

DOCUMENTO N° 4. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y SECTORES.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO

- 2.1.- Definición
- 2.2.- Ámbito
- 2.3.- Condiciones de edificación, edificabilidad y uso
- 2.4.- Ordenación
- 2.5.- Gestión
- 2.6.- Ejecución
- 2.7.- Alcance de las determinaciones
- 2.8.- Documentación
- 2.9.- Terminología

CAPÍTULO 3. ÁREAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO

- 3.1.- Definición
- 3.2.- Ámbito
- 3.3.- Alcance
- 3.4.- Ejecución
- 3.5.- Documentación

CAPÍTULO 4. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 4.1.- Definición y Ámbito
- 4.2.- Alcance
- 4.3.- Documentación
- 4.4.- Terminología y grafismos

CAPÍTULO 5. FICHAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- 5.1.- Definición
- 5.2.- Alcance
- 5.3.- Documentación
- 5.4.- Unidad urbanística integrada de Barreda (A)
- 5.5.- Unidad urbanística integrada de Campuzano (B)
- 5.6.- Unidad urbanística integrada de Tanos (C)
- 5.7.- Unidad urbanística integrada de Viérnoles (D)
- 5.8.- Unidad urbanística integrada del Mortuorio (E)

CAPÍTULO 6. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 6.1.- Concepto
- 6.2.- Contenido
- 6.3.- Efectos de la protección
- 6.4.- Elementos catalogados de protección integral
- 6.5.- Elementos catalogados de protección ambiental
- 6.6.- Plan Especial de catalogación

CAPÍTULO 7. PLAN ESPECIAL DE LOS RÍOS SAJA-BESAYA Y SUS MÁRGENES

7.1.- Introducción

7.2.- Criterios base para la propuesta

7.3.- Objetivos

7.4.- Delimitación

CAPÍTULO 1
INTRODUCCIÓN

4.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y SECTORES (FICHAS DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO, SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, ÁREAS ESPECIALES Y ÁREAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO).

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Con objeto de precisar la ordenación y normativa del Plan, se presentan a continuación fichas detalladas de las Áreas de Intervención en Suelo Urbano, Sectores en Suelo Urbanizable, Áreas Especiales y Áreas de Urbanización en Suelo Urbano.

El contenido de las fichas tiene carácter normativo, salvo que se diga expresamente otra cosa, y debe ser considerado a todos los efectos como una parte, prolongación o precisión, de las Normas del Plan.

El documento se descompone en capítulos según el tipo de suelo a que hace referencia.

Las fichas se identifican por su código, que para suelo urbano y urbanizable programado está señalado en los planos de Ordenación a escala 1/2.000

CAPÍTULO 2

ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO

2.1. DEFINICIÓN

Se señalan Áreas de Intervención en suelo urbano en aquellos casos en que por aportar una solución a problemas concretos de espacios libres, dotaciones, viario u ordenación formal, es necesario proceder a una actuación conjunta y unitaria.

2.2. ÁMBITO

- 1.- Las Áreas de Intervención están delimitadas en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2.000
- 2.- La delimitación precisa de las mismas se realiza en las fichas adjuntas.

2.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO

- 1.- Serán de aplicación en cada Área de Intervención las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente.
- 2.- No obstante, las fichas correspondientes podrán precisar, modificar o complementar dichas condiciones.

2.4. ORDENACIÓN

- 1.- La ordenación concreta de cada Área de Intervención se establece en la ficha correspondiente.
- 2.- Será preceptiva la elaboración de un Estudio de Detalle para aquellas Áreas en que la ficha lo señale expresamente.
- 3.- En las Áreas no incluidas en el punto anterior se podrá elaborar un Estudio de Detalle alternativo, por iniciativa particular o municipal, estableciendo una nueva ordenación con las condiciones siguientes:
 - a) No se aumentará el techo edificable.
 - b) No podrán disminuir las superficies públicas resultantes.
 - c) Deberán respetarse las condiciones establecidas, en su caso, en las observaciones de cada ficha.
 - d) El ámbito del Estudio de Detalle se referirá, al menos, al ámbito del Área de Intervención.

2.5. GESTIÓN

- 1.- Para la Gestión Urbanística de las Áreas de Intervención se procederá a la delimitación de la Unidad de Actuación correspondiente que comprenderá, como mínimo, la totalidad de la superficie del Área de Intervención de que se trate.
- 2.- El sistema de actuación se fijará en la Delimitación de la Unidad de Actuación.
- 3.- Podrá prescindirse de la Delimitación de la Unidad de Actuación cuando, por tratarse de un único propietario o por acuerdo de todos los propietarios afectados por el Área de Intervención se cedan mediante escritura pública con cargo a los particulares la totalidad de las superficies de cesión obligatoria y gratuita previamente a la solicitud de licencia de edificación, y se garantice la urbanización de la totalidad de dichas superficies previa o simultáneamente a la construcción de la primera edificación que se trate de realizar. La licencia de Primera Utilización de esta primera edificación así

como de las restantes comprendidas en el Área de Intervención constituirá, junto con el aval correspondiente a la totalidad de la obra de urbanización, la garantía necesaria.

- 4.- El ámbito de las Áreas de Intervención o, en su caso, de las Unidades de Actuación, constituirán las unidades mínimas de gestión y ejecución.
- 5.- Las cesiones se entenderán, en cualquier caso, libres de cargas.

2.6. EJECUCIÓN

- 1.- Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito de cada Área de Intervención o, en su caso, para cada Unidad de Actuación.
- 2.- La obligación respecto a Sistemas Generales se referirá, únicamente, a la cesión de las superficies correspondientes libres de cargas y no a la urbanización de dichos Sistemas Generales salvo que los mismos, en todo o en parte, sean imprescindibles para la puesta en servicio de la urbanización del Área de Intervención o de cualquiera de sus elementos.
- 3.- Se entenderá por urbanizado:
 - Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización que pudiera establecer el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.
 - Respecto a áreas dotacionales, el encintado de aceras si así figuraba en los planos.
 - El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructuras. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.
 - Respecto a la superficie privada-pública resultante su completa construcción, pavimentación, amueblamiento, arbolado etc. y cuantas exigencias fuesen aplicables al viario y espacios libres públicos, manteniendo la continuidad de las redes de servicios y acabados con las mismas características que dichos viarios y espacios libres públicos. Esta urbanización, igual que la de las superficies públicas, correrá a cargo de la propiedad promotora.

2.7. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES

- 1.- Las determinaciones fijadas para cada Área de Intervención, prevalecerán sobre los criterios de ordenación general en caso de discrepancia o duda.
- 2.- Las posibles modificaciones de las determinaciones de cada Área de Intervención, seguirán el trámite adecuado según su alcance y lo dispuesto en cada ficha.

2.8. DOCUMENTACIÓN

- 1.- Las fichas correspondientes a cada Área de Intervención constan de:

- Hoja nº 1. Plano de Delimitación y Estado Actual a escala 1/1.000
- Hoja nº 2. Plano de Ordenación a escala 1/1.000
- Hoja nº 3. Plano catastral a escala 1/2.000 y ficha de características

En ciertos casos, debido a la gran superficie del Área, se presentan los planos 1 y 2 a escala 1/2.000. En los casos en que las observaciones no caven en la hoja nº 3, se añade otra similar, donde continúan las observaciones.

- 2.- En algunos casos, en los que no se define la ordenación concreta del Área, se suprime la hoja nº 2 y quedan sin especificar algunos de los conceptos de la ficha de características. En estos casos, será siempre preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle adecuado a la normativa correspondiente a su calificación.

