

TÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1.NATURALEZA LEGAL

Artículo 1.1.1. NATURALEZA LEGAL

- 1.- El Excmo. Ayuntamiento de Torrelavega, en ejercicio de su propia competencia urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los artículo 3.1.b) y 31 de la Ley del Suelo vigente y en cumplimiento del mandato contenido en la Disposición Transitoria Primera de esa misma norma, ha procedido a la revisión y adaptación del planeamiento urbano vigente desde el año 1964 elaborando este Plan General Municipal de Ordenación, que responde en su naturaleza a lo previsto en el Art. 10.1. de la Ley del Suelo y, en su contenido a lo referido al respecto en la misma Ley.
- 2.- El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de Normas Urbanísticas para la totalidad del término municipal y de Ordenanzas para el suelo clasificado como urbano.

CAPÍTULO 1.2. LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES COMO FUNDAMENTO DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 1.2.1. TEXTO CONSTITUCIONAL

La Constitución de 1978 como suprema norma jurídica de nuestro país encauza y dirige los principios y el contenido de toda la actividad jurídica positiva, parte de la cual es la elaboración de la normativa urbanística. En el ordenamiento urbano deben ser especialmente observables los siguientes preceptos constitucionales pertenecientes al título I, capítulo tercero:

Art. 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y ordenada. 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.

La comunidad participará en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos”.

Art. 45:

- “1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente ordenado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.
2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva”.

Art. 43:

- “1. Se reconoce el derecho a la protección de la salud.
2. Compete a los poderes públicos organizar y tutelar la salud pública, a través de medidas preventivas y de las prestaciones y servicios necesarios.
3. Los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo, facilitarán la adecuada utilización del ocio”.

Art. 46: “Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad”.

Art. 50: “Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiente economía a los ciudadanos durante la tercera edad. Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio”.

Art. 53.3: “El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo tercero, informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”.

Asimismo conviene recordar que el art. 14 de la Constitución declara que los españoles son iguales ante la Ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión ni cualquier otra condición o circunstancia personal o social, vinculando este derecho a todos los poderes públicos sin excepción. Con base a este derecho constitucional, es inconcebible una regulación normativa urbanística que no reconozca y olvide la plasmación de los principios constitucionales antes mencionados con un criterio de equidad

respecto a todos los ciudadanos, con independencia de su condición económica, clase social, edad o lugar de residencia; se impone pues, desde nuestra Constitución, la necesidad de que la normativa urbanística respete tales principios y los viabilice de acuerdo con las leyes, como la del suelo primordialmente, que los desarrollan.

A la luz de estos principios constitucionales, es necesario instrumentar las facultades que, según el art. 3 del vigente Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por R.D. 1346/ de 9 de Abril, asisten a la competencia urbanística entre los que cabe recordar como fundamentales las siguientes:

- Establecer zonas distintas de utilización, según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, así como señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social.
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.
- Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.
- Intervenir en la construcción y uso de las fincas.
- La competencia urbanística comprenderá cuantas otras facultades fueren congruentes con la misma de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

CAPÍTULO 1.3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.3.1. DOCUMENTOS

- 1.- El presente Plan General estará constituido por los siguientes documentos:
 - I. Documento de Información Urbanística.
 - II. Documento de Diagnóstico.
 - III. Documento de Ordenación.
- 2.- A su vez, el Documento III de Ordenación se desglosa en los siguientes:
 - 1.- Memoria de Ordenación.
 - 2.- Planos de Ordenación.
 - 3.- Fichas de Areas de Intervención, Sectores y Áreas Especiales.
 - 4.- Normas Urbanísticas.
 - 5.- Programa de Actuación y Plan de Etapas.
 - 6.- Estudio Económico - Financiero.

Artículo 1.3.2. ALCANCE NORMATIVO

- 1.- Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta, las Normas Urbanísticas, y las Fichas de Áreas de Intervención, Sectores y Áreas Especiales, las que poseen un carácter específicamente normativo, y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor.

- 2.- Se considerarán determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en el Plan y en concreto en los Cuadros Normativos y en consecuencia los aprovechamientos medios resultantes. No así los aprovechamientos globales establecidos que se considerarán máximos y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación del Plan.
- 3.- En el caso de delimitaciones de clasificación o calificación de suelo que se apoyen en los elementos viarios siguientes: Rondas de Torrelavega, futuro trazado de la CN-634, y la Autovía Santander - Torrelavega, se entiende que los límites establecidos en este Plan sufrirán las modificaciones que impongan los necesarios ajustes en el proyecto y ejecución de las obras citadas, manteniéndose el criterio que inspira la delimitación actual.

