales previstos en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Villaescusa.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.1: Medidas relacionadas con el movimiento de tierras
La implantación de la edificación sobre el terreno o sobre las parcelas edificables debe garantizar una integración armónica. El impacto sobre el paisaje, fundamentalmente producido por la tipología de la edificación y el modelo de ordenación, debe reconducirse adoptando medidas de integración morfológica y tipológica con el entorno. Asimismo, se tendrá en cuenta la ubicación del equipamiento. La incidencia de la edificación y del uso de aparcamiento deberá minorarse mediante plantaciones vegetales y de un tratamiento de borde más adecuado o naturalizado que incluya vegetación.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.1: Medidas relacionadas con el movimiento de tierras Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
La normativa del Plan Parcial incluirá un apartado específico en el que se recojan los criterios, condiciones y determinaciones para garantizar la integración arquitectónica de las instalaciones, incluidas las de energías renovables o verdes, de telecomunicaciones o de climatización, en la edificación y en la urbanización.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial
Asimismo, la normativa del Plan Parcial de Sector SAU-IF incorporará y definirá expresamente el tratamiento de borde, o de amortiguación, por la proximidad de infraestructuras de comunicación, por proximidad a usos residenciales, o por tratarse de un entorno natural, indicará el tipo de barreras arbóreas con funciones de cortavientos, protección acústica o lumínica, o de apantallamiento estético, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres, y mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito

CVE-2017-4265

Asimismo, para fomentar la conectividad de los espacios libres, se incluirá en las ordenanzas la prohibición expresa del vallado en dichos espacios libres. Las zonas de reserva de suelo destinado a Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes integrarán las áreas de vegetación valiosas que se determinen, de acuerdo con lo dispuesto por el ayuntamiento y en el documento urbanístico. La integración de la vegetación arbórea, en la densidad indicada por el planeamiento, deberá realizarse con criterios paisajísticos.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial No se traslada la prohibición de vallado ya que desde la propia normativa del Plan Parcial se indica que para fomentar la conectividad de los espacios libres se permitirán los cerramientos permeables. Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
Se deben de identificar expresamente los objetivos de calidad paisajística para las unidades de paisaje afectadas según los resultados del Análisis de Impacto e Integración Paisajística.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración Territorial
Todas las medidas de protección del paisaje contenidas en el EAE, así como en el Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberán ser recogidas de forma expresa en las prescripciones del Plan Parcial. Asimismo, las medidas asociadas a la creación de pantallas vegetales u otras soluciones de integración paisajística deberán reflejarse gráficamente en un plano de emplazamiento.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3 al Punto 3.12 Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
Se deberá incluir de forma expresa en la documentación del Plan un análisis de la morfología de la ordenación detallada, con especial referencia a la escala de la intervención, la topografía y los modelos tipológicos en relación con la trama del entorno.	Plano O.3-1 Ordenación Pormenorizada, Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
INTEGRACIÓN TERRITORIAL	
Al objeto de dar cumplimiento a los aspectos ambientales derivados de las normas de integración territorial y paisajística del Plan Especial de la Bahía (PEB), en cuyo ámbito está comprendido el sector que se desarrolla mediante el Plan Parcial evaluado, deberá justificarse que con la ordenación detallada propuesta se respetan los elementos de caracterización territorial identificados en el área, las normas de intervención en zonas de pendiente, las relativas a cerramientos y a la integración de los crecimientos urbanísticos, de las nuevas construcciones y de vías y caminos (artículos 13 a 18 del PEB). En otro caso, deberán realizarse los ajustes a la ordenación detallada propuesta para asegurar su cumplimiento.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3 al Punto 3.12 Plano O.3-1 Ordenación Pormenorizada, Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
Asimismo, se mejorarán las soluciones de conectividad y accesibilidad propuestas entre el espacio libre, el equipamiento y el aparcamiento, reduciendo su dependencia de la carretera CA-142. También se mejorará la conectividad con el barrio colindante al sector.	Plano O.3-1 Ordenación Pormenorizada, Plano O.3-2 Integración Paisajística y Plano O.3-3 Secciones del Ámbito
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	
De acuerdo con lo establecido en el informe de la Dirección General de Cultura de fecha 26 de julio de 2016, se deberá realizar un control arqueológico de todas las obras que impliquen movimientos de tierra y se comunicará al Servicio de Patrimonio Cultural el comienzo de la ejecución del Proyecto.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.4: Protección del patrimonio cultural ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.5: Medidas sobre los elementos arqueológicos
Se deberá recoger en la normativa de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa, la referencia a los siguientes artículos de la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria:* Artículo 89.2: Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado en expediente para su declaración. Artículo 93.2: Todo Proyecto sometido a evaluación de Impacto Ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la evaluación ambiental las consideraciones resultantes de dicho informe. Artículo 76.2 c: Considera que las actuaciones arqueológicas de carácter preventivo consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado Proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico en particular. Artículo 83: La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendido como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio donde se presume la existencia de restos arqueológicos. Artículo 77.5: Cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal habilitado y autorizado por la Consejería de Cultura.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.4: Protección del patrimonio cultural ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.5: Medidas sobre los elementos arqueológicos