2.9. TERMINOLOGÍA

A los efectos de las fichas correspondientes a Áreas de Intervención en suelo urbano, se establecen las siguientes definiciones:

- 1.- Datos actuales.
Se refiere a mediciones de superficie efectuadas durante la redacción del Plan (1984). Se ha tomado como base para la medición de superficies el plano del catastro de urbana del Ministerio de Hacienda a escala 1/1.000, de 1975. En las fichas se presenta una reducción en escala 1/2.000. Los datos de división de la propiedad de dicho plano catastral pueden haber sufrido modificaciones importantes desde la fecha de su confección. Por lo cual, la distribución de la propiedad privada es solo indicativa y deberá actualizarse en cada caso.
- 2.- Superficie privada.
Superficie resultante de la medición de las propiedades privadas incluidas en el área de intervención. Está referida al citado plano catastral y realizada mediante triangulación.
- 3.- Superficie total.
Resultado de la medición sobre el citado plano catastral de la superficie comprendida dentro de los límites del área de intervención. Comprende, por tanto, la superficie privada, y la que figura como pública.
- 4.- Datos de ordenación.
Se refiere a los datos correspondientes a la ordenación propuesta por el Plan y tienen, si no se indica específicamente otra cosa en la ficha, un carácter normativo.
- 5.- Calificación.
Se refiere a la calificación urbanística que el Plan confiere al área de intervención o a alguna de sus partes. Dicha calificación supone que, de no especificarse otra cosa en la ficha, el área en cuestión está sometida a todas y cada una de las determinaciones de su normativa.
- 6.- Figura de planeamiento.
En este epígrafe, se especifica, en caso de ser necesario, la figura de planeamiento que debe redactarse previamente a la redacción del proyecto de urbanización correspondiente al de parcelación.
- 7.- Techo edificable.
Se refiere a la superficie máxima edificable y es la suma de la superficie de todas y cada una de las plantas de que pueda constar la edificación que se realice en el área de intervención, a excepción de las construcciones destinadas con carácter permanente a dotaciones de propiedad y uso público, cuyo techo edificable se regula mediante una ordenanza específica. El conjunto del techo edificable se regulará mediante las Condiciones Generales de Edificación y Edificabilidad de las Normas del Plan.
- 8.- Número máximo de plantas.
Expresa el número total de plantas de la edificación permitida. Puede ser inferior al máximo previsto en la normativa correspondiente a su calificación. En tal caso, el número de plantas de cada edificio en concreto, va expresamente señalado en el plano

de ordenación o en la ficha de características. El conjunto de altura y número de plantas se regula en las Condiciones Generales de las Normas del Plan.

- 9.- **Altura máxima.**
Es la altura máxima de la edificación definida en las Condiciones Generales de las Normas del Plan.
- 10.- **Superficie pública resultante.**
Se refiere a la medición en metros cuadrados, sobre plano topográfico a escala 1/1.000 y mediante triangulación, de la superficie que, como resultado de la aplicación del Plan, será de propiedad pública. Puede comprender superficie destinada a viario (calzadas, aceras y áreas de estacionamiento de vehículos), espacio libre público y dotaciones públicas.
- 11.- **Superficie privada resultante.**
Es la medición, en las mismas condiciones que la anterior de la superficie que, como resultado de la aplicación del Plan, quedará en propiedad privada. Puede comprender superficie ocupada por la edificación y superficie libre de la misma.
- 12.- **Ocupación máxima en planta baja.**
Es la superficie, delimitada expresamente en el plano de ordenación, dentro de la cual puede localizarse la edificación. Es, por tanto, un envolvente de la edificación que, en ciertos casos, quedará parcialmente como superficie libre privada, al no ocuparse totalmente por la edificación. En los casos en que no se ha grafiado expresamente la edificación, la superficie de ocupación máxima en planta baja se grafió como superficie libre privada, dentro de la cual podrán localizarse las edificaciones. Esta situación debe estar expresamente señalada en las observaciones.
- 13.- **Observaciones.**
En este epígrafe se incluyen datos o normas específicas para cada área, de contenido variable. En general, se refieren a condiciones especiales en cuanto a usos permitidos, urbanización, estética, articulación con el entorno, infraestructuras, carácter de programada o no programada, etc.
- 14.- **Código de identificación.**
Figura en el extremo superior derecho de las tres hojas de las fichas y en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

Se han utilizado los siguientes códigos:

- B. Para las correspondientes a Barreda.
- C. Para Campuzano.
- M. Para el Casco.
- MI. Para Miravalles.
- PN. Para la zona del Paseo del Niño.
- T. Para Tanos.
- S. Para Sierrapando.

La numeración es correlativa dentro de cada una de estas zonas.

Se presentan a continuación las siguientes fichas:

Barreda.....	de la B-1 a la B-8 y de la B-10 a la B-13
Campuzano.....	de la C-1 a la C-8
Casco	de la M-1 a la M-15
Miravalles.....	de la MI-1 a la MI-6
Paseo del Niño	de la PN-1 a la PN-6
Sierrapando	de la S-1 a la S-4
Tanos	de la T-1 a la T-5
El Valle	de la V-1 a la V-12

- 15.- **Superficie privada-pública resultante.**
Se refiere a la medición en metros cuadrados de la superficie de suelo de titularidad privada y uso público, sobre la que se admite la construcción bajo rasante para garajes

en sótano como ampliación de los situados bajo la edificación, siempre que no se produzcan en ningún punto de su perímetro, ni de su interior, quiebros y/o rupturas de rasante resultando una superficie continua con las superficies públicas, y que las rampas de acceso y salida, tanto de vehículos como peatonales, y las instalaciones de ventilación se realicen por las plantas de los edificios o, en su caso sobre espacio libre privado, quedando totalmente libre de ellas las superficies públicas y privada-pública de forma que se garantice la libre utilización de estas sin obstáculos ni discontinuidades.

CAPÍTULO 3

ÁREAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 3. ÁREAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO

3.1. DEFINICIÓN

Se señalan las Áreas de Urbanización en Suelo Urbano en aquellos casos en que las actuales condiciones de la urbanización de una determinada área del suelo urbano, o bien las determinaciones que el Plan establece para dicha área aconsejan la redacción de un Proyecto de Urbanización Conjunto para la misma.

3.2. ÁMBITO

- 1.- Las Áreas de Urbanización están delimitadas en los planos de la red viaria y redes de infraestructura a escala 1/2.000.
- 2.- Cada Área indicada señala el ámbito del Proyecto de Urbanización a redactar, a menos que la ficha correspondiente señale otra cosa.

3.3. ALCANCE

- 1.- El señalamiento de estas Áreas de Urbanización no es excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá redactar y ejecutar asimismo otros proyectos de urbanización con las finalidades que se consideran necesarias en cada momento.
- 2.- Asimismo, existen otras obras de urbanización que se contemplan en el Plan dentro del Programa de Actuación, o en los planos de infraestructuras que no se reflejan en estas fichas por atender a aspectos concretos de urbanización (apertura de calles, establecimiento de un colector, etc.), no teniendo por tanto el carácter global que presentan las Áreas de Urbanización aquí recogidas.

3.4. EJECUCIÓN

- 1.- El Ayuntamiento elaborará un Proyecto de Urbanización para cada Área que recoja la solución a todos los problemas de urbanización superficial e infraestructuras contenidas en el área, tratando de forma pormenorizada aquellos que se señalan en cada una de las fichas.
- 2.- Los Proyectos de Urbanización se podrán ejecutar en una o varias fases de obra, según las necesidades y disponibilidades presupuestarias.

3.5. DOCUMENTACIÓN

La documentación de cada Área de Urbanización consta de una ficha identificada por las letras AU y un número (del 1 al 15).

Para cada una de ellas se expresa la localización, que se hace por referencia al lugar donde se sitúa, y al número de hoja de los planos 1/2.000 correspondientes a la red viaria e infraestructuras donde está grafiado su ámbito. Se señalan, además, los objetivos principales que debe contemplar en Proyecto de Urbanización a redactar.

AU – 1

Localización: Barreda (hoja nº 2)

Objetivos:

- Mejorar la urbanización de superficie, definiendo el viario rodado y los aparcamientos, las áreas peatonales y los jardines.

- El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la urbanización de las áreas de urbanización colindantes, sobre todo en lo que se refiere a tipos de materiales, elementos de mobiliario urbano y plantaciones de arbolado.

AU – 2

Localización: Barreda (hojas nº 1, 2 y 5)

Objetivos:

- Implantar la sección tipo nº 2 a lo largo de la actual C-N, una vez que la existencia de la autovía permita cambiar el tipo de uso de dicha vía.
- Se atenderá especialmente al entronque con el enlace entre la autovía y las rondas A y C.
- El Proyecto de Urbanización resolverá los puntos singulares que presente el establecimiento de la sección tipo indicada según la configuración de la edificación en sus bordes en el momento de su redacción.

AU – 3

Localización: Barrio de San Ramón (hojas nº 3 y 6)

Objetivos:

- Formalizar el espacio público y viario.
- Realizar las infraestructuras de servicios.
- El Proyecto de Urbanización atenderá especialmente a la realización de un tratamiento de las aguas de vertido y localizará la planta de tratamiento correspondiente.