CAPÍTULO 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El régimen de clasificación y uso del suelo que define este Plan General será de aplicación en la totalidad del término municipal de Torrelavega. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

Artículo 1.4.2. VIGENCIA DEL PLAN

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo la vigencia de este Plan, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, regulándose su aplicación de acuerdo con su contenido.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 1.4.3. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

Una vez transcurridos los cuatro primeros años de vigencia del Plan desde su aprobación definitiva, deberá aprobarse la actualización de su programa de Actuación incorporando las previsiones para una etapa más de cuatro años, a partir de la que comienza a contar. En lo sucesivo, cada cuatro años deberá articularse la prolongación del Programa de Actuación.

Asimismo, podrán modificarse las previsiones del cuatrienio no transcurrido, si fuera necesario, acudiendo a la tramitación de la oportuna modificación.

Artículo 1.4.4. MODIFICACIONES DE ELEMENTOS DEL PLAN

- 1.- Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido del Plan que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, en el proyecto que las establezca.

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, asimismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

- 3.- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.
- 4.- A los efectos del epígrafe 2 del Artículo 49 de la vigente Ley del Suelo, se entenderá que una modificación de elementos tiende a incrementar el volumen edificable de una zona cuando se incremente el aprovechamiento global definido por cambio de clasificación del Suelo, por cambios en la zonificación, por aumento del aprovechamiento o por cualquiera otro que incremente directa o indirectamente la superficie edificable prevista para un ámbito concreto.

La previsión de mayores espacios libres requerida, consistirá en 18 m² por cada 100 m² o fracción de edificación que se incrementen y referida siempre a espacios libres públicos.

- 5.- Titulación.
Los expedientes que supongan modificación del Plan deberán titularse: "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
- 6.- Contenido Documental.
La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.

Artículo 1.4.5. REVISIÓN DEL PLAN

- 1.- Procederá la Revisión del Plan o, en su caso, la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre el Plan y los objetivos de ordenación urbanística sustentados por la Corporación, entre otros, en los siguientes casos:
 - a) Que la población de Torrelavega haya superado los 80.000 habitantes.
 - b) Que se hayan ejecutado las construcciones correspondientes al 60% del suelo industrial previsto.
 - c) Que se hay ejecutado más del 60% de la capacidad de viviendas previstas.
 - d) Aprobación de intervenciones de planificación sectorial de ámbito superior al municipal, que modifiquen las estructuras de ordenación y desarrollo urbanístico propuestas.
 - e) Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al Término de Torrelavega y modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto.
 - f) Entrada en vigor de nueva legislación que modifique los supuestos jurídicos en los que se basa el Plan.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los tres primeros supuestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir.

- 2.- Procederá la revisión del Programa de Actuación del Plan cuando las inversiones cuatrienales municipales totales difieran en un 30% de las previstas.

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión siguiente a la fecha en que se cumplieran los dos años desde la publicación de la aprobación definitiva de esta Revisión y Adaptación deberá conocer y debatir el informe que los propios servicios económicos municipales elaboren al efecto.

Este control tendrá carácter iterativo con temporalidad bianual.

Artículo 1.4.6. DESCLASIFICACIÓN

Asimismo podrá procederse a la desclasificación de aquellas parcelas o zonas que no se hayan ejecutado o hayan ejercido su derecho dentro de los plazos que el Plan marca para ello. Podrá iniciarse el procedimiento correspondiente, bien con la actualización del Programa de Actuación, o bien al finalizar cada una de las respectivas etapas que tengan marcada cada actuación dentro del Plan.

Artículo 1.4.7. RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- El Plan integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial.
- 2.- Las competencias deben ejercerse comúnmente tratando de evitar conflictos innecesarios y en cualquier caso, con respecto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.
- 3.- El Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento, la Ley de Aguas, el Reglamento de Actividades Nocivas y otras disposiciones legales, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Regionales, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en el Plan General.

Artículo 1.4.8. INTERPRETACIÓN DEL PLAN

- 1.- Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Torrelavega, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.
- 2.- Las normas del Plan serán interpretadas atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En el caso de duda, imprecisión o contradicciones entre los documentos prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.
- 3.- Las delimitaciones de los sectores, zonas, áreas de intervención y sistemas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle y Programas de Actuación Urbanística), así como en las delimitaciones de Polígonos y Áreas de Intervención.
- 4.- En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie del área delimitada en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%).
- 5.- Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan corresponden por la técnica fotogramétrica utilizada a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la redacción del Plan. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta como una imprecisión irresoluble que será solventada, en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación, utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.

En los actos de replanteo se tendrá en cuenta este criterio para los casos en que las nuevas edificaciones previstas en el Plan se dibujen adosadas a las existentes, como prolongación de las mismas.

- 6.- En los casos en que se dibujen alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, esto es lo aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable.

