

TÍTULO 5
NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO

TÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO.

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se define mediante:

- a) La clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable programado y no programado y suelo no urbanizable.
- b) La calificación urbanística del suelo según diferentes zonas y sistemas establecidos por estas Normas.

Artículo 5.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 1.- A efectos de este Plan, se entenderá por clasificación de suelo, la división del territorio municipal en los siguientes tipos de suelo:
 - Suelo urbano.
 - Suelo urbanizable, dividido a su vez en programado y no programado.
 - Suelo no urbanizable.
- 2.- A cada uno de estos tipos de suelo, será de aplicación el régimen jurídico urbanístico básico que define la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 5.1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- 1.- Se entenderá por calificación del suelo, la asignación de usos al territorio a través del planeamiento.
- 2.- Se distinguen dos niveles de calificación del suelo:
 - a) El “global” o general, a través del cual se define la estructura general y orgánica del territorio, dividiendo éste en “sistemas generales” y “zonas”.
 - b) El “pormenorizado”, en el que se desarrolla la ordenación detallada de la implantación de usos e intensidades de edificación en las zonas incluidas en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.1.4. ZONAS

A los efectos del presente documento, se entenderá por “zonas”, las áreas del territorio destinadas en forma genérica a alguno de los usos globales que se tipifican en las presentes Normas.

Artículo 5.1.5. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

- 1.- En el Suelo Urbano, el Plan General precisa la ordenación, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento, sin precisar ulterior regulación, salvo en los casos expresamente señalados.
- 2.- En el Suelo Urbanizable Programado, la ordenación detallada la efectuarán los correspondientes Planes Parciales o, en su caso, Planes Especiales, si bien en el Plan General se fijan con carácter de mínimos y de forma vinculante, las determinaciones sobre la red viaria, los espacios libres, las dotaciones comunitarias y el tipo de ordenación, mediante las fichas específicas de sectores y las normas correspondientes.

- 3.- En el Suelo Urbanizable No Programado, se establecen los usos incompatibles, si los hubiere, las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría y la definición del núcleo de población. Las determinaciones previstas en los planos y fichas serán igualmente vinculantes.
- 4.- En el Suelo No Urbanizable, la regulación es de aplicación directa con las particularidades que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO 5.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 5.2.1. ÁMBITO Y DEFINICIÓN

- 1.- Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación para todos los sistemas considerados como tales por el Plan, independientemente del tipo de suelo en que se ubican y sin perjuicio de las determinaciones específicas que pudieran afectarles por las normativas de cada tipo de suelo.
- 2.- Se entiende por sistemas generales, todos los elementos, terrenos y edificaciones que, formando parte integrante de los distintos sistemas definidos en el Artículo 25.1. del Reglamento de Planeamiento, estén expresamente señalados en el Plano de Estructura General y Orgánica a escala 1/5.000, en otros planos, en la Memoria y en estas Normas.

Estos sistemas generales van funcionalmente dirigidos a cubrir las necesidades globales del territorio ordenado.
- 3.- Se entiende por sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente y de manera específica un sector.

Constituyen, por tanto, los sistemas locales el resto de los elementos, terrenos y edificaciones que cumplen funciones de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamiento comunitario e infraestructuras urbanas, de cualquier tipo de suelo.

Artículo 5.2.2. USO DE LOS SISTEMAS

- 1.- Los sistemas generales y locales que en el momento de la aprobación del Plan General estuviesen afectados a un servicio público determinado, continuarán destinados a dicho uso, salvo que el Plan General disponga expresamente otra cosa.
- 2.- Los sistemas generales de nueva creación se vincularán a un uso a través de las determinaciones del presente Plan General o, en su defecto, por medio de Planes Especiales.
- 3.- Los sistemas locales nuevos quedarán afectados a un uso por medio del presente Plan General y por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen.

Artículo 5.2.3. OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS

- 1.- Los sistemas generales nuevos previstos en el Plan, se obtendrán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6.3.8. y siguientes de esta Normativa.
- 2.- Los sistemas locales podrán obtenerse:
 - a) En Suelo Urbano:
 - Por cesión directa de los propietarios, de acuerdo con el Artículo 83 de la vigente Ley del Suelo.
 - Por cesión unitaria de un conjunto de propietarios incluidos en un Área de Intervención.
 - Por expropiación forzosa.
 - b) En Suelo Urbanizable, mediante cesión del organismo urbanístico actuante, según el sistema de actuación previsto en el presente Plan General.

Artículo 5.2.4. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 1.- La ejecución de los Sistemas Generales requerirá la previa redacción y aprobación de uno o varios Planes Especiales o Planes Parciales en el supuesto de que se trate de Sistemas Generales Internos a los Sectores en Suelo Urbanizable Programado.
- 2.- Los Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales deberán garantizar:
 - a) La coherencia del proyecto con la estructura general y, en todo caso, el cumplimiento de las determinaciones del Plan.
 - b) La solución de los problemas de articulación con otros sistemas y zonas.
 - c) La minimización de los impactos estéticos y ambientales que su ejecución y funcionamiento pudieran comportar.
 - d) La definición precisa del suelo a ocupar.
- 3.- El Ayuntamiento podrá imponer condiciones a dichos Planes Especiales para asegurar el cumplimiento de las especificaciones anteriores.

SECCIÓN 1ª EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Subsección 1ª El sistema viario

Artículo 5.2.5. DEFINICIÓN

Se incluyen en este sistema las siguientes vías:

1. Como Sistemas Generales:

Las carreteras y calles definidas en el Plan a E: 1/5.000 de “Estructura General y Orgánica”.

2.- Como Sistemas Locales:

- a) El conjunto de las calles y plazas de distribución del tráfico en suelo urbano y urbanizable.
- b) Las calles y sendas peatonales, pistas de bicicletas y, en general, todos los espacios de propiedad pública dedicados al tránsito de personas, señalados como tales en el presente Plan. (Existentes y propuestos).
- c) Los caminos rurales grafiados en el plano a escala 1/5.000 de “Clasificación del Suelo, Ordenación del Suelo Rural y Usos Globales”.