AU – 4

Localización: Barrio de Alcantarillas (hoja nº 7)

Objetivos:

- Definir el viario establecido en el Plan General.
- Coordinar las actuaciones de FEVE de cara a mejorar el puente del ferrocarril y el bombeo de las aguas residuales y pluviales existentes. El gálibo mínimo bajo el puente del ferrocarril será tal que permita el paso de vehículos de turismo (mínimo recomendable 2 m.)
- Estudio y solución del alcantarillado de aguas pluviales y negras. Particularmente la posibilidad de realizar vertidos separativos.

AU – 5

Localización. Barrio de Covadonga (hojas nº 7 y 10)

Objetivos:

- Mejorar la urbanización de superficie, definiendo el viario rodado, los aparcamientos, las áreas peatonales y los jardines.
- Coordinar el Proyecto de Urbanización de este área con los Planes Parciales de Campuzano y Mies de Vega en lo que se refiere a la continuidad del viario que existe actualmente.
- Definir el diseño del paseo del borde del río, o bien atender a lo especificado en el Plan Especial de los ríos Saja y Besaya.

- Estudiar el vertido separativo de aguas negras y pluviales a los nuevos colectores generales del boulevard Campuzano - Mies de Vega.
- Se respetará la sección nº 7, definida en la memoria del Plan General y se tendrá en cuenta la propuesta de urbanización superficial que para este área se presentó en el Avance de Planeamiento.
- El Proyecto de Urbanización podrá dividirse en varios proyectos que abarquen zonas homogéneas, a juicio de los técnicos municipales.

AU – 6

Localización: Miravalles (hoja nº 8)

Objetivos:

- Definir pormenorizadamente la red viaria rodada y peatonal, incluyendo las conexiones peatonales con La Llama, indicadas en el plano.
- Estudiar la posibilidad de establecer, en el área que vierte sus aguas hacia el arroyo Tronquerias, un alcantarillado de tipo Separativo. Estudiar también la supresión de los vertidos directos de aguas negras a dicho arroyo.
- Dar pautas para el establecimiento de los colectores que discurren por el interior del parque de Miravalles (ver plano)
- Coordinar este Proyecto de Urbanización con los proyectos correspondientes a las áreas de intervención limítrofes.
- El Proyecto de Urbanización podrá dividirse en varios proyectos que abarquen zonas homogéneas, a juicio de los técnicos municipales.

AU – 7

Localización: Bloques al Sur del Paseo del Norte (hoja nº 8)

Objetivos:

- Mejorar la urbanización de superficie, definiendo el viario rodado, los aparcamientos, las áreas peatonales y los jardines, respetando la ordenación definida en el plano. (Ver ficha S-1 a escala 1/1.000)
- Coordinar este Proyecto de Urbanización con el proyecto correspondiente al área de intervención limítrofe, sobre todo en lo referente a tipos de materiales, elementos de mobiliario urbano y plantaciones de arbolados.

AU – 8

Localización: Zona de Vivienda Unifamiliar en Sierrapando junto a Miravalles (hoja nº 8)

Objetivos:

- Definir el viario establecido en el Plan General.
- Realizar un proyecto conjunto de alcantarillado separativo con vertido de pluviales a los arroyos y aguas negras al alcantarillado público. Este proyecto definirá el lugar de vertido al alcantarillado público.

AU – 9

Localización: Núcleo de Campuzano (hoja nº 10)

Objetivos:

- Realizar la urbanización de superficie y de infraestructuras de servicios.

- El Proyecto de Urbanización se coordinará con los correspondientes a las áreas de intervención limítrofes.

AU – 10

Localización: Campuzano (hojas nº 10 y 13) Carretera Nacional.

Objetivos:

- Implantar la sección tipo nº 10 a lo largo de la actual C-N, una vez que la existencia de la Ronda B permita cambiar el tipo de uso de dicha vía.
- El Proyecto de Urbanización resolverá los puntos singulares que presente el establecimiento de la sección tipo indicada, según la configuración de la edificación en sus bordes en el momento de su redacción.
- El proyecto deberá contemplar la implantación de pistas de bicicletas con las características definidas en la Memoria.

AU – 11

Localización: Bordes de Ciudad Vergel (hoja nº 11)

Objetivos:

- Estudiar el uso del arroyo Campuzano y sus bordes, dando prioridad a su uso peatonal y de pistas de bicicletas.
- Realizar la urbanización de superficie y de infraestructuras de servicios, ajustando y ejecutando el viario propuesto en el Plan.
- Definir el colector de aguas negras de la margen izquierda del arroyo.

AU – 12

Localización: Bloques al Sur de Fernando Arce

Objetivos:

- Formalizar el espacio público, realizando la urbanización de superficie y definiendo el viario rodado, los aparcamientos, las áreas peatonales y los jardines, respetando la ordenación definida en el plano.
- Coordinar el Proyecto de Urbanización con los proyectos correspondientes a las áreas de intervención limítrofes.

AU – 13

Localización: Paseo del Norte (hojas nº 11 y 12) Carretera Nacional

Objetivos:

- Implantar la sección tipo número 6 a lo largo de la C-N, una vez que la existencia de la Ronda C permita cambiar el tipo de uso de dicha vía.
- El Proyecto de Urbanización resolverá los puntos singulares que presente el establecimiento de la sección tipo indicada según la configuración de la edificación en sus bordes en el momento de su redacción.

AU – 14

Localización: Viérnoles (hojas nº 16, 17 y 18)

Objetivos:

- Estudiar el uso y saneamiento del arroyo San Román, realizando las infraestructuras de servicios propuestas en el Plan General.
- Localizar la planta de tratamiento de aguas negras.

AU – 15

Localización: Barrio de La Montaña

Objetivos:

- Formalizar el espacio público y viario.
- Realizar las infraestructuras de servicios.
- El Proyecto de Urbanización atenderá especialmente a la realización de un tratamiento de las aguas de vertido y localizará la planta de tratamiento correspondiente.

CAPÍTULO 4

FICHAS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO 4. FICHAS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

- 1.- Constituyen los sectores del Suelo Urbanizable Programado aquellas unidades que el Plan delimita para su ulterior desarrollo en Planes Parciales.
- 2.- La delimitación de los distintos sectores se encuentra grafiada en el plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000, y en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

4.2. ALCANCE

- 1.- Los distintos sectores del Suelo Urbanizable Programado están sujetos a las Normas Específicas para el Suelo Urbanizable Programado de esta Normativa.
- 2.- Las fichas tienen por función concretar o precisar dichas Normas, y tiene también carácter normativo.

4.3. DOCUMENTACIÓN

La documentación de cada sector consta de una ficha de características.

4.4 TERMINOLOGÍA Y GRAFISMOS

- 1.- La terminología recogida en las fichas es la empleada y definida en la Memoria.
- 2.- Se utiliza la abreviatura S.G. para Sistemas Generales.
- 3.- Los sectores se identifican en los planos mediante el siguiente código:

S-1	Sector Mies de Vega.
S-2	Sector Campuzano.
S-3	Sector Viar.
S-5	Sector Coteríos.
S-6	Sector del Valle.
S-7	Sector los Ochos.

SECTOR Nº 1 MIES DE VEGA

1.- Superficies:

Superficie bruta	268.720 m2
Superficie de Sistemas Generales Internos	18.750 m2
Superficie neta	249.970 m2

2.- Zona:

Única. Zona Residencial sin especificar.

