

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2012-11126 *Aprobación definitiva del modificado número 42 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 26 de julio de 2012 acordó aprobar definitivamente el modificado número 42 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a su publicación, en donde figura la relación pormenorizada de los distintos documentos y planos de que consta dicha modificación.

Contra el presente acuerdo, 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 contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 4 de agosto de 2012.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Emilio Misas Martínez.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA
MODIFICADO 42 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO RECTIFICADO, MARZO DE 2012

CONTENIDOS:

- I.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- II.- PLANOS



I.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



CVE-2012-11126

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

1. PRESENTACIÓN

2. DATOS GENERALES

- 2.1. Promotor
- 2.2. Equipo redactor

3. ANTECEDENTES

- 3.1. Campus de la Universidad de Cantabria
- 3.2. Instalaciones deportivas
- 3.3. Cauces fluviales

4. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- 4.1. Política de vivienda
- 4.2. Reordenación del Sistema General del Campus Universitario
- 4.3. Reconsideración de la protección de cauces
- 4.4. Política deportiva
- 4.5. Colmatación urbana, de forma ordenada, de la zona Sur del municipio

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

6. BALANCE DE SISTEMAS GENERALES

7. ALTERNATIVAS A LA PRESENTE MODIFICACIÓN

8. PLANOS

- 8.1. Clasificación actual
- 8.2. Clasificación propuesta

APROBADO	PUBLICADO
----------	-----------

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

1. PRESENTACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, aprobado definitivamente mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 12 de noviembre de 1.985 (B.O.C. de 27 de noviembre de 1.985), no ha sido objeto del procedimiento de adaptación a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose iniciado los trámites para su Revisión.

No obstante, en sesión del Pleno de la Corporación, celebrada el día 27 de agosto 2.004, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU (BOC de 17 de septiembre de 2.004), la cual tiene por objeto completar lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2/2001, posibilitando con ello la presentación de planes parciales de iniciativa particular para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable no programado (residual).

Por otra parte, la Disposición Transitoria Primera apartado 4 de la Ley 2/2001 permite realizar modificaciones de Planes Generales no adaptados a su dictado cuando tengan por objeto, entre otros, la transformación del suelo no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual.

Toda vez que, a partir de la Modificación Puntual nº 29, se ha delimitado un sector colindante con el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 5 "Coterios", el cual ya cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente (acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 30 de junio de 2.006, B.O.C. de 23 de agosto de 2.006), queda una bolsa de suelo residual que se emplaza en el área de Tanos y Viérnoles, al Sur de la carretera comarcal que une RENFE con Santiago de Cartes (Ronda exterior sur de Torrelavega), cuya incorporación al proceso urbanizador permitirá colmar de forma ordenada el crecimiento urbano en el área Sur de la ciudad, completando además una parte esencial de la trama viaria prevista en el Plan General.

Estos terrenos están clasificados en el vigente Plan General como Suelo No urbanizable Común, una parte, y como Sistema General (Suelo Urbanizable), la otra. En cuanto al Suelo No Urbanizable Común, en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega recibe la denominación de "Zona Agrícola Mixta", en la que se incluyen "los terrenos del término municipal no sometidos a especial protección y que no son necesarios para el crecimiento y desarrollo urbano" (artículo 5.5.16 de las "Normas Urbanísticas" del PGOU). Como ya se ha dicho, la otra parte de los terrenos afectados están clasificados como Sistema General (Suelo Urbanizable).

A partir de estas clasificaciones, el Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega pretende acometer una modificación puntual con el principal objetivo de alterar la clasificación del suelo no urbanizable de la bolsa antes señalado, para clasificarlo como suelo urbanizable e incluirlo en la UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE CAMPUZANO (B).

Igualmente, esta modificación pretende alterar la delimitación del Sistema General del Campus de la Universidad de Cantabria, liberando los terrenos que se consideran excedentes para dicho destino, pero al mismo tiempo el desarrollo urbanístico del sector tiene por objeto facilitar la declaración de "Excelencia" del citado Campus Universitario.

Efectivamente, esta modificación puntual permitirá una reordenación de los sistemas generales, en la medida en que se sustituye una parte del Sistema General del Campus de la Universidad de Cantabria, para desplazar el sistema general al entorno del actual campo de fútbol de Tanos, creando de esta forma una gran bolsa de suelo de sistema general deportivo.

Al mismo tiempo, el suelo liberado del sistema general Campus Universitario se destina a un uso lucrativo, lo que unido al resto del suelo incluido dentro del sector de nueva creación, permite acometer un importante número de viviendas (933, como se justifica más adelante), sujetas a

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

algún régimen de protección pública. Conservan únicamente el carácter de sistema general los terrenos que ocupan las naves recientemente edificadas y aquellos en los que se ha construido el punto limpio por parte de la Consejería de Medioambiente.

2. DATOS GENERALES

2.1. Promotor

Esta Modificación Puntual es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega.

2.2. Equipo Redactor

Este documento ha sido redactado por las empresas CODA INGENIERIA, S.L.P., bajo la dirección del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Luis Saiz González, y CONSULTORIA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L., bajo la dirección del Abogado Urbanista Don Pablo Sámano Bueno.

Para atender las cuestiones planteadas en la memoria ambiental suscrita por el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 27 de marzo de 2012 y en el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 19 de septiembre de 2011, los servicios Técnicos Municipales han elaborado el presente Texto Rectificado.

3. ANTECEDENTES

3.1. Campus de la Universidad de Cantabria

Con objeto de poder materializar las previsiones de la Universidad de Cantabria, en cuanto a implantación de centros docentes y dotaciones complementarias, sobre el término municipal de Torrelavega, dicha Universidad y el Ayuntamiento de Torrelavega suscribieron con fecha 13 de junio de 1.997 un Convenio de Colaboración, según el cual ambas partes asumían obligaciones diferenciadas fundadas en el logro de un objetivo común: la creación de un Campus Universitario de la Universidad de Cantabria en Torrelavega.

Como hitos de referencia en el cumplimiento de los contenidos de dicho Convenio cabe señalar:

- Aprobación definitiva del modificado 13 del Plan General, por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de fecha 22 de octubre de 1.998 (BOC 04-11-98) en el que se amplía un sistema general previsto sobre suelo clasificado como urbanizable no programado (residual) para su destino a Campus Universitario, de acuerdo con la Estipulación Tercera del Convenio suscrito al efecto.
- Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Campus de la Universidad de Cantabria en Torrelavega, por acuerdo plenario de fecha 1 de febrero de 1.999 (BOC 10-03-99), en el que se ordena el sistema general definido en el planeamiento municipal, estableciéndose dos etapas de ejecución.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Primera Etapa del Campus de la Universidad de Cantabria en Torrelavega, por Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de febrero de 2.001 (BOC 13-03-01) en el que se definen, precisan y evalúan las obras a ejecutar en la primera fase del Campus.

Los referentes anteriores se han complementado mediante actuaciones de definición más imprecisa que se sintetizan:

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- Solicitud de licencia y ejecución de obra de la Escuela de Ingeniería de Minera, hoy en servicio (Estipulación Novena del Convenio).
- Aprobación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización del Sistema General Bulevar - Ronda y ejecución de obra correspondientes, hoy en servicio (Estipulación Décima del Convenio).
- Adquisiciones de suelo que han supuesto la titularidad municipal de la totalidad de los suelos comprendidos en la primera fase de la ejecución del campus y de más del 50% de los suelos de la segunda fase (Estipulación Séptima del Convenio).

En este escenario, y dado el tiempo transcurrido desde la firma del Convenio, Universidad de Cantabria y Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega consideraron oportuno ajustar las previsiones iniciales que han resultado sobredimensionadas ante la evolución de la demanda docente. Ello dio lugar a una Addenda al Convenio inicial, suscrita con fecha 26 de abril de 2.005, según la cual las instituciones implicadas consideran suficiente la ejecución de la primera de las dos fases previstas para atender las actuales expectativas.

En esta situación, el Ayuntamiento de Torrelavega se encuentra con un sistema general sobredimensionado mediante el modificado 13 mencionado y con un suelo gestionado para una finalidad que deviene improcedente.

3.2. Instalaciones deportivas

En paralelo y con total independencia de las actuaciones anteriormente expuestas, el Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega adquirió unos terrenos para la implantación de instalaciones deportivas sobre suelos clasificados como no urbanizables (rústicos) en las proximidades de los terrenos destinados a Campus.

Para ejecutar estas instalaciones deportivas, el Ayuntamiento tramitó una solicitud de autorización de construcción sobre suelo no urbanizable (rústico) que fue concedida por resolución de fecha 28 de julio de 1.987 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo y, en virtud de ella, se ejecutaron los campos de deporte a que se refería la petición.

3.3. Cauces fluviales

Las alteraciones naturales de los caudales correspondientes a los dos ríos, Saja y Besaya, que afectan a Torrelavega, y las de sus arroyos afluentes, también del término municipal, han originado problemas históricos por inundaciones sobre suelos con distintos grados de urbanización y ocupación. La situación, que requería soluciones urgentes, motivó un Acuerdo entre el Ayuntamiento de Torrelavega y la Dirección General de Obras Hidráulicas suscrito con fecha 2 de diciembre de 1.994 que ha dado lugar a distintas obras de encauzamiento y desvío de cauces.

Uno de los arroyos afectados por los desvíos ejecutados ha sido el denominado VIAR-CRISTO que, interceptado al sur de la CA-331 de Santiago de Cartes a la estación de RENFE se ha desviado en paralelo a esta vía, quedando como colector la totalidad del antiguo cauce aguas abajo y, en particular, el tramo comprendido entre la mencionada CA-331 y el Bulevar - Ronda, dentro del ámbito del sistema general destinado a Campus y para el que se ha previsto una banda de protección, como espacio libre, que ha devenido carente de sentido. El denominado "Plan de Encauzamiento del Arroyo Viar-Cristo", tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, por el Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, ha permitido constatar la capacidad hidráulica del desvío ejecutado para absorber la avenida de los 500 años.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

4. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. Política de vivienda

El artículo 47 de la Constitución española dispone que ~~todos los españoles tienen derecho a~~ disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Como es sabido, la Constitución española no es un mero catálogo de principios programáticos, sino una norma de directa aplicación, la Norma de las normas, por lo que sus preceptos tienen plena eficacia normativa. Por tanto, en el caso del artículo 47, la Constitución lejos de orientar o sugerir, impone a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y pertinentes para hacer posible el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Una lectura sistemática de la Norma Fundamental obliga a poner en relación el artículo 47 con los artículos 33.2 y 38.

El artículo 33.2 de la Constitución, el mismo que consagra el derecho a la propiedad privada, dice algo más: La función social de la propiedad privada delimita el contenido de este derecho de acuerdo con las leyes.

El artículo 38 de la Constitución, el mismo que proclama el reconocimiento de la libertad de empresa en el marco de la *economía de mercado*, dice algo más: impone a los poderes públicos garantizar y proteger la libertad de empresa y la economía de mercado y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la *economía general* y, en su caso, de la *planificación*.

Quiere ello decir que los poderes públicos no sólo pueden, sino que deben, por imperativo constitucional, regular las actividades económicas de los particulares en aras a tutelar los intereses de la economía general, de tal forma que los fines económicos y sociales del Estado permiten imponer cortapisas a la libre disposición sobre la propiedad privada.

La preocupación por facilitar el acceso a la vivienda a las clases sociales menos favorecidas económicamente, o lo que es lo mismo, dar cumplimiento al mandato constitucional consagrado en el artículo 47, en la actualidad constituye una preocupación de todas las Administraciones Públicas, entre otras razones, por la imparable evolución alcista de los precios del mercado que imposibilita que las clases sociales menos favorecidas económicamente no puedan acceder a una vivienda, lo que coarta su propio proyecto de vida.

En el ámbito de la política sobre vivienda, cabe reconocer competencias tanto al Estado, como a las Comunidades Autónomas y a los municipios.

La Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con las competencias que en materia de vivienda establece el artículo 148.1.33 de la Constitución Española, y que las ha asumido con carácter exclusivo en virtud de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, en su artículo 24.3, viene desplegando una serie de actuaciones en materia de vivienda.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ha regulado el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Posteriormente, el Gobierno de Cantabria (Decreto 68/2009, de 24 de septiembre) ha dictado las medidas oportunas no sólo para ejecutar y desarrollar el Plan Estatal sino, también, para complementarle a través de líneas de acción específicas que se financian con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Anteriormente, el día 22 de enero de 2.003 tuvo lugar la firma del "Acuerdo sobre suelo y vivienda" adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial" formalizado por el Estado y las Comunidades Autónomas, el cual contiene cuatro grandes "paquetes" de medidas, entre las que se cuenta la "agilización de los procesos de transformación del suelo, implicando y flexibilizando el contenido de los Planes Generales, abriendo el abanico de los sistemas de actuación sin que el sistema deba estar predeterminado en el Plan General, fijándose un régimen más amplio y vinculante de la consulta urbanística para la transformación del suelo urbanizable, agrupándose y acortándose los plazos de tramitación de los Planes de Urbanismo".

Este Acuerdo fue rubricado por el Gobierno de Cantabria con dos salvedades cuyo contenido resulta intrascendente a efectos de este Convenio.

De conformidad con el contenido del Acuerdo suscrito el día 22 de enero de 2.003 por el Estado y las Comunidades Autónomas, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria formuló el día 11 de febrero de 2.003 una "Propuesta de acuerdo entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y las Corporaciones Locales para agilizar los procesos urbanísticos y facilitar el acceso a la vivienda", la cual, bajo la forma de Acuerdo, fue rubricada por la mayoría de los Ayuntamientos de Cantabria, entre los que se cuenta el Ayuntamiento de Torrelavega.

Con la finalidad de procurar un abaratamiento del precio del suelo, este Acuerdo recoge, entre otros, el compromiso de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo (hoy Consejería de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo) de agilizar aquellas modificaciones puntuales de planeamiento que permitan la implantación de usos residenciales en la modalidad de viviendas sometidas a algún régimen de protección, siempre que se ajusten a la legalidad vigente.

Por otra parte, no puede olvidarse que en el denominado "Plan de Gobernanza 2.008-2.017", el Gobierno regional ha expresado que entre los grandes objetivos de su actuación se encuentra facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, constituyendo este objetivo una de las doce líneas estratégicas del Ejecutivo regional.

En este sentido, además de las iniciativas desarrolladas en el Decreto 68/2009, antes citado, deben señalarse el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones (Boletín Oficial de Cantabria de 13 de abril de 2.004), así como con el Decreto 37/2005, de 7 de abril, por el que se establecen incentivos al arrendamiento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 14 de abril de 2.005) y la Orden OBR/1/2008, de 8 de enero, por la que se regula el procedimiento para el reconocimiento del derecho a percibir la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes de Cantabria.

Sin embargo, la acción del Ejecutivo autonómico no se ha detenido ahí, puesto que además se han impulsado modificaciones legislativas que han tenido por objeto impulsar la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Sin carácter exhaustivo, dentro de estas modificaciones legislativas puede citarse la modificación del artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, operada por la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral, cuya finalidad es incluir entre otros objetivos facilitar la construcción de viviendas de protección pública.

Igualmente, la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral ofrece cobertura jurídica a las modificaciones de planeamiento siempre que una determinada cuota de la superficie construida se destina a viviendas de protección pública, mientras que posteriormente la Ley de Cantabria 6/2005 autoriza las modificaciones puntuales de planeamientos no adaptados a la Ley

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

de Cantabria 2/2001 siempre que tengan por objeto la construcción de viviendas de protección pública.

También puede citarse la Ley de Cantabria 6/2005, de 26 de diciembre, que únicamente admite modificaciones de planeamiento que tengan por objeto la implantación de instalaciones industriales, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia o viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, afectando a aquellas modificaciones iniciadas con posterioridad al vencimiento del plazo de cuatro años previsto en la Ley de Cantabria 2/2001 para que los planeamientos municipales se adapten a su dictado.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo estatal, constituye una apuesta por la implantación de viviendas de protección pública, habiendo tenido lugar la adaptación de la Ley de Cantabria 2/2001 a aquel texto normativo básico mediante la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Por otra parte, en cuanto a las Corporaciones Locales, de conformidad con el artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, las Entidades Locales tienen competencia en materia de promoción y gestión de vivienda.

Dentro de esta decidida apuesta legislativa y gubernativa por la promoción de viviendas de protección pública, el Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento urbanístico, ha decidido apostar por modificar el Plan General de ordenación Urbana para crear una gran bolsa de suelo urbanizable en un espacio idóneo de la ciudad, tanto por su proximidad al casco urbano, como por la dotación de infraestructuras ya existentes, sus comunicaciones viarias con las entradas y salidas de la ciudad y, además, porque dentro de este sector esta Corporación es propietaria de una importante bolsa de suelo, lo que sin duda facilitará el impulso urbanizador del ámbito.

4.2. Reordenación del Sistema General Campus Universitario

Conviene comenzar recordando los antecedentes precitados. Con objeto de poder materializar las previsiones de la Universidad de Cantabria, en cuanto a implantación de centros docentes y dotaciones complementarias, sobre el término municipal de Torrelavega, dicha Universidad y el Ayuntamiento de Torrelavega suscribieron con fecha 13 de junio de 1.997 un Convenio de Colaboración, según el cual ambas partes asumían obligaciones diferenciadas fundadas en el logro de un objetivo común: la creación de un Campus Universitario de la Universidad de Cantabria en Torrelavega.

Como hitos de referencia en el cumplimiento de los contenidos de dicho Convenio cabe señalar:

- Aprobación definitiva del modificado 13 del Plan General, por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de fecha 22 de octubre de 1.998 (BOC 04-11-98) en el que se amplía un sistema general previsto sobre suelo clasificado como urbanizable no programado para su destino a Campus Universitario, de acuerdo con la Estipulación Tercera del Convenio suscrito al efecto.
- Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Campus de la Universidad de Cantabria en Torrelavega, por acuerdo plenario de fecha 1 de febrero de 1.999 (BOC 10-03-99), en el que se ordena el sistema general definido en el planeamiento municipal, estableciéndose dos etapas de ejecución.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Primera Etapa del Campus de la Universidad de Cantabria en Torrelavega, por Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de febrero

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

de 2.001 (BOC 13-03-01) en el que se definen, precisan y evalúan las obras a ejecutar en la primera fase del Campus.

Los referentes anteriores se han complementado mediante actuaciones de definición más imprecisa que se sintetizan:

- Solicitud de licencia y ejecución de obra de la Escuela de Ingeniería de Minera, hoy en servicio (Estipulación Novena del Convenio).
- Aprobación del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización del Sistema General Bulevar - Ronda y ejecución de obra correspondientes, hoy en servicio (Estipulación Décima del Convenio).
- Adquisiciones de suelo que han supuesto la titularidad municipal de la totalidad de los suelos comprendidos en la primera fase de la ejecución del campus y de más del 50% de los suelos de la segunda fase (Estipulación Séptima del Convenio).

En este escenario, y dado el tiempo transcurrido desde la firma del Convenio, Universidad de Cantabria y Ayuntamiento de Torrelavega consideraron oportuno ajustar las previsiones iniciales que han resultado sobredimensionadas ante la evolución de la demanda docente. Ello dio lugar a una Addenda al Convenio inicial, suscrita con fecha 26 de abril de 2.005, según la cual las instituciones implicadas consideran suficiente la ejecución de la primera de las dos fases previstas para atender las actuales expectativas.