CVE-2017-4265

PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA	
Las prescripciones del Plan Parcial deberán garantizar normativamente que el saneamiento observe en todo caso lo dispuesto en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por el *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero*, y que cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5: Protección de la hidrología
En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Subdirección de Aguas de la Dirección General de Medio de Medio Ambiente, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villaescusa que vaya a ser aprobada deberá incorporar la obligación de separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5: Protección de la hidrología
En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Dirección General de Salud Pública, el diseño de las redes será mallado para permitir su cierre y purga por sectores según lo previsto por el artículo 12 del *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.*	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5: Protección de la hidrología
Sin perjuicio de lo que se pueda extrapolar del Informe de la Dirección General de Medio Ambiente de 28 de enero de 2016, se deberá incluir la justificación expresa y acreditada por el organismo administrativo competente de la disponibilidad de agua potable para el abastecimiento y de los sistemas de tratamiento previstos para la evacuación de residuos sólidos y sistemas de depuración de las aguas residuales.	ANEXO IV: Contestaciones de los organismos consultados
Se deberán incluir en las prescripciones del Plan Parcial las limitaciones derivadas de la existencia del perímetro de protección del manantial de "Solía", cuyas aguas están Declaradas como minero-medicinales y termales tras la publicación en el BOE núm. 112, de 11 de mayo de 2006, de la Resolución de la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5: Protección de la hidrología
La normativa del Plan incorporará medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, y el modo en que han de ser incluidos en los proyectos de urbanización, instalación o edificación.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.3: Protección del Paisaje e Integración territorial ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.4: Diseño eficiente de la instalación Plano O.3-2 Integración Paisajística
GESTIÓN DE LOS RESIDUOS	
Se incluirá un plan de gestión de sobrantes con el estudio detallado de la previsión de residuos generados por la implantación a tener en cuenta en los instrumentos de desarrollo	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.6: Gestión de los residuos ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.8: Control y gestión de los residuos
GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS RECURSOS	
Se debe incluir una valoración expresa de la compatibilidad de los equipamientos y zona de aparcamiento propuesta respecto a las limitaciones de la zona de policía del dominio público hidráulico. En este sentido, se deberá disponer del informe favorable o autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.	ANEXO IV: Contestaciones de los organismos consultados
Las prescripciones del Plan Parcial deberán incluir específicamente las medidas encaminadas al ahorro de agua y eficiencia energética. En el caso de las medidas de eficiencia energética, además de las ya contempladas se valorará la posibilidad de establecer criterios bioclimáticos para las edificaciones.	ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.9: Medidas enfocadas al ahorro del agua

CVE-2017-4265

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, HÁBITATS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	
Tal y como indica la Dirección General del Medio Natural, todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación deberán considerar las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras, especialmente en lo referente a la *Cortaderia selloana y Reynoutria japonica*, además de establecer la obligación de revegetar los nuevos taludes, eras y depósitos de tierras que quedan al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contenga al menos el 3% de especies arbustivas locales. Asimismo, en los trabajos de urbanización y ajardinamiento se deberá de tener en cuenta la Disposición Transitoria Quinta del *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.*	Normativa de aplicación en el ámbito de la Plan Parcial. Punto 3.7 Protección de la vegetación, hábitats y espacios naturales protegidos ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.1.6: Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras
Se evitará la instalación de cerramientos que supongan una ruptura de la conectividad ecológica.	Normativa de aplicación en el ámbito de la Plan Parcial. Punto 3.7 Protección de la vegetación, hábitats y espacios naturales protegidos y Punto 3.3 Protección del Paisaje e Integración Territorial
DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA AMBIENTAL	
La valoración económica del Programa de Seguimiento Ambiental se incluirá en el documento del Plan Parcial que se someta a la Aprobación Provisional. Al contenido del programa de Seguimiento Ambiental se incorporarán las medidas de seguimiento ambiental precisas para dar cumplimiento a las determinaciones que esta Declaración Ambiental Estratégica, en aras a establecer mecanismos de control adecuados para evaluar y prevenir los impactos derivados del desarrollo del Plan Parcial. El promotor podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias, en función del Programa de Seguimiento Ambiental, que deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de su efectiva aplicación. Todas las medidas deberán ser reflejadas con el adecuado nivel de detalle constructivo y económico requerido para su efectiva ejecución en los distintos Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos que desarrollen el Plan Parcial.	ANEXO V: Programa de Seguimiento Ambiental
Se completará el contenido y alcance del Programa de Seguimiento Ambiental es los siguientes aspectos: Se incluirá el seguimiento de los consumos de agua y energía durante la fase de funcionamiento, así como los niveles de ruido generados por la actividad y la presencia de especies invasoras. Se definirán con detalle los indicadores de control para el seguimiento de los distintos factores ambientales. Se establecerá los contenidos y periodicidad de los informes de seguimiento que hayan de trasladarse al órgano ambiental por parte del promotor. Se señalará expresamente como responsable del cumplimiento del Programa de Vigilancia al Promotor del Plan y contendrá el reparto concreto de responsabilidades en la detección de los impactos no previstos o en el incremento de la magnitud de los esperables, en el causante de los mismos, en la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y en la comunicación de dichas incidencias al promotor del plan o al órgano ambiental, si procediere.	ANEXO V: Programa de Seguimiento Ambiental