3.- Asignación de aprovechamientos:

	<u>En u.a.</u>	<u>En m2 de techo edificable</u>
Aprovechamiento de hecho	145.108	168.730
Propietarios del Sector	93.331	108.524
Propietarios de S.G. Internos al Sector..	7.001	8.141
Asignado al Ayuntamiento	14.511	16.873
Propietarios Parque Miravalles	21.075	24.506
Propietarios Merca-Torrelavega	9.190	10.686

4.- Programación:

Segundo cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

- El uso concreto del área señalada como dotacional será decidido por el Plan Parcial correspondiente, en función de la posible recuperación de algún edificio. En cualquier caso, se mantendrá una franja libre de edificación al borde del río de, al menos, 10 metros.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan respetará las secciones nº 5, 7 y 8 definidas en la Memoria, y atenderá a las observaciones que para las mismas allí se han indicado.
- En particular, se atenderá a la conexión del vial grafiado paralelo al río con el Paseo Julio Hauzeur y el antiguo trazado de la carretera de Oviedo. Este cruce se ajustará respecto de lo dibujado, intentando, dentro de lo posible, respetar el arbolado existente, resolviendo adecuadamente el acceso al equipamiento docente, y el diseño de las pistas de bicicletas en el cruce.
- El Plan Parcial atenderá a la continuación del viario existente en los suelos urbanos de borde, dando continuidad al mismo y resolviendo los itinerarios principales. Para este fin se podrá, desde el Plan, proponer modificaciones al Ayuntamiento de la red viaria en Suelo Urbano en las proximidades del Plan, y se tendrá en cuenta las determinaciones del Proyecto de Urbanización a redactar para el Barrio Covadonga.
- Por último, el Plan Parcial atenderá a los itinerarios peatonales precisos para enlazar adecuadamente las áreas verdes de los márgenes del río Besaya con el casco de la ciudad, proponiendo, en su caso, cruces del cauce del río mediante pasarelas peatonales, sin perjuicio de lo que en este sentido proponga el Plan Especial del río y sus márgenes.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Asegurar las rasantes necesarias en las vías públicas, para poder realizar los colectores definidos en la red general de alcantarillado de este Plan General y para que el vertido en todo el alcantarillado público se realice por gravedad.
- Resolver los posibles conflictos que pueda significar, para la continuidad y calidad del Parque lineal, a lo largo del río Besaya, la línea aérea de 18 KV que cruza el río a la altura de los Campos del Malecón.
- Suprimir la línea eléctrica de 18 KV que discurre a lo largo del río Besaya.
- Realizar los colectores de aguas pluviales y negras establecidos por este Plan General al Este del Sector, el de aguas negras hasta su vertido en el arroyo Campuzano en la zona de Talleres Obregón, y el de aguas pluviales hasta el río Saja, a la altura del puente de SNIACE.

8.- Otras observaciones:

- El Plan Parcial asignará como espacio libre (zona verde) una zona de igual dimensión a la anulada en la Finca Tajamares, y localizada en su proximidad.

SECTOR N° 2 CAMPUZANO

1.- Superficies:

Superficie bruta	217.736 m2
Superficie de S.G. Interno	23.940 m2
Superficie neta	193.796 m2

2.- Zona:

Única. Zona Industrial

3.- Asignación de aprovechamientos:

	<u>En u.a.</u>	<u>En m2 de techo edificable</u>
Aprovechamiento de hecho	94.476	125.968
Propietarios del Sector	78.648	104.864
Propietarios de S.G. Internos al Sector ..	9.715	12.953
Asignado al Ayuntamiento	9.448	12.597
Compensación por el Ayuntamiento	3.335	4.447

4.- Programación:

Primer cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

- Las cesiones dotacionales correspondientes al Plan Parcial se localizarán en las proximidades del Barrio de Covadonga.
- La zona próxima al río que se señala en el plano se considera parte de las cesiones obligatorias para parques y jardines públicos. Su diseño preciso se realizará conjuntamente con todo el área de los ríos mediante el Plan Especial previsto al efecto.
- Se mantendrá el cementerio existente y se integrará en la Ordenación que se proponga.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan Parcial respetará la sección n° 7 definida en la Memoria y atenderá a las observaciones que para ella se indican.
- El resto del viario interno del Plan prestará especial cuidado en dar continuidad a las calles que se han dibujado en el suelo urbano en Campuzano.
- Se propondrá dentro del Plan Parcial la localización de aparcamiento de camiones, en una zona próxima a Mies de Vega y con una superficie total de 4.000 m2

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Asegurar las rasantes necesarias en las vías públicas, para que el vertido en todo el alcantarillado público se realice por gravedad a los colectores del boulevard Mies de Vega - Campuzano.
- Establecer normativa sobre recogida de basuras y emisión de humos y ruidos.
- Gestionar, junto con los Planes Parciales Viar y Coterios, el desvío de las líneas eléctricas de 55 KV que discurren por el Sector.
- Estudiar la conveniencia de establecer una planta de tratamiento previo de aguas negras industriales antes de su vertido al alcantarillado general.

SECTOR N° 3 VIAR

1.- Superficies:

Superficie bruta	101.160 m2
Superficie de S.G. Internos	15.250 m2
Superficie neta	85.810 m2

2.- Zona:

Única. Zona Residencial sin especificar

3.- Asignación de aprovechamientos:

	<u>En u.a.</u>	<u>En m2 de techo edificable</u>
Aprovechamiento de hecho	52.130	57.922
Propietarios del Sector	34.824	38.693
Propietarios de S.G. Internos al Sector ..	6.189	6,877
Asignado al Ayuntamiento	5.213	5.792
Propietarios de La Lechera	5.904	6.560

4.- Programación:

Primer cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

- Se localiza desde el Plan General una zona verde o deportiva próxima a Campuzano.
- Se recomienda la concentración de cesiones junto a áreas edificadas existentes.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan Parcial respetará las secciones n° 7 y 11 definidas en la Memoria y atenderá a las observaciones que para ellas se indican.
- El viario interno del Plan prestará especial cuidado en dar continuidad a las calles que se han dibujado en los Suelos Urbanos limítrofes.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Realizar el vertido de aguas pluviales de todo el sector al colector de pluviales de la ronda-bulevard que enlaza Tanos y Campuzano.
- Realizar el colector de aguas negras hasta el arroyo Campuzano, a la altura del cruce de la CN 621 y la minironda.
- Gestionar, junto con los Planes Parciales de Campuzano y Coterios, el desvío de las líneas eléctricas de 55 KV que discurren por el sector.
- Estudiar el mantenimiento de los arroyos en su estado natural y establecer las medidas necesarias para mejorar su calidad ambiental. Para ello, se tendrá en cuenta también, los efectos ambientales sobre los arroyos de las medidas que establece el Plan General para suprimir el vertido de aguas negras a los mismos, aguas arriba de su paso por el sector.

SECTOR N° 5 COTERIOS

1.- Superficies:

Superficie bruta	196.491 m2
Superficie de S.G. Internos	8.250 m2
Superficie neta	188.241 m2

2.- Zona:

Única. Zona Residencial sin especificar

3.- Asignación de aprovechamientos:

	<u>En u.a.</u>	<u>En m2 de techo edificable</u>
Aprovechamiento de hecho	102.921	127.063
Propietarios del Sector	76.394	94.314
Propietarios de S.G. Internos al Sector ..	3.348	4.133
Asignado al Ayuntamiento	10.292	12.706
Propietarios de La Lechera	2.011	2.483
Propietarios Parque Botánico Fdez. Tánago	7.541	9.310
Compensación al Ayuntamiento	3.335	4.117

4.- Programación:

Primer cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

- Se localiza únicamente un área dotacional sin especificar situada al Oeste. Su uso concreto será determinado por el Plan Parcial.
- El resto de las cesiones obligatorias se localizarán preferentemente en la zona Este próximas a la calle Fernández Vallejo.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan Parcial respetará las secciones n° 7 y 11 definidas en la memoria y atenderá a las observaciones que para ellas se indican en la misma.
- De la misma forma se respetará el resto del viario dibujado por ser necesario para asegurar adecuadamente las conexiones con el Suelo Urbano o Urbanizable limítrofe.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Realizar el vertido de aguas pluviales de todo el colector de pluviales de la ronda-bulevard que enlaza Tanos y Campuzano.
- Realizar el vertido de aguas negras de todo el sector hacia el Mercado Nacional de Ganados. Y suprimir los vertidos actuales de aguas negras al arroyo Campuzano en todo el sector.
- Gestionar, junto con los Planes Parciales Campuzano y Viar, el desvío de las líneas eléctricas de 55 KV que discurren por el sector.