Artículo 5.2.6. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN

- 1.- En el Plan General se establecen nuevos elementos del sistema viario con secciones específicas señaladas en planta en los planos a escala 1/2.000.
- 2.- En el plano de estructura general y orgánica se señalan las franjas de protección de las vías consideradas como sistemas generales.
- 3.- El resto del sistema viario se regula:
 - a) Aquellas vías que tienen consideración de carreteras se entiende que quedan reguladas en suelo no urbanizable por la Ley de Carreteras y su reglamento. En suelo urbano y urbanizable por las determinaciones del presente Plan.
 - b) Los caminos rurales se regulan en las Normas Específicas del Suelo No Urbanizable (Capítulo 5 de este Título).

Subsección 2ª El sistema general ferroviario

Artículo 5.2.7. DEFINICIÓN

Constituyen el sistema general ferroviario todos los espacios ocupados por las vías del ferrocarril, zonas de maniobra, estaciones, apeaderos e instalaciones auxiliares grafiados en el plano de estructura general y orgánica a escala 1/5.000.

Artículo 5.2.8. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

- 1.- No se autorizarán otras construcciones que las estrictamente necesarias para el funcionamiento de sus instalaciones.
- 2.- Como altura máxima de los edificios se considerará la equivalente a tres plantas y diez metros. Las restantes instalaciones auxiliares se acomodarán a las propias necesidades del servicio.

- 3.- En las nuevas construcciones, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones estéticas y de composición en función del entorno en que se ubique.

SECCIÓN 2ª EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.2.9. DEFINICIÓN

- 1.- El sistema de espacios libres lo constituirán todos los espacios libres destinados por el Plan a la formación de parques y jardines públicos.
- 2.- Constituirán parques públicos, todas las reservas de suelo previstas por el Plan para esta finalidad y que tengan la consideración de sistemas generales.
- 3.- Por el contrario, tendrán la consideración de jardines públicos y áreas de recreo y expansión los espacios libres previstos por el Plan y que no tengan la consideración de sistemas generales, así como los que lleguen a serlo por desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con el Artículo 13 de la vigente Ley del Suelo.
- 4.- Los espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres se grafían en el Plano de Estructura General y Orgánica a escala 1/5.000. Los Sistemas Locales se grafían en los planos a escala 1/2.000.

Artículo 5.2.10. RÉGIMEN DE USO Y EDIFICACIÓN

- 1.- En estos espacios destinados por el Plan a uso de esparcimiento y descanso, se admitirán aquellas instalaciones y usos que no comportando perjuicios a la utilización pública, sean compatibles con ellos.
- 2.- Se autorizan expresamente instalaciones para la práctica de deportes al aire libre, siempre que sean de libre acceso y no tengan carácter de espectáculo o competición.
- 3.- Estas áreas carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos de estas zonas. Las condiciones de edificación serán las necesarias para llevar a cabo dichos usos.

Artículo 5.2.11. ÁREAS DEPORTIVAS

- 1.- Las áreas deportivas públicas expresamente señaladas forman parte del sistema de espacios libres y pueden, a su vez, de acuerdo con las determinaciones del Plan, tener la consideración de sistemas generales o locales.
- 2.- En estas áreas, se fija una edificabilidad genérica de 0,5 m²/m², para la construcción de instalaciones deportivas cubiertas y una limitación de 2 plantas (B + 1) y 9 m. de altura. (Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 5.2.10).
- 3.- Si la naturaleza de las instalaciones justificara la necesidad de mayor edificabilidad o altura, el Ayuntamiento podrá aumentarla, previa tramitación de un Estudio de Detalle, en que se justifique, y exposición al público durante un plazo no inferior a quince días.
- 4.- Las áreas deportivas obtenidas por cesión en áreas de intervención en suelo urbano, gozarán de la edificabilidad señalada en el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
- 5.- A efectos exclusivamente de representación gráfica, las áreas deportivas van señaladas en los planos con la trama de Equipamiento o Dotación y, en su caso, el código De.

Artículo 5.2.12. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- 1.- El Ayuntamiento redactará en el plazo de seis meses después de la aprobación definitiva del Plan, una ordenanza específica que regule las condiciones e instalaciones mínimas de los espacios libres públicos.
- 2.- Dicha ordenanza será de aplicación tanto para los espacios libres públicos cuya realización corra por cuenta del Ayuntamiento, como para aquellos que deban ser realizados por los particulares según las condiciones de urbanización señaladas en las Áreas de Intervención o las que pudieran señalar los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.

SECCIÓN 3ª SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 5.2.13. DEFINICIÓN

- 1.- Constituyen el sistema de equipamiento comunitario los terrenos, edificios e instalaciones que el Plan destina a usos públicos , o colectivos al servicio de la población.
- 2.- Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario aquellos elementos del sistema de equipamiento comunitario considerados como Sistemas Generales, que figuran grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica.
- 3.- Constituirán el Sistema Local de Equipamientos el resto de los terrenos, edificios e instalaciones destinados a tal fin.
- 4.- A efectos de esta normativa, se entenderán como equivalentes los términos Equipamiento y Dotación y sus derivados.

Artículo 5.2.14. TITULARIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

- 1.- Los equipamientos existentes hasta el momento de la aprobación del presente Plan, podrán ser de propiedad pública o privada.
- 2.- Los equipamientos de nueva creación previstos en el Plan, serán todos de titularidad pública.
- 3.- Además de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa pública o privada podrá instalar en las distintas zonas nuevos equipamientos, siempre que cumplan las normas específicas de la misma y se computen en el techo edificable correspondiente.

Artículo 5.2.15. USO DE LOS EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se clasifican, en cuanto a su uso, en:

- Escolar o docentes (Do)
- Asistenciales (As)
- Institucionales (I)
- Culturales (C)
- Religiosos (R)
- Otros (O)

Artículo 5.2.16. EQUIPAMIENTOS SIN USO ESPECÍFICADO

- 1.- El Plan podrá señalar espacios destinados a equipamientos que, siendo claramente necesarios para la zona donde se ubican, no parece conveniente caracterizar por un uso específico, quedando dicha determinación sujeta a actuación posterior.
- 2.- La concreción del definitivo carácter dotacional de espacio libre o deportivo de una parcela, podrá realizarse por la Corporación en cualquier momento tras la aprobación del Plan General, sometiendo dicha definición a un plazo de quince días de información pública, previa a la adscripción definitiva del uso dotacional correspondiente.
- 3.- Tras dicha definición, tendrá la edificabilidad que corresponda al carácter dotacional al que se adscriba.
- 4.- En tanto se mantenga la condición de Uso Dotacional sin especificar, sólo podrán realizarse obras de carácter provisional.