CVE-2017-4265

DETERMINACIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	
Todas las medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en el documento del Plan Parcial que vaya a ser sometida a Aprobación Provisional	ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico
Al objeto de cumplir con las indicaciones del Documento de Alcance, se deberán corregir o completar los siguientes aspectos en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE): Se identificará al Director del equipo redactor que actúa como responsable del EAE. Se especificará la capacidad y solvencia de cada uno de los técnicos redactores del EAE, así como en qué parte ha participado cada uno de los miembros. Toda la cartografía vendrá firmada por sus autores. En el apartado de las medidas ambientales se incluirá un Plano de Medidas Correctoras con aquellas que tengan reflejo especial, como, por ejemplo, la colocación de pantallas vegetales. En el apartado dedicado a las dificultades técnicas, de conocimiento y/o experiencia se especificará cuáles han sido y cómo se han superado o, en su caso, el grado de incertidumbre que suponen. Se incluirá un resumen financiero justificativo de la viabilidad económica del Plan Parcial con acreditación de los compromisos económicos necesarios para su ejecución, incluyendo el coste de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como de la vigilancia ambiental propuesta para minimizar los efectos ambientales negativos estimados.	Los aspectos a corregir o completar del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) se han tenido en cuenta y se han incorporado al documento.

DETERMINACIONES AMBIENTALES ADICIONALES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PROTECCIÓN DEL SUELO	
Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.	Normativa de aplicación en el ámbito de la Plan Parcial. Punto 4.9 Protección del suelo
Se procurará la conservación de los horizontes más fértiles del suelo en las áreas destinadas a actuaciones urbanísticas que cuenten con algún valor agroecológico para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros.	Normativa de aplicación en el ámbito de la Plan Parcial. Punto 4.9 Protección del suelo
PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA	
Calidad acústica Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido*, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Durante el desarrollo de las obras se recomienda realizar un control del nivel de ruido mediante mediciones regulares para garantizar la ausencia de impacto sobre las edificaciones colindantes.	Normativa de aplicación en el ámbito de la Modificación Puntual. Punto 3.10 Protección de la calidad atmosférica ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.3: Protección de la calidad del aire y acústica
Calidad lumínica La normativa del Plan Parcial incluirá determinaciones y medidas para evitar o reducir la contaminación lumínica y fomentar la eficiencia energética de los sistemas de alumbrado, y se hará referencia expresa a su marco legal, teniendo en cuenta la zonificación lumínica identificada por el EAE según lo previsto por la *Ley 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica de Cantabria* y el Decreto 48/2010, de 11 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente dicha ley.	Normativa de aplicación en el ámbito de la Modificación Puntual. Punto 3.10 Protección de la calidad atmosférica ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.4: Protección del medio nocturno
Calidad del aire En el Plan Parcial deberán incluirse las medidas necesarias correspondientes, adaptadas a las previsiones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, que además habrán de ser tenidos en cuenta a efectos de seguimiento ambiental.	ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.3: Protección de la calidad del aire y acústica

CVE-2017-4265

PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA	
Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, tal y como establece el Real Decreto Legislativo 1/2001. De 20 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5 Protección de la hidrología ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.6: Protección de la red hidrológica
El Plan Parcial quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.5 Protección de la hidrología
GESTIÓN DE LOS RESIDUOS	
En los proyectos de urbanización, obra pública o edificación se incluirá un estudio de gestión de los residuos.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.6 Gestión de los residuos ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.8: Control y gestión de residuos
En los movimientos de tierra se incluirá la necesidad de que el promotor de las actuaciones urbanizadoras determine con carácter previo su origen y destino, fomentando siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.6 Gestión de los residuos ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.8: Control y gestión de residuos
El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.6 Gestión de los residuos ANEXO III: Medidas preventivas y correctoras planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico. Punto 1.2.8: Control y gestión de residuos
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	
En la normativa se deberá incluir la obligación de que, si durante los diferentes trabajos se ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, Patrimonio Cultural de Cantabria*, las actuaciones serán efectuadas por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de las Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 3.4 Protección del Patrimonio Cultural
CALIDAD DEL MEDIO URBANO	
Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.	Normativa de aplicación en el ámbito del Plan Parcial. Punto 4.11 Calidad del medio urbano

CVE-2017-4265

6.- Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan.