SECTOR N° 6 DEL VALLE

1.- Superficies:

Superficie bruta	196.550 m2
Superficie de Sistemas Generales Internos	55.190 m2
Superficie neta	141.360 m2

2.- Zona:

Única. Zona Residencial sin especificar

3.- Asignación de aprovechamientos:

	<u>En u.a.</u>	<u>En m2 de techo edificable</u>
Aprovechamiento de hecho	90.647	95.418
Propietarios del Sector	52.780	55.558
Propietarios de S.G. Internos al Sector ..	20.606	21.691
Asignado al Ayuntamiento	9.065	9.542
Propietarios Parque Miravalles.....	8.196	8.627

4.- Programación:

Segundo cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

- Dentro de este sector se localizan, además del viario, un Sistemas Generales, reservado a equipamiento educativo de 2ª enseñanza con 20.840 m2 de superficie. El Plan Parcial podrá ajustar su delimitación en función de la ordenación de detalle pero no podrán modificar su superficie en tanto que Sistema General.
- Se localizan dos sistemas locales de cesión, uno situado al Este corresponde al equipamiento docente, y otro, es un área verde situada al Sur. El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del equipamiento docente.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan respetará las secciones nº 7 y 11 definidas en la memoria y atenderá las observaciones que para ellas y para la sección nº 9 se hacen en la misma.
- El Plan Parcial estudiará la solución de encuentro del boulevard con el vial que discurre frente al Asilo, y la conexión con el nuevo vial propuesto por el antiguo trazado del ferrocarril del grillo. El proyecto de esta vía se hará conjuntamente y de acuerdo no sólo con este Plan Parcial sino con el Área de Intervención en Suelo Urbano definida para los terrenos de la Granja Poch, ya que las rasantes establecidas serán determinantes en la ordenación de ese conjunto.
Se podrá, justificadamente, variar el diseño del encuentro, manteniendo en todo caso el criterio de finalización con que se han establecido este tipo de encuentros del viario en otros puntos del término.
- La plataforma del antiguo ferrocarril del grillo que no se ocupa por el vial descrito con anterioridad y que discurre dentro de los límites del Plan será el soporte del itinerario de bicicletas y peatonal de toda el área urbanizable.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Realizar el vertido de las aguas pluviales de la mayor parte del sector posible al colector de pluviales de la ronda-bulevard que enlaza Tanos y Sierrapando. El Plan Parcial justificará la imposibilidad de verter por gravedad a este colector, en los casos en que el vertido se realice a otro punto.
- Realizar el vertido de aguas negras a colectores subterráneos.
- Estudiar el mantenimiento de los arroyos en su estado natural y establecer las medidas necesarias para mejorar su calidad ambiental. Para ello, se tendrá en cuenta también los efectos ambientales sobre los arroyos de las medidas que el Plan General establece para suprimir los vertidos de aguas negras a los mismos aguas arriba de su paso por el sector.
- Realizar la conexión de la red de abastecimiento de agua del Plan Parcial con el ramal (500 mm. de diámetro) que proviene del depósito de Tanos.

SECTOR VII a) LOS OCHOS

1.- Superficies:

Superficie bruta	92.073 m2
Superficie de S.G. internos	1.120 m2
Superficie neta	90.953 m2

2.- Zona:

Zona A, 15.462 m2 Residencial
Zona B, 75.491 m2 Industrial

3.- Asignación de aprovechamientos:

	En u.a.
Aprovechamiento de hecho	43.064
Aprovechamiento de derecho propietarios	35.521
Aprovechamiento propietarios S.G. internos....	437
Aprovechamiento Ayuntamiento	6.460
Aprovechamiento propietarios S.G. externos..	646

La conversión en m2 de techo edificable la realizará el Plan Parcial dependiendo de la zona en que se asigne el aprovechamiento.

Si la propiedad corresponde a la zona A, se dividirán las u.a. entre 1, y si corresponde a la zona B entre 0,75.

4.- Programación:

Segundo cuatrienio

5.- Localización de cesiones:

No se localizan desde el Plan General

6.- Observaciones sobre la red viaria:

- El Plan Parcial respetará la sección nº 6 definida en la Memoria y atenderá a las observaciones que para esta sección se hace en la misma.
- El Plan Parcial recogerá una línea que deberá mantenerse libre de edificación para atender al previsto desdoblamiento de la Ronda de Circunvalación de Torrelavega que limita con el sector. Esta línea se sitúa a una distancia variable recogida en los planos de la modificación con un máximo de 35 metros desde el borde de la plataforma actual de la vía principal de la Ronda.
- El proyecto de desdoblamiento de la Ronda de Circunvalación de Torrelavega garantizará el acceso al Sector VII a) desde el "Donuts" actualmente existente.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Realizar la red mallada que se apoya en el ramal (500 mm. de diámetro) que proviene del depósito de Tanos en el ramal que discurre por la Avenida del Norte y en el ramal que discurre paralelo al FFCC y por la carretera de Polanco. Esta red consistirá en la realización de tres ramales, dos de 100 mm. de diámetro por los caminos que bordean el Plan Parcial al Norte y al Sur y uno

continuación hacia el Este del ramal de la Avenida del Norte. Todos ellos deben conectar con la red paralela al FFCC.

- Suprimir los vertidos a los arroyos de aguas negras.
- Separar recogida de aguas pluviales de fecales en los casos en que sea conjunto.
- Realizar a lo largo de la Avenida del Norte un colector de fecales de 400 mm. de diámetro hasta conectar con el existente.
- Verter las aguas pluviales a los nuevos colectores de pluviales del Paseo del Norte.
- Estudiar la conveniencia de establecer una planta de tratamiento previo de aguas negras antes de su vertido al alcantarillado general.

8.- Observaciones de carácter general:

Las observaciones sobre infraestructuras son comunes a los dos nuevos sectores que se crean, en consecuencia su ejecución se realizará por cada uno de los sectores en las partes que discurran por sus propios territorios, y conjunta y proporcionalmente a su superficie y aprovechamientos reales en los elementos de infraestructura que sean comunes.

SECTOR VII b) LOS OCHOS

1.- Superficies:

Superficie bruta	77.847 m2
Superficie Sistemas Generales Internos.....	1.120 m2
Superficie neta	76.727 m2

2.- Zona:

Zona A, 13.044 m2 Residencial sin especificar.
Zona B, 63.683 m2 Industrial

3.- Asignación de aprovechamientos:

En u.a.

Aprovechamiento de hecho	36.328
Propietarios del Sector	28.648
Propietarios S.G. Internos al Sector	418
Asignado al Ayuntamiento.....	3.633
Propietarios Parque Miravalles.....	3.629

La conversión en m2 de techo edificable la realizará el Plan Parcial dependiendo de la zona en que se asigne el aprovechamiento. Si la propiedad corresponde a la zona A, se dividirán las u.a. entre 1, y si corresponde a la zona B entre 0,75.

4.- Programación:

Segundo cuatrienio.

5.- Localización de cesiones:

No se localizan desde el Plan General.

6.- Observaciones sobre la red viaria:

El Plan Parcial respetará las secciones nº 6 y 13, definidas en la Memoria y atenderá a las observaciones que para estas secciones se hacen en la misma.

7.- Observaciones sobre infraestructuras:

- Realizar la red mallada que se apoya en el ramal (500 mm. de diámetro) que proviene del depósito de Tanos en el ramal que discurre por la Avenida del Norte y en el ramal que discurre paralelo al FFCC y por la carretera de Polanco. Esta red consistirá en la realización de tres ramales, dos de 100 mm. de diámetro por los caminos que bordean el Plan Parcial al Norte y al Sur y uno continuación hacia el Este del ramal de la Avenida del Norte. Todos ellos deben conectar con la red paralela al FFCC.
- Suprimir los vertidos a los arroyos de aguas negras.
- Separar recogida de aguas pluviales de fecales en los casos en que sea conjunto.
- Realizar a lo largo de la Avenida del Norte un colector de fecales de 400 mm. de diámetro hasta conectar con la existente.
- Verter las aguas pluviales a los nuevos colectores del Paseo del Norte.
- Estudiar las conveniencia de establecer una planta de tratamiento previo de aguas negras antes de su vertido al alcantarillado general.

8.- Observaciones de carácter general:

Las observaciones sobre infraestructuras son comunes a los dos nuevos sectores que se crean, en consecuencia su ejecución se realizará por cada uno de los sectores en las partes que discurran por sus propios territorios, y conjunta y proporcionalmente a su superficie y aprovechamientos reales en los elementos de infraestructura que sean comunes.

CAPÍTULO 5

FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO 5 FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (RESIDUAL).

5.1 DEFINICIÓN

- 1.- Las fichas correspondientes a las Unidades Urbanísticas Integradas del Suelo Urbanizable no Programado (Residual) tienen por objeto precisar las determinaciones aplicables en función de cada uno de los ámbitos delimitados para esta categoría de suelo.
- 2.- Los Planos a los que hacen referencia son: el Plano de Clasificación de Suelo, escala 1:5.000, y los de Ordenación, Red Viaria y Redes de Infraestructuras, escala 1:2.000.