Artículo 5.2.17. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad máxima se regula por la aplicación de los siguientes índices:

Educacional General	1,20 m2/m2.
Educacional Consolidado:	
I.E.S. Marqués de Santillana	2,30 m2/m2
Institucional	1,10 m2/m2.
Cultural.....	0,75 m2/m2.
Religioso.....	0,75 m2/m2.
Asistencial: General.....	0,75 m2/m2.
Ambulatorio “El Carmen”	0,87 m2/m2.
Otros	1,00 m2/m2.
- 2.- Las dotaciones públicas obtenidas por cesión en Áreas de Intervención en Suelo Urbano, gozarán de la edificabilidad correspondiente, según el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
- 3.- Con carácter general, se establece la limitación de cuatro plantas (B+3) de altura.
- 4.- Estas alturas podrán ampliarse cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen. En ese caso, será necesario tramitar un Estudio de Detalle en el que, junto a la solución de la ordenación propuesta, se justifique plenamente la necesidad de modificación del régimen general.
- 5.- Se mantendrán separaciones de, al menos, cinco (5) metros respecto a propiedades adyacentes, salvo que, por acuerdo expreso con el colindante, pudiera autorizarse la edificación adosada, entre medianeras o agrupada.

Artículo 5.2.17. a) CONDICIONES PARTICULARES USO ASISTENCIAL - AMBULATORIO

Edificabilidad 1,87 m2/m2.

Retiros a colindantes:

- Fachada principal y posterior 3,00 metros.
- Fachada lateral derecha Existencia c/ Marqués de Santillana.
- Fachada lateral izquierda La alineación será la prolongación de la fachada existente.

Artículo 5.2.17 b).- CONDICIONES PARTICULARES USO ASISTENCIAL Y EDUCACIONAL “EL ASILO”.

- 1.- La edificabilidad para los usos de los Sistemas Generales 44.- “Asilo” y 45.- “Centro de Educación Especial”, se regulará por las condiciones específicas establecidas en este artículo.
- 2.- El techo edificable para uso asistencial, incluido asociados al mismo, será de 18.800 m2 sobre rasante y 6.000 m2 bajo rasante.
- 3.- El techo edificable para uso educacional, incluidos todos los asociados al mismo, será de 2.300 m2 sobre rasante y 100 m2 bajo rasante.
- 4.- A efectos de cómputo de los techos edificables señalados, serán computables todas las superficies construidas, cualquiera que sea su destino y posición sobre o bajo rasante,

no siendo de aplicación lo establecido en el punto 4 del artículo 3.2.3 de esta normativa a efectos de cómputo de la edificabilidad.

Artículo 5.2.17 c).- CONDICIONES PARTICULARES USO INSTITUCIONAL JUDICIAL EN FINCA “EL CARMEN”.

- 1.- Edificabilidad máximo: 4.900 m² sobre rasante y 1.700 m² baja rasante.
- 2.- La altura máxima a cornisa se establece en 16 metros, en un máximo de B+3.
- 3.- Plazas de aparcamiento: mínimo de 30 plazas.
- 4.- Separación a colindantes mínima de 5 m.
- 5.- El acceso a sótano deberá realizarse desde la calle lateral, denominada R. Cicero Arteche.

Artículo 5.2.17 d).- CONDICIONES PARTICULARES USO DOTACIONAL “PINTOR VARELA”.

- 1.- Se ordenará según alineaciones establecidas en planos de Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable escala 1:2.000. Sobre dichas alineaciones serán admisibles los vuelos que procedan según Normativa.
- 2.- El techo edificable sobre rasante será de 2.460 m².
- 3.- Los usos autorizados serán: todos los colectivos y dotacionales en cualquier situación; y garaje y estacionamiento en planta sótano.
- 4.- En todo lo no previsto en este artículo, será de aplicación la normativa establecida para la Zona de Ensanche del Código (Código ZE).

SECCIÓN 4ª SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.2.18. DEFINICIÓN

El sistema general de infraestructuras, a los efectos del presente Plan, comprende los servicios de abastecimiento y saneamiento, con sus instalaciones específicas como depósitos, depuradoras, vertederos, etc., las centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y redes de suministro, centrales de comunicaciones y teléfono y otros posibles servicios de carácter afín, señalados en el plano de Estructura General y Orgánica a escala 1/5.000.

Artículo 5.2.19. REGULACIÓN

- 1.- En estos terrenos no se autorizan otras construcciones e instalaciones que aquellas estrictamente necesarias para su funcionamiento.
- 2.- El Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales, estéticas, de composición y de otros tipos, que garanticen la minimización de los impactos de estas instalaciones.
- 3.- Para la ejecución de sistemas generales de infraestructuras será necesaria la redacción de un Plan Especial o mediante el desarrollo del Plan Parcial cuando estos sistemas generales estén incluidos en sectores de suelo urbanizable programado.

CAPÍTULO 5.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.3.1. ÁMBITO

- 1.- Las Normas y Ordenanzas que se contienen en este capítulo sobre condiciones de edificabilidad, edificación y uso se aplicarán en las distintas zonas homogéneas que califican el suelo urbano de acuerdo con los límites que, para cada una de ellas, se señalen en los planos de Ordenación a escala 1/ 2.000.
- 2.- En aquellas áreas sobre las que se delimitan Áreas de Intervención, las condiciones de edificabilidad, edificación y uso se sujetarán a las determinaciones específicas fijadas en las mismas.
- 3.- En los Sistemas Generales y Locales, incluidos en la delimitación del suelo urbano, serán de aplicación las disposiciones del capítulo anterior y las específicas de éste.

Artículo 5.3.2. APLICACIÓN

Las condiciones de edificabilidad, de edificación y de uso de cada zona homogénea o Área de Intervención, se aplicarán de acuerdo con las condiciones generales de edificabilidad y de edificación, así como las relativas a cada uso, según lo dispuesto en estas Normas, salvo referencia expresa en otro sentido.