ANEXO III: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PLANTEADAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

La finalidad de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias es la de evitar, corregir y/o compensar los efectos negativos que sobre el medio ambiente producirá el desarrollo del ámbito.
Algunas de las mismas, forman parte de la selección del emplazamiento que ya fueron tenidas en cuenta durante la modificación puntual en tramitación, de la ordenación interior propuesta y del diseño de la instalación. Así, entre otros condicionantes se ha evitado la afección a espacios naturales protegidos, a masas arbóreas de interés, a cauces, se han descartado zonas de riesgo, se han dispuesto zonas verdes y espacios libres en el entorno de la parcela prevista para acoger el centro mitigando su afección paisajística, etc.
Tanto desde el punto de vista ambiental como, en muchos casos, del económico, es siempre preferible la prevención que la corrección, ya que eliminar o corregir los impactos una vez producidos es una operación más costosa económicamente y a veces difícil de realizar, por cuanto que las medidas correctoras que se planifican y ejecutan no pueden cubrir la totalidad de los efectos indeseados que se producen sobre el entorno y porque su eficacia, como se demuestra en muchos proyectos, es insuficiente.
En este sentido, una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del proyecto, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.
En cuanto al momento de su aplicación, es conveniente llevar a cabo las medidas correctoras lo antes posible, para evitar la generación de impactos secundarios no deseables.
Existen dos tipos de medidas en función de sus objetivos:

- **Medidas preventivas**: Evitan la aparición de la afección, por lo que el impacto no se produce o su intensidad y magnitud son bajas.
- **Medidas correctoras**: Se aplican sobre las afecciones que son recuperables, su objetivo es anular, corregir o atenuar la afección producida sobre el medio.

MEDIDAS PREVENTIVAS

Medidas relacionadas con el movimiento de tierras

Según el artículo 36 de las NUR, que en el caso del municipio de Villaescusa presentarían un carácter complementario al planeamiento existente, los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros.
- En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

El coste de esta medida se considera nulo

Protección de ejemplares arbóreos en zonas limítrofes al ámbito de actuación

Aunque los terrenos afectados por el ámbito de actuación carecen de vegetación arbórea, se han detectado junto a sus lindes algunos ejemplares que pudieran sufrir algún daño a consecuencia del desarrollo de las obras si no se actuara con la diligencia adecuada.
Para evitar daños a esta vegetación el necesario vallado perimetral de la obra que será necesario ejecutar, se dispondrá a una distancia mínima de 2 m de distancia de los ejemplares arbóreos, manteniéndolos fuera de los límites de la zona de obras y creando una barrera entre los mismos y la maquinaria.
En caso de ser necesario realizar labores puntuales en sus inmediaciones se establecerán protecciones individualizadas de cada ejemplar, adaptadas a sus características y a los trabajos que vayan a realizarse en su entorno.
El coste de esta medida se considera nulo o poco significativo, debido al escaso número de ejemplares que pudiera necesitar protección individual consistiendo ésta previsiblemente en un entablillado.

Protección de hábitats faunísticos y corredores ecológicos

Con objeto de minimizar las afecciones a la fauna de la zona y a las principales zonas que frecuentan se proponen las siguientes medidas:

- Limitación del tránsito de vehículos y maquinaria pesada fuera de las zonas de actuación con el fin de evitar afecciones en zonas anejas, como daños sobre la vegetación o molestias a la fauna por ruido o iluminación excesiva.
- Prevención de la producción de polvo mediante el riego periódico de pistas y caminos, mediante camión-cuba, cuando sea necesario y especialmente en verano y periodos secos. De esta manera se evita la emisión de partículas de polvo a la atmósfera, su deposición sobre la vegetación.

El coste de esta medida se considera nulo o poco significativo, ya que únicamente supondrá disponer de un camión-cuba en los escasos periodos secos que previsiblemente se darán, dentro de la maquinaria a utilizar para llevar a cabo la urbanización del ámbito.

Diseño eficiente de la instalación

Se seguirán criterios de diseño eficiente de la instalación para minimizar el consumo de recursos hídricos.

Recursos hídricos (Ampliación en el apartado de medidas correctoras)

- Se buscará incluir en el diseño sistema urbanos de drenaje sostenible, permitiendo así la infiltración, retención y/o reutilización de las aguas de lluvia.
- Se utilizarán siempre que sea posible sistema de fontanería eficiente.

CVE-2017-4265

- Con relación a las zonas verdes y espacios libres:
    - Las especies vegetales ornamentales a implantar en las zonas verdes, deberán ser autóctonas o en su defecto presentar bajos requerimientos hídricos.
    - El riego deberá realizarse preferentemente por goteo con el fin de minimizar el gasto de agua.

Medida sobre los elementos arqueológicos

Las obras que se realicen y que supongan excavaciones o movimientos del terreno, deberán contar con labores de seguimiento arqueológico, independientemente de que los trabajos de prospección o la bibliografía citada en el Proyecto muestren o no indicios de restos arqueológicos.

El coste de la media se considera bajo, consistente en contar con una asistencia técnica prestada por empresa especializada en arqueología durante la fase de excavación.

Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras

Debido al cierto riesgo de invasión de especies alóctonas se hace necesario establecer una serie de actuaciones de carácter preventivo con el objeto de evitar que esta situación pueda darse. En cualquier caso se realizarán los trabajos de erradicación de planas invasoras en la zona afectada siguiendo las directrices establecidas por el gobierno regional. Todas las medidas deben considerar las características ecológicas de cada especie, así como a las condiciones fisionómicas de cada planta. Se debe prestar atención a los restos vegetales y realizar eliminación de los mismos de forma correcta: o en vertedero autorizado o en quema contralada.

Entre las medidas que se pueden establecer se encuentran:

- Se evitará la introducción en las zonas verdes y espacios libres de especies declaradas como invasoras.
- Con carácter general se deberá llevar a cabo la eliminación de las poblaciones en fase de asentamiento incipiente en el ámbito de actuación, tanto durante la fase de obras como la fase de funcionamiento.
- Eliminación y/o control de las causas que propiciaron su entrada. Esta prohibición de uso debe ser aplicada de manera expresa para el Plumero de la pampa como especie ornamental en jardines públicos o privados.
- Tras la eliminación de la especie deber realizarse un seguimiento anual (o estacional) de la evolución de los lugares tratados, y si fuera necesario durante más años. La manipulación de ejemplares se deberá realizar antes de la fructificación y para especies bulbosas, rizomatosas, estoloníferas y en cualquier caso con reproducción vegetativa, la extracción de los órganos subterráneas debe a hacerse con mucho cuidado evitando dejar fragmentos en el terreno. Para especies leñosas que rebroten de raíz junto a los individuos adultos se deben arrancar los jóvenes.
- Repoblación con especies herbáceas, autóctonas de rápido crecimiento, de las zonas donde se ha producido la eliminación de las especies invasoras y posterior seguimiento de las mismas, con objeto de instalar una cubierta vegetal rápidamente que excluya por competencia el desarrollo y asentamiento de nuevas invasiones.
- Mantenimiento adecuado de los sistemas de depuración, de modo que se garantice una buena calidad de las aguas superficiales. Ésta es esencial no sólo para evitar la invasión de especies como el bambú japonés, si no para garantizar el mantenimiento de las especies de fauna acuáticas autóctonas que habitan en los ríos.

El coste de esta medida dependerá del grado de intervención que sea necesario realizar, suponiendo que fuera necesaria.

Realización de estudio geotécnico

Para prevenir futuros problemas de hundimientos y de posibles riesgos de contaminación del acuífero se ha realizado un estudio geotécnico del ámbito, para un mayor conocimiento de los procesos geomorfológico activos en el mismo y establecer las medidas necesarias para garantizar la máxima seguridad de cara a la futura edificación y urbanización del sector.
Lo establecido en el estudio geotécnico deberá trasladarse al diseño de la urbanización y edificación para que esta medida cumpla con su función.
El coste de esta medida se considera nulo, considerando que el estudio geotécnico ya se encuentra realizado. En cuanto al cumplimiento de sus prescripciones formarán parte de los costes del proyecto para la ejecución de las edificaciones.

Ubicación de zonas verdes y diseño

Como medida preventiva para la disminución de la afección ambiental las zonas verdes y espacios libres se ubicarán de forma preferente en torno a la franja perimetral del límite del ámbito.
El objeto de esta disposición es crear una zona que permita la amortiguación de los impactos que pudieran derivarse de la actividad, una mejor integración paisajística y una transición en aquellas lindes limítrofes con el suelo rural, pudiendo servir como corredores de ciertas especies de fauna al estar conectadas con los terrenos naturales del entorno.
Igualmente se ha calificado como espacio libre la zona del ámbito incluida dentro de los ámbitos de Interés Territorial Paisajístico (ITP) en el Plan Especial de la Bahía, en continuidad con el resto de espacios libres del sector.
En cuanto a las especies vegetales a implantar se recomienda que predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno, siendo más resistente y estando mejor adaptación.
El coste de esta medida se considera nulo.

MEDIDAS CORRECTORAS

Restauración de zonas deterioradas anejas a la actuación

En el caso de la posible afección debida especialmente por el trasiego de la maquinaria pesada en los viarios que rodean el ámbito de desarrollo, se procederá a realizar la recuperación del firme que se pueda haberse afectado. El coste de esta medida dependerá del grado de deterioro que produzca durante la fase de obras.
En las zonas limítrofes que se vean afectadas por las labores de la fase de obras serán restauradas de acuerdo con las condiciones de la zona utilizando vegetación acorde con el uso del suelo y con serie fitosociológica de la zona.
Para evitar la dispersión de residuos en el transporte a vertedero por las carreteras de la zona, así como, la dispersión de partículas por la zona los vehículos destinados al transporte de los distintos residuos que conforman la actividad proyectadas deberán circular, cuando lo hagan por carretas locales, autonómicas o nacionales con el remolque cubierto.
El coste de esta medida dependerá de la magnitud de los daños que pudiera ocasionarse al entorno de la zona de actuación, siendo razonable que el promotor se responsabilice de los mismos.