5.2 ALCANCE

- 1.- Las distintas Unidades Urbanísticas Integradas están sujetas a las Normas específicas para el Suelo Urbanizable no Programado de esta Normativa.
- 2.- La función de estas fichas es precisar algunas de estas determinaciones y tienen carácter normativo.

5.3 DOCUMENTACIÓN

- 1.- Constan de una fecha para cada Unidad Urbanística Integrada.

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE CAMPUZANO (B)

1.- Usos.

Usos permitidos: Vivienda familiar, vivienda colectiva, comercio y hostelería.

Usos incompatibles: Industria autónoma.

2.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima 0,4 m²/m² sobre la superficie bruta delimitada para cada sector, debiendo justificar el Plan Parcial que dicha edificabilidad no supera el límite de 1m²/m² sobre la superficie de dicho sector excluidos del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

3.- Densidad.

La densidad máxima será:

- 50 viv/ha para vivienda libre.
- 55 viv/ha para VPO de Régimen General.
- 60 viv/ha para VPO de Régimen Especial.
- 65 viv/ha para VPO de Régimen Especial y Promoción Pública.

La densidad máxima se medirá sobre la superficie del sector detraídos los Sistemas Generales contenidos en él o adscritos al mismo.

Cuando sobre un sector se prevea la edificación de diferentes categorías de vivienda que suponga la consideración de distintas densidades, el Plan Parcial justificará expresamente la distribución proporcional de cada una de ellas en función de la superficie del mismo con arreglo a la siguiente expresión:

$$S > VI / DI + Vg / Dg + Ve / De + Vp / Dp$$

S	superficie del sector detraídos los sistemas generales
VI	número total de viviendas libres previstas.
Vg	número total de VPO de Régimen General previstas.
Ve	número total de VPO de Régimen Especial previstas.
Vp	número total de VPO de Régimen Especial y promoción pública previstas.
DI	densidad máxima para vivienda libre.
Dg	densidad máxima para VPO de Régimen General.
De	densidad máxima para VPO de Régimen Especial.
Dp	densidad máxima para VPO de Régimen Especial y promoción pública.

4.- Sectores.

La superficie mínima de cada sector será 3,5 Ha.

Cada sector deberá garantizar su accesibilidad mediante sistema general viario, interno y/o existente que enlace con otro existente con arreglo a los parámetros siguientes:

- 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 pluviales deberán verterse hacia el río Besaya; no podrán verterse al arroyo Campuzano.

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

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE TANOS (C)

1.- Usos.

Usos permitidos: Vivienda familiar, unifamiliar y colectiva, comercio, almacén, exposición y venta, oficina, hostelería, talleres y gasolineras.

2.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima sobre la superficie bruta del Sector de 0,4 m²/m² para vivienda y 0,65 m²/m² para el resto en edificio exclusivo, debiendo justificar el Plan Parcial que dicha edificabilidad no supera el límite de 1 m²/m² sobre la superficie de dicho sector excluidos del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

3.- Densidad.

La densidad máxima será:

- 50 viv/ha para vivienda libre.
- 55 viv/ha para VPO de Régimen General.
- 60 viv/ha para VPO de Régimen Especial.
- 65 viv/ha para VPO de Régimen Especial y promoción pública.

La densidad máxima se medirá sobre la superficie del sector detraídos los Sistemas Generales contenidos en él.

Cuando sobre un sector se prevea la edificación de diferentes categorías de vivienda que suponga la consideración de distintas densidades, el Plan Parcial justificará expresamente la distribución proporcional de cada una de ellas en función de la superficie del mismo con arreglo a la siguiente expresión:

$$S > VI / DI + Vg / Dg + Ve / De + Vp / Dp$$

S	superficie del sector detraídos los sistemas generales
VI	número total de viviendas libres previstas.
Vg	número total de VPO de Régimen General previstas
Ve	número total de VPO de Régimen Especial previstas
Vp	número total de VPO de Régimen Especial y promoción pública previstas
DI	densidad máxima para vivienda libre
Dg	densidad máxima para VPO de Régimen General
De	densidad máxima para VPO de Régimen Especial
Dp	densidad máxima para VPO de Régimen Especial y promoción pública

4.- Sectores.

La superficie mínima de cada sector será 3,5 Ha.

Cada sector deberá garantizar su accesibilidad mediante sistema general viario, interno y/o existente que enlace con otro existente con arreglo a los parámetros siguientes:

- 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.

El Plan Parcial o los Planes Parciales que desarrollen el suelo tendrán en cuenta el viario dibujado respetando las secciones nº 12 y 13 definidas en el apartado correspondiente a la Memoria.

En el resto del viario se tendrá en cuenta lo dispuesto con carácter general para el Suelo Urbanizable (Art. 5.4.27).

Con independencia de lo anterior, el viario de los sistema 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 pluviales deberán verterse al arroyo Indiana a través del Bulevard Ronda que conecta Tanos con Sierrapando, no podrán verterse al arroyo Sorravides o sus tributarios. Para ello realizará los colectores de pluviales de la acera sur de dicho Bulevard-Ronda.

Modificará el trazado de la conducción general de agua (500 mm. de diámetro) que proviene del depósito de Tanos.

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE VIERNOLÉS (D)

1.- Usos.

Uso propuesto: Industrial
Uso incompatible: Vivienda

2.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,65 m²/m² sobre la superficie bruta de la unidad urbanística delimitada con la limitación establecida en el artículo 38.5 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

3.- Densidad.

4.- Sectores.

La superficie mínima por sector corresponde con la superficie del ámbito.

Todos y cada uno de los sectores garantizarán la conexión con el sistema general que limita la unidad por el oeste (carretera a Viérnoles) mediante el Sistema General Viario interno a la unidad urbanística integrada.

5.- Red Viaria.

El sistema general viario dibujado como estructurante de la zona tiene un trazado indicativo, que se precisará mediante los correspondientes Planes Parciales mediante trazado continuo.

Para el resto del viario se tendrá en cuenta lo dispuesto con carácter general, para el Suelo Urbanizable (Art. 5.4.27).

6.- Infraestructuras.

Las aguas pluviales deberán verterse al río Besaya.

Realizará la conexión (499 mm. de diámetro) entre la red de abastecimiento de agua que proviene del nuevo depósito de Viérnoles (500 mm. de diámetro) y la que proviene del depósito de Tanos (500 mm. de diámetro).

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DEL MORTUORIO.

1.- Usos.

Usos permitido: Vivienda familiar, vivienda colectiva, comercio y hostelería.

Usos incompatibles: Industria Autónoma, Industria Media y Almacenes.

2.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² sobre la superficie bruta de la unidad urbanística delimitada.

3.- Densidad.

La densidad máxima será de 25 viv/ha sobre la superficie del sector decaídos los Sistemas Generales comprendidos en el

La densidad máxima podrá sobrepasarse siempre que el exceso se destine a VPO hasta un máximo de 40 viv/ha.

4.- Sectores.

La totalidad de la superficie delimitada corresponderá a un único sector y a una única unidad de actuación (ejecución).

5.- Red Viaria.

El Plan Parcial resolverá las conexiones con el vial de borde y con el viario del Barrio de la Inmobiliaria.

Para el resto del viario se estará a lo dispuesto con carácter general 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.- Cesiones.

El Plan Parcial asegurará la cesión del 50% de la superficie neta de la Unidad para la realización de un Parque, y 5.000 m² para la construcción de un Centro de E.G.B.

CAPÍTULO 6
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

CAPÍTULO 6 CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

6.1. CONCEPTO

De conformidad a lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento, se elabora este Catálogo de bienes y elementos protegidos a efectos de su mejor defensa y conservación.

Este Catálogo se configura como documento complementario del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega. El régimen de uso y utilización de los elementos que incluye se regularán de acuerdo con los criterios normativos de este Plan, definidos en el TÍTULO 3. CAPÍTULO 5 de las Normas Urbanísticas.

6.2. CONTENIDO

El contenido de este catálogo será ampliable con la sucesiva incorporación de cuantos otros elementos sean objeto de catalogación por los distintos planes que desarrollen las determinaciones del Plan General y en las circunstancias previstas en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo.