Artículo 5.3.3. ZONAS HOMOGÉNEAS

Se establecen las siguientes zonas homogéneas para el suelo urbano:

- Zona de casco antiguo - ordenanza de B + 1 (C1)
- Zona de casto antiguo - ordenanza de B + 2 (C2)
- Zona de casco antiguo - ordenanza de B + 3 (C3)
- Zona de ensanche del casco (ZE)
- Zona de extensión del casco (ZEX)
- Zona artesana (UR-1)
- Zona unifamiliar (UR-2)
- Zonas de remodelación (ZR)
- Conjuntos urbanístico - arquitectónicos (CUA)
- Zona de uso mixto (ZM)
- Zona de industria media y almacenes (U.I.M.)
- Zona de industria autónoma (U.I.A.)
- Zona de núcleos rurales (U.N.R)
- Zona de Edificación Específica (ZEE)
- Zona Residencial Sin Especificar (ZRE.SE)
- Proyecto Singular de Interés Regional -1 (PSIR-1)

SECCIÓN 2ª ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA DE B + 1 (CÓDIGO: C1)

Artículo 5.3.4. DEFINICIÓN

Comprende aquellas zonas periféricas constituidas en torno a pequeños núcleos rurales con edificación en planta baja o B+1. Su trama viaria es, en general, irregular e insuficiente para soportar una renovación edificatoria global.

Artículo 5.3.5. ORDENACIÓN

Su ordenación se realiza mediante el señalamiento, en los planos 1/2.000, de alineaciones y de los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.6. PARÁMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.

Altura máxima: 7,0 metros.

Número máximo de plantas: B+1

Retranqueo mínimo al eje de calle o camino: 6 metros.

Tipología: Edificación aislada o adosada.

La edificación podrá ser adosada en el caso de que existan medianeras en los límites de la parcela.

En el caso de edificación aislada, el retranqueo mínimo a colindantes será de 4 metros.

Artículo 5.3.7. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

SECCIÓN 3ª ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA B + 2 (CÓDIGO: C2)

Artículo 5.3.8. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas del Casco de Torrelavega que han conservado sin grandes modificaciones su antigua estructura y en las que predominan las edificaciones de bajo y dos plantas entre medianerías.

Artículo 5.3.9. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados y parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.10. PARÁMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.

Altura máxima: 10,00 metros.

Número máximo de plantas: B + 2

Artículo 5.3.11. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficinas.

Artículo 5.3.12. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

En el diseño exterior de las edificaciones deberán mantenerse los invariantes arquitectónicos de la zona en que se ubiquen, no admitiéndose en fachadas y cubiertas el uso de materiales o colores que rompan con las características de tales invariantes.

El incumplimiento de estas condiciones de composición, podrá ser causa de denegación de licencia.

SECCIÓN 4ª ZONA DE CASCO ANTIGUO - ORDENANZA DE B+ 3 (CÓDIGO: C3)

Artículo 5.3.13. DEFINICIÓN

Comprende las áreas del Casco Antiguo de Torrelavega que, habiendo conservado sin grandes modificaciones su antigua estructura, están caracterizadas por edificaciones entre medianeras en las que predomina una altura de bajo y tres plantas.

Artículo 5.3.14. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados y según los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.15. PARÁMETROS REGULADORES

Fondo edificable máximo: 14 metros.

Altura máxima: 13 metros.

Número máximo de plantas: B + 3

Artículo 5.3.16. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas:
 - Oficinas.
 - Comercio.
 - Locales de espectáculo.
 - Locales de reunión.
 - Garajes.
 - Talleres.
- c) En planta primera o edificio exclusivo.
 - Comercio.
 - Oficinas.
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

Artículo 5.3.17. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

En el diseño exterior de las edificaciones deberán mantenerse los invariantes arquitectónicos de la zona en que se ubiquen, no admitiéndose en fachadas y cubiertas el uso de materiales o colores que rompan con las características de tales invariantes.

El incumplimiento de estas condiciones de composición, podrá ser causa de denegación de licencia.

Artículo 5.3.18. CONDICIONES DE CUBRICIÓN DE PATIOS.

En aquellas manzanas en que no existieran viviendas en planta baja u otros locales que requieran, de acuerdo con la normativa de este Plan, luz y ventilación directas. Podrá autorizarse la cubrición mediante semisótano del patio interior de la manzana, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se garantice mediante Estudio de Detalle la adaptación de la cubierta del semisótano para uso público o privado de todos los residentes en la manzana.
- b) El uso de la referida planta semisótano se destinará en proporción no inferior al 60% a usos comunes de la manzana y garajes.
- c) En cualquier caso, esta cubrición se hará tanto en proyecto como en construcción, conjuntamente para todo el patio interior de la manzana.

Artículo 5.3.19. PLAN ESPECIAL

Se autoriza y recomienda la elaboración de un Plan Especial de las zonas del casco ordenanzas B+2 y B+3 con los objetivos, entre otros, de:

- Regular las condiciones de habitabilidad y rehabilitación de los inmuebles.
- Elaborar criterios de tratamiento fachadístico de los edificios nuevos y existentes.
- Regular, de forma más específica, la aplicación de los usos autorizados que podrían reducirse en caso necesario.
- Tratamiento y obtención de equipamiento público.

SECCIÓN 5ª ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO (CÓDIGO: ZE)

Artículo 5.3.20. DEFINICIÓN

Comprende las áreas del casco urbano de Torrelavega definidas por una trama viaria regular, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas.

Artículo 5.3.21. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones de los planos 1/2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados y según los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.22. PARÁMETROS REGULADORES

Edificabilidad:	1,7 m ² /m ²
Fondo Edificable:	14 m. máximo
Altura de Cornisa:	16,0 m. máximo
Número de Plantas:	B + 4 máximo

Retranqueo a Alineaciones de Cierre: mitad de la Altura de Cornisa con un mínimo de 4 m. Se cumplirán las condiciones de Patio de Parcela señaladas en el artículo 3.3.9. para Alineaciones de Cierre Interior.

Retranqueo entre edificaciones: Semisuma de Alturas de Cornisa con un mínimo de 8 m.

Tipología: Edificación entre medianerías o exenta.

Artículo 5.3.23. CONDICIONES ESPECIALES DE GESTIÓN

Aquellos solares en que las condiciones de edificación señaladas en los planos 1/2.000, permitan un techo edificable superior al que resulta de aplicar la edificabilidad (1,7 m²/m²) a su superficie, podrán utilizar reparcelación discontinua y voluntaria (*) para adquirir su exceso de aprovechamiento, debiendo justificar, en tal caso, la compra del exceso a aquellos propietarios que estuvieran en la situación inversa o cuya propiedad sea calificada de equipamiento dentro de la zona de ensanche.

En todo caso, en la concesión de licencia, se registrarán las superficies cuya edificabilidad queda agotada o cuya titularidad pasa a ser del Ayuntamiento.