En esta situación, el Ayuntamiento de Torrelavega se encuentra con un sistema general sobredimensionado mediante el modificado 13 mencionado y con un suelo gestionado para una finalidad que deviene improcedente.

En definitiva, como se ha expuesto, la segunda etapa prevista carece de sentido, una vez suscrita la Addenda al Convenio inicial, por lo que se plantea su desaparición. Por otra parte, la existencia de instalaciones deportivas de cierta entidad sobre suelo clasificado como no urbanizable (rústico), aconsejan un tratamiento urbanístico más adecuado, mediante la creación de un sistema general que acoja las instalaciones existentes y su previsible expansión, en una superficie igual a la prevista para la segunda etapa del Campus, con lo que se atiende a la obligación de sustitución establecida en el artículo 83.5 de la Ley 2/2001 del Suelo en Cantabria.

La totalidad del nuevo sistema general creado en sustitución de la segunda etapa del Campus en su integridad y en parte el nuevo sistema general de espacios libres se sitúa sobre suelo urbanizable, conservando las características de su gestión mediante su inclusión en la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B) que modifica su perímetro para su acogida.

Por coherencia estructural, los terrenos intermedios entre ambos sistemas generales de nueva creación se clasifican también como suelo urbanizable y se integran en la misma Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B).

4.3. Reconsideración de la protección de cauces

El Plan General de Ordenación Urbana, adoptó el criterio de establecer un Sistema General de espacios Libres en los bordes de los cauces que discurrían por suelo urbanizable, a fin de que, con el desarrollo de dicho suelo, las riberas de estos arroyos pasasen a ser suelo de titularidad pública, protegidas y accesibles a todos los ciudadanos.

En el curso del arroyo Viar-Cristo esta protección se extendía a su tránsito por el Sistema General del Campus Universitario.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Ya desde mediados de los años ochenta, el Ayuntamiento de Torrelavega y la entonces Confederación Hidrográfica del Norte han venido trabajando en soluciones técnicas para llevar a cabo el encauzamiento de los ríos Saja, Besaya y afluentes. En diciembre del año 1994 se firmó un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para llevar a cabo la ejecución de las obras de encauzamiento de los ríos Saja, Besaya y varios afluentes en el Término Municipal de Torrelavega.

El diagnóstico que estos estudios técnicos hacen de la situación de los arroyos Indiana, Cristo y Sorravides es que los mismos atraviesan el casco urbano de Torrelavega discurriendo "en su mayor parte en cobertura, con una sección de paso totalmente insuficiente lo cual ha dado lugar a numerosos desbordamientos, funcionando al mismo tiempo como colectores de la red de saneamiento de la ciudad". Dada la dificultad para ampliar la sección de muchos de estos tramos, así como la conveniencia de avanzar hacia soluciones de saneamiento de tipo separativo, se propuso el desvío de los citados arroyos mediante su captación antes de la entrada en el casco urbano y su vertido directo a los ríos principales Saja y Besaya.

Por lo que respecta al arroyo Viar-Cristo, la captación y desvío del mismo se ha efectuado inmediatamente antes del paso del mismo bajo la carretera regional CA-331. La pretensión del Ayuntamiento, con la conformidad de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y tras demostrar que el canal de desvío tiene capacidad suficiente para evacuar la avenida de período de retorno de 500 años, es anular el vertedero lateral hacia el cauce antiguo que se construyó en el proyecto de captación, desafectar el antiguo cauce al norte de la carretera CA-331 y transformar el arroyo en un colector urbano.

En estas circunstancias, el Sistema General de espacios libres que discurría a ambos márgenes del antiguo cauce al paso de éste por los terrenos del Campus Universitario, carece de sentido.

Por otro lado, la delimitación de un Sector urbanizable que llega hasta el cauce del arroyo en la zona que hasta ahora era no urbanizable (al sur de la mencionada carretera), aconseja establecer como elemento de protección del cauce ya fin de garantizar el uso y dominio público de facto del arroyo, un Sistema General de espacios libres de funcionalidad análoga a la del Sistema General eliminado al norte de la CA-331.

4.4. Política deportiva

Con la presente modificación se pretende crear en el entorno del campo de fútbol preexistente un gran espacio deportivo, como Sistema General, el cual constituirá la mayor bolsa de suelo deportivo público de todo el municipio de Torrelavega.

El artículo 43.3 de la Constitución establece que los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo, facilitarán la adecuada utilización del ocio.

Como ya se ha dicho, la Constitución española no es un mero catálogo de principios programáticos, sino una norma de directa aplicación, la Norma de las normas, por lo que sus preceptos tienen plena eficacia normativa. Por tanto, en el caso del artículo 43.3, la Constitución lejos de orientar o sugerir, impone a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y pertinentes para fomentar la práctica deportiva en beneficio de todos los ciudadanos.

A modo de ejemplo, en la Sentencia de 23 de marzo de 1988, el Tribunal Supremo se refiere al hecho deportivo en los siguientes términos: "La inclusión del fenómeno deportivo en el Texto Constitucional no entraña únicamente un significado simbólico pues origina unas consecuencias jurídicas ... se trata de amparar una actividad de indudable utilidad pública, y que forma parte del

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

conjunto de elementos que tienden no sólo ya a proporcionar medios materiales a los ciudadanos, sino a mejorar la calidad de vida cotidiana".

Por su parte, el Consejo de Estado, en el Dictamen 46.143/1.984, de 23 de febrero, y en la Memoria del año 1.991, ha señalado que "el hecho deportivo es un fenómeno social de grandes dimensiones, del que no puede desentenderse un Estado que se proclama a sí mismo social y de Derecho, pero con dos limitaciones fundamentales, que son la no politización del deporte y el reconocimiento a la iniciativa privada".

Ambos pronunciamientos son consecuentes con la Carta Europea del Deporte Para Todos, aprobada por el Consejo de Europa el 24 de septiembre de 1.976, ratificada por España el 22 de junio de 1.987, en la cual se impone a los poderes públicos el fomento de la actividad deportiva, la creación de estructuras e instalaciones deportivas, y el tratamiento conjunto del deporte con la educación, la salud pública, los asuntos sociales, el fomento de los recursos naturales y la protección de la naturaleza.

La propia Ley del Deporte de 1.990 configura en su Preámbulo al deporte como *elemento determinante de la calidad de vida y la utilización activa y participativa del tiempo de ocio en la sociedad contemporánea.*

La práctica deportiva, por tanto, constituye una actividad de interés general, resultando indiferente que se trate de un equipamiento público o privado (artículo 50 de la Ley 2/2000, de 3 de julio, del Deporte de Cantabria), porque lo realmente trascendente es la prestación de instalaciones deportivas.

El artículo 148.1.19 de la Constitución habilita a las Comunidades Autónomas para asumir las competencias en materia de *promoción del deporte y de la adecuada utilización del ocio.*

De acuerdo con el citado precepto constitucional, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha asumido esta competencia a través del artículo 24.21 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, si bien la redacción del precepto invocado fue introducida mediante Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre.

Junto con esta competencia autonómica, convive la competencia de las Entidades Locales en materia de actividades o instalaciones deportivas y ocupación del tiempo libre, expresamente reconocida en el artículo 25.2m) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

Dada la preexistencia de una instalación deportiva, la ubicación de un nuevo Sistema General deportivo en su entorno constituye un emplazamiento idóneo para la satisfacción del interés público que conlleva la práctica deportiva.

4.5. Colmatación urbana, de forma ordenada, de la zona Sur del municipio

El planeamiento general del año 1985 intenta modificar el modelo en estrella por un modelo compacto con tendencia circular, generando grandes bolsas de suelo urbanizable en forma de anillo alrededor de la "almendra central" o "casco urbano".

El deficiente nivel de cumplimiento de las expectativas de desarrollo de estos sectores ha generado unos intersticios que la Modificación Puntual nº 29 pretende suplantar en lo que al suelo urbanizable residual se refiere, adoptando medidas tan importantes como la posibilidad de delimitar sectores con una superficie de 3'5 hectáreas, es decir, permitiendo actuar sobre una superficie de suelo más fácil de gestionar que la establecida en el Plan General.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

La zona Sur de la ciudad, configurada por los barrios o núcleos de Tanos y Viernoles, va a sufrir una alteración sustancial inminente provocada por la **Modificación Puntual nº 29**, puesto que ya se ha delimitado un sector y se ha aprobado definitivamente el **Plan Parcial** para su ordenación. La urbanización y edificación de este sector, colindante con el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 5 "Coterios", (que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y con los proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación de uno de los dos polígonos en que se divide), dará lugar a un vacío entre sus límites y el trazado de la Autovía de la Meseta, el cual es preciso rellenar para así colmatar la ordenación de toda esta zona de la ciudad.

Al mismo tiempo, la necesaria reestructuración del Campus Universitario inicialmente proyectado, y reordenación de los suelos destinados a sistemas generales, sólo es posible mediante la clasificación de ese suelo que queda "vacío" como suelo urbanizable.

Sentado lo anterior, los criterios de la ordenación se articulan manteniendo los criterios y elementos estructurantes del vigente Plan General. La densidad y edificabilidad definidas en el Plan General para la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B), a través de la Modificación Puntual nº 29, establecen la intensidad del tejido urbano del ensanche de la ciudad en esta zona, incidiendo en la utilización de determinadas morfologías, definiendo en cierta medida el tipo de ciudad de este ámbito del municipio.

Por tanto, la modificación puntual que ahora se pretende acometer se integra sin tensión alguna en la trama urbana, siendo plenamente compatible con la morfología y estructura de la ciudad y, en particular, del núcleo de Tanos

Además, la preexistencia de redes de infraestructura, cuyo reforzamiento será indispensable, facilitará la urbanización del sector.

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de efectuar una MODIFICACIÓN PUNTUAL del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, en el entorno del núcleo de Tanos, dentro de la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B), con un doble objeto:

- a) Reordenar alguno de los Sistemas Generales previstos en el Plan General en esa zona, a fin de adecuar su emplazamiento y función a nuevas circunstancias sobrevenidas.
- b) Cambio de clasificación de una superficie de terrenos de 186.589 m² que actualmente tienen el carácter de Suelo No urbanizable Común y que pasan a ser suelo urbanizable integrado en la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B).

El ámbito de actuación se localiza en el área de Tanos y Viernoles, al Sur de la carretera regional CA-331 que une RENFE con Santiago de Cartes (Ronda exterior sur de Torrelavega)

El sector linda al Sur con la autovía de la Meseta; al Norte, con el Campus Universitario y el sector de Suelo Urbanizable Programado nº 5 denominado "Coterios"; al Oeste, río Vía y Bulevar Radial; y al Este, con el núcleo urbano de Tanos y el Sector Urbanizable "Coterios 2".

Se trata de un suelo con una topografía de poca pendiente, principalmente con una pendiente de Este a Oeste pasando de cotas de 65 en la Sureste a 40 metros en su parte Nororiental. Hay que destacar la presencia del Campo de Fútbol de Santa Ana y dos viviendas localizadas en la zona Sur del Sector, así como el centro de empresas naves nido y el punto limpio, ambas actuaciones localizadas al noroeste del sector.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Por lo que respecta a los terrenos afectados por la presente Modificación, una parte está clasificada en el vigente Plan General como Suelo No urbanizable Común (186.589 m²) y el resto como Sistema General o viario en Suelo Urbanizable (100.181 m²). En cuanto al Suelo No Urbanizable Común, en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega recibe la nomenclatura de "Zona Agrícola Mixta", en la que se incluyen "los terrenos del término municipal no sometidos a especial protección y que no son necesarios para el crecimiento y desarrollo urbano" (artículo 5.5.16 de las "Normas Urbanísticas" del PGOU).

Entran además en juego en la Modificación 17.370 m² de Sistema General de Espacios Libres de protección del arroyo Viar-Cristo (de los que 4.142 m² pertenecen al futuro Sector Urbanizable y ya se han computado en los 100.181 m² de suelo urbanizable y viales), que desaparecen, siendo sustituidos por 33.910 m² de nuevos Sistemas Generales en suelo no urbanizable, con la misma función de protección del arroyo citado.

El régimen urbanístico del Sector, como no puede ser de otra forma teniendo en cuenta que la modificación puntual clasificará la totalidad del suelo como urbanizable residual, es el introducido en el Plan General a través de la Modificación Puntual nº29, es decir, la Modificación Puntual tramitada a partir del dictado de la Disposición Transitoria Segunda apartado 4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como las determinaciones de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre.

Además de la ampliación del suelo urbanizable residual para ser destinado a la construcción de viviendas de protección pública, a través de esta modificación puntual se altera la delimitación del Sistema General del Campus de la Universidad de Cantabria y de los espacios libres en él contenidos y se reubica la superficie de sistema general dotacional de la zona deportiva en Tanos. Todo ello sin menoscabo del mantenimiento de la superficie de sistema general existente y de su incremento en los términos legalmente exigibles para compensar el aumento de densidad que la Modificación Puntual comporta, según veremos más adelante.

Por tanto las superficies a considerar en la Modificación son las siguientes:

Sistemas Generales existentes:

Sistema General Campus Universidad: 56.585 m²

Sistema General de Espacios Libres en la zona del Campus: 4.142 m²

Sistema General Viario: 35.079 m²

TOTAL: 95.806 m²

Viario entre las manzanas del SG- Campus: 4.375 m²

Superficie no urbanizable que se reclasifica: 186.589 m²

SUPERFICIE TOTAL: 286.770 m²

Sistema General de Espacios Libres existente en la zona del Campus y exterior al nuevo Sector Urbanizable que se reubican: 13.228 m²

6. BALANCE DE SISTEMAS GENERALES

El Sistema General de Espacios Libres de protección del cauce del arroyo Viar-Cristo desaparece como tal al norte del encauzamiento que discurre paralelo a la carretera regional CA-331, desaparece ya que a partir de ahí el cauce del antiguo arroyo pasa a ser un colector urbano. Esto afecta a 4.142 m² de espacios libres situados dentro del nuevo suelo urbanizable delimitado y a 13.228 m² igualmente de espacios libres situados en la zona consolidada del Campus.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Esta superficie de Sistemas Generales de protección del cauce se trasladan al Sur de la carretera regional citada, esto es a la zona en la que el arroyo Viar- Cristo mantiene sus características naturales. Dado el carácter entonces no urbanizable del entorno, el Plan General no consideró preciso establecer un Sistema General de protección. Ahora que terrenos en contacto con dicho cauce pasan a ser urbanizables, se justifica la delimitación de estos nuevos Sistemas Generales a fin de mantener el criterio del Plan General. La nueva superficie de Sistemas Generales delimitada es de 17.624 m² en suelo urbanizable y 33.910 m² en suelo no urbanizable.

Globalmente, se produce, pues, un incremento notable del Sistema General de espacios Libres del área (51.534 m² nuevos, frente a 17.370 m² que desaparecen).

Por otra parte debemos comprobar que en el suelo urbanizable, se mantiene el equilibrio dotacional en lo que a Sistemas Generales se refiere:

Superficie de Sistemas Generales existente:
Equipamiento (Campus Universidad): 56.585 m²
Espacios libres (protección cauce): 4.142 m²
Red viaria: 35.079 m²
TOTAL: 95.806 m²

Incremento del Sistema General de Espacios Libres:

De acuerdo con lo señalado en el Modificado N°29 para esta Unidad Urbanística Integrada, la edificabilidad inducida por la superficie que se reclasifica es de 186.589 m² x 0'40 m²/m² = 74.635,60 m², que equivalen a 829,28 viviendas con un ratio de 90 m² construidos por vivienda.

Según el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, hay una ocupación de 2'79 habitantes/vivienda, por lo que el incremento de población a que da lugar la reclasificación es de 2.314 habitantes.

Conforme establece el artículo 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, es preciso destinar 5 m² por habitante para Sistema General de Espacios Libres e idéntica magnitud para Sistema General de Equipamiento. Esto es:

Incremento de Sistema General de Espacios Libres: 2.314 x 5 = 11.570 m²
Incremento de Sistema General de Equipamiento: 2.314 x 5 = 11.570 m²

Esta superficie es superior a la que resulta de la exigencia de dotar de 18 m² de Sistema General por cada 100 m² edificables nuevos a que se refiere el Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto, la superficie de Sistemas Generales, por todos los conceptos, deberá ser:
95.806 + 23.140 = 118.946 m²

Las superficies de Sistema General clasificadas dentro del suelo urbanizable tras la presente Modificación son:

Equipamiento Deportivo: 57.039 m²
Espacio Libre de Uso Público: 17.624 m²
Equipamiento (Campus): 9.502 m²
Red viaria: 35.481 m²
TOTAL: 119.646 m²

Por tanto no sólo se mantiene el estándar dotacional, sino que se incrementa ligeramente (700 m²).

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

7. ALTERNATIVAS A LA PRESENTE MODIFICACIÓN

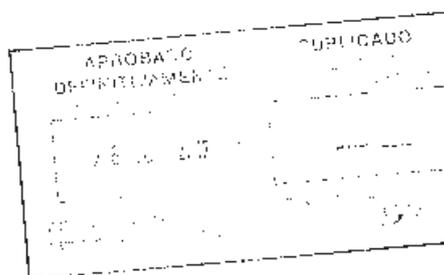
La propia motivación de la modificación, unida inexorablemente al objeto de la misma, no permite el planteamiento de alternativas a la misma sobre otras zonas de la ciudad, dada su vinculación directa con el Campus universitario y con la preexistencia de instalaciones deportivas en torno a las cuáles se pretende crear un gran equipamiento deportivo.

Indudablemente, un factor decisivo para la localización de los terrenos sobre los que opera la modificación es su colindancia con el Campus, siendo requisito importantísimo para que éste alcance la declaración de "Excelencia" la existencia de un entorno urbanizado y edificado.

Torrelavega, Marzo de 2012.



Fdo. Enrique Bolado
Arquitecto Municipal



LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

MODIFICADO 42 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DETERMINACIONES A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 48 Y 53 A 58 DE
LA LEY DE CANTABRIA 2/2001

TEXTO RECTIFICADO, MARZO DE 2012

CONTENIDOS:	PRESENTACIÓN
I.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
II.-	MEMORIA DE ORDENACIÓN
III.-	ORDENANZAS
IV.-	PLAN DE ETAPAS
V.-	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
VI.-	PLANOS DE ORDENACIÓN



LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

PRESENTACIÓN

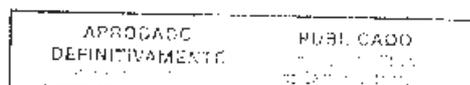
Esta Documentación forma parte del Modificado 42 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega y, atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Plan de Ordenación del Litoral (POL), integra las determinaciones y documentación a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. Para ello, delimita un Sector en la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B), de dicho Plan General.

La iniciativa de planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Torrelavega

Este "Texto Rectificado" se redacta por los Servicios Técnicos Municipales en base a las objeciones contenidas en la Memoria Ambiental elaborada al efecto por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, y en atención a los contenidos del informe emitido con fecha 19 de setiembre de 2011 por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, tomando para ello como referente el "Documento para Aprobación Provisional" de marzo de 2011 redactado por Luis Saiz (CODA INGENIERÍA, S.L.P., Ingeniero de Caminos), Pablo Sámano (CONURCA, S.L., Abogado Urbanista), Inmaculada González (CODA INGENIERÍA, S.L.P., Ingeniera de Caminos) y Juan Emilio Hernández Polanco (CONURCA, S.L., Ingeniero de Caminos).

Torrelavega, Marzo de 2012.