Podrán acogerse al régimen de protección de este catálogo cuantos elementos se desee identificar mejor para resguardarlos de su destrucción, y entre los que puedan incluirse edificios, monumentos, jardines, arbolado, elementos de mobiliario urbano, locales, objetos decorativos, espacios naturales, paisajes y cuantos otros que sean parte de la riqueza monumental, histórica, ambiental o cultural del municipio.

Cuantos edificios e inmuebles queden incluidos en el régimen de catalogación tendrá la consideración de rehabilitación preferente, a los efectos de obtener las ayudas económicas establecidas legalmente.

6.3. EFECTOS DE LA PROTECCIÓN

El efecto de la catalogación consiste en reforzar las garantías legales en defensa de la posible destrucción de un objeto mueble o inmueble, que están al alcance de la competencia municipal. Con esta medida se alcanzan, pues, unos niveles de protección similares a los resultantes de aplicar la legislación específica sobre la materia como es la Ley del Tesoro Artístico de 1933 o la de Espacios Naturales Protegidos de 1975.

Respecto a los edificios, su utilidad es eficaz frente a una posible declaración de ruina, evitando la aplicación del principio de unidad predial a efectos de su demolición.

6.4. ELEMENTOS CATALOGADOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Se incluye, en este Catalogo a efectos de su tramitación y aprobación los elementos siguientes:

EDIFICIOS PÚBLICOS

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| - Ayuntamiento de Torrelavega | - Avda. Menéndez Pelayo |
| - Estación de FEVE | - Esquina Calles Joaquín Hoyos y Alonso Astúlez |
| - Edificios de Correos | - Miravalles |
| - Cementerio | |

EDIFICIOS RELIGIOSOS

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - Iglesia de Nª Sra. de la Asunción | - Calle Ceferino Calderón |
|-------------------------------------|---------------------------|

- Iglesia Nueva - Plaza Baldomero Iglesias
- Iglesia de Ganzo
- Iglesia de Torres
- Ermita en Torres
- Iglesia en Campuzano
- Iglesia en Viérnoles
- Ermita en Tanos
- Iglesia en Tanos
- Iglesia de Sierrapando
- Ermita del Carmen en Sierrapando
- Iglesia de Barreda
- Convento y Colegio en Sierrapando (Monjas)
- Convento y Colegio en Sierrapando (Frailes)

EDIFICIOS PRIVADOS

Casco

- Casa del Pueblo – Calle Julián Ceballos nº 28-30-32
- Edificios en Calle Consolación nº 20 y 26
- Edificios en Calle Joaquín Hoyos nº 1 y 2
- Edificio en Avenida J.J. Ruano nº 3 (La Llama)
- Dos edificios situados en el interior de la manzana delimitada por las Calles Consolación, Torreanaz, Manuel Carrera y Avda. J.J. Ruano.
- Antiguo Mercado en la Calle Revuelta
- Edificio en Calle Mártires nº 3
- Edificio en Calle Mártires nº 6 (Antiguos Juzgados)

OTROS EDIFICIOS

Se incluyen a su vez en el presente catálogo todos los edificios privados emplazados en el Término Municipal que por su calidad excepcional tienen la categoría de monumentales. Se corresponde en la mayor parte de los casos con las Casonas Montañesas con fachadas de sillería generalmente con arcos de piedra, y en muchos de los casos con espléndidas portaladas, como ocurre en Ganzo y Viérnoles.

El caso de Viérnoles merece especial atención, pues reúne el mayor y mejor conjunto de casonas, palacios y arquitectura popular tradicional que existe en el municipio.

La definición particularizada para cada edificio se hace en los planos a escala 1/2.000.

En todos los casos se grafía el edificio a proteger, pero ha de considerarse igualmente protegido el conjunto de elementos y edificaciones adyacentes, tales como portaladas, corraladas, tapias de mampostería, verjas, hornacinas, jardines y árboles singulares, etc.

ELEMENTOS DE INTERÉS

- Pico Dobra.
- Antiguo canal de la fábrica de harinas y curtidos del siglo XVIII, que parte de la zona del Malecón y discurre paralelo al río Besaya hasta la antigua Fábrica de La Lechera.
- Puente de hierro sobre el Saja, en la zona de la tubera, del antiguo ferrocarril minero.
- Puente sobre el Saja en Ganzo.
- Puente viejo sobre el Besaya en Torres.
- Puente sobre el Besaya en la carretera de Riocorvo a Viérnoles.
- Puente sobre el Saja-Besaya, entre Barreda y Viveda.

A su vez, aún no estando incluida en la relación anterior, tendrá el carácter de monumentos protegidos todas las portaladas de piedra de sillería, los puentes de piedra de sillería, los

humilladeros y otros elementos aislados de amueblamiento urbano y jardinería, que el Plan Especial de Catalogación deberá inventariar, valorar y proteger.

La relación de elementos anteriormente descrita se refiere a los casos en que se consideran elementos de interés monumental y por tanto se han de proteger según lo establecido en el Título 3, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas para la Protección Integral.

6.5. ELEMENTOS CATALOGADOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conjuntos.

- Conjunto Urbanístico y Arquitectónico de Solvay – Barreda.
- Conjunto del Barrio de El Salvador – Barreda.
- Conjunto de casas de SNIACE en Calle Pablo Garnica.
- Conjunto de Edificios, Portadas, Ermita y Jardín – Finca de los Tánago en Ganzo.

El resto de los elementos catalogados, que se han señalado en los planos a escala 1/2.000, se les considera de interés ambiental y les será de aplicación la normativa citada del Título 3, para la protección ambiental.

A su vez, se incluyen en la protección ambiental los siguientes espacios:

- Conjunto de Ciudad Vergel
- Plaza Mayor
- Plaza Baldomero Iglesias
- Plaza y entorno de la Iglesia de N^a Sra. de la Asunción
- Plaza de San Bartolomé
- Plaza de 3 de Noviembre
- Antiguo Ferial de La Lama (Arboleda)
- Paseo de Menéndez Pelayo
- Plaza del Sol
- Bulevar de Luciano Demetrio Herrero
- Avenida de Calvo Sotelo
- Parque de Barquín
- Pista Río
- El Corralón en Campuzano
- Arboleda – plazoleta en Dualez
- Arboleda – bolera en Dualez
- Arboleda – bolera en Barreda
- Arboleda – bolera en Viérnoles
- Plazoleta frente a la Iglesia de Viérnoles

6.6. PLAN ESPECIAL DE CATALOGACIÓN

No obstante, lo determinado en el presente catálogo, se propone la redacción de un Plan Especial de Catalogación que recoja el inventario y valoración contenida en el presente documento del Plan General, estableciendo con mayor detalle y concreción las medidas de protección para cada edificio, así como el tipo y las características de las obras permitidas en cada uno de los elementos catalogados.

CAPÍTULO 7

PLAN ESPECIAL DE LOS RÍOS SAJA-BESAYA Y SUS MÁRGENES

CAPÍTULO 7. PLAN ESPECIAL DE LOS RÍOS SAJA-BESAYA Y SUS MÁRGENES

7.1 INTRODUCCIÓN

La consideración que se ha dado a los ríos Saja-Besaya y el tratamiento propuesto derivan de algunas nociones que creemos básicas y que, al mismo tiempo, entendemos necesarios hacer explícitas sobre la naturaleza del río como un componente del territorio.

Saja y Besaya son dos ríos cantábricos que unen sus aguas en Torrelavega. Como tales ríos, son ante todo corrientes de agua natural, de carácter permanente. La naturaleza de flujo es así un rasgo de identidad. Esta características sustancial determina otras varias sin cuyo entendimiento no es posible el del mismo río.

El flujo fluvial es cambiante. La masa de agua de río que constituye su caudal oscila cada día en las diversas estaciones del año y en años sucesivos, aunque mantenga una aparente uniformidad. Un río es algo más que un caudal, es un fluir continuo por un lado, y discontinuo en su masa, por otro. En consecuencia, Saja y Besaya son también sus caudales mínimos de estiaje, y sus avenidas excepcionales de otoño-invierno, que forman parte de su naturaleza.