Artículo 5.3.24. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
 - Talleres

(*) El Ayuntamiento podrá elaborar una Ordenanza Municipal que regule de forma específica estas reparcelaciones.

- c) En planta primera o edificio exclusivo.
 - Comercio
 - Oficina
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

SECCIÓN 6ª ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASO (CÓDIGO: ZEX).

Artículo 5.3.25. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas próximas al Casco Urbano de Torrelavega que poseen una trama viaria regular y consolidada, pero que limitan con zonas de baja densidad.

Artículo 5.3.26. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000, no admitiéndose retranqueos salvo en los casos expresamente señalados, y según los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.27. PARÁMETROS REGULADORES

Fondo edificable: 14 m. máximo.

Altura de cornisa: 13 m. máximo.

Número de plantas: B + 3 máximo.

Edificabilidad: 1,0 m²/m² máximo.

Retranqueo a Alineaciones de Cierre: Unidad de la Altura de Cornisa con un mínimo de 4 m. Se cumplirán las condiciones de Patio de Parcela señaladas en el artículo 3.3.9. para Alineaciones de Cierre Interior.

Retranqueo entre edificaciones: Semisuma de Alturas de Cornisa con un mínimo de 8 m.

Tipología: Edificación entre medianerías o exenta.

Artículo 5.3.28. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
- e) Estacionamiento y gasolineras

SECCIÓN 7ª ZONA ARTESANA (CÓDIGO: UR-1)

Artículo 5.3.29. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas urbanas caracterizada por una cierta mezcla de usos y tipologías edificatorias de densidad media situadas en áreas periféricas.

Artículo 5.3.30. ORDENACIÓN

En esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos a escala 1/ 2.000 y según los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.31. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela Mínima: 400 m²

Fondo Edificable: 14 m. máximo

Altura de Cornisa: 10 m. máximo

Número de Plantas: B+2 máximo

Edificabilidad Máxima: 0,5 m²/m²

Retranqueo a Alineación de Cierre Interior: 4 m. mínimo

Retranqueo a eje de camino o vía pública: 6 m. mínimo

Retranqueo entre edificaciones: 8 m. mínimo

Podrán realizarse edificaciones adosadas, siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

Artículo 5.3.32. USOS PERMITIDOS

Se autorizarán los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
 - Talleres
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Almacenes de exposición y venta
 - Talleres
- d) Estacionamiento y gasolineras.

SECCIÓN 8ª ZONA UNIFAMILIAR (CÓDIGO: UR-2).

Artículo 5.3.33. DEFINICIÓN

Comprende las áreas históricamente caracterizadas por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

Artículo 5.3.34. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.35. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela mínima: 300 m².
Fondo edificable: 14 m. máximo.
Altura de Cornisa: 7 m. máximo.
Número de plantas: B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².
Retranqueo a Alineación de Cierre Interior: 4 m. mínimo.
Retranqueo a Eje de camino o vía pública: 6 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones: 6 m. mínimo.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada. Podrán realizarse edificaciones adosadas siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros. Se permite la edificación plurifamiliar.

Artículo 5.3.36. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo.
 - Locales de reunión.
 - Garajes.
 - Talleres.
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficina.
 - Almacenes de exposición y venta.
 - Talleres.

SECCIÓN 9ª ZONAS DE REMODELACIÓN (CÓDIGO: ZR)

Artículo 5.3.37. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas limítrofes del casco de Torrelavega en las cuales la desafección de los usos industriales existentes y su condición de rótula urbana recomiendan su remodelación para obtener y ordenar convenientemente el espacio público y la edificación.

Artículo 5.3.38. ORDENACIÓN

Estas áreas de remodelación se ordenan mediante fichas específicas incluidas en las Áreas de Intervención en suelo urbano y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.39. PARÁMETROS REGULADORES

Edificabilidad máxima: 1,48 m²/m²

Densidad máxima admisible: 75 viv/Ha.

Artículo 5.3.40. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelera en todos los casos.
- b) En plantas bajas:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de Espectáculo
 - Locales de Reunión
- c) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

SECCIÓN 10ª CONJUNTOS URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICOS (CÓDIGO: CUA)

Artículo 5.3.41. DEFINICIÓN

Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto unitario, en los que la parcelación es regular y geométrica y la edificación respeta una tipología arquitectónica.

Artículo 5.3.42. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La normativa de conjuntos urbanístico - arquitectónicos será de aplicación a las áreas señaladas en los planos cuya relación es la siguiente:

- Conjunto residencial Solvay en Barreda.
- Conjuntos residenciales de Sniace en Barreda.
- Conjunto residencial de la R.C.A. en Torres.
- Ciudad Vergel.
- Barrio de Covadonga.
- Barrio de Nueva Ciudad.
- Barrios (2) en Tanos.
- Barrio de Emilio Revuelta.
- Polígono de El Zapatón.
- Barrio de Nueva Ciudad II (libertad de composición de los edificios resultantes según ordenanza Plan Parcial NC-II)

Artículo 5.3.43. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y REFORMA

- 1.- El Plan General recoge estas áreas con las propias características con que se ejecutaron y las consolida. Cada uno de estos conjuntos conservarán las condiciones específicas de edificabilidad y edificación con que fueron diseñados y que presentan actualmente en su ejecución material con la salvedad que se señala en el Artículo 5.3.45.
- 2.- Las obras de reforma que supongan modificaciones de fachada o cubierta, precisarán la redacción de un Proyecto único para cada tipología que serán redactados por el Ayuntamiento en colaboración con el solicitante y que quedarán a disposición del resto de los vecinos con carácter normativo para reformas similares.
- 3.- Mediante el mismo procedimiento y condiciones podrá autorizarse la construcción de garajes para las viviendas de estos conjuntos.

Artículo 5.3.44. USOS PERMITIDOS

- 1.- Para los conjuntos del Barrio Covadonga, Nueva Ciudad y Barrios de Tanos, las correspondientes a la zona de Extensión del Casco.
- 2.- Para el resto, los correspondientes a la Zona Unifamiliar.
- 3.- No podrán autorizarse usos nuevos distintos al de vivienda, en planta baja, en aquellos edificios de cualquier conjunto que dispongan de viviendas en planta baja.
- 4.- Se exceptúan de esta norma los usos dotacionales al servicio del conjunto.