Fdo. Enrique Botado
Arquitecto Municipal



LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA



I.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO, USOS Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL RESPECTO A LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

- I.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL
- I.1.2. CLIMA Y ATMÓSFERA
- I.1.3. RELIEVE Y GEOLOGÍA
- I.1.4. SUELOS
- I.1.5. HIDROGRAFÍA
- I.1.6. VEGETACIÓN
- I.1.7. FAUNA
- I.1.8. USOS DEL SUELO Y MEDIO PERCIBIDO (PAISAJE)
- I.1.9. CONCLUSIONES RESPECTO A LA MODIFICACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

I.2. ESTRUCTURA URBANA DEL ENTORNO

I.3. INFRAESTRUCTURAS

- I.3.1. RED VIARIA
- I.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- I.3.3. SANEAMIENTO
- I.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

I.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

I.6. APLICACIÓN AL SECTOR DELIMITADO

I.7. OTRAS DETERMINACIONES SECTORIALES

I.8. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.8.1. Situación. Escala 1/100.000
- I.8.2. Delimitación. Escala 1/5.000
- I.8.3. Topográfico y parcelario. Escala 1/1.500
- I.8.4. Usos del suelo, Infraestructuras existentes. Escala 1/1.500
- I.8.5. Determinaciones del planeamiento superior. Escala 1/1.500

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

I.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO, USOS Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL RESPECTO A LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

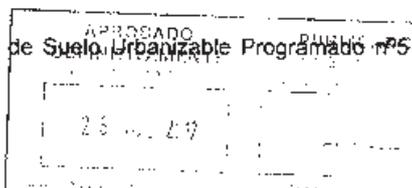
I.1.1. Descripción general

El Sector que se delimita, tiene una superficie de doscientos ochenta y seis mil setecientos setenta (286.770,-) metros cuadrados, según la medición topográfica.

Se localiza en el área de Tanos y Viernoles, es atravesado en dirección Este-Oeste por la carretera comarcal CA-331 que une RENFE con Santiago de Cartes (Ronda exterior sur de Torrelavega), tal como se indica en el Plano nº I.2.

Sus límites son:

- Al Norte con el Campus Universitario y el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº5 denominado "Coterios".
- Al Sur con la Autovía Cantabria - Meseta A-67.
- Al Este con el núcleo urbano de Tanos.
- Al Oeste con el río Viar.



Se trata de un suelo con una topografía de poca pendiente, principalmente con una pendiente de Este a Oeste pasando de cotas de 65 en la Sureste a 40 metros en su parte Nororiental. Hay que destacar la presencia del Campo de Fútbol de Santa Ana y dos viviendas localizadas en la zona Sur del Sector, así como el centro de empresas "Naves Nido" y punto limpio, localizados al noroeste del sector.

Se realizan viales de nueva construcción en parte del contorno del Sector, así como viales interiores para articular de manera adecuada la ordenación y el acceso a las diferentes manzanas que se van a generar.

I.1.2. Clima y atmósfera

El clima de Torrelavega se considera un clima característico del litoral cantábrico oriental, debido a su cercanía al mar. Este clima típicamente oceánico ve acentuados determinados rasgos en función de las variaciones del relieve (incremento de las precipitaciones, variaciones de la sensación térmica en función de la orientación y por consiguiente de los vientos...).

Es un clima favorable para las actividades agrarias tradicionales, ya que estas condiciones no suelen suponer situaciones climáticas estresantes. La benignidad climática se muestra en los datos de las temperaturas medias, ya que la mínima absoluta oscila en torno a los -3°C en casos excepcionales. La estación libre de heladas, por lo general, se extiende desde mediados de Marzo hasta finales de Noviembre, superando por tanto los ocho meses.

En cuanto a las precipitaciones estas superan la evotranspiración entre Septiembre y Junio, lo que garantiza unas reservas hídricas que permiten a las plantas superar la época estival sin apenas dificultades. Sin embargo, la gran variabilidad interanual en la distribución de las precipitaciones genera en ocasiones situaciones de sequía temporal, que al ser breves no provocan daños irreversibles en los cultivos. Aunque en ocasiones, secan algunas fuentes, angostan las praderas, reducen la producción de hierba, etc.

I.1.3. Relieve y geología

El sector se encuentra sobre materiales propios de terrazas aluviales (arenas, arcillas, limos y gravas) Son materiales de naturaleza incoherente constituidos por gravas y bolos heterogéneos,

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

con matriz de relleno areno-arcillosa, en la que es muy frecuente la presencia de materia orgánica. Se trata de una zona llana producto de una antigua dinámica fluvial. Su situación es elevada respecto al cauce del río, por lo tanto, el riesgo fundamental al que pueden estar sometidas estas áreas como son las inundaciones se ve en este caso muy reducido.

En cuanto a las limitaciones vienen impuestas por el tipo de utilización más idóneo, que sería la actividad agrícola y ganadera. Debido a sus características topográficas (llanuras) y su situación en el fondo y en la confluencia de los más importantes valles los hacen lugar idóneos para la ubicación de núcleos urbanos e industriales y de las principales vías de comunicación de la provincia. Todo esto contribuye a que la extensión dedicada a las labores agrícolas y ganaderas se vea drásticamente disminuida en beneficio de estas últimas.

1.1.4. Suelos

Los suelos en los que se localiza el área de estudio son suelos de Clase-B (1), lo que implica que sean suelos con capacidad de uso elevada, limitaciones moderadas y susceptibles de una muy variada utilización y destino.

Las principales limitaciones pueden resultar de cualquiera de los siguientes factores:

- Espesor efectivo reducido (nunca inferior a 35 cm).
- Riesgos de erosión moderados, exigiendo prácticas de defensa intensivas.
- Mediana o baja fertilidad o reacción menos favorable al uso de fertilizantes.
- Deficiencia de agua durante el periodo seco estival; durante el periodo otoño - primavera los cultivos son frecuentemente afectados por deficiencias de agua en el suelo, lo que resulta de una capacidad de agua utilizable mediana o baja.
- Exceso de agua en el suelo resultante de un drenaje insuficiente o de probables inundaciones, que afectan algunas veces a los cultivos.
- Cantidad variable de elementos groseros o afloramientos rocosos limitando su utilización por afectar, aunque no impedir, el uso de maquinaria.
- Ligera salinidad y/o alcalinidad, que afecta, pero no impide, los cultivos poco sensibles.

Siguiendo la misma clasificación pertenecería a la subclase e (2), lo que supondría que la susceptibilidad, los riesgos o los efectos de la erosión constituyen el factor dominante de limitación. El riesgo de erosión (resultante de la susceptibilidad a la erosión del material de cobertura y de la pendiente), y, en ciertos casos, el grado de erosión son los principales factores a considerar para la inclusión de los suelos en esta subclase.

La parcela esta formada por en su mayoría por Cambisoles que es el tipo de suelo más extendido en la provincia, aunque si se profundiza más aún se pueden diferenciar dos tipos de suelos. En la mitad Norte se encuentran Cambisoles distríticos que se intercalan con Fluvisoles distríticos. Y por otro lado en la mitad Sur aparecen Cambisoles distríticos acompañados con Cambisoles húmicos.

Los Cambisoles distríticos son suelos que se forman sobre areniscas, arcillas y sustratos silíceos. Son suelos profundos, bien humificados, ácidos y pobres en nutrientes aunque resultan aptos para los prados con tal disponer de abonado y siempre que las pendientes sean moderadas.

Los Fluvisoles o suelos de vega, recubre todo el fondo del valle del Saja - Besaya. Son suelos jóvenes y generalmente profundos. Dibujan perfiles homogéneos ya que se han formado por los continuos aportes del río. No son suelos en nutrientes y se mantienen siempre húmedos. Si se abonan por lo general son muy buenos para destinarlos a la agricultura.

(1) ITSEMAP: P.E. de Protección Ambiental y Ordenación de las Zonas de Montaña de Cantabria. D.R. de Cantabria.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

(2) ITSEMAP: P.E. de Protección Ambiental y Ordenación de las Zonas de Montaña de Cantabria. D.R. de Cantabria.

1.1.5. Hidrografía

El municipio de Torrelavega pertenece a la cuenca hidrográfica del río Saja y Besaya, ríos que se unen en este término municipal para desembocar juntos en la ría de Suances. El río Besaya es uno de los principales ríos de la provincia y da nombre a la comarca de la que es capital Torrelavega. Su origen se produce en las proximidades de Reinosa, y desciende a través de profundas hoces y amplios valles. Tradicionalmente ha sido un valle con una importancia territorial ya que ha funcionado como nexo de unión entre el puerto de Santander y Castilla - León.

El relieve de Tanos y por consiguiente la organización de este territorio está determinada por las morfologías producto de la dinámica fluvial heredada. El resultado es un paisaje de fondo de valle, caracterizado por la predominancia de formas suaves que forman espacios abiertos y amplios.

1.1.6. Vegetación

Las especies presentes son: *Trifolium repens*, *Rumex acetosa*, *Lotus corniculatus*, *Rumex obtusifolius*, *Plantago mayor*, *Lamium maculatum*, *Verbascum vergatum*, etc.

Los prados están abonados en abundancia por lo que aparecen ejemplares de malas hierbas como: *Urtica membranacea* creando comunidades y excepcionalmente algunos casos de *Oxalis corniculata*, *Chelidonium majus* y *Arum maculatum*.

Todas ellas son especies totalmente condicionadas al agua, y, de ahí, que se desarrollen óptimamente en climas muy lluviosos y húmedos.

Existen parcelas uniformes cubiertas principalmente de *Bellis perennis*, *Trifolium pratense* y *Taraxacum officinale* las cuales crecen sobre suelos profundos cuyo nivel freático alcanza la zona radicular la mayor parte del año.

El escaso estrato arbóreo presente en el entorno del ámbito se encuentra formando parte de un lindero que separa unas parcelas de otras. La especie que se encuentra es: el saúco (*Sambucus nigra*) que es una especie poco exigente en suelos siempre que no sean apelmazados. Gusta de vivir en lugares frescos y húmedos. Esta especie se ve acompañada en la formación de setos de aligustres (*Ligustrum ovalifolium*) la cual se emplea como ornamental en jardinería y paisajismo.

También están presentes en el entorno del ámbito las plantas trepadoras como la hiedra (*Hedera helix*) que suele localizarse en bosques y roquedos, sobre todo en situaciones sombreadas.

Además, los alrededores están dominados por eucaliptos y robles lo que da muestra de anteriores usos de reforestación para la obtención de madera a la vez que se ha intentado mantener el origen de especies autóctonas.

1.1.7. Fauna

En este tipo de praderas se encuentra, como lo más representativo, varias especies de aves que se refugian en los árboles de la zona, entre las que se encuentran:

- Mirlo común: *Turdus merula*
- Golondrina común: *Hirundo rustica*
- Gorrión: *Passer domesticus*
- Urraca: *Pica pica*
- Petirrojo: *Erithacus rubecula*

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- Carbonero: *Parus major*
- Herrerillos: *Parus caeruleus*

Se pueden mencionar también especies de mamíferos típicas de los prados de siega como:

- Topillo oscuro: *Pitymys sa-vii*
- Ratón espiguero: *Micromys minutus*
- Ratilla agreste: *Microtus agrestes*
- Rata de agua: *Arvicola sapidus*
- Topo ciego: *Talpa caeca*

En los matorrales se encuentran:

- Musaraña común: *Crocidura russula*
- Comadreja: *Mustela nivalis*

Y como especies de reptiles y anfibios destacan:

- Rana bermeja: *Rana temporaria*
- Lagartija roquera: *Podarcis muralis*

Ninguna de estas especies está protegida a día de hoy.



1.1.8. Usos del suelo y medio percibido (paisaje)

El núcleo de Tanos mantiene una estructura agraria tradicional, aunque la proximidad a la capital, centro industrial y comercial, hace que parte de la población simultanee la actividad agrícola-ganadera con otras de distinta índole. El poblamiento es disperso, con viviendas unifamiliares aisladas y las construcciones son las típicas de la arquitectura rural cántabra.

El ámbito de estudio se asienta sobre suelos aluviales propios de fondo de valle, forma un espacio productivo, bien organizado y de gran continuidad y homogeneidad que por lo general, suelen ser espacios frágiles en la medida en que soportan la mayor intensidad de usos. De la misma manera, son los espacios sometidos a los más intensos procesos de cambio debido a su papel estructurante en el valle, así como por el de soporte de los centros urbanos.

Desde el punto de vista de su estructura forma parte de un parcelario general muy atomizado, de parcelas generalmente regulares y de formas rectangulares. Los caminos que surcan estos prados son usualmente paralelos a los cursos de agua, lo que unido a las líneas que marcan las principales vías de comunicación (la carretera nacional) determinan el carácter lineal de estos espacios.

Así mismo, estas importantes extensiones de prados de siega carecen de muros de piedra que individualicen las parcelas, y los límites se delinean a través de estacas de madera y alambre de espino. Esta ausencia de barreras visuales y los intensos cuidados que obtienen estos prados, dan lugar a un paisaje agrario inconfundible y continuo en el espacio.

El paisaje del municipio de Torrelavega corresponde con un paisaje muy humanizado, muy urbanizado y transformado por las actividades humanas de todo tipo, tal y como corresponde a una ciudad de tamaño medio como ésta.

El valor paisajístico del área de estudio, en principio, es significativo, teniendo en cuenta que se localiza en un contexto urbano en el que las extensiones de pradería, con cierta amplitud y con utilización ganadera activa, no abundan.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Este ha sido el tipo de espacios que ha rodeado, tradicionalmente, al núcleo urbano de Torrelavega, y que debido a su crecimiento, han ido cambiando su utilización hacia usos residenciales, industriales y de servicios, en un proceso que ha ocupado prioritariamente los espacios más llanos y que ha provocado la desaparición de este tipo de paisajes, quedando casos puntuales como el que nos ocupa

No obstante, el entorno de este espacio está urbanizado en su mayor parte y aún albergando en la actualidad algún residuo de actividad ganadera, es innegable la pertenencia de éste a lógica de lo urbano, por situación e infraestructuras, por lo que la ocupación y urbanización del espacio con los condicionantes planteados van a suponer un **impacto paisajístico compatible**.

1.1.9. Conclusiones respecto a la modificación ambiental del área de intervención

La zona de intervención, al igual que cualquier modificación de usos y ocupación del espacio, generará una serie de impactos que se han desarrollado de manera sintética en los anteriores apartados. No obstante, en cada caso, dichos impactos son compatibles y se desarrollan fundamentalmente en la fase de implantación, quedando atenuados y absorbidos, una vez se termine la urbanización y construcción.

Con todo, la elección del parcelario y el uso destinado al mismo son adecuados y positivos para el desarrollo del núcleo, a priori sin merma reseñable de las condiciones ambientales y paisajísticas previas.

_____ PUBLICA

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

I.2. ESTRUCTURA URBANA DEL ENTORNO

Tanos se sitúa en las proximidades de Torrelavega a 1,3 Km, al sur de Sierrapando. Precisamente, esta cercanía a Torrelavega ha determinado la evolución de este núcleo que se extiende a lo largo del paseo de Fernández Vallejo, vial que estructura la organización funcionando como eje central.

En la última década se ha ido transformado adoptando nuevas formas que se alejan de su tradicional esencia rural pasando a convertirse en una zona residencial de primer orden, como lo demuestra el hecho de que en los últimos veinte años haya duplicado su población.

Esta expansión urbanística es consecuencia del crecimiento de la capital hacia las afueras donde se existe mayor disponibilidad de suelo. Se trata de un área heterogénea eminentemente residencial donde se entremezclan viviendas unifamiliares aisladas, adosadas en hilera y edificios de 4 y 5 alturas.

Al Este del Sector se encuentra un establecimiento hostelero de carácter rústico, cuyo edificio presenta una tipología de altura de B+1.

Por lo tanto, la incorporación de esta bolsa de suelo, situada entre el Campus universitario (al Norte) y la Autovía Cantabria-Meseta (al Sur), al proceso urbanizador permitirá colmar de forma ordenada el crecimiento urbano en el área Sur de la ciudad, completando además una parte esencial de la trama viaria prevista en el Plan General.

Respecto al Patrimonio Histórico Artístico nos encontramos en las inmediaciones con la ermita de Santa Ana que data del año 1667 y la iglesia parroquial de la Virgen de las Nieves consagrada en el año 1974.

Dentro del Sector, al Noroeste se da la existencia de la instalación del centro empresarial naves nido, al Sureste con el campo de fútbol Santa Ana de Tanos y al Sur tres viviendas aisladas y punto limpio.

En la actualidad, al Noreste del Sector se está desarrollando la urbanización de otra Unidad denominada Coteríos II, donde está previsto la construcción de tres bloques de viviendas de entre cuatro y seis plantas.

BOC NÚM. 165

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

I.3. INFRAESTRUCTURAS

Los servicios urbanos básicos (agua, alcantarillado, telecomunicaciones y energía eléctrica) se encuentran a pie del sector en la CA-331.

Es preciso subrayar que en esta Modificación se proyecta el trazado de los diferentes servicios por los viales interiores, no siendo necesarias en ningún caso obras de conexión que, por su magnitud, pudiesen condicionar la viabilidad del proyecto.

I.3.1. Red viaria

La carretera autonómica local CA-331 que une RENFE con Santiago de Cartes (ronda exterior Sur de Torrelavega) atraviesa el área de estudio de Este a Oeste, dividiéndola en dos zonas, a partir de este vial se organizan el resto de los viales que articulan la ordenación.

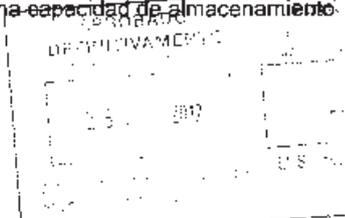
El linde Sur del Sector está constituido por la Autovía Cantabria - Meseta A-67, cuya salida comunica directamente con la anteriormente mencionada carretera CA-331.

I.3.2. Abastecimiento de agua potable

La captación para abastecimiento del municipio se efectúa en la presa sita en el municipio de Los Corrales de Buelna, en el río Besaya, con una concesión de 325 l/s. La captación para abastecimiento del municipio se efectúa en la presa de los Corrales de Buelna, situada en el río Besaya, con una concesión de 325 l/s, de la que es titular el Ayuntamiento de Torrelavega. El tratamiento del agua se realiza en la ETAP ubicada en el municipio de Los Corrales de Buelna, cuya capacidad es también de 325 l/s, y desde la que se abastece asimismo a Los Corrales de Buelna.

Se dispone de otras dos tomas alternativas, desde las que puede bombearse el agua hacia la ETAP. Una de ellas se sitúa en el río Besaya, en Somahoz, y la otra en el río Cieza. Desde la ETAP se alimentan dos depósitos reguladores, conectados entre sí, situados en Tanos y Viérnoles. La capacidad de cada depósito es de 10.000 m³, lo que supone una capacidad de almacenamiento total en el municipio de 20.000 m³.

depósitos existentes	capacidad (m ³)
depósito de Tanos	10.000
depósito de Viérnoles	10.000
Total	20.000 m³



Según se expone en el documento presentado, la red de abastecimiento existente es suficientemente aceptable para el desarrollo del sector, con la presencia de una tubería de 90 mm. de diámetro que circula en dirección SE-NW de la zona de actuación. Además se localizan tuberías de menor calibre en la rotonda de salida de la autovía en dirección S-N hacia el Bulevar Ronda.