CVE-2017-4265

Aplicación de medidas relacionadas con la afección al DPH y al DPMT

El tramo del arroyo de Obregón a su paso por las inmediaciones del ámbito de actuación se encuentra repartido entre los bienes adscritos al Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y al Dominio Público Hidráulico (DPH).
La mitad Sur de dicho tramo formaría parte del DPH, clasificado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por el RD-Ley de Aguas 1/2001, de 20 de julio. En cuanto a la mitad Norte del tramo del arroyo de Obregón, previa a su confluencia con el Canal de la Mina, formaría parte del DPMT a los efectos previstos en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y el reglamento que la desarrolla.
Por lo tanto, para realizar las obras necesarias se estará a lo dispuesto por los organismos competentes de la gestión de estos bienes, siendo estos la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Demarcación de Costas de Cantabria.
De forma genérica y ante la posibilidad de que pudieran desarrollarse obras en su entorno se proponen las siguientes medidas de carácter general (algunas de estas medidas se han recogido en otros puntos):

- Ubicación de zonas de depósito de residuos en zonas alejadas de los cauces.
- No llevar a cabo movimientos de tierra en periodos con viento fuerte.
- Ubicación del parque de maquinaria lo más alejado posible de los cauces.
- Utilización de maquinaria previamente revisada.

El coste de esta medida se considera nulo, al considerarla que forma parte de la debida diligencia que el contratista deberá tener para la correcta ejecución de las obras.

Protección de la calidad del aire y acústica

La contaminación atmosférica tanto de origen químico como físico se generará durante la fase de obras y la fase de funcionamiento de la actividad proponiendo las siguientes medidas en cada fase:
Aunque la actividad no es especialmente generadora de contaminación atmosférica, bien sea de origen físico o químico, dentro de las medidas a implementar se proponen las siguientes:
Durante la fase de obras:

- Utilizar maquinaria correctamente dimensionada para el trabajo a realizar.
- Realizar riegos para evitar las emisiones de polvo especialmente cuando se realicen movimientos de tierras.
- Instalación de catalizadores en los tubos de escape de la maquinaria (camiones, retroexcavadoras, etc.), en caso de que todavía no los tengan dispuestos.
- Utilización de combustibles sin plomo o diésel.
- Realizar un mantenimiento periódico de la maquinaria.
- Cubrición de los montones de tierra y escombros que puedan originar polvo y partículas en suspensión.
- Evitar el movimiento de tierras y/o escombros los días de excesivo viento y muy secos.
- Vallado de la zona de actuación.
-

Durante la fase de funcionamiento:

- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que pudieran emitir las máquinas del centro previsto.
- Disposición de zonas verdes y espacios libres en el perímetro de la instalación que permitan la atenuación de las emisiones sonoras que pudieran producirse.
- Aprovechamiento de energías alternativas para cubrir parte de las necesidades energéticas de la actividad y evitar emisiones atmosféricas.

Protección del medio nocturno

Para proteger el medio ambiente nocturno, se proponen una serie de medidas enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura, orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía, siendo estas las siguientes:
Dirigir la orientación de las luminarias hacia el interior de los sectores que se desarrollen, 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, también tendrán un reductor de potencia nocturno.
- Eliminación de obstáculos a las luminarias. Se realizará una poda selectiva del arbolado consiguiendo así, reducir una parte importante de la contaminación lumínica si el flujo luminoso, en lugar de encontrarse con las ramas y el follaje, llega al suelo.
- La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación que se persiga, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.

Control de la contaminación de suelos y acuíferos

El ámbito objeto de desarrollo en la actualidad presenta un uso agropecuario, por lo que se podría presumir la existencia de una leve contaminación difusa común en suelos de este uso, por abonos (nitratos, fosfatos) y herbicidas o pesticidas (organoclorados y organofosforados), etc. y con una escasa concentración
Para evitar la contaminación en la fase constructiva tanto del suelo como de los acuíferos, las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria, como son cambios de aceite, recarga de combustible, lavado de vehículos, etc., no se realizarán en la zona afectada por el proyecto, debiendo realizar tales operaciones en zonas apropiadas y autorizadas.
Durante el desarrollo de la actividad productiva, con el fin de obtener un control de la calidad de acuíferos, se deberán realizar muestreos y análisis periódicos de suelos y aguas (subterráneas y superficiales), para monitorizar cualquier posible alteración de sus características.
Para evitar vertidos accidentales al sistema de saneamiento y controlar la calidad de las aguas vertidas al mismo se instalará una arqueta de registro para la toma de muestras, que podrá ser utilizada para efectuar los análisis periódicos que establezca el plan de vigilancia y las administraciones competentes.