Artículo 5.3.45. DISPOSICIONES ESPECIALES

- 1.- Los conjuntos de Solvay en Barreda, El Salvador de Sniace en Barreda, el de Sniace en torno a la calle Pablo Garnica y Ciudad - Vergel, por su carácter histórico y su valor arquitectónico se incluyen en el catálogo a todos los efectos.

- 2.- El presente Plan recoge globalmente todas las determinaciones del Plan Parcial del Polígono de El Zapatón y del Proyecto de Urbanización correspondiente, así como el Plan Parcial Nueva Ciudad -1 en todo aquello que no se oponga a las determinaciones del presente Plan, salvo la edificabilidad correspondiente a la parcela 19 en la que se autoriza una superficie construida de 1.700 m².

SECCIÓN 11ª ZONA DE USO MIXTO (CÓDIGO: ZM)

Artículo 5.3.46. DEFINICIÓN

Comprende aquellas zonas periféricas en las que históricamente se ha llegado a una yuxtaposición de usos residenciales e industriales.

Artículo 5.3.47. ORDENACIÓN

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/ 2.000 y mediante los parámetros reguladores siguientes.

Artículo 5.3.48. PARÁMETROS REGULADORES

Altura de Cornisa: 10 m. máximo

Número de Plantas: B+2 máximo

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²

Retranqueo a Alineaciones de Cierre Interior: 5 m. mínimo

Retranqueo a Ejes de camino o vía pública: 6 m. mínimo

Retranqueo entre edificaciones. 10 m. mínimo

Se admite la edificación entre medianerías siempre que éstas existan o, de no existir, se realice un proyecto unitario del continuo edificado.

Artículo 5.3.49. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Viviendas familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Almacenes exposición - venta
 - Talleres
 - Pequeña industria (ver artículo 4.2.39.)

SECCIÓN 12ª INDUSTRIA MEDIA Y ALMACENES (CÓDIGO: U.I.M.)

Artículo 5.3.50. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas urbanas caracterizadas por la presencia de establecimientos industriales de tipo medio que el Plan consolida.

Artículo 5.3.51. ORDENACIÓN

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y parámetros reguladores.

Artículo 5.3.52. PARÁMETROS REGULADORES

Parcela Mínima: 500 m²

Edificabilidad Máxima: 0,65 m²/m²

Altura Máxima de la edificación: 9,25 metros

Ocupación Máxima de Parcela: 60%

Retranqueo a Alineación de Cierre Interior: 5 m. mínimo

Retranqueo a Eje de camino o vía pública: 12 m. mínimo

Retranqueo entre edificaciones. 10 m. mínimo

Artículo 5.3.53. USOS PERMITIDOS

- a) Talleres.
- b) Industria en todas sus categorías (excepto la Autónoma)
- c) Almacenes exposición - venta.
- d) Oficinas
- e) Almacenaje
- f) Garajes y servicio del automóvil.
- g) Estacionamiento y gasolineras.
- h) Los usos colectivos que sean necesarios y complementarios de los restantes usos de la zona.

SECCIÓN 13ª INDUSTRIA AUTÓNOMA (CÓDIGO: U.I.A.)

Artículo 5.3.54. DEFINICIÓN

Comprende y recoge esta ordenanza tres tipos de situaciones diferentes.

- U.I.A.-1: Grandes industrias existentes en la actualidad y que el Plan General consolida.
- U.I.A.-1.1: Gran industria en proyecto.
- U.I.A.-2: Espacio ocupado por antiguas instalaciones industriales en el que el Plan posibilita la implantación de otras actividades con menor impacto que las actuales.
Ubicación: Antiguas instalaciones de Firestone Hispania, S.A.
- U.I.A.-2.2: Espacio ocupado por antiguas instalaciones de Talleres Obregón.
- U.I.A.-3: Espacio receptor de las instalaciones de carga y descarga y elementos complementarios de las instalaciones mineras de la concesión de Mitosa en Viérnoles.

Artículo 5.3.55. CARACTERÍSTICAS

- A) ORDENANZA U.I.A.-1.
- 1.- Las instalaciones autorizadas serán las adecuadas a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en cada una de ellas, siempre que cumplan las disposiciones de carácter técnico o ambiental en cada caso.
 - 2.- El retranqueo a la alineación de cierre será de 10 m. como mínimo.
- B) ORDENANZA U.I.A.-1.1.
- 1.- Las instalaciones autorizadas serán las adecuadas a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en cada una de ellas, siempre que cumplan las disposiciones de carácter técnico o ambiental en cada caso y cumpliendo los siguientes parámetros:
 - 2.- El retranqueo de la edificación de naves con relación a límite de viales o colindantes será de 10 m. como mínimo.
 - 3.- La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.
 - 4.- La altura máxima al arranque de cubierta en naves: 20,00 m.
al último forjado en oficinas: 14,00 m.
- C) ORDENANZA U.I.A.-2.
- 1.- En esta zona se permitirán los siguientes usos: comercio, almacenes exposición venta, oficinas, hostelería, locales de reunión, talleres, almacenes, garajes y equipamientos colectivos, estacionamiento y gasolineras, excluyéndose -en todo caso- el uso de viviendas, salvo la vivienda colectiva.
 - 2.- La edificabilidad actualmente existente deberá mantenerse, al menos, en el 55% de la superficie construida, siendo admisibles las remodelaciones interiores y exteriores.
 - 3.- Se admitirán edificaciones de nueva planta, en una superficie igual o inferior a la demolida.
 - 4.- Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 5 metros del terreno colindante y un mínimo de 12 metros del eje de los caminos o de las calles que limitan la parcela.
 - 5.- La altura máxima de las edificaciones será de 10,00 metros.

D) ORDENANZA U.I.A.-2.2.

- 1.- Se admiten los mismos usos que en la Ordenanza U.I.A.-2, suprimiéndose: comercio, oficinas, hostelería, locales de reunión y viviendas.
- 2.- El volumen máximo permitido es el delimitado por las fachadas externas actuales y la cubierta del edificio, siendo admisible la remodelación interior y exterior.

E) ORDENANZA U.I.A.-3.