La estimación realizada desde el Ayuntamiento para el Plan cifra la demanda futura de la siguiente manera:

	Demanda (m ³ /día)
Población ligada a viviendas (censada+estacional+urbanizables+MP42)	38.523
Población estacional	210
Cabaña ganadera	865
Consumo industrial	2.675,2
TOTAL	42.273,2

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

La demanda generada exclusivamente por la Modificación Puntual sería de unos 1.008 m³/día, considerando una población asociada a la misma de 2.799 habitantes y una dotación de 360 l/hab/día. La demanda total con el desarrollo total del PGOU vigente, incluida la Modificación planteada es de 40.463 m³/día (468 l/s).

El Plan General garantiza la disponibilidad del recurso para atender la demanda futura basándose en las aportaciones de la concesión anteriormente descrita, de 325 l/s, del Bitrasvase Ebro-Besaya y de la Autovía del Agua. No obstante, no hay que olvidar el factor limitativo de la capacidad de potabilización existente en la ETAP de Los Corrales de Buelna, cifrada en 325 l/s que, entendiéndose que se trate de caudal medio diario suponen 28.080 m³/día.

Con motivo de la fase de consultas previas del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación, la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua (DGOH) en informe de fecha 2 de febrero de 2009, indica que el abastecimiento de agua potable corresponde íntegramente al municipio, desde las captaciones propias del río Besaya, de las cuales también se suministra Los Corrales de Buelna. Asimismo señala que las nuevas obras del Bitrasvase se realizan con el objeto, entre otros, de garantizar el abastecimiento futuro de la cuenca del Besaya, concluyendo que "por ser autónomo en relación a suministro actual, es el Ayuntamiento quien informará sobre los medios disponibles en cuanto al recurso".

Asimismo consta en el expediente el informe del servicio municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento en el que se indica, que "el abastecimiento de agua del sector podrá derivar del correspondiente al sector Coteríos II colindante". Previamente, con motivo de las consultas ambientales, el citado servicio manifestó la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para la modificación una vez realizadas las obras de urbanización correspondientes.

Según las estimaciones de la demanda, la capacidad de almacenamiento (regulación diaria) resultaría insuficiente, con un déficit de 20.463 m³ en época estival, en el caso de que las previsiones del Plan vigente y la Modificación llegaran a desarrollarse en su totalidad. Además, no hay que olvidar el factor limitativo de la capacidad de potabilización existente en la ETAP de Los Corrales de Buelna, cifrada en 325 l/s que, entendiéndose que se trate de caudal medio diario, suponen 28.080 m³/día.

1.3.3. Saneamiento

El municipio cuenta con una red de saneamiento compuesta por un interceptor general a lo largo de las márgenes del río Besaya, colectores secundarios para aguas residuales domésticas con sus correspondientes aliviaderos de tormenta y un colector destinado a los vertidos de origen industrial. Este interceptor general transporta los vertidos a la EDAR Vuelta Ostrera (Suances), perteneciente al saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja-Besaya, donde son tratadas.

Los parámetros de diseño de esta EDAR son: población de diseño de 310.000 habitantes equivalente, caudal medio de 4.558 m³/s y capacidad de pretratamiento de 13.320 m³/h.

Según el informe de la DG. de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua, de fecha 2 de febrero de 2009, la principal infraestructura de saneamiento que afecta al municipio es la EDAR de Vuelta Ostrera perteneciente al sistema integral de saneamiento del Saja-Besaya.

En el informe del servicio municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento citado en el apartado anterior se expone que "las aguas negras se entregarán al cauce antiguo del arroyo, hoy convertido en colector de aguas residuales (para lo que es necesario cubrir el tramo del mismo interno al sector), a través del cual se incorporarán a la red de saneamiento municipal y, por medio de ella, al Saneamiento Saja-Besaya con finalización en la EDAR de Vuelta Ostrera".

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

La Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en su contestación a las consultas ambientales en enero de 2009, manifiesta que la actuación se desarrolla en la zona de dominio público y policía de cauces del arroyo Campuzano, Viar o Cuito, afluente del río Besaya, y que toda obra o instalación de nueva implantación requerirá autorización de la Confederación, y que todo en caso deberá respetarse la zona de servidumbre.

1.3.4. Energía eléctrica

Hay que destacar que el Sector es atravesado por tres líneas de alta tensión de 55 kV todas ellas dirección Noroeste-Sureste, una de ellas al Norte de la carretera CA-331 y las otras dos al Sur de dicha carretera. Además otra línea de media tensión de 12 kV cruza el Sector en dirección opuesta, es decir, Noreste-Suroeste, las cuales se propone soterrar.

Conforme consta en el Informe Territorial del presente Modificado (Acta de la sesión de 8 de octubre de 2.010 de la CROTU), la potencia total para los usos a implantar se estima en 5.822 kW, con 5 centros de transformación y una potencia del transformador en cada uno de ellos de 2 unidades de 630 kVA..

En el informe de la compañía suministradora E.On (antes Enel Viesgo), de marzo de 2006, solicitado con motivo de la Modificación nº33, se estiman las necesidades en 7.500 kW. Esta estimación responde a un número de viviendas algo superior a la Modificación actual (nº42), ya que la anterior Modificación nº 33 proponía 1.037, mientras que en la presente son 933 viviendas. En el Informe Territorial se considera que este informe "pone de manifiesto la insuficiencia de las infraestructuras existentes en la zona para atender esta nueva demanda, por lo que se requiere una nueva subestación 55 kV/12kV en la zona y varias líneas de media tensión 12/20kV hasta el ámbito de actuación". Por ello, en dicho Informe Territorial se dictamina:

- La infraestructura eléctrica existente resulta insuficiente para la demanda que generarán los usos residenciales propuestos.
- El Plan Parcial deberá prever el suelo necesario para la ubicación de las nuevas infraestructuras de suministro eléctrico o ampliación de las existentes.
- El Plan Parcial deberá recoger y valorar en su estudio Económico Financiero aquellas infraestructuras eléctricas que sean necesarias para el desarrollo del sector.
- Se deberá condicionar el desarrollo urbanístico del sector a la ejecución de las nuevas infraestructuras de suministro eléctrico necesarias.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

En el ámbito definido existen un total de 34 parcelas, como se pone de manifiesto en la tabla adjunta y en el Plano nº I.3.

Nº PARCELA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE	AFECCIÓN
1	18	5015	16.484	PARCIAL
2	18	128	372	TOTAL
3	18	129	375	TOTAL
4	18	130	1.713	TOTAL
5	Cauce		2.159	PARCIAL
6	18	12	10.758	PARCIAL
7	18	14	2.928	TOTAL
8	18	13	5.105	TOTAL
9	18	143	5.212	PARCIAL
10	12	15144	17.804	PARCIAL
11	12	5147	2.074	TOTAL
12	12	5149	780	TOTAL
13	18	16	1.307	PARCIAL
14	12	1	105	PARCIAL
15	12	150	33.885	TOTAL
16	12	15149	334	TOTAL
17	12	15147	2.181	TOTAL
18	12	5144	19.312	TOTAL
19	12	148	12.663	TOTAL
20	12	91	22.686	TOTAL
21	12	359	56.715	TOTAL
22	12	315	4.358	TOTAL
23	12	5096	9.175	TOTAL
24	12	319	3.782	TOTAL
25	12	320	1.966	TOTAL
26	12	98	5.901	TOTAL
27	12	101	9.538	TOTAL
28	12	100	5.239	TOTAL
29	12	72	5.817	TOTAL
30	12	89	844	TOTAL
31	12	90	3.292	TOTAL
32	12	93	998	TOTAL
33	12	88	1.044	TOTAL
34	12	87	1.326	TOTAL
Total Parcelas			268.232	
Camino existentes			18.538	
TOTAL			286.770	

APROBADO	FUR. 10
DEFINITIVAMENTE	
2012	

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

La relación de afectados es la siguiente:

Nº	PARC.	POLG.	PARC.	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1	18		5.015	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
2	18		128	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
3	18		129	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
4	18		130	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
5	Cauce			Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
6	18		12	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
7	18		14	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
8	18		13	D. Joaquín Setián Martínez	Tanos, 326
9	18		143	Dña. Mª A. Gutiérrez López	Barrio Mies de Molladar, 11
10	12		15.144	D. Enrique Ruiz Villa Gómez	Fdz. Vallejo, 117-1º, Tanos; 39300 Torrelavega
11	12		15.147	Dña. Mª L. Solórzano Pozueta	Torrelavega
12	12		15.149	Dña. Amelia Pacheco Oreña	Torrelavega
13	18		16 D.	Pedro Diego Gómez	Al Queveda, 45
14	12		1 Dña.	Amelia Pacheco Oreña	Torrelavega
15	12		150 D.	Ramón Blanco de la Fuente	Cartes
16	12		15.149	Dña. Amelia Pacheco Oreña	Torrelavega
17	12		15.147	D. JuanA. Pozueta San Miguel	Avda. Campo. 62 A-bajo; Palencia
18	12		5.144	D. Enrique Ruiz Villa Gómez	Fdz. Vallejo, 117-1º; Tanos; 39300 Torrelavega
19	12		148	D. Enrique Ruiz Villa Gómez	Fdz. Vallejo, 117-1º; Tanos; 39300 Torrelavega
20	12		91	D. Ramón Blanco de la Fuente	Cartes
21	12		359	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Demetrio Herrero 4; 39300 Torrelavega
22	12		315	D. Vicente Bolado Uriaga	Tanos, 467 bajo
23	12		5.096	Moldis Echarro S.L.	Travesía Unibitarte 6 bajo; 48001 Bilbao
24	12		319 D.	Alejandro Menéndez Sabino	Barrio Saratxaga. 26
25	12		320 D.	Joaquín Fernández	Torrelavega
26	12		98 D.	Lorenzo Arroyo Menéndez	Tanos, 699-1º dcha.
27	12		101	Moldis Echarro S.L.	Travesía Unibitarte 6 bajo; 48001 Bilbao
28	12		100	Moldis Echarro S.L.	Travesía Unibitarte 6 bajo; 48001 Bilbao
29	12		72	Moldis Echarro S.L.	Travesía Unibitarte 6 bajo; 48001 Bilbao
30	12		89	D. José Pozueta Solorzano	Tanos, 390
31	12		90	Dña. Aurora Revuelto Obeso	Tanos, 467 bajo
32	12		93	Dña. Mª Carmen López Fdz.	c/ Julián Ceballos, 38-2 C; 39300 Torrelavega
33	12		88	D. Fernando Díaz Arenal	Viérnotes, 463 bajo
34	12		87	D. J. Mª Santamaría Zornoza	c/ Ramón Patuel, 502 E

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- La longitud del borde de contacto del sector con sistema general viario existente será igual a la superficie del sector en hectáreas expresada en hectómetros lineales (1 Ha. = 100 ml.)
- La longitud del borde de sistema general viario interno que conecte con otro existente será la mitad del borde de contacto anterior.

Al menos el 50% de la edificación prevista no superará las cuatro plantas (B+3) y, en ningún caso se superarán las seis (B+5) debiendo justificarse mediante criterios de composición la distribución de alturas dentro del sector.

La unidad de actuación (ejecución) mínima será de 3,5 hectáreas.

5.- Red Viaria.

Se tendrán en cuenta las disposiciones generales expuestas para el Suelo Urbanizable (art. 5.4.27.)

Con independencia de lo anterior, el viario de los sistemas locales que se prevean será mallado y continuo quedando expresamente prohibidos los fondos de saco en viario público.

El acceso rodado a las parcelas edificables resultantes se realizará siempre desde sistemas locales y, en ningún caso, desde sistemas generales

6.- Infraestructuras.

Las aguas residuales y pluviales se recogerán separadamente en el sector, enviándose unas y otras a la tubería unitaria prevista en el proyecto del Bulevar Radial Centro que parte de la glorieta a construir en el extremo Norte del sector y que, discurriendo en sentido SE – NO, se dirigirá al arroyo Cristo una vez éste sea convertido en colector.

Cada sector tendrá a su cargo el desvío de las líneas de alta que le afecten.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

1.6. APLICACIÓN AL SECTOR DELIMITADO

Considerando la superficie delimitada y los usos pretendidos y aplicando las estipulaciones del apartado precedente, resulta:

1.- Superficies:

Superficie Bruta:	286.770 m ²
Superficie Sistemas Generales Internos:	119.646 m ²
Superficie Neta:	167.124 m ²

Debe tenerse en cuenta que en la superficie bruta anterior están incluidos 18.538 m² de viario preexistente, que no se tienen en cuenta a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

2.- Edificabilidad:

$$0,40 \times (286.770 - 18.538) = 107.292,80 \text{ m}^2$$

Esta cifra representa menos de 1 m²/m² sobre la superficie neta del Sector (167.124 m²), por lo que constituye el techo máximo edificable del Sector delimitado.

3.- Densidad:

Para su cálculo debe tenerse en cuenta que la totalidad de la edificabilidad residencial se destina a VPO, con las siguientes características:

- No menos del 40% a VPO de Régimen General
- No menos del 10% a VPO de Régimen Especial y Promoción Pública
- El resto (como máximo un 50% del total) a VPO de Régimen Autónomo

Por tanto deberá verificarse que:

$$16,71 \geq 0,50V / 55 + 0,40V / 55 + 0,10V / 65$$

De donde el número máximo de viviendas resulta: $V \leq 933$

A estos efectos se han asimilado los regímenes general y autónomo (acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de octubre de 2007; BOC nº227, de 22-XI-2007).

4.- Cesiones y Reservas del Sistema General:

Según resulta del presente Modificado Nº 42 (apartado 6 de la Memoria Descriptiva y Justificativa):

Equipamiento:	66.541 m ²
Viario:	37.360 m ²
Espacios libres:	17.624 m ²

APROBADO	PUBLICADO
DEFINIE CAMIONES	2012

1.7. OTRAS DETERMINACIONES SECTORIALES

A continuación se describen las diferentes afecciones sectoriales que condicionan la ordenación de Sector:

- **POL:** Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
Los terrenos incluidos en el Ámbito están considerados como zona no litoral y, por lo tanto, están afectados por las determinaciones del POL. No obstante, el contenido de este modificado resulta plenamente compatible con las prescripciones de la categoría de Área no Litoral del citado documento.
- **CARRETERAS:** Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, "De carreteras de Cantabria".
La Carretera Autonómica Local CA-331 discurre en dirección Este-Oeste, atravesando el Sector y dividiéndolo en dos áreas, una al Norte y otra al Sur. Ambas áreas en su límite con la CA-329, están afectadas por la Ley de carreteras de Cantabria, por lo que, la Línea de Edificación se situará a 10 metros de la arista exterior de la explanación de dicha carretera.
- **CARRETERAS:** Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el "Reglamento General de Carreteras".
El Sector está limitado al Sur por la Autovía Cantabria-Meseta A-67, por lo que hay que tener en cuenta la Línea Límite de Edificación, que según el Reglamento General de Carreteras se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca).

Los terrenos colindantes con la autovía A-67 están sujetos a las limitaciones de usos derivadas de las definiciones legales de las zonas de dominio público y servidumbre contenidas en los artículos 21 y 22 de la Ley 25/88, de Carreteras.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN



II.1. ANTECEDENTES

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- II.2.1. RESERVAS Y CESIONES LEGALES
- II.2.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- II.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- II.2.4. USOS DEL SUELO
- II.2.5. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL Y A LOS ESTÁNDARES LEGALES

II.3. INFRAESTRUCTURAS

- II.3.1. RED VIARIA
- II.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- II.3.3. SANEAMIENTO
- II.3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA
- II.3.5. ALUMBRADO PÚBLICO
- II.3.6. TELECOMUNICACIONES

II.4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

II.5. GESTIÓN

- II.5.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- II.5.2. APROVECHAMIENTO Y CESIONES DE SUELO

II.6. PROMOTOR

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

II.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, ~~aprobado definitivamente mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 12 de noviembre de 1.985 (B.O.C. de 27 de noviembre de 1.985), no ha sido objeto del procedimiento de adaptación a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose iniciado los trámites para su Revisión.~~

No obstante, en sesión del Pleno de la Corporación, celebrada el día 27 de agosto 2.004, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU (BOC de 17 de septiembre de 2.004), la cual tiene por objeto completar lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2/2001, posibilitando con ello la presentación de planes parciales de iniciativa particular para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable no programado (residual).

Toda vez que, a partir de la Modificación Puntual nº 29, se ha delimitado un sector colindante con el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 5 "Coterios", el cual ya cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente (acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 30 de junio de 2.006, B.O.C. de 23 de agosto de 2.006), queda una bolsa de suelo residual que se emplaza en el área de Tanos y Viérnoles, al Sur de la carretera comarcal que une RENFE con Santiago de Cartes (Ronda exterior sur de Torrelavega), cuya incorporación al proceso urbanizador permitirá colmatar de forma ordenada el crecimiento urbano en el área Sur de la ciudad, completando además una parte esencial de la trama viaria prevista en el Plan General.

Estos terrenos están clasificados en el vigente Plan General como Suelo No urbanizable Común, una parte, y como Sistema General (Suelo Urbanizable), la otra. En cuanto al Suelo No Urbanizable Común, en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega recibe la nomenclatura de "Zona Agrícola Mixta", en la que se incluyen "los terrenos del término municipal no sometidos a especial protección y que no son necesarios para el crecimiento y desarrollo urbano" (artículo 5.5.16 de las "Normas Urbanísticas" del PGOU). Como ya se ha dicho, la otra parte de los terrenos afectados están clasificados como Sistema General (Suelo Urbanizable).

A partir de estas clasificaciones, el Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega pretende acometer una modificación puntual con el principal objetivo de alterar la clasificación del suelo no urbanizable para clasificarlo como suelo urbanizable delimitado, dando lugar a la creación de un único sector de suelo urbanizable, en el que la totalidad de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Por otro lado, es preciso significar que una Modificación Puntual (nº 33) del Plan General de Ordenación Urbana, referida prácticamente al mismo ámbito de actuación, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de junio de 2.006 (Boletín oficial de Cantabria nº 144, página 9228, de fecha 26 de julio de 2.006).

Dado que en relación con el documento aprobado inicialmente se introdujeron modificaciones sustanciales, se consideró que debía procederse a su archivo, iniciándose de nuevo el procedimiento de modificación puntual, que se identifica con el número 42.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2.010, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del modificado nº 42 (Boletines Oficiales de Cantabria de fechas 25-3-2010 y 23-4-2010).

En sesión de fecha 8 de octubre de 2.010, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria se dio por enterada del Informe de Impacto Territorial del Modificado 42 elaborado por la Dirección General de Ordenación del Territorio.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

El día 11 de marzo de 2011 se presentó en el Ayuntamiento la documentación del modificado 42 del Plan General de Ordenación Urbana para su aprobación provisional.

Requeridas unas subsanaciones por los Servicios Técnicos Municipales, se han efectuado las mismas en el presente documento.

Este documento contempla las prescripciones exigidas en el Informe de Impacto Territorial, en los diferentes informes sectoriales recabados y en los requerimientos de los Servicios Técnicos Municipales.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.2.1. Reservas y cesiones legales

La Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico obligan al cumplimiento de una serie de estándares legales que, considerando los aprovechamientos, que el las Plan General atribuyen al Sector se traducen en lo siguiente:

Bases de partida:

- 1) Número máximo de viviendas: 933 unidades
- 2) Superficie máxima edificable: 107.292,8 m²

Sistema local de espacios libres de uso y dominio público:

Según la Ley 2/2001, 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida cualquiera que sea su uso.

Dicha superficie nunca será inferior al 10% de la total del Sector.

El valor más exigente es el de esta segunda condición del 10% de la superficie total del Sector, que nos conduce a 28.677 m².