Ríos son, por otra parte, canales de flujo: constituyen corredores naturales cuyo carácter a destacar y resaltar es su proporcionalidad. El canal del río es el producto de un largo y continuo proceso de adecuación natural de las variaciones del flujo de acuerdo con un ritmo temporal de siglos y milenios, patente en una estructura jerarquizada, desde el estrecho canal de estiaje al amplio lecho de inundación, inscrita en una construcción de millones de años, que es la cuenca fluvial, en que se expresa la total personalidad del río, solidaria desde las cabeceras hasta la desembocadura final, e interdependiente de los múltiples y jerarquizados organismos fluviales menores que dan forma a la arteria principal. Cada cambio en uno repercute en los demás y en el conjunto. Esto supone un máximo respeto a las características del río y a la totalidad de su cuenca.

El carácter de flujo, la variabilidad temporal del mismo, la solidaridad del conjunto de la cuenca, son elementos propios de la naturaleza más profunda del río.

El río es, en otra perspectiva, un espacio integrador. El fluir del agua determina la aparición de un espacio lineal de más o menos amplitud y profundidad, que reúne como atributos:

- El ser un espacio de eclosión vital de la naturaleza en el contacto del agua, la tierra y el aire. Un espacio de contacto múltiple y equilibrado, un auténtico ecosistema donde conviven y se desarrollan los más ricos conjuntos de seres vivos.
- El ser un espacio cultural, que acumula una herencia histórica humana, cuyo rasgo más sobresaliente es la adaptación, o la capacidad de adaptación que ponen de manifiesto entre las comunidades humanas y el río, resuelta en un equilibrio permanente y dinámico.
- El ser un espacio integrador de componentes físicos e inertes, aunque dinámicos, como la lámina de agua y riberas; de componentes vivos, resueltos en sus bordes vegetales y la fauna que las habita; y de componentes sociales que sirven como puntos de referencia del grado de identificación histórica entre las comunidades humanas y sus ríos, en cuanto son elementos adaptados al fluir del agua y resuelven necesidades permanentes. Adaptación y necesidad social garantizan su supervivencia física en el tiempo. Presas, pesqueras, azudes, canales, molinos, muros, huertos, plantaciones y puentes, entre otros, revelan esta historia secular arraigada.

Un río es un espacio natural solidario desde su cabecera hasta su desembocadura. Un río es también un espacio histórico en cuanto que en el espacio natural se inscriben las relaciones mantenidas durante siglos por las comunidades humanas con él, hasta llegar a formar parte del

mismo, confundiéndose e identificándose con la natural, mientras en reciprocidad el río se transforma en parte del espacio social, de la comunidad, integrado en su memoria colectiva, por que representa, al mismo tiempo, una condición de supervivencia.

No es aceptable reducir el río a m³ de agua. No es admisible reducir el río a un colector entubado. No cabe despojar al río de su cortejo vital acuático y vegetal. No se puede trocear el río en tramos inconexos. No se puede ignorar la naturaleza histórica del río, desechando lo que el tiempo ha decantado en sus orillas como fruto de la convivencia con el hombre. No se puede separar el río de la historia de los hombres porque es parte de esa historia, sin renunciar precisamente a la propia identidad social. No se puede ignorar que el río tiene también su historia respetable y su personalidad consiguiente, que no puede ser dañada o alterada gratuitamente.

En consecuencia, un río constituye parte del patrimonio histórico de la comunidad ribereña en su conjunto, y como tal patrimonio de la colectividad debe ser entendido, considerado y conservado, con igual criterio que el resto del patrimonio colectivo, pero con especial respeto a un ser natural vivo, muy distinto de un espacio inerte.

7.2 CRITERIOS BASE PARA LA PROPUESTA

La presente propuesta surge como resultado de una hipótesis inicial confirmada a lo largo del estudio: la necesidad de recuperar para Torrelavega algunos mecanismo fundamentales de interrelación entre la ciudad y su entorno.

Dentro de dicho entorno, surge con toda incidencia la importancia del protagonismo del río, y la necesidad de llevar a cabo su revitalización.

Se trata de algo más que la revalorización de una imagen familiar y entrañable. La propuesta apunta a una recuperación de la identidad del río, saneándolo y protegiéndolo en toda su cuenca como fenómeno natural, como elemento geográfico fundamental de toda una región, sin olvidar su capacidad potencial en los aspectos ecológicos y cultural.

El ámbito del río, liberado de ocupaciones arbitrarias y revitalizado en su valor ambiental, contribuirá al asentamiento ideal de las más variadas funciones relacionadas con el recreo y el esparcimiento.

En la propuesta figura una selección relativamente restringida de árboles, arbustos y especies propias de bordes de ribera con las que se pretende tratar los diferentes ámbitos que se suceden en el conjunto del área en estudio.

Ha parecido importante proponer una plantación que expresara con rigor la unidad del conjunto, afirmando una imagen global de paisaje y una cierta idea de simplicidad.

Algunas construcciones existentes podrán ser reclamadas para usos deportivos y culturales, como la antigua Fábrica "La Lechera", otras como la vieja casona vecina al canal de la Fábrica de Harinas, podrá constituir un centro pedagógico infantil. El canal restaurado y flanqueado de acacias constituirá un elemento de afirmación de la composición, al mismo tiempo que su presencia como significativo sustitutorio del pasado aporta al paisaje interés y sugestión.

Se propone la restauración de los jardines Fernández Tanago, a los que se propone ampliar con un arboretum especializado en flora cantábrica.

- Tipologías de las plantaciones

Estas tipologías de las plantaciones, se adecuan a las siguientes unidades de paisaje, según su situación y caracteres:

- Junqueras
Se agruparán grandes masas de juncos en grandes manchas de diferentes variedades. Estas masas cubrirán todas aquellas áreas donde las condiciones ambientales restringen el uso de otras especies vegetales.

Su escasa altura y su variedad zonal a lo largo del año incorporarán a la noción de funcionalidad la noción de color y la belleza de su textura.

Hay que agregar a esto la importancia de dichas plantaciones en el logro de una mayor calidad ambiental del río. Allí podrán sentirse protegidas y anidar algunas especies, actualmente en regresión.
- Aliseras

Constituidas por alisos, sauces blancos y avellanos, se conservan en pequeñas áreas como sustitutorio de un tipo de asociación vegetal que reúne a su rusticidad y buena adaptación al medio un inequívoco y atractivo carácter de flora ribereña.
- Choperas

El chopo lombardo (*populus nigra*) plantándolo en alineaciones más o menos estrictas, constituye con su sola presencia una nota de gran carácter en el paisaje, donde su silueta llega en pocos años a sobrepasar los veinte metros de altura.

Debemos agrupar a esto la sorprendente tonalidad dorada de su follaje en otoño, y la posibilidad, dadas sus características, de crear grandes planos y cerramientos en el paisaje.
- Vegetación existente.

Las Tablas, y el parque de La Viesca constituyen masas de importancia que aconsejamos complementar progresivamente con arces y plátanos.

Otros grupos aislados, a veces muy hermosos, sin llegar a tener la importancia de los dos conjuntos citados anteriormente, pueden cobrar un especial interés cuando introducimos la noción de pradera como elemento fundamental de uso, inscribiéndose en las áreas plantadas. Pequeños grupos de árboles generarán una serie de alveolos suficientemente extensos como para permitir el desarrollo de las más variadas actividades.

7.3.- OBJETIVOS

Se pretende que este Plan Especial sirva como instrumento municipal para la ordenación y coordinación de las siguientes actuaciones:

- Rondas: control del diseño y construcción.
- Canalización: criterios de diseño y encaje con las Rondas.
- Ordenación de los espacios de equipamiento y zonas verdes propuestas en los bordes de los ríos: La Lechera, La Viesca, Jardín Botánico de Ganzo, área deportiva de Torres, etc.
- Obras de infraestructura: accesos, muros, puentes, pasarelas, paseos de borde de río, colectores, depuradoras, etc.

El Plan Especial ha de diseñar, valorar económicamente y programar en el tiempo el conjunto de las actuaciones previstas en su ámbito.

7.4. DELIMITACIÓN

El ámbito de esta Plan Especial lo constituye el cauce de los ríos Saja-Besaya y sus márgenes, según se delimita en los planos de Plan. En este área se incluyen Áreas de Protección de Cauces y Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

La delimitación indicativa del ámbito del Plan Especial se hace en el plano de localización de las propuestas de actuación. La delimitación precisa corresponde a la grafiada en los planos a escala 1/2.000.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U.
DE TORRELAVEGA.
DOCUMENTO IV.- NORMAS PARTICULARES
PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y
SECTORES SEPTIEMBRE 2.002**