- 1.- El uso del espacio así calificado está ligado al desarrollo de la actividad minera en sus aspectos de almacenamiento, transporte y distribución.
- 2.- La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².
- 3.- El volumen máximo será de 15.000 m³ de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.
- 4.- La separación mínima con respecto al eje de la vía Renfe será de 7 metros y con respecto al eje de la carretera actual 4,50 metros.
- 5.- El desarrollo de la actividad llevará aparejado una atenuación de los posibles efectos derivados, incorporando bandas de arbolado, mejoras de taludes, ..., etc.
- 6.- La altura máxima de las instalaciones se adecuará, previa justificación, al desarrollo de las actividades señaladas en el primer apartado.

F) ORDENANZA INDUSTRIAL U.I.A.4

Se plantean dos ordenanzas alternativas en función de las futuras promociones.

1.- ORDENANZA U.I.A.-4.1 Usos Industriales, en naves adosadas:

1.1.- Definición:

Comprende aquellas áreas que por su posición y relación con el entorno tienen vocación de soportar usos industriales en naves adosadas.

1.2.- Ordenación:

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones de cierre de parcela señaladas en los planos 1:2000 y los parámetros reguladores.

1.3.- Parámetros reguladores:

- Edificabilidad: 1m²/m²
- Altura máxima: 9,5 m. a cornisa
- Retranqueos:
 - a calle > 10 m. al eje de la calle, salvo que resultasen mayores retranqueos de la legislación sectorial que le sea de aplicación.
 - a colindante > 9,5 m.

1.4.- Usos permitidos:

Talleres, Industria en todas sus categorías, almacenes de exposición venta, almacenaje, garaje y servicio de automóvil, usos colectivos que sean necesarios y complementarios de los demás usos de la zona.

1.5.- Aparcamientos:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² const.

- 1 plaza de carga y descarga cada 1.000 m2 const.

2.- ORDENANZA U.I.A.- 4.2.- Usos Industriales en naves aisladas:

2.1.- Definición:

Comprende aquellas áreas que por su posición y relación con el entorno tienen vocación de soportar usos industriales en naves aisladas.

2.2.- Ordenación:

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones de cierre de parcela señaladas en los planos 1:2000 y los parámetros reguladores.

2.3.- Parámetros reguladores:

- Edificabilidad: El resultante de aplicar la ocupación máxima de la parcela por el número máximo de plantas permitidas.
- Ocupación máxima: La resultante de deducir de la parcela los retranqueos a calles y colindantes.
- Altura máxima: 3 plantas (B+1) o 16 m. a cornisa.
- Retranqueos:
 - a calle >12 m. al eje de la calle, salvo que resulten mayores retranqueos de la legislación sectorial que le sea de aplicación.
 - a colindante > 8 m.
 - entre edificaciones > 10 m.

2.4.- Usos permitidos:

Talleres, Industria en todas sus categorías, almacenes de exposición venta, almacenaje, garajes y servicio de automóvil, usos colectivos que sean necesarios y complementarios de los demás usos de la zona y oficinas.

2.5.- Aparcamientos:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 10 m2. const.
- 1 plaza de carga y descarga cada 1.000 m2 const.

ORDENANZA TERCIARIO-PRODUCTIVO. U.P.

1.- Definición:

Comprende aquellas áreas que por su posición y relación con el entorno tienen vocación de soportar usos terciarios y/o productivos.

2.- Ordenación:

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones de cierre de parcela señaladas en los planos 1:2000 y los parámetros reguladores.

3.- Parámetros reguladores:

- Edificabilidad 1 m²/m²
- Altura máxima 3 plantas (B+2) o 12 m. a cornisa.
- Retranqueos:
 - a calle: 12 m. al eje de la calle, salvo que resulten mayores retranqueos de la legislación sectorial que sea de aplicación.
 - a colindante: 10 m. mínimo.
 - entre edificaciones: 10 m. mínimo.

4.- Usos permitidos:

- Comercio, sin limitación de características o categorías.
- Almacenes de exposición y venta.
- Locales de reunión.
- Almacenes, garajes y servicios de automóvil.
- Oficinas.

5.- Aparcamientos:

- Uso Comercial:

Una plaza por cada 100 m². de superficie de venta.
La dotación de aparcamientos para grandes superficies comerciales será de 1 plaza cada 50 m². de superficie de venta no alimentaria y 1 plaza cada 25 m². de superficie de venta alimentaria.
Si la superficie de venta dedicada a la alimentación supera los 400 m². dicha superficie tendrá una dotación 4 veces superior a la establecida con carácter general.
Con independencia de los aparcamientos, todo comercio de mas de 500 m². de superficie de venta dispondrá de 1 plaza de carga y descarga cada 500 m². de superficie de venta.
- Usos Oficinas:

2 plazas cada 100 m² de edificación.
- Otros usos:

1,5 plazas cada 100 m². de edificación.
En aquellos casos en que puede presuponerse elevada la concentración de personas, se incrementará la dotación anterior en 1 plaza cada 25 m². de edificación.

SECCIÓN 14ª ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R.)

Artículo 5.3.56. DEFINICIÓN

Se denomina Zona de Núcleos Rurales el suelo que se incluye en el Régimen del Suelo Urbano, pero posee unas características propias, diferenciadas de los espacios urbanos tradicionales ligados a las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. En esencia, son zonas que constituyen en su mayoría espacios ligados a las actividades agrícola - ganaderas, aún cuando una parte de su población sean empleados de otras actividades del sector secundario o terciario, teniendo por tanto la condición de mixtos, propio de las áreas rurales periurbanas.

En esta zona se incluyen los núcleos rurales de Ganzo, Duález, Torres, Viérnoles y La Montaña.

Artículo 5.3.57. CRITERIOS BASE PARA LA REDACCIÓN DE SU NORMATIVA

La construcción en estos núcleos se regula por medio de la normativa típica de las zonas urbanizables, fijando la densidad, edificabilidad, y las condiciones de la edificación. Esto es debido a la complejidad estructural de cada núcleo en donde no existe un modelo claro que permita el establecimiento de alineaciones. Por otra parte, ello supone mantener la lógica de construcción histórica de estas zonas, que se han formado por la construcción sobre parcela privada sin un plan preconcebido de alineaciones, de forma que la imagen urbana sea el resultado de la parcelación del suelo como base de actuación, y de unas leyes de construcción determinadas por las necesidades familiares y de producción agrícola.

La modificación de estas leyes en el sentido de modificar el tipo edificatorio, unido al concepto de rentabilidad típico de la construcción en zonas urbanas, hace necesario el establecimiento de una normativa que regule las condiciones de construcción, garantizando una igualdad de aprovechamiento de cada parcela por un lado, y unas condiciones de la edificación que permitan un cierto respeto a lo existente y la integración de los nuevos edificios al entorno.