Equipamientos:

Según la Ley 2/2001, 12 m² de suelo por cada 100 m² construidos de vivienda.

Este valor resulta 12.875,14 m², suponiendo que toda la edificabilidad se destina a vivienda, supuesto que no se produce en este caso, por lo que la exigencia estricta es menor.

Aparcamientos:

Sin lugar a dudas el valor más exigente es el de la Ley 2/2001: dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100 m² de superficie construida cualquiera que sea su uso, lo que representa un total de 1.224 plazas en vía pública y otras tantas en espacios privados y/o garajes, suponiendo que se consume toda la edificabilidad del Sector.

Además, según la Ley de Cantabria de 3/1996, de 24 de septiembre sobre "Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y de la Comunicación" se reserva una plaza cada 50 para minusválidos, por lo que resultan 24 plazas para minusválidos, quedando 1.200 plazas de uso general.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

II.2.2. Criterios de ordenación

Se destaca que la totalidad de la superficie residencial se destinará a vivienda de protección oficial.

Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Distribuir la edificación de forma equilibrada por todo el Sector de modo que se generen manzanas de dimensiones reducidas susceptibles de acoger actividades de relación en la proximidad de los hogares, mediante pequeños espacios libres o dotaciones comunitarias.
- b) Localizar la edificación de mayor altura frente al boulevard y, en general, el viario principal.
- c) Procurar una coherencia tipológica y morfológica con el entorno, teniendo en cuenta las tipologías utilizadas en urbanizaciones colindantes.
- d) Permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes que sean compatibles con las determinaciones de las Plan General para el sector.
- e) Respetar las trazas viarias establecidas en el Plan General, en tanto que documento de rango superior y establecer continuidad entre los nuevos ejes viarios y los existentes.
- f) Respetar los Sistemas Generales establecidos en el Plan General y en el Modificado nº42, que los reordena acorde a las nuevas necesidades.
- g) Equilibrar la distribución de los terrenos dotacionales públicos (espacios libres y equipamientos).

II.2.3. Descripción de la solución adoptada

La estructura de la propiedad y la topografía del Sector son los elementos claves a la hora de plantear una ordenación coherente con los objetivos antes enunciados.

Por otro lado, entendemos, que este documento no debe ser un instrumento de ordenación finalista de la edificación, sino que debe dejar cierto juego al proyectista y a la propia estrategia de comercialización del promotor.

Ahora bien, no descender hasta una ordenación volumétrica y tipológica detallada puede suponer soslayar, de forma consciente o no, problemas de implantación especialmente relevantes en situaciones de topografía complicada, como sucede en alguna zona del área que nos ocupa.

Como compromiso entre ambas opciones presentamos una zonificación precisa y vinculante (como es exigible al documento), así como un estudio detallado de las rasantes del viario que hemos considerado imprescindible efectuar a fin de acotar la razonable capacidad de acogida del Sector con los aprovechamientos y condiciones señalados en el Plan General.

El Sector es atravesado en dirección Este-Oeste por la carretera CA-331 por lo que queda dividido en dos áreas, una al Norte y otra al Sur de la citada carretera. La zona Norte está formada por tres manzanas separadas por la vialidad interior. La manzana situada al Oeste, a su vez se divide en tres áreas, las dos situadas más al Oeste son dos Equipamientos, el EQ-1, Equipamiento Local y el SGEQ-1, que es un Sistema General de Equipamiento donde en la actualidad existen unas naves nido y punto limpio. La manzana se completa en su lado Este con una franja de Espacio Libre denominado EL-1.

De las otras dos manzanas, la situada al Norte, denominada R-1, está destinada en su totalidad a uso Residencial y la situada al Sur se divide en una zona residencial R-2 y un Equipamiento Local, EQ-2.

La zona Sur se divide en cinco manzanas, articuladas por varios ejes interiores. Hay un eje principal que penetra en esta zona de modo perpendicular, desde la glorieta situada más al Sur de

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

la CA-331, para después girar hacia el Norte hasta conectar con la glorieta Norte de la CA-331. Entre este vial descrito y el límite del Sector se forma una gran manzana dividida a su vez en varias submanzanas que se describen a continuación.

Empezando la descripción de Este a Oeste, nos encontramos con la primera zona que es un Sistema General de Equipamiento, denominado SGEQ-2, donde actualmente existe un área deportiva compuesta por unas pistas de fútbol y vestuarios. Dos franjas de terreno denominadas REV-1 y REV-2 separan a esta zona de otro Equipamiento Comunitario Privado, EQP. Insertas en un Espacio Libre Local que se encuentra a continuación, hay dos manzanas Residenciales denominadas R-7 y R-8. Para completar esta gran manzana, a lo largo del límite Oeste se encuentra una franja de Sistema General de Espacio Libre, SGEL, con la finalidad de crear una banda de protección a lo largo del río Viar.

Entre la carretera CA-331 y esta gran manzana, se encuentran cuatro manzanas toda ellas Residenciales, denominadas R-3, R-4, R-5 y R-6, las dos situadas más al Norte se encuentran separadas por un calle peatonal, VP.

Por último, a lo largo de toda la carretera CA-331, y al Sur de ésta tenemos una franja de Sistema General Anexo a Vial dividido en tres zonas y denominadas SGAV-1, SGAV-2 y SGAV-3.

II.2.4. Usos del suelo

De acuerdo con la ordenación del ámbito descrita en el apartado precedente de este documento, resultan la zonificación y la distribución de aprovechamientos que se expresan a continuación:

ZONIFICACIÓN RESULTANTE	USO	APROVECHAMIENTO	PLANTAS
		SUPERFICIE (m ²)	%
R-1	Residencial	8.234	2,87
R-2	Residencial	9.600	3,35
R-3	Residencial	7.854	2,74
R-4	Residencial	6.482	2,26
R-5	Residencial	6.484	2,26
R-6	Residencial	8.398	2,93
R-7	Residencial	2.178	0,76
R-8	Residencial	2.178	0,76
EQ-1	Equipamiento Comunitario (Sistema Local)	5.118	1,78
EQ-2	Equipamiento Comunitario (Sistema Local)	10.001	3,49
EQP-1	Equipamiento Privado	13.419	4,68
EQP-2	Equipamiento Privado	10.768	3,75
EL-1	Espacio Libre (Sistema Local)	7.422	2,59
EL-2	Espacio Libre (Sistema Local)	22.039	7,69
SGEQ-1	Sistema General Equipamiento Comunitario	9.502	3,31
SGEQ-2	Sistema General Equipamiento Comunitario	57.039	19,89
SGEL	Sistema General Espacios Libres	17.064	5,95
SGV	Sistema General Vial	17.393	6,07
SGAV-1	Sistema General Anexo a Vial	1.615	0,56
SGAV-2	Sistema General Anexo a Vial	8.002	2,79
SGAV-3	Sistema General Anexo a Vial	9.031	3,15
Red vial y aparcamientos		46.949	16,37
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		286.770	100,00

En cuanto a los aprovechamientos lucrativos, la distribución por áreas edificables es la siguiente:

MANZANA	SUP. SUELO (m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	PLANTAS
R-1	8.234	19.980,00	2,4265	B+5
R-2	9.600	21.690,00	2,2594	B+5
R-3	7.854	9.380,00	1,1943	B+3
R-4	6.482	7.200,00	1,1108	B+3

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

R-5	6.484	7.560,00	1.1659	B+3
R-6	8.398	11.160,00	1.3289	B+3
R-7	2.178	3.500,00	1.6070	B+3
R-8	2.178	3.500,00	1.6070	B+3
TOTAL RESIDENCIAL	51.408	83.970,00		
EQ-P	24.187	23.321,25	0,9642	B+3
TOTAL	75.595	107.291,27		

II.2.5. Adecuación al Plan General y a los estándares legales

Tal como se expresa en la tabla adjunta, la ordenación proyectada cumple con las exigencias del Plan General en cuanto a edificabilidad y densidad de viviendas y los estándares dotacionales adoptados superan los legalmente exigibles que se calcularon en el apartado II.1.1.

PARÁMETRO	EXIGIBLE	ADOPTADO
Superficie máxima edificable (m ²)	0,40 x 268.232 = 107.292,8	107.292,8
Número máximo de viviendas	933 (1)	933
Cesiones de espacio libre local (m ²)	28.667	29.461
Cesiones de equipamiento local (m ²)	10.052,26	15.119
Aparcamiento público (nº de plazas)	1.224 (2)	1.259
Aparcamiento privado (nº de plazas)	1.224 (3)	1.283
Aparcamiento para minusválidos	24 (1 por cada 50 plazas)	25

(1) Sujeto a los términos fijados en el Modificado nº 29 del Plan General.

(2) Número de plazas que resultan según la Ley 2/2001.

(3) Según Ordenanzas contenidas en el presente documento.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

II.3. INFRAESTRUCTURAS

Como hemos señalado anteriormente, la mayor parte de las infraestructuras se encuentran a pie de parcela o insertadas en la misma, por lo que el enganche del Sector a los servicios de la ciudad es relativamente sencillo tanto en términos técnicos como económicos.

Teniendo en cuenta estas premisas se han dibujado en los planos correspondientes las trazas del viario y de las diferentes redes de servicio consideradas: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Las redes citadas discurrirán todas ellas subterráneas.

II.3.1. Red viaria

A continuación se detallan los distintos tipos de sección de viario proyectados:

- **Sección Tipo 1:** Se trata de la carretera autonómica CA-331, denominada en el presente proyecto Eje-01, que divide al Sector en dos áreas. Se diseña como una calle de anchura 25,00 metros. Este ancho se reparte en dos aceras, una de cuatro (4,00) metros y otra de tres (3,00) metros, dos calzadas de siete (7,00) metros separadas por un seto de un (1,00) metro, y un carril bici a un lado de dos (2,00) metros de anchura.
- **Sección Tipo 2:** Se trata del vial denominado Eje-02. Se diseña como una calle de anchura 28,00 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de tres cincuenta (3,50) metros cada una con una banda de aparcamiento en batería de ancho cuatro con cincuenta (4,50) metros a ambos lados, y una calzada de ocho (8,00) metros.
- **Sección Tipo 3:** Se trata del vial denominado Eje-03, Eje-09. Se diseña como una calle de anchura 28,00 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de tres con cincuenta (3,50) metros cada una, con una banda de aparcamiento en batería de ancho cuatro con cincuenta (4,50) metros a ambos lados, y una calzada es de ocho (8,00) metros, un carril bici de dos (2,00) metros, un alcorque de un (1,00) metro y otra acera de un (1,00) metro a un solo lado.
- **Sección Tipo 4:** Se trata de los viales denominados Eje-04, Eje-05, Eje-06 (parcial), Eje-07 y Eje-08. Se diseña como una calle de anchura 23,00 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de tres (3,00) metros cada una, con una banda de aparcamiento en batería de ancho cuatro con cincuenta (4,50) metros a ambos lados, una calzada de ocho (8,00) metros.
- **Sección Tipo 6:** Se trata de un vial denominado Eje-10. Se diseña como una calle de anchura 23,00 metros. Este ancho se compone en su totalidad por una acera peatonal.

Los accesos principales se realizan a través de la carretera autonómica CA-331, que discurre en dirección Este-Oeste, dividiendo el sector en dos. Sobre esta carretera se ubican dos glorietas, una existente en la parte oriental de la modificación, y otra de nueva creación dentro de los límites de la modificación, prevista en planeamiento vigente.

Las actuaciones previstas que afectan a carretera de titularidad autonómica (CA-331) requerirán la autorización del organismo competente, la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Todo lo anterior en base al siguiente

ESTUDIO DE TRÁFICO

Situación actual.

La definición del conjunto de actuaciones previstas en la modificación puntual nº 42 del P.G.O.U. de Torrelavega pretenden, desde el punto de vista de tráfico, aportar soluciones a la intensidad de tráfico soportada por la red viaria del área.

En concreto se puede apreciar que el tráfico soportado por la avenida Fernández Vallejo es alto para la capacidad que esta vía posee. Por ese motivo y con el objeto de aliviar la intensidad media diaria de la mencionada avenida se procedió a la apertura del radial oeste en febrero de 2010.

Con esta medida la capacidad de ese nuevo vial se considera suficiente para soportar el tráfico generado en la Avenida Fernandez Vallejo e incluso para absorber el incremento poblacional de la zona.

Por otra parte, la red viaria principal de Torrelavega se encuentra configurada en estrella, y es ésta red en estrella la que mayor tráfico soporta. Por ello, la Carretera CA 331 que une Tanos con Campuzano y que no forma parte de esta configuración en estrella, con un carril en cada sentido, no es uno de los viales de mayor tráfico del término municipal, si bien estas vías anulares, a la que se añade la ronda de Torrelavega, poco a poco han recibido parte de esa intensidad.

El tercer y último vial importante en la zona se trata de la A67, cuya intensidad de tráfico es claramente superior a todas las anteriormente mencionadas.

La afección de la zona en estudio a la A67 viene determinada por la proximidad de la intersección en su punto kilométrico 178, apenas a 400 m de la intersección de la CA-331, con el vial radial oeste de Torrelavega.

El tráfico proveniente del área industrial de Mies de Molladar apenas utiliza la carretera CA-331 para acceder a la A67, dado que posee otra intersección más cercana que la de Tanos.

Situación futura.

Para el análisis de la situación futura se ha de mencionar que ninguna de las tres vías mencionadas en la situación actual va a sufrir alteraciones y, por tanto, permanecerán tal cual existen en el día de hoy.

La localización de la zona en estudio y de las actuaciones referentes al tráfico previstas, se sitúan en dos rotondas sobre la CA-331 y en otras dos sobre radiales de las rondas de Torrelavega. Una de esas vías se encuentran ya construidas pero se prevé una reforma futura. No habrá, por otra parte, interferencia alguna con la A67.

La intensidad de tráfico aportada por las nuevas infraestructuras, se originan en un ámbito espacial tan reducido que la afección a la CA-331 en primera instancia se prevé nulo o casi nulo. El incremento poblacional generado en esa zona respecto al existente en el núcleo de Tanos es demasiado pequeño como para creer que sea necesaria una ampliación de los viales existentes.

La mayor afección al tráfico de la zona ha venido determinada por la apertura de una comunicación entre el campus de la Universidad de Cantabria en Tanos y la A67, para de ese modo favorecer la entrada y salida de los estudiantes, así como el polígono de Mies de Molladar, el cual no va a ver alterado su tráfico por el motivo anteriormente citado.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

El tráfico que genera el barrio de la Nueva Ciudad y Tanos no tendrá incidencia con el modificado propuesto puesto que no se prevé cambio alguno en el uso de vías alternativas a las actuales. Por tanto no va a aportar un incremento adicional en la zona.

Finalmente el establecimiento hostelero ubicado en la CA-331, que fomenta el tráfico en la zona, no se verá afectado por la apertura de los nuevos viales, dado que el acceso a este inmueble se produce por la mencionada CA-331.

II.3.2. Abastecimiento de agua

Para el cálculo y dimensionamiento de la red de abastecimiento de agua, se considera la ejecución de una red mallada, constituida por dos anillos principales independientes, uno al Norte de la carretera CA-331 y otro al Sur de dicha carretera.

Para ello, siguiendo las Normas Tecnológicas de la Edificación (IFA Abastecimiento), la dotación de agua para el cálculo de la red que se toma es de 630 l/viv/día y un caudal punta de 0.030 l/viv/sg. Se tendrán en cuenta las viviendas previstas en la zona urbana residencial, así como las viviendas equivalentes resultantes de los distintos usos como son los espacios libres o los equipamientos previstos. Sólo se considerarán bocas de riego para las superficies ajardinadas y espacios libres y, en consecuencia, se colocarán en dichos lugares. La dotación para limpieza de viales no se ha tenido en cuenta, ya que actualmente son máquinas con su propio depósito de agua las que realizan dicho servicio.

Se obtienen los siguientes valores:

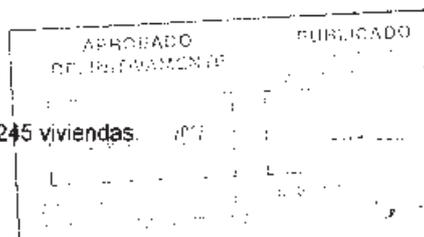
- Zona Norte de la CA-331:

Número de viviendas: 230 viviendas.

Número de viviendas equivalentes consideradas: 245 viviendas.

$Q_{\text{medio}} = 3,46 \text{ l/sg.}$

$Q_{\text{punta}} = 16,62 \text{ l/sg.}$



Este caudal puede ser conducido por una tubería de fundición de diámetro ϕ 150 mm. y su conexión se realizará en la glorieta Norte del Bulevar Radial Centro que actualmente está en ejecución y pertenece al proyecto denominado Coterios II, y con la red de abastecimiento que proviene del Campus Universitario.

- Zona Sur de la CA-331:

Número de viviendas: 703 viviendas.

Número de viviendas equivalentes consideradas: 804 viviendas.

$Q_{\text{medio}} = 10,99 \text{ l/sg.}$

$Q_{\text{punta}} = 45,21 \text{ l/sg.}$

Este caudal puede ser conducido por una tubería de fundición de diámetro ϕ 200 mm. en este caso la conexión se realizará en la glorieta Sur del Bulevar Radial Centro anteriormente mencionada (glorieta Este de la CA-331) y en la glorieta Oeste de la Ca-331 con la tubería de abastecimiento general de N 900 mm.

Como norma general la velocidad de circulación se situará entre 0,6 y 2,50 m/sg.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

El único déficit que pudiera producirse en torno al abastecimiento de agua potable sería en época estival y vendría dado por la más que improbable hipótesis de que las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana y de esta Modificación se cumplieran en su totalidad, algo remotamente posible habida cuenta que el planeamiento municipal data del año 1.985 y se ha desarrollado únicamente un sector de suelo urbanizable programado ("Los Ochos") y un sector de suelo urbanizable residual ("Coterios II").

No obstante, si esa hipótesis llegara a producirse y se produjera un déficit de abastecimiento en época estival, llegado el momento de la aprobación del proyecto de urbanización habrá de incluirse la creación de las infraestructuras necesarias para paliar dicho déficit por parte de los promotores del sector. Dado que la realización de tal hipótesis es una quimera, no se considera oportuno incluir dichas infraestructuras en este documento.

II.3.3. Saneamiento

Se adopta un sistema separativo de recogida para las aguas residuales y pluviales. La red de aguas residuales se resuelve mediante colectores de diámetro ϕ 1000 mm. y discurrirá por gravedad, debido a la pendiente del Sector; el punto más bajo, donde se recogerán las aguas, está situado al Norte, a partir de este punto se hará la conexión en una arqueta existente, donde el río Viar está convertido en colector.