CVE-2017-4265

Protección de la red hidrológica

Para evitar afecciones negativas a la red hidrográfica en los puntos donde se produzcan los vertidos de las escorrentías captadas por la red de saneamiento de aguas pluviales del nuevo desarrollo, se construirán aliviaderos según las características indicadas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (o el organismo competente en función de donde se ubique el punto de vertido).
Igualmente se tomarán todas aquellas medidas que el organismo pertinente considere oportunas y establezca, durante el proceso de tramitación de la autorización de obras y de vertido correspondiente, para evitar daños en el Dominio Público Hidráulico o en su caso en el Dominio Público Marítimo Terrestres.

Integración arquitectónica y paisajística

La ordenación propuesta sitúa a la parcela principal en el centro del ámbito, concretamente en una zona deprimida que permite limitar la visibilidad exterior de la nave principal de 9 m de altura y en la que se prevé la ubicación de los laboratorios y las oficinas. Al nordeste de la misma se contempla una parcela de menor tamaño y altura que será destinada a la producción de principios activos.
Ambas parcelas se encontrarían conectadas por el viario de distribución interior con el exterior del ámbito, rodeadas de espacios libres privados en los que se podrá disponer vegetación para permitir una adecuada integración paisajística, en compatibilidad con el Arco Verde contemplado en el Plan Especial de la Bahía de Santander. Las cesiones de zonas verdes se han propuesto colindantes al punto escénico que supone la carretera CA-142.
Por lo tanto el diseño propuesto ha sido producto de un exhaustivo análisis de las condiciones topográficas y de visibilidad del ámbito, constituyendo en sí mismo una medida para la integración arquitectónica y paisajística de la instalación de coste nulo.

Control y gestión de residuos

Durante la fase de obras se generarán residuos inertes que deberán trasladarse a vertedero autorizado, y también residuos peligrosos (aceites, gasoil, etc.) que se deben recoger y almacenar según legislación vigente. Durante el desarrollo de las obras deberá instalarse un punto limpio para la recogida de estos residuos de manera adecuada, debiendo posteriormente entregarse a un gestor autorizado.
En cuanto a los residuos que se generen como consecuencia de la actividad a desarrollar deberá gestionarse en función de la naturaleza de los mismos cumpliendo la normativa vigente.

Medidas enfocadas al ahorro de agua

Aunque si bien el establecimiento de un correcto diseño de las instalaciones de agua puede considerarse como una medida preventiva, en realidad una vez ya ejecutada las obras, el sistema de abastecimiento podría ser considerado como una medida correctora el minimizar el consumo de recursos que necesitaría un uso determinado. Por lo tanto a continuación se proponen y amplían medidas en cuanto al ahorro en el consumo de recursos hídricos se refiere:

- Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua.
- Calibración frecuente de los medidores volumétricos e instalación de un contador de agua automático por vivienda.
- Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.
- Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.
- Instalación de dispositivos para ahorrar agua:
    - Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
    - Duchas: pueden generar consumos de más de 100 litros por ducha, y esto se puede disminuir instalando que elementos que disminuyan el flujo, o bien cambiándolas por otras de bajo consumo, siendo los principales beneficios:
        - Reducción del caudal a 10 litros por minuto (a 3 bares de presión). Este caudal garantiza un servicio adecuado y se aleja bastante de los 20 litros que, a esta misma presión, ofrecen muchos cabezales de ducha tradicionales.
        - Mezcla de aire con agua de manera que el chorro proporciona la misma sensación de mojado consumiendo aproximadamente la mitad de agua.
        - La concentración del chorro de salida consigue en las duchas eficientes un considerable ahorro sin reducir la cantidad de agua útil por unidad de superficie.
    - Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc. pueden adaptarse con elementos que disminuyan el flujo.
- Sistemas de riego: Aspersores de corto alcance, riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas, programadores de riego para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Con relación al ahorro de agua para su uso en zonas verdes se define:
    - Ajustar el riego de jardines a calendarios y franjas horarias con baja evapotranspiración.
    - Las especies vegetales a implantar en las zonas verdes deben ser autóctonas o en su defecto presentar bajos requerimientos hídricos.
    - La superficie de césped ornamental se limitará al mínimo y será sustituida por especies xerófilas.
    - El riego deberá realizarse por preferentemente por goteo con el fin de minimizar el gasto de agua.

Gestión de vertidos de aguas residuales y pluviales

Las aguas residuales deberán ser vertidas al colector del Sistema de Saneamiento Integral de la Bahía para ser tratadas convenientemente con anterioridad a su vertido. Si bien las aguas vertidas deberán presentar unas características tanto físicas, químicas como biológicas, asemejables a las aguas residuales urbanas, debiendo en caso contrario aplicar los tratamientos necesarios para que adquieran estas características o realizar una gestión alternativa dentro de la normativa vigente.
Para el caso de los posibles vertidos de ser necesario realizar vertidos de aguas pluviales a cauce, se deberá seleccionar el punto de vertido adecuado para evitar la afección al cauce y a su vegetación de ribera, garantizando la capacidad del mismo de acoger el nuevo efluente generado sin producir efectos erosivos en su geomorfología sin perjuicio de los condicionantes que pueda establecer el organismo de cuenca competente.

CVE-2017-4265

Aprovechamiento de la tierra vegetal

En aquellos terrenos afectados por el movimiento de tierras, se prevean las construcciones de viarios y edificaciones o se utilicen para usos incompatibles con su conservación, ya sea durante la fase de obras o de funcionamiento, se deberá retirar previamente la capa de suelo vegetal con una potencia media de 50 cm, para que posteriormente pueda ser utilizado bien para la zonas verdes o para los cultivos previstos por la actividad.
El almacenamiento del suelo vegetal retirado se realizará en cordones de 1,5 a 2 m de altura, sobre terreno llano, de fácil drenaje, y alejado de los cauces fluviales, manteniéndolo en condiciones óptimas mediante un tratamiento de conservación adecuado que incluya:

- Su ubicación en zonas donde no se produzca un trasiego de maquinaria.
- Remover la tierra cuando esté seca y cuando el contenido en humedad sea inferior al 75%. No debe realizarse ninguna actividad con la tierra vegetal, ya sea extracción, transporte, acopio, etc., durante los días o periodos de lluvia, ya que se forma barro y perjudica e incluso inutiliza la capa edáfica para usos posteriores.
- Regar los apiles en periodos de elevada sequedad ambiental, especialmente estival.
- Controlar la pérdida de suelo por erosión mediante mallas de protección contra el arrastre por el viento y el agua, especialmente en periodo de lluvias intensas y vientos fuertes.
- Abonado periódico (si se superan los seis meses) e hidrosiembra con mezcla de semillas apropiada (veza, alfalfa silvestre, trébol, etc.) que evite la pérdida de nutrientes.
- Proceder a su rápido traslado hacia su destino para su reutilización en las zonas verdes.

Gestión de riesgos

Debido a que para desarrollar una correcta gestión de un riesgo indeterminado es necesario su conocimiento previo, con carácter previo se ha realizado un estudio geotécnico del ámbito en cuestión (adjunto en el presente documento), habiéndose definido el estado concreto de alteración del terreno y las actuaciones necesarias para albergar las edificaciones previstas, es decir, las medidas correctoras necesarias.
En referencia a los incendios forestales, el Ayuntamiento y el Gobierno de Cantabria establecerán la organización necesaria para la lucha contra los incendios forestales según las competencias atribuidas por el INFOCANT.
En cuanto al diseño y funcionamiento de la instalación, en materia de Prevención de incendios se estará a lo reflejado en la legislación vigente y en especial en el Código Técnico de la Edificación.

OTRAS MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

- Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras de la zona urbana y rural para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.
- Establecimiento de un parque de maquinaria: con el fin controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fase de urbanización y evitar la ocurrencia de efectos negativos (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).
- Planificación del tráfico. Debido al movimiento de maquinaria pesada que tendrá lugar durante el desarrollo del ámbito, se considera necesario planificar el tráfico con suficiente antelación para minimizar las posibles molestias a la población, mediante una señalización adecuada de las obras y de las zonas de entrada y salida vehículos pesados en los accesos con carreteras.
- Plan de prevención de riesgos laborales: el desarrollo de un plan de prevención viene impuesto por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de prevención de riesgos laborales, por lo que se considera imprescindible su redacción y ejecución en la fase de obras, para garantizar las condiciones laborales de seguridad y salud de los trabajadores.

IMPACTOS RESIDUALES Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL

A continuación, se muestran los impactos generados y su grado de corrección teniendo en cuenta las medidas preventivas y correctoras propuestas.

IMPACTOS NEGATIVOS	Valor	Corrección	Impacto Residual
Significativos			
Incremento de riesgos naturales y antrópicos	Moderado	Alto	Compatible
Pérdida de la capacidad agrológica	Moderado	Medio	Compatible
No significativos			
Incremento de la presión sobre el territorio	Compatible	Bajo	Compatible
Afección a los espacios naturales protegidos	Compatible	Medio	Compatible
Disminución de la calidad el aire	Compatible	Medio	Compatible
Disminución de la calidad sonora	Compatible	Medio	Compatible
Incremento de la contaminación lumínica	Compatible	Medio	Compatible
Modificación de la topografía	Compatible	Bajo	Compatible
Afección a la red hidrológica	Compatible	Medio	Compatible
Afección de la red hidrogeológica	Compatible	Alto	Compatible
Eliminación y deterioro de la vegetación	Compatible	Alto	Compatible
Alteración de hábitats faunísticos	Compatible	Medio	Compatible
Perdida de la calidad paisajística	Compatible	Medio	Compatible
Generación y gestión de residuos	Compatible	Alto	Compatible
Incremento en el consumo de recursos hídricos	Compatible	Medio	Compatible
Incremento en la generación de aguas residuales	Compatible	Medio	Compatible
Efectos sobre el cambio climático	Compatible	Alto	Compatible

Indeterminados	Valor
Riesgo de invasión de especies alóctonas	Indeterminado
Riesgo de contaminación por vertidos accidentales	Indeterminado
Alteración al patrimonio cultural	Indeterminado

2017/4265

CVE-2017-4265