Los caudales a evacuar en el caso de las aguas negras se estiman en el 85% de los caudales calculados para el suministro de agua a las viviendas reales consideradas; esto es:

- Zona Norte de la CA-331:

Número de viviendas: 230 viviendas.

$$Q_{\text{medio}} = 1,68 \times 0,85 = 1,43 \text{ l/sg.}$$

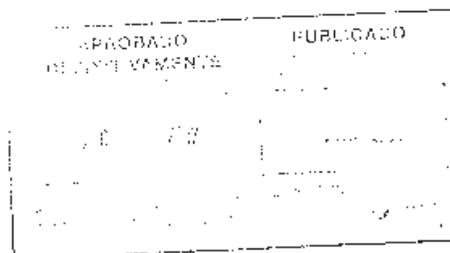
$$Q_{\text{punta}} = 6,90 \times 0,85 = 5,87 \text{ l/sg.}$$

- Zona Sur de la CA-331:

Número de viviendas: 703 viviendas.

$$Q_{\text{medio}} = 5,32 \times 0,85 = 4,52 \text{ l/sg.}$$

$$Q_{\text{punta}} = 21,09 \times 0,85 = 17,93 \text{ l/sg.}$$



Respecto a las aguas pluviales, la recogida se hará en dos puntos, uno de ellos es el mismo anteriormente descrito, al Norte del Sector, y el otro, en la rotonda Oeste de la carretera CA-331, por donde está proyectado que discurra una tubería de diámetro ϕ 1000 mm. que proviene de la zona Este del Sector, recogiendo las aguas pluviales de la totalidad del tramo de carretera CA-331 que atraviesa el Sector.

El material de los tubos es de PVC, lo que requiere refuerzo de hormigón al cruzar la calzada, con sección circular de diámetro nominal ϕ 300 mm para la recogida de aguas residuales, sección más que suficiente teniendo en cuenta que, como caudal de aguas residuales tomamos la dotación de abastecimiento. Y para los valores de los caudales de pluviales utilizaremos en la mayoría de los tramos ϕ 300 mm, excepto en el tramo final, donde se realiza la conexión con el colector de ϕ 1000 mm.

Para el cálculo de los caudales dividiremos en dos el Sector tal y como se ha realizado en el apartado precedente.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- Zona Norte de la CA-331:

Suponiendo una superficie a recoger de 6,25 Ha, con una intensidad de lluvia de 155,80 l/s.Ha y un coeficiente de escorrentía medio de 0,50.

$$Q_{\text{Pluv}} = 6,25 \times 155,80 \times 0,50 = 486,88 \text{ l/sg.}$$

- Zona Sur de la CA-331:

Suponiendo una superficie a recoger de 15,90 Ha, con una intensidad de lluvia de 155,80 l/s.Ha y un coeficiente de escorrentía medio de 0,50.

$$Q_{\text{Pluv}} = 15,90 \times 155,80 \times 0,50 = 1.238,61 \text{ l/sg.}$$

Destacamos que estos caudales totales solo deberán soportarlos los últimos tramos de los colectores, cuando llegan a los puntos de recogida indicados.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg (pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión) y la velocidad mínima de 0,6 m/sg para evitar deposiciones de material.

Se sitúan pozos de registro en las intersecciones y en los cambios bruscos de dirección de la red, a una distancia adecuada de las arquetas de saneamiento y de los sumideros de desagüe en su caso, con el criterio de evitar separaciones superiores a los 50 metros entre pozos.

Dado que la actuación se desarrolla en la zona de dominio público y policía de cauces del arroyo Campuzano, Viar o Cuito, afluente del río Besaya, toda obra o instalación de nueva implantación requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y en todo caso se respetará la zona de servidumbre.

II.3.4. Energía eléctrica

Para determinar la potencia a instalar en los futuros Centros de Transformación se procede a calcular las redes de distribución siguiendo las Normas Tecnológicas de la Edificación (IER Red exterior) y la Instrucción Técnica Complementaria para Baja Tensión (ITC-BT-10) del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

La potencia total prevista en la zona de actuación P_t en kW, se obtiene mediante la expresión:

$$P_t = P_v + P_e + P_a$$

Considerando:

P_v = Potencia correspondiente a viviendas; se determina según ITC-BT- 10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

P_e = Potencia correspondiente a edificios o instalaciones de características especiales, tales como centros médicos, polideportivos u otros equipamientos.

P_a = Potencia correspondiente al alumbrado público; se determina según IER Red exterior, a partir del número de luminarias de igual potencia y de la potencia en W de las lámparas. En ausencia de datos se puede estimar una potencia de 1,5 W/m² de vial.

Estas cargas serán las consideradas para el cálculo de la red eléctrica de baja tensión, que dota de suministro eléctrico a todas esas parcelas.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- Consumo de las viviendas:

Vamos a considerar un número máximo de 933 viviendas con un nivel de electrificación medio, lo cual implica un consumo medio por vivienda de 5,75 kW a 230 V. De acuerdo al Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, se establece el siguiente coeficiente de simultaneidad al llevar la corriente a más de 21 viviendas:

Siendo "n" el número de viviendas, el coeficiente de simultaneidad a aplicar por vivienda resulta:

$$Cs=0.505$$

Así pues la potencia total a satisfacer será:

$$Pv = n \times Cs \times 5,75$$

$$Pv = 933 \times 0,505 \times 5,75 = 2.709,20 \text{ kW}$$



A esta cifra le vamos a añadir la carga correspondiente a los garajes también según ITC-BT-10, considerando para ventilación forzada 20 W/m² de superficie de garaje construida; para una superficie de garajes de 15.000 m² resulta un total de 300 a sumar a la cifra anterior con lo que se tiene:

$$Pv = 2.709,20 + 300 = 3.009,20 \text{ kW}$$

- Consumo de equipamientos:

Adoptamos el valor de 100 W/m² de superficie construida, aunque hay 97.104 m² de suelo destinado a equipamiento, tomamos un valor aproximado de 22.000 m² de superficie construida tenemos:

$$Pe = 2.200 \text{ kW}$$

- Consumo de alumbrado público:

Conforme al número y características de las luminarias dispuestas tenemos los siguientes datos:

Tenemos 85 farolas colocadas a tresbolillo con una distancia entre sí de 25 metros, columna de 7 m de altura y con una potencia cada una de 150 W y 24 farolas de columna de 3,6 m de altura y todas ellas de potencia de 150 W, colocadas en los Espacios Libres e itinerarios peatonales.

Según la Tabla 1 de la NTE-IER de Instalaciones resultan:

$$Pa = 29,5 \text{ kW}$$

- Consumo total:

Potencia total prevista:

$$Pt = 3.009,20 + 2.200 + 29,50 = 5.238,70 \text{ KW} \quad 5.240 \text{ kW}$$

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Por tratarse de una zona residencial se acepta un factor de potencia de valor elevado, $\cos\phi = 0,9$, por lo tanto, la potencia aparente demandada será la siguiente:

$$\text{Potencia Aparente Total (S)} = 5.240 / 0,9 = 5.822 \text{ kW}$$

La potencia y el número de Centros de Transformación necesarios se obtendrían a partir de la densidad de potencia o cociente entre la potencia total demandada real y la superficie servida, considerando los valores modulares de potencia de transformadores.

Superficie servida: 28,68 Hectáreas.

$$\text{Densidad de potencia: } 5.822 / 28,68 = 203 \text{ kW/Ha} \gg 100$$

Según la Tabla 2 del cálculo del número de centros de transformación y potencia de la NTE-IER de Instalaciones resultan:

Número de Centros de Transformación: $5.822 / (2 \times 630) = 4,62$; tomamos 5 centros de transformación y potencia del transformador de 2 uds de 630 kVA para cada uno de los centros.

Por lo tanto, se procede a la instalación de cinco CT cada uno de ellos con dos transformadores de 630 kVA de potencia.

El Sector está atravesado por diversas líneas aéreas de electricidad que se describen a continuación, así como, la solución que se plantea para su tratamiento:

- Línea de Media Tensión de 12kV Puente San Miguel-Renedo en dirección Suroeste-Noreste, actualmente está en proceso de soterramiento, por lo que su afección queda solventada.
- Línea de Alta Tensión de 55 kV Puente San Miguel-Penagos en dirección Oeste-Este, que discurre por el trazado del vial Norte del Sector, la cual, se propone soterrar.
- Dos Líneas de Alta Tensión de 55 kV, Puente San Miguel-Tanos y Rozadio-Tanos, que van juntas por el mismo trazado en dirección Noroeste-Sueste y afecta a la zona Sur del Sector. Se propone su soterramiento, pero tan solo del tramo que puede afectar a las manzanas edificables, manteniendo el poste que se encuentra al Sur del Sector en la parcela calificada de Sistema General de Equipamiento.

Con independencia de lo anterior, e incluso de la presente Modificación puntual, el Ayuntamiento de Torrelavega y la Compañía Suministradora vienen manteniendo conversaciones a fin de encontrar una solución integral tanto para el trazado de las líneas eléctricas como para la ampliación de la subestación existente. Es evidente que tal solución debe contemplar no sólo la presente actuación sino aquellas otras ya previstas en el área así como las previsiones del futuro Plan General de Ordenación Urbana en el entorno. De este estudio debe resultar una definición precisa de las necesidades de suministro así como del coste de las obras necesarias, que deberá asignarse a los distintos Sectores urbanizables atendiendo a la demanda eléctrica de cada uno de ellos, sin perjuicio de recabar posibles ayudas públicas. En tanto las conversaciones aludidas no se plasmen en un Convenio o Protocolo de actuación, en este Documento se hace una estimación aproximada del coste que cabe imputar al Sector objeto del presente Modificado.

II.3.5. Alumbrado público

Se resuelve mediante luminarias de 7 metros en todas las calles interiores del Sector y la separación media entre puntos de luz será de 25 metros colocados al tresbolillo según la anchura de la calle (aunque se detallará convenientemente en el Proyecto de Urbanización), con luminarias de 150 W de potencia y de vapor de sodio de alta presión (V.A.S.P).

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Se admitirán para el control de deslumbramiento luminarias tipo "cut-off" y "semi-cut-off"

En las zonas de Espacios Libres, se situarán farolas de "tipo jardín", de altura de columna 3,6 metros.

Los centros de mando y maniobra se integrarán en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación cuando sea posible, sino tendrá carácter de mobiliario urbano y se cuidará su integración en el entorno.

II.3.6. Telecomunicaciones

Para las redes de telecomunicaciones se estará en lo que indiquen los servicios competentes a tal efecto. El Proyecto de Urbanización deberá dimensionar la infraestructura de las redes públicas de modo que se garantice el acceso no discriminado a todos los operadores interesados en operar en el ámbito descrito en el presente documento, a fin de mantener la competencia efectiva en el Sector. Dicha infraestructura tendrá en cuenta las Normas UNE 133100-1 y UNE 133100-2.

II.4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El objetivo prioritario de esta actuación es la construcción de viviendas de protección pública, por lo que, como se ha expuesto anteriormente, la totalidad de la edificabilidad de uso residencial se destinará a la construcción de este tipo de viviendas.

Se distribuirán en los diferentes regímenes, según las siguientes proporciones:

- VPO régimen especial: 10%
- VPO régimen general: 40%
- VPO régimen concertado o autonómico: 50%

Por otro lado, el valor de repercusión de suelo para la construcción de viviendas de las distintas modalidades de protección se puede calcular a partir de la tabla anexa en la que se ha supuesto una vivienda tipo de 100 m² construidos, equivalentes a 80 m² de superficie útil.

A cada una de esas viviendas se vincula un trastero de 8 m² de superficie útil y un garaje de 25 m² de superficie útil.

PRECIO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

GRADO DE PROTECCIÓN:	VPP RÉGIMEN AUTONÓMICO
Módulo Básico Nacional	1.655,47 (€)
Ponderación según tipo de protección	1
Precio Venta	1.655,47 (€/m ² útil)
Ponderación según uso	0,60
Precio Venta Garaje y Trastero	993,28 (€/m ² útil)
Precio Venta	2.065,20 (€/m ² construido incluido garaje y trastero)
Valor máximo de repercusión de suelo	413,04 (€)
GRADO DE PROTECCIÓN	VPP RÉGIMEN GENERAL
Módulo Básico Nacional	758,00 (€)
Ponderación según tipo de protección	1,6
Precio Venta	1.212,80 (€/m ² útil)
Ponderación según uso	0,60
Precio Venta Garaje y Trastero	836,83 (€/m ² útil)
Precio Venta	1.557,99 (€/m ² construido incluido garaje y trastero)
Valor máximo de repercusión de suelo	311,60 (€)
GRADO DE PROTECCIÓN	VPP RÉGIMEN ESPECIAL
Módulo Básico Nacional	758,00 (€)
Ponderación según tipo de protección	1,5
Precio Venta	1.137,00 (€/m ² útil)
Ponderación según uso	0,60
Precio Venta Garaje y Trastero	682,20 (€/m ² útil)
Precio Venta	1.418,41 (€/m ² construido incluido garaje y trastero)
Valor máximo de repercusión de suelo	283,68 (€)

Tenemos, por otra parte el uso de equipamiento comunitario privado como expresamente localizado en el Sector, pudiendo aparecer otros usos lucrativos compatibles con la ordenanza zonal. A efectos de mantener una cierta neutralidad en cuanto a su implantación efectiva, se ha optado por asignarles el coeficiente de ponderación unidad.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Adoptando el valor de 1 para el uso dominante, que es el residencial VPO régimen autonómico, y teniendo en cuenta que para el cálculo de los valores de repercusión de suelo se establece el límite citado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como las consideraciones del párrafo precedente, obtenemos los coeficientes de ponderación siguientes:

USO	VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO	COEFICIENTE
VPO Régimen Autonómico	413,04	1,00
VPO Régimen General	311,60	0,75
VPO Régimen Especial	283,68	0,69
Otros usos		1,00

II.5. GESTIÓN

II.5.1. Sistema de Actuación

El sistema de actuación será el de Compensación, desarrollado en los artículos 149 a 157 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.5.2. Aprovechamiento y cesiones de suelo

Sin perjuicio de los acuerdos que puedan contemplarse en Convenio Urbanístico o en el Proyecto de Compensación en lo relativo a la contraprestación de los derechos que corresponden al Ayuntamiento de Torrelavega, en principio, se entiende que:

- Corresponde a los propietarios del Sector el 85% del aprovechamiento lucrativo que se puede materializar en el mismo; esto es: 91.198,88 m² y 793 viviendas.
- Corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante el 15% del aprovechamiento lucrativo que se puede materializar en el mismo; esto es: 16.093,92 m² y 140 viviendas. Ello es independiente del aprovechamiento que corresponde al ente local como propietario de terrenos incluidos en el Sector.

En cuanto a las cesiones a favor del Ayuntamiento de Torrelavega, serán públicos los terrenos siguientes:

- a) Las parcelas destinadas a acoger las cesiones para espacios libres y dotaciones, que son las designadas como EL-1, EL-2, SGEL, EQ-1, EQ-2, SGEQ-1 y SGEQ-2, que representan una superficie total de 128.185 m² (44,70% de la superficie del Sector).
- b) Las superficies destinadas a viario, anexas a viario y aparcamiento públicos, que representan 82.990 m² (28,94% de la superficie del Sector).
- c) Las superficies destinadas a Sistemas Generales interiores que no son de titularidad municipal deberán ser cedidas obligatoriamente al Ayuntamiento de Torrelavega, de forma gratuita, libres de cargas. No obstante, el Ayuntamiento podrá obtener estas superficies de forma anticipada mediante la ocupación directa, expropiación forzosa o Convenio Urbanístico, conforme determina el artículo 142.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Las parcelas consideradas en los apartados precedentes tendrán carácter de bienes demaniales y, por tanto, los usos que en ellas se establezcan serán públicos; su gestión se hará de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Igualmente será pública la parcela o parcelas sobre las que se localice, en su caso, el aprovechamiento municipal. Tendrá la consideración de bien patrimonial y su gestión o transmisión se regulará por su legislación específica y por lo establecido en la Ley del Suelo.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

II.6. PROMOTOR

El Sector se desarrollará por iniciativa pública y está promovido por el Ayuntamiento de Torrelavega.

A efectos del cumplimiento del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se reseñan a continuación las determinaciones a que se refiere el mencionado Artículo:

- a) El desarrollo del mismo será por el Sistema de Compensación, pudiéndose seguir el procedimiento abreviado del artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
Las obras de urbanización, que deberán ser ejecutadas por los propietarios de los terrenos, comprenderán el desarrollo de todas las dotaciones infraestructurales de carácter local: calles, redes de servicio (incluso sus conexiones a las generales del municipio), y acondicionamiento de espacios libres de cesión obligatoria.
- b) El Ayuntamiento de Torrelavega no participará en los costes de urbanización en la parte que corresponde al 15 % de aprovechamiento que debe ser objeto de cesión urbanizado y libre de cargas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2001.
- c) Los plazos de ejecución de las obras de urbanización serán los que figuran en el Plan de Etapas que forma parte de este documento.
- d) La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios. A tal fin deberá constituirse la correspondiente Entidad de Conservación.
 - Por cuenta de los particulares, cuando se trate de espacios de titularidad privada.
 - A cargo del Ayuntamiento en lo referente a espacios públicos cuya cesión sea obligatoria por así venir impuesto en este documento o por el Plan General.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165



III. ORDENANZAS

III.1. DISPOSICIONES GENERALES

- III.1.1. OBJETO Y ÁMBITO
- III.1.2. EFECTOS
- III.1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO
- III.1.4. VIGENCIA
- III.1.5. MODIFICACIÓN
- III.1.6. LEGISLACIÓN SUPLETORIA Y AFECCIONES SECTORIALES
- III.1.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

III.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- III.2.1. DETERMINACIONES GENERALES
- III.2.2. INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- III.2.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
- III.2.4. ESTUDIOS DE DETALLE
- III.2.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- III.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

III.3. ORDENANZAS DE ZONA

III.3.1. ORDENANZA Nº 1.- RESIDENCIAL

- III.3.1.1. ÁMBITO TIPOLOGÍA
- III.3.1.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
- III.3.1.3. PARÁMETROS REGULADORES
- III.3.1.4. CIERRE DE PARCELAS
- III.3.1.5. VIARIO INTERIOR
- III.3.1.6. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- III.3.1.7. ESPACIO LIBRE INTERIOR

III.3.2. ORDENANZA Nº 2.- EQUIPAMIENTO PRIVADO

- III.3.2.1. ÁMBITO TIPOLOGÍA
- III.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
- III.3.2.3. PARÁMETROS REGULADORES
- III.3.2.4. CIERRE DE PARCELAS
- III.3.2.5. VIARIO INTERIOR
- III.3.2.6. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- III.3.2.7. ESPACIO LIBRE INTERIOR

III.3.3. ORDENANZA Nº 3.- SISTEMAS LOCALES

III.3.0. ÁMBITO Y CATEGORÍAS

III.3.3.1. ORDENANZA Nº 3.1.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

- III.3.3.1.1. ÁMBITO TIPOLOGÍA
- III.3.3.1.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
- III.3.3.1.3. PARÁMETROS REGULADORES

III.3.3.2. ORDENANZA Nº 3.2.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

- III.3.3.2.1. ÁMBITO TIPOLOGÍA
- III.3.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
- III.3.3.2.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

III.3.3.3. ORDENANZA Nº 3.3.- SISTEMA LOCAL VIARIO

- III.3.3.3.1. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA
- III.3.3.3.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

III.3.4. ORDENANZA Nº 4.- SISTEMAS GENERALES

III.3.4.0. ÁMBITO Y CATEGORÍAS

III.3.4.1. ORDENANZA Nº 4.1.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- III.3.4.1.1. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA
- III.3.4.1.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
- III.3.4.1.3. PARÁMETROS REGULADORES
- III.3.4.1.4. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN.



LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- III.3.4.1.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- III.3.4.2. ORDENANZA Nº 4.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - III.3.4.2.1. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA
 - III.3.4.2.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES
 - III.3.4.2.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN
- III.3.4.3. ORDENANZA Nº 4.3.- SISTEMA GENERAL VIARIO
 - III.3.4.3.1. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA
 - III.3.4.3.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
- III.3.4.4. ORDENANZA Nº 4.4.- SISTEMA GENERAL ANEXO A VIARIO
 - III.3.4.4.1. ÁMBITO
 - III.3.4.4.2. USO CARACTERÍSTICO

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.1.- DISPOSICIONES GENERALES

III.1.1.- Objeto y ámbito

- 1) Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la **reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el Sector definido en el presente documento. Todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**
- 2) En el plano de Calificación del Suelo se **delimitan las zonas en que se divide el Sector. Las condiciones particulares de las distintas zonas se incluyen en el apartado III.3. y se basan en las generales de edificación y uso que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.**
- 3) La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la *Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, en el citado Plan General y en las Ordenanzas Municipales.

III.1.2.- Efectos

La entrada en vigor de este documento le confiere los efectos de **ejecutividad, publicidad y obligatoriedad** señalados en la legislación urbanística.

III.1.3.- Contenido del documento

- 1) La presente documentación integra, dentro del Modificado 42 del Plan General, las determinaciones a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 de la *Ley de Cantabria 2/2001*, referida a planeamiento parcial de iniciativa municipal, en cumplimiento de la disposición transitoria cuarta de la *Ley 2/2004 del POL*.
- 2) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
- 3) En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Ordenanzas.
- 4) Los esquemas de redes y servicios urbanos contenidos en la documentación gráfica tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los proyectos de urbanización su pormenorización y configuración definitivas.

III.1.4.- Vigencia

Este documento entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. Su vigencia será indefinida.

III.1.5.- Modificación

- 1) Se entiende por modificación de esta documentación cualquier alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ella, que pueda realizarse sin contemplar o alterar la globalidad del mismo, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación. La modificación de sus contenidos se

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

entenderá como modificación de planeamiento parcial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Cantabria 2/2001

- 2) Se considerará modificación en todo caso:
 - a) El cambio o sustitución de la tipología edificatoria asignada a alguna de las parcelas, por otra no incluida en este Documento.
 - b) La alteración sustancial del sistema viario rodado y/o peatonal. Se entenderá producido un cambio sustancial cuando como consecuencia de la nueva ordenación los itinerarios de acceso más corto a una manzana o a un equipamiento se incrementen en más de un veinte por ciento.
 - c) Las referidas a las condiciones volumétricas de los edificios, entendiéndose por tales la superación de las limitaciones de ocupación y/o altura señaladas en estas Ordenanzas.
 - d) Las referidas a alteraciones de las alineaciones obligatorias y máximas.
 - e) La alteración de los límites de los espacios públicos de cesión que supongan una reducción de la superficie de los mismos en más de un 5 por ciento.
- 3) No se considerará modificación ni revisión del presente Documento:
 - La adaptación de las rasantes a través del Proyecto de Urbanización (Art. 63.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).
 - El ajuste de las secciones tipo de la red viaria y/o la sustitución de la sección tipo 6 por la sección tipo 4.

III.1.6.- Legislación supletoria y afecciones sectoriales

Todos aquellos aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, salvo que resultase de aplicación una norma de mayor rango.

III.1.7.- Protección del Patrimonio Cultural

- 1) En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, se realizará un control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimiento de tierras. Este seguimiento se efectuará por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería competente del Gobierno de Cantabria.
- 2) Así mismo, y en virtud del artículo 84 de la misma Ley, si durante la ejecución de cualquier clase de obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la citada Ley.

III.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

III.2.1.- Determinaciones generales

- 1) Este Sector está integrado por suelos dentro de la clasificación de urbanizable no programado (residual) con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana y al Modificado 42 del mismo, en el que esta Documentación se integra, comprendidos todos ellos dentro de la Unidad Urbanística Integrada de Campuzano (B).
- 2) El uso de referencia establecido para este sector es el residencial en régimen incluido en alguna categoría de protección oficial, de acuerdo con los parámetros contenidos en la Memoria y con arreglo a la tipología de manzana abierta, siendo compatibles los contemplados como tales en la Ordenanza Residencial, en las situaciones y con las limitaciones allí señaladas.
- 3) En el plano de red viaria se define la sección de las calles, con las particularidades a que se refieren los artículos III.1.5 y III.3.3.3.1. En ellas se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de los elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras enterradas o aéreas.

III.2.2.- Iniciativa y Sistema de Actuación

- 1) La iniciativa para la redacción de este Plan Parcial es municipal.
- 2) La gestión y ejecución de las determinaciones precisas para el desarrollo del Sector se llevará a efecto por el Sistema de Compensación previsto en los artículos 149 a 157 de la *Ley de Cantabria 2/2001*.
- 3) A los efectos previstos en el artículo 148.3 de la *Ley de Cantabria 2/2001* se establecen los plazos siguientes:
 - Para la constitución de la Junta de Compensación: un año desde la publicación de la aprobación de este Documento.
 - Para la aprobación del Proyecto de Compensación: un año desde la constitución de la Junta de Compensación.
 - Para la aprobación del Proyecto de Urbanización: un año desde la aprobación del Proyecto de Compensación.
 - Para la ejecución de la urbanización: dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

III.2.3.- Régimen de protección pública

- 1) La edificabilidad residencial a implantar en el Sector se destinará a la construcción de viviendas que deberán ser susceptibles de poderse acoger a los distintos regímenes de protección pública en las proporciones siguientes:
 - VPO régimen especial: 10% de la edificabilidad residencial
 - VPO régimen general: 40% de la edificabilidad residencial
 - VPO régimen concertado o autonómico: 50% de la edificabilidad residencial
- 2) Corresponde al Proyecto de Compensación la localización de las viviendas pertenecientes a cada uno de los regímenes de protección considerados en el epígrafe anterior.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- 3) Podrán alterarse los porcentajes expresados anteriormente sin que ello implique alteración de planeamiento en los supuestos siguientes:
- El 10% asignado al régimen especial podrá incrementarse mermando en igual cuantía el porcentaje asignado a cualquiera de los otros dos regímenes.
 - El 40% asignado al régimen general podrá incrementarse mermando en igual cuantía el porcentaje asignado al régimen concertado o autonómico.

III.2.4.- Estudios de Detalle

- 1) El Plan Parcial establece Estudios de Detalle preceptivos.
- 2) También podrán redactarse Estudios de Detalle, que comprenderán una o más manzanas completas a los efectos de señalar las rasantes de los edificios y ordenar volúmenes, con las limitaciones propias de esta figura de planeamiento y de lo señalado en el apartado III.1.5 de estas Ordenanzas.

III.2.5.- Proyectos de Urbanización

- 1) Deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización para la totalidad del Sector delimitado que incluirá los siguientes grupos de obras de urbanización:
- a) Excavación y movimiento de tierras
 - b) Pavimentación de viario
 - c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de distribución de energía eléctrica
 - g) Red de gas (en su caso)
 - h) Canalizaciones de telecomunicación
 - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
 - j) Alumbrado público
 - k) Mobiliario urbano
- 2) Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales de la ciudad, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Si este Proyecto se pretende ejecutar en fases, deberán señalarse las obras que son necesarias llevar a cabo en cada una de ellas para resolver adecuadamente dicho enlace.
- 3) En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 4) El contenido del Proyecto de Urbanización será el establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, complementado con lo dispuesto en el epígrafe III.3 de estas Ordenanzas y en el Plan General del Municipio.
- 5) En particular, el Proyecto de Urbanización deberá prever itinerarios peatonales (principales o alternativos) con pendientes máximas del 6%, conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 3/1996.

APROBADO

PUBLICADO

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- 6) Los Proyectos de urbanización atenderán a la integración de sus contenidos con el entorno. En particular, respetarán las tipologías y detalles definidos para lo ya urbanizado y por la práctica inveterada por el uso.
- 7) La red de alumbrado público atenderá a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- 8) Los Proyectos de urbanización contendrán previsiones para evitar y/o atenuar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pulvigeno. La intensidad de estas medidas se graduará en atención a la proximidad de zonas residenciales ya implantadas.
- 9) Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de construcción y demolición (RCDs). A tal efecto, los Proyectos de Urbanización incluirán un estudio de gestión de residuos y, en los movimientos de tierra, se determinará con carácter previo su origen y destino.
- 10) Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas 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.

III.2.6.- Proyectos de Edificación

- 1) Los Proyectos de Edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y ordenanzas municipales.
- 2) Los Proyectos de Edificación atenderán a la armonización de sus contenidos con el entorno inmediato y remoto en cuanto a materiales cromatismo y composición.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.- ORDENANZAS DE ZONA

A efectos de regular la implantación concreta de los usos contemplados en el Sector, se establecen las siguientes Ordenanzas de Zona:

- Ordenanza Nº 1: Residencial
- Ordenanza Nº 2: Equipamiento Privado
- Ordenanza Nº 3: Sistemas Locales
 - Ordenanza Nº 3.1.- Sistema Local de Equipamientos
 - Ordenanza Nº 3.2.- Sistema Local de Espacios Libres
 - Ordenanza Nº 3.3.- Sistema Local Viario
- Ordenanza Nº 4: Sistemas Generales
 - Ordenanza Nº 4.1.- Sistema General de Equipamiento
 - Ordenanza Nº 4.2.- Sistema General de Espacios Libres
 - Ordenanza Nº 4.3.- Sistema General Viario
 - Ordenanza Nº 4.4.- Sistema General Anexo a Viario

III.3.1.- Ordenanza Nº 1: Residencial

III.3.1.1.- Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el Plano de Calificación de Suelo con los códigos R-1 a R-8.
- 2) Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, pudiendo abarcar desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

III.3.1.2.- Uso característico y compatibles

- 1) El uso característico es el residencial. Todas las viviendas deberán ser susceptibles de poderse acoger a algún régimen de protección pública.
- 2) Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en las situaciones que expresamente se señalan:
 - En cualquier situación: cualquiera de los usos colectivos y dotacionales públicos que contempla el Plan General.
 - En las plantas bajas de los edificios residenciales: Comercio, oficinas, locales de reunión y usos dotacionales públicos.
 - En plantas sótano y semisótano: Garajes, trasteros e instalaciones propias del edificio.

III.3.1.3.- Parámetros reguladores

- 1) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad es para cada manzana el que se expresa en la tabla adjunta para cada parcela neta resultante. A efectos de medición y cómputo se estará a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan General.

MANZANA/ ZONA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS
R-1	8.234	19.980,00	2,4265	B+5
R-2	9.600	21.690,00	2,2594	B+5
R-3	7.854	9.380,00	1,1943	B+3
R-4	6.482	7.200,00	1,1108	B+3
R-5	6.484	7.560,00	1,1659	B+3
R-6	8.398	11.160,00	1,3289	B+3
R-7	2.178	3.500,00	1,6070	B+3
R-8	2.178	3.500,00	1,6070	B+3
TOTAL	51.408	83.970,00		

- 2) Parcela mínima: A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados y un linder frontal mínimo de veinticinco (25) metros a viario de sistema local.
- 3) Posición de la edificación en la parcela: La separación entre cualquier punto de la edificación, con independencia de su situación sobre o bajo rasante, y los linderos de la

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

parcela será, como mínimo, de 5 metros, salvo que de la documentación gráfica resulte un valor diferente.

- 4) Separación entre edificios: La separación entre cualquier punto de los edificios sobre rasante situados en una misma parcela no será inferior a dos tercios de la altura de coronación del más alto, con un mínimo de siete (7) metros.
- 5) Ocupación de la parcela: La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación bruta del setenta por ciento (70%). Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela neta, excluidos los retranqueos a los que se refiere el punto 3) de este artículo.
- 6) Altura de la edificación: La localización de los edificios de 4 y 6 plantas se señala en la tabla del punto 1) de este artículo y en los planos de ordenación.
- 7) La altura máxima de pisos será de cuatrocientos (400) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en planta piso.

III.3.1.4.- Cierre de parcelas

- 1) Será obligatorio proceder al cierre de las parcelas de acuerdo con lo señalado en los párrafos siguientes.
- 2) El cierre de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completado hasta ciento cincuenta (150) centímetros, mediante cierre vegetal.
 - b) Mediante soluciones diáfanos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.
- 3) Los cerramientos que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse mediante cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima.
- 4) No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
- 5) Cuando existan desniveles con respecto a parcelas colindantes o a espacios públicos, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.
- 6) En cualquier caso, los cierres de parcela armonizarán con el entorno inmediato.

III.3.1.5.- Viario interior

- 1) Con el fin dar de acceso a las edificaciones y a las áreas de aparcamiento, podrán admitirse vías privadas en el interior de la zona al que resulta de aplicación la presente Ordenanza. Dicho viario tendrá una anchura mínima de seis metros, salvo que se trate de calles interiores a una dársena de aparcamiento, en cuyo caso la anchura podrá reducirse a cinco metros.
- 2) Sus características serán las propias de los denominados viaros de coexistencia o compartidos, de modo que se dé prioridad al uso peatonal. Los materiales a utilizar en la

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

pavimentación serán acordes con este carácter y se dispondrán elementos de arbolado, mobiliario urbano o barreras que impidan una circulación superior a 20 km/hora. En todo caso, tanto sus características físicas y funcionales como la señalización deberán permitir diferenciar estas vías interiores del viario público definido en la ordenación del Sector.

III.3.1.6.- Dotación de aparcamientos

- 1) En planta sótano o en el interior de la parcela se dispondrá un mínimo de uno con veinticinco (1,25) plazas de aparcamiento por cada vivienda o 100 metros cuadrados de superficie construida sobre rasante, cualquiera que sea su uso.
- 2) Se permite hasta un máximo de tres plantas bajo rasante.

III.3.1.7.- Espacio libre interior

Las superficies de parcela no ocupadas por edificación, viario interior y/o aparcamientos deberán acondicionarse para recuperar su grado de naturalidad original.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.2.- Ordenanza Nº 2.- Equipamiento Privado

III.3.2.1. Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo con los códigos EQP-1 y EQP-2.
- 2) No se define una tipología determinada, si bien responderá, en general, a edificación aislada en parcela.

III.3.2.2.- Uso característico y compatibles

- 1) El uso característico sobre rasante es el de equipamiento, de carácter deportivo, asistencial, educativo o cualquier otro asimilable, de titularidad y gestión privada y/o pública. A modo de ejemplo se citan: pabellones deportivos, gimnasios, centros geriátricos, clínicas, centros educativos, etc. El uso característico en plantas sótano y semisótano es el de garajes e instalaciones propias del edificio
- 2) Son usos compatibles sobre rasante los de comercio u hostelería complementarios de la actividad principal y a los que se podrá dedicar como máximo el 10% de la edificabilidad total realmente materializada en la parcela.

III.3.2.3.- Parámetros reguladores

- 1) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad es para cada manzana el que se expresa en la tabla adjunta para cada parcela neta resultante. A efectos de medición y cómputo se estará a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan General.

MANZANA/ ZONA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS
EQP-1	13.419	12.938,68	0,9642	B+3
EQP-2	10.768	10.382,57	0,9642	B+3
TOTAL	24.187	23.321,25		

- 2) Parcela mínima: Las parcelas resultantes tienen carácter de mínimas, siendo, por consiguiente, indivisibles a los efectos previstos en el Art. 196 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- 3) Posición de la edificación en la parcela: La separación entre cualquier punto de la edificación, con independencia de su situación sobre o bajo rasante, y los linderos de la parcela será como mínimo de 5 metros, salvo que de la documentación gráfica resulte un valor diferente.
- 4) Separación entre edificios: La separación entre cualquier punto de la edificación sobre rasante de edificios situados en una misma parcela no será inferior a dos tercios de la altura de coronación del mas alto, con un mínimo de siete (7) metros.
- 5) Ocupación de la parcela: La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación bruta del sesenta por ciento (60 %). Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela neta, excluidos los retranqueos a los que se refiere el punto 3 de este artículo.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

- 6) Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (Baja+3).

III.3.2.4.- Cierre de parcelas

- 1) Será obligatorio proceder al cierre de las parcelas de acuerdo con lo señalado en los párrafos siguientes.
- 2) El cierre de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completado hasta ciento cincuenta (150) centímetros, mediante cierre vegetal.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.
- 3) Los cerramientos que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse mediante cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima.
- 4) No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
- 5) Cuando existan desniveles con respecto a parcelas colindantes o a espacios públicos, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.
- 6) En cualquier caso, los cierres de parcela armonizarán con el entorno inmediato.

III.3.2.5.- Viario interior

- 1) Con el fin de dar acceso a las edificaciones y a las áreas de aparcamiento, podrán admitirse vías privadas en el interior de las zonas al que resulta de aplicación la presente Ordenanza. Dicho viario tendrá una anchura mínima de seis metros, salvo que se trate de calles interiores a una dársena de aparcamiento, en cuyo caso la anchura podrá reducirse a cinco metros.
- 2) Sus características serán las propias de los denominados viarios de coexistencia o compartidos, de modo que se dé prioridad al uso peatonal. Los materiales a utilizar en la pavimentación serán acordes con este carácter y se dispondrán elementos de arbolado, mobiliario urbano o barreras que impidan una circulación superior a 20 km/hora. En todo caso, tanto sus características físicas y funcionales como la señalización deberán permitir diferenciar estas vías interiores del viario público definido en la ordenación del Sector.

III.3.2.6.- Dotación de aparcamientos

- 1) En planta sótano o en el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.
- 2) Se permite hasta un máximo de tres plantas bajo rasante.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.2.7.- Espacio libre interior

Las superficies de parcela no ocupadas por edificación, viario interior y/o aparcamientos deberán acondicionarse para recuperar su grado de naturalidad original.

III.3.3.- Ordenanza Nº 3: Sistemas Locales

III.3.3.0.- Ámbito y categorías

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con el objeto de implantar dotaciones y servicios públicos de carácter local.
- 2) Se diferencian tres categorías:
 - Sistema Local de Equipamientos: EQ-1 y EQ-2
 - Sistema Local de Espacios Libres: EL-1 y EL-2
 - Sistema Local Viario

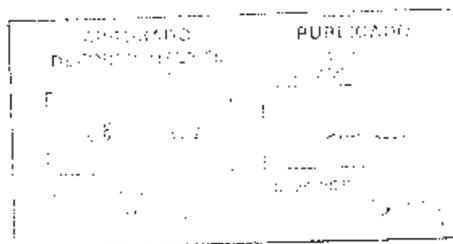
III.3.3.1.- Ordenanza Nº 3.1 Sistema Local de Equipamientos

III.3.3.1.1.- Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos EQ-1 y EQ-2.
- 2) No se define una tipología determinada, si bien responderá, en general, a edificación aislada en parcela.

III.3.3.1.2.- Uso característico y compatibles

- 1) El uso característico de esta área es el colectivo (artículo 4.2.73 del Plan General) en cualquiera de sus categorías y de titularidad pública.
- 2) Son compatibles los siguientes usos:
 - Recreo y expansión
 - Parques y jardines
 - La residencia comunitaria
 - Infraestructuras
 - Estacionamiento



III.3.3.1.3.- Parámetros reguladores

- 1) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad máximo será el establecido en el artículo 5.2.17 del Plan General en función de la pormenorización del equipamiento a implantar. A efectos de medición y cómputo se estará a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 2) Parcela mínima: Las parcelas resultantes tienen carácter de mínimas, siendo, por consiguiente, indivisibles a los efectos previstos en el Art. 196 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- 3) Posición de la edificación en la parcela: La separación entre cualquier punto de la edificación, con independencia de su situación sobre o bajo rasante, y los linderos de la parcela que será como mínimo de 5 metros, salvo que de la documentación gráfica resulte un valor diferente.
- 4) Separación entre edificios: La separación entre cualquier punto de la edificación sobre rasante de edificios situados en una misma parcela no será inferior a dos tercios de la altura de coronación del más alto, con un mínimo de siete (7) metros.
- 5) Ocupación de la parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre rasante, será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela neta, excluidos los retranqueos a los que se refiere el punto 3 de este artículo.
- 6) Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (Baja + 3) con la salvedad establecida en el artículo 5.2.17.4 del Plan General.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.3.2.- Ordenanza N° 3.2.- Sistema Local de Espacios Libres

III.3.3.2.1.- Ámbito y Tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos EL-1 y EL-2.
- 2) No se define una tipología determinada.

III.3.3.2.2.- Uso característico y compatibles

- 1) El uso característico de estas áreas es el de parques y jardines, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, permitiéndose también el uso de recreo y expansión.
- 2) La implantación de usos atenderá a lo dispuesto en los artículos 4.2.76 y 4.2.77 del Plan General
- 3) No se permiten los aparcamientos subterráneos.

III.3.3.2.3.- Condiciones de ordenación

- 1) La ordenación se realizará según el artículo 5.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2) La ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente a EL-2 se realizará en continuidad con la correspondiente al ámbito SGEL colindante.
- 3) Será obligatoria la utilización de especies autóctonas, salvo elementos aislados que, a modo de hito, puedan implantarse.
- 4) Deberá conservarse la vegetación arbustiva y arborea cuya eliminación no esté justificada.

ELABORADO	PUBLICADO

III.3.3.3.- Ordenanza Nº 3.3.- Sistema Local Viario

III.3.3.3.1.- Ámbito y Tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo en el que se integran aquellas áreas de titularidad pública en las que se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte así como la permanencia de estos últimos estacionados.
- 2) En la documentación gráfica se definen las secciones tipo características que podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización en sus dimensiones. El mismo Proyecto de Urbanización podrá sustituir la sección tipo 6 por la sección tipo 4.

III.3.3.3.2.- Condiciones de urbanización

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas del Plan General y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas destinadas al movimiento de personas (aceras, calles peatonales, etc.) se diferenciarán de las que pueden ser transitadas por vehículos mediante pavimentos de textura o color diferente.
- b) Los espacios para estacionamiento de vehículos anejos a la red viaria se señalarán mediante la formación de tacones en las intersecciones de las vías, como se indica en los planos de red viaria.
- c) En estas zonas de estacionamiento, fuera de la acera y en los puntos que el Proyecto de Urbanización determine, se habilitarán espacios para colocar contenedores de basura.
- d) En los pasos de peatones se rebajará el bordillo a fin de facilitar la circulación de personas con movilidad reducida, con análogo objeto, en dichos pasos, el pavimento de las aceras se sustituirá por otro que permita reconocer al tacto la existencia del citado paso peatonal.

III.3.4. Ordenanza Nº 4.- Sistemas Generales

III.3.4.0.- Ámbito y categorías

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con el objeto de implantar infraestructuras, dotaciones y servicios públicos pertenecientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- 2) Se diferencian cuatro categorías:
 - Sistema General de Equipamientos: SGEQ-1 y SGEQ-2
 - Sistema General de Espacios Libres: SGEL
 - Sistema General Viario: SGV
 - Sistema General Anexo a Viario: SGAV-1, SGAV-2 y SGAV-3

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.4.1.- Ordenanza Nº 4.1.- Sistema General de Equipamientos

III.3.4.1.1.- Ámbito y tipología

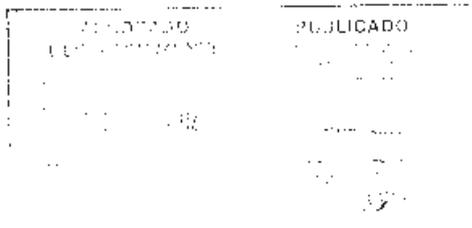
- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos SGEQ-1 y SGEQ-2.
- 2) No se define una tipología determinada, si bien responderá, en general, a edificación aislada en parcela.

III.3.4.1.2.- Uso característico y compatibles

- 1) Los usos característicos son:
 - deportivo nivel 2 (artículo 4.2.80 del Plan General) para SGEQ-2
 - colectivo otros en nivel 3 (artículos 4.2.73 y 4.2.74 del Plan General) para SGEQ-1

- 2) Son compatibles los siguientes usos:

- Recreo y expansión
- Parques y jardines
- Infraestructuras
- Estacionamiento



III.3.4.1.3.- Parámetros reguladores

- 1) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad máximo será:
 - 0,5 m²/m² para SGEQ-2
 - el que corresponda a su pormenorización según lo establecido en el artículo 5.2.17 del Plan General para SGEQ-1.
- 2) Parcela mínima: A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima:
 - la parcela resultante para SGEQ-2
 - 3.000 m² y frente mínimo de 15,00 metros a viario público para SGEQ-1
- 3) Posición de la edificación en la parcela: Según plano "Alineaciones de Edificación".
- 4) Separación entre edificios: La separación entre cualquier punto de la edificación sobre rasante de edificios situados en una misma parcela no será inferior a dos tercios de la altura de coronación del más alto, con un mínimo de siete (7) metros.
- 5) Ocupación de la parcela: La ocupación máxima de la edificación, con independencia de su situación sobre o bajo rasante, será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.
- 6) Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (Baja + 3) con la salvedad establecida en el artículo 5.2.17.4 del Plan General.

III.3.4.1.4.- Condiciones particulares de ordenación

La superficie adscrita a SGEQ-2 se ordenará pormenorizadamente mediante estudio de detalle.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.4.1.5.- Dotación de aparcamientos

- 1) Se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de dos (2) plazas por cada cien metros cuadrados de edificación.
- 2) A efectos de cómputo de esta dotación se podrán considerar las plazas que se habiliten sobre SGAV-2 y SGAV-3.

III.3.4.2.- Ordenanza Nº 4.2.- Sistema General de Espacios Libres

III.3.4.2.1.- Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo con el código SGEL.
- 2) No se define una tipología determinada.

III.3.4.2.2.- Uso característico y compatibles

- 1) El uso característico de estas áreas es el de parques y jardines, debiéndose destinar fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, permitiéndose también el uso de recreo y expansión.
- 2) La implantación de usos atenderá a lo dispuesto en los artículos 4.2.76 y 4.2.77 del Plan General
- 3) No se permiten los aparcamientos subterráneos.

III.3.4.2.3.- Condiciones de ordenación

- 1) La ordenación se realizará según el artículo 5.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2) La ordenación pormenorizada de este ámbito se realizará en continuidad con la correspondiente al ámbito EL-2 colindante.
- 3) Se atenderá a la naturalización del entorno del arroyo, con especial atención a la conservación de la vegetación y a la adopción de soluciones respetuosas con el cauce y sus condiciones naturales. Será obligatoria la utilización de especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y los bosques mixtos.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

III.3.4.3.- Ordenanza N° 4.3.- Sistema General Viario

III.3.4.3.1.- Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo, con el código SGV, en el que se integran aquellos espacios de titularidad pública pertenecientes a la estructura general y orgánica en los que se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.
- 2) En la documentación gráfica se define la sección tipo característica que podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización en sus dimensiones horizontales y verticales.

III.3.4.3.2.- Condiciones de urbanización

Con independencia de que su ejecución se realice de conformidad con las prescripciones técnicas que figuran en las Normas Urbanísticas del Plan General y en el presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Queda totalmente prohibido el acceso rodado desde los sistemas generales, internos o externos, a las parcelas resultantes de la ordenación, con excepción de las parcelas pertenecientes a los sistemas generales: SGAV-2 y SGAV-3.
- b) Las porciones de Bulevares Radiales comprendidas en el sector se regirán por las determinaciones de sus propios Planes Especiales, con las adaptaciones derivadas de la funcionalidad requerida por la nueva ordenación propuesta.
- c) En tanto se mantenga la titularidad regional de la CA-331, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

III.3.4.4.- Ordenanza N° 4.4.- Sistema General Anexo a Viario

III.3.4.4.1.- Ámbito

Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos SGAV-1, SGAV-2 y SGAV-3.

III.3.4.4.2.- Uso característico

- 1) El uso característico de la zona correspondiente al código SGAV-1 será el derivado del encauzamiento existente del arroyo, a su rectificación y a su acuerdo con el cauce natural aguas arriba; el espacio no ocupado por lo anterior se destinará a espacio libre asociado a dicho encauzamiento.
- 2) El uso característico de las zonas correspondientes a los códigos SGAV-2 y SGAV-3 será:
 - Estacionamiento niveles 1 y 2 de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.2.68, 4.2.69 y 4.2.70 del Plan General,
 - Viario y todos los propios y/o complementarios de la movilidad urbana tanto rodada como peatonal tales como: carril bici, itinerarios peatonales, stop bus, etc...
 - Parques y jardines en las superficies no ocupadas por lo anterior.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165



IV. PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico el desarrollo de los sectores urbanizables deberá efectuarse siguiendo un Plan de Etapas, recogiendo el artículo 62 de dicho reglamento el contenido del mismo

En consecuencia y atendiendo a las circunstancias concurrentes, para el desarrollo del Sector se seguirá el siguiente plan de etapas:

PRIMERA ETAPA:

Culminación de las fases de planeamiento y gestión del Sector, mediante la realización de las siguientes actividades:

- Junta de Compensación (en su caso); Formulación y aprobación de Estatutos; constitución de la Junta; formulación y aprobación de Bases de Actuación.
Plazo máximo: 6 meses.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Compensación; formalización de cesiones.
Plazo máximo: 12 meses.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, comprensivo de la totalidad del sector.
Plazo máximo 12 meses.

El cómputo de plazos comenzará con la aprobación definitiva del presente Documento.

SEGUNDA ETAPA:

Ejecución de las obras de urbanización y recepción de los terrenos objeto de cesión en la misma al Ayuntamiento. Para todo ello se establece un plazo máximo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

TERCERA ETAPA:

Redacción de los proyectos de edificación y ejecución de dichas obras. Sin perjuicio de que puedan simultanearse las obras de urbanización y de edificación en las condiciones que el Ayuntamiento establezca, se establece un plazo máximo de 36 meses, a partir de la aprobación definitiva de este Documento, para solicitar Licencia de Edificación para, al menos, un veinte por ciento de las viviendas previstas.

Se debe distinguir entre el plazo para la petición de licencia y el plazo de ejecución de las obras, que será fijado en la concesión de la licencia.

En caso de incumplimiento de plazos, se estará a lo señalado en los apartados 2 y 3 del citado artículo 58.bis de la Ley del Suelo de Cantabria.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

V.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



V. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

V.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

En este apartado se evalúa el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del Sector.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación se efectúa una primera valoración de las obras, bastante detallada, y considerando unos costes unitarios totalmente actualizados.

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	UNITARIO (€)	IMPORTE (€)	TOTAL (€)
MOVIMIENTO DE TIERRAS					
Retirada tierra vegetal	m ³	4.030	1,50	6.045,00	
Terraplén material seleccionado	m ³	69.713	4,50	313.708,50	
Excavación en desmante	m ³	46.938	5,00	234.690,00	
Nivelación de parcelas	m ²	92.446	4,00	369.780,00	
Subtotal					924.223,50
RED VIARIA					
Base y subbase en zahorra artificial	m ³	18.120	15,50	280.860,00	
Mezclas bituminosas	m ²	25.575	25,00	639.375,00	
Riegos de imprimación y adherencia	m ²	25.575	1,00	25.575,00	
Solera de hormigón para aceras	m ²	17.775	21,00	373.275,00	
Baldosa acera incl. bordillo	m ²	17.775	30,00	533.250,00	
Subtotal					1.852.335,00
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería de fundición φ150 mm.	ml	2.255	50,00	112.750,00	
Tubería de fundición φ 200 mm.	ml	2.255	65,00	146.675,00	
Acometidas domiciliarias	Ud	25	210,00	5.250,00	
Boca de riego	Ud	8	200,00	1.600,00	
Hidrante	Ud	7	1.375,00	9.625,00	
Arquetas	Ud	52	185,00	9.620,00	
Ventosas	Ud	2	600,00	1.200,00	
Descargas	Ud	2	200,00	400,00	
Válvulas	Ud	19	400,00	7.600,00	
Subtotal					204.020,00
RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE SUPERFICIAL					
Tubería de PVC φ 315 mm.	ml	1.147	36,50	40.718,50	
Tubería de varios diámetros pluviales	ml	1.572	50,50	79.386,00	
Tubería de PVC φ 200 mm. sumideros	ml	2.520	25,00	63.000,00	
Zanja para conducciones	ml	5.239	12,00	62.868,00	
Pozos de registro	Ud	80	675,00	54.000,00	
Acometidas	Ud	30	475,00	14.250,00	
Imbornales sifónicos	Ud	156	220,00	34.320,00	
Subtotal					348.542,50
RED ELÉCTRICA					
Centro de transf. de 2x400 Kvas	Ud	5	50.000,00	250.000,00	
Canalización de MT	ml	817	27,00	22.059,00	
Canalización de BT	ml	3.737	32,00	119.584,00	
Arquetas	Ud	92	100,00	9.200,00	
Solernamiento de red área de AT	ml	892	445,00	396.940,00	
Desmontaje de red área de AT	p.a.	1	2.800,00	2.800,00	
Subtotal					800.583,00
ALUMBRADO EXTERIOR					
Cuadro de mando	Ud	2	5.000,00	10.000,00	
Canalización (2 tubos φ 110 mm.)	ml	3.500	25,00	90.000,00	
Puntos de luz en red viaria	Ud	85	800,00	68.000,00	

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

Puntos de luz en espacios libres	Ud	24	500,00	12.000,00	
Arquetas	Ud	125	60,00	7.500,00	
Subtotal					187.500,00
TELECOMUNICACIONES					
Canalización	ml	1.565	50,00	78.250,00	
Arquetas tipo H de Telefónica	Ud	25	310,00	7.750,00	
Subtotal					86.000,00
ACOND. ESPACIOS LIBRES					
Subtotal	m ²	47.085	18,00	847.530,00	847.530,00
MOBILIARIO URBANO					
Bancos	Ud	60	300,00	18.000,00	
Papeleras	Ud	50	250,00	12.500,00	
Subtotal					30.500,00
SEÑALIZACIÓN					
Señalización vertical y horizontal	p.a.	1	8.000,00	8.000,00	
Subtotal					8.000,00
CONEXIONES REDES GENERALES					
Subtotal	p.a.	1	10.000,00	10.000,00	10.000,00
ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD					
Subtotal	p.a.	1	90.000,00	90.000,00	90.000,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL				5.467.343,00 €	
Gastos generales (13%) y Beneficio Industrial (6%)				1.038.795,17 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA				6.506.138,17 €	
Honorarios de Redacción del Proyecto y Dirección				279.927,96 €	
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN				6.786.066,13 €	

Además, hay que incluir otra partida presupuestaria, debido a la necesidad de soterrar la doble línea de alta tensión anteriormente mencionada hasta la Subestación de Tanos, lo que supone una longitud total de soterramiento de 722 metros. Se estima el siguiente coste:

Presupuesto de Ejecución Material: $722 \times 445 = 321.290 \text{ €}$

Presupuesto de Ejecución por Contrata: 382.335,10 €

A ello procede añadir la participación del Sector en el coste de ampliación de la subestación de Tanos, que se cifra en 100 €/vivienda (Ejecución por Contrata), ~~esto es 93.300 €~~

Como gastos de urbanización se deben incluir, así mismo, la desaparición de dos edificaciones de uso residencial, con una superficie construida de 520 m², estimando en 300 €/m² el valor de construcción, corregido en función de la antigüedad y el grado de conservación, resulta un coste de:

$520 \times 300 = 156.000,00 \text{ €}$

Procede afectar, además, al desarrollo de la actuación los costes de redacción del presente Documento, con su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, la formación y gestión de la Junta de Compensación y la redacción del Proyecto de Compensación, todo lo cual se estima en 250.000,- €.

Por el contrario, no se han considerado los costes de adquisición (por expropiación) ni de acondicionamiento del sistema general exterior de protección de cauces, focalizado sobre suelo rústico, por entender que no es de aplicación el artículo 106 de la LOTRUSCA, por cuanto la incorporación de este Sistema General exterior a las determinaciones del Plan General no viene

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

motivada por la edificación prevista en el Sector, sino para compensar terrenos desafectados de facto en la ampliación del Campus de la Universidad.

En resumen los costes de urbanización y gestión de la Unidad serán los siguientes:

Urbanización del Sector	6.788.066,13 €
Soterramiento de líneas eléctricas y ampliación subestación	475.635,10 €
Indemnización por desaparición de edificaciones existentes	156.000,00 €
Otros gastos de desarrollo y gestión del Sector	250.000,00 €
Total gastos de gestión y urbanización del Sector	7.667.701,23 €

V.2. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Si, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo de Cantabria para las Modificaciones Puntuales que tengan por objeto facilitar la construcción de VPO, el 40% de la edificabilidad residencial se destina a VPO de régimen general; el 10% a VPO de régimen especial y se opta por destinar el 50% restante a VPO de régimen autonómico, el número de unidades de aprovechamiento que se pueden materializar en el Sector (considerando los coeficientes de ponderación justificados en el apartado II.3 de este documento) resulta ser:

$$41.985 \times 1 + 37.786,50 \times 0,75 + 4.198,50 \times 0,69 + 23.322,80 \times 1 = 96.544,64 \text{ ua}$$

Considerando que el Ayuntamiento no participa en los costes de urbanización en lo que respecta al aprovechamiento que le corresponde como Administración actuante, resulta un coste de gestión y urbanización del Sector por unidad de aprovechamiento susceptible de patrimonialización privada de:

$$7.667.701,23 / (0,85 \times 96.544,64) = 93,44 \text{ €/ua}$$

Volviendo al apartado II.3 de este documento, resulta que el valor máximo de repercusión de suelo por m² edificable del uso característico (VPO de régimen autonómico), que equivale al valor máximo de repercusión de suelo de una unidad de aprovechamiento, es de 413,04 €/ua.

Como quiera que la superficie de parcelas privadas es de 268.232 m² (incluyendo sistemas generales), para poder edificar una unidad de aprovechamiento patrimonializable es necesario aportar:

$$268.232 / (0,85 \times 96.544,64) = 3,27 \text{ m}^2 \text{ de parcela bruta}$$

por lo que el valor máximo del suelo antes de urbanizar será:

$$(413,04 - 93,44) / 3,27 = 97,74 \text{ €}$$

Esta cifra puede considerarse admisible para suelos urbanizables inicialmente no delimitados, como es el caso que nos ocupa, aunque queda por debajo de los valores de mercado estimados por el Ayuntamiento para los sectores urbanizables programados en el PGOU de Torrelavega.

LUNES, 27 DE AGOSTO DE 2012 - BOC NÚM. 165

VI.- PLANOS DE ORDENACIÓN



- II.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO. Escala 1/1.500
- II.2.1. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. Escala 1/1.500
- II.2.2. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. Escala 1/1.000
- II.2.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. Escala 1/1.000
- II.2.4. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. Escala 1/1.000
- II.2.5. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. Escala 1/1.000
- II.3. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN. Escala 1/1.500
- II.4. APARCAMIENTOS PÚBLICOS. Escala 1/1.500
- II.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Escala 1/1.500
- II.6. RED DE SANEAMIENTO. Escala 1/1.500
- II.7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Escala 1/1.500
- II.8. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/1.500
- II.9. RED DE GAS Y TELECOMUNICACIONES. Escala 1/1.500

2012/11126

CVE-2012-11126