Actualmente, en estos núcleos no hay un programa de edificación a desarrollar, ya que éstas aparecen de manera esporádica. Tampoco existe un tipo edificatorio único a desarrollar, siendo una situación ecléctica. Ante esto, pretender establecer unas alineaciones "a priori" y de una manera genérica se ha comprobado que puede resultar excesivamente rígido e inaplicable. Parece imprudente, por tanto, fijar la alineación de un edificio si no se sabe ni el tipo de edificio ni el de promoción. Podría ser una vivienda unifamiliar, aislada o en hilera, vivienda en grupo, no se sabe el uso en planta baja (vivienda, taller, comercio, etc.) y ni siquiera se sabe si será vivienda u otro uso. Por ello, se considera que lo que en el Plan puede fijarse no son las alineaciones del edificio, sino "indirectamente" los retranqueos a viales y otras recomendaciones, pero que las alineaciones exactas se definan una vez que se conozca la edificación a construir.

Se presenta a continuación, a modo de ejemplo, unos gráficos que pretenden ilustrar los criterios de ordenanzas que se proponen.

Artículo 5.3.58. ORDENACIÓN

En base a la peculiar morfología urbana de los núcleos rurales dispersos y al tipo de demanda de licencias, la cual responde a un proceso discontinuo e irregular en cuanto a localización y tipo edificatorio, no se propone la ordenación física detallada y dibujada en los planos, por considerarlo inadecuado como instrumento ordenador. En su lugar se proponen las siguientes medidas:

- Proyectos de Urbanización conjuntos que permitan coordinar e iniciar las obras más necesarias en los pueblos: pavimentación, abastecimiento, recogida de pluviales, etc.
- Delimitación, que garantice un orden en la expansión urbana, ocupación del suelo e inversiones públicas a nivel territorial (Planos).
- Definición de la Red Viaria general, accesos y caminos rurales (Planos).
- La red viaria existente en los núcleos se mantiene en su totalidad, ya que sus características internas y la dinámica actual no aconseja proponer nuevas alineaciones. No obstante, se definen los retranqueos de la edificación al viario. Ello se concreta en 25 m. de retranqueo contados desde el eje de la calzada, para las carreteras Nacionales, 12,5 m. para las carreteras Comarcales y Provinciales, y 6 m. de retranqueo para los caminos principales de los distintos núcleos.

Para las solicitudes de obra de 4 viviendas o más se exige la redacción de un Estudio de Detalle que garantice no sólo las alineaciones de las nuevas edificaciones, sino también la cesión de viales y suelo según los criterios expuestos.

En las áreas con dificultades de urbanización, accesos, reparcelación, etc., de cierta entidad, también se exige el Estudio de Detalle como paso previo a la concesión de licencia a los proyectos de edificación, para solucionar de forma coordinada los problemas del área que se delimitan.

Los Estudios de Detalle definirán el emplazamiento de las cesiones.

Artículo 5.3.59. PARÁMETROS REGULADORES

Densidad: 20 viv/Ha.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

Número de Plantas: B + 1 máximo

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- Viales de distribución interna: 6 m. del eje, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retranqueos se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales existentes en la actualidad.
- 2.- Retranqueos a colindantes:
 - 2.1. Parcelas libres no colindantes con zonas construidas: 4 m. de retiro mínimo a los bordes de la parcela con colindantes.
 - 2.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): no existirán retranqueos en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

ALINEACIONES

- 1.- Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retranqueos enunciada.

En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento, previamente a la presentación del proyecto de construcción. Para la solicitud, se acompañará plano topográfico de la finca y plano de situación a 1/2.000. En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 83 de la Ley del Suelo).

- 2.- Parcelas adosadas a edificaciones existentes.

Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación. En ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten más respetuosas con el entorno.

- 3.- Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies cerradas anexas al edificio principal.

- 4.- En las zonas libres de huerta, jardín, etc. de propiedad privada anexo a las edificaciones podrá permitirse la construcción de edificaciones tales como garajes, silos, etc. integrados en el edificio principal o dispuestos según las tipologías y materiales tradicionales en la zona.

A modo de ejemplo se presentan diversos tipos de edificaciones anexas:

Artículo 5.3.60. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar en todos los casos.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

Artículo 5.3.61. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

- 1.- El parámetro de densidad podrá incrementarse hasta un máximo de 50 viviendas/hectárea en el núcleo de Duález, en el supuesto de construcción de viviendas de promoción pública o de régimen especial.
- 2.- Cuando se trate de otro tipo de promociones acogidas a algún otro de los regímenes de protección oficial, el parámetro de densidad podrá incrementarse, en el mismo núcleo de Duález, hasta un máximo de 30 viviendas/hectárea.
- 3.- En cualquiera de los casos anteriores, se destinará a espacios libres de uso y dominio público una superficie en metros cuadrados no inferior a la que resulte de multiplicar el exceso de viviendas por 18.

SECCIÓN 15ª ZONAS DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICA. (CÓDIGO ZEE)

Artículo 5.3.62. DEFINICIÓN

Comprende aquellas áreas destinadas a la edificación de viviendas de Protección Oficial y edificaciones urbanas complementarias.

Artículo 5.3.63. ORDENACIÓN

Estas áreas se ordenan mediante fichas específicas incluidas en las Áreas de Intervención en Suelo Urbano y los siguientes parámetros reguladores.

Artículo 5.3.64. PARAMETROS REGULADORES

Edificabilidad máxima: 1,48 m²/m².

Artículo 5.3.65 USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y siempre a régimen de Protección Oficial.
- b) En plantas bajas:
 - Comercio.
 - Oficinas.
- c) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio.
 - Oficinas.
- d) Estacionamiento.
- e) Todos los colectivos y dotacionales.

SECCIÓN 16ª ZONA RESIDENCIAL SIN ESPECIFICAR. (CÓDIGO ZRE. S.E.)

Artículo 5.3.66. DEFINICIÓN

Constituyen esta zona los terrenos con vocación residencial, incluidos en el núcleo de Ganzo, que irán destinados a la edificación de viviendas de Protección Oficial y edificaciones urbanas complementarias.

Artículo 5.3.67. ORDENACIÓN

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/2.000, admitiéndose ligeras variaciones en la posición de las edificaciones, y según los parámetros reguladores siguientes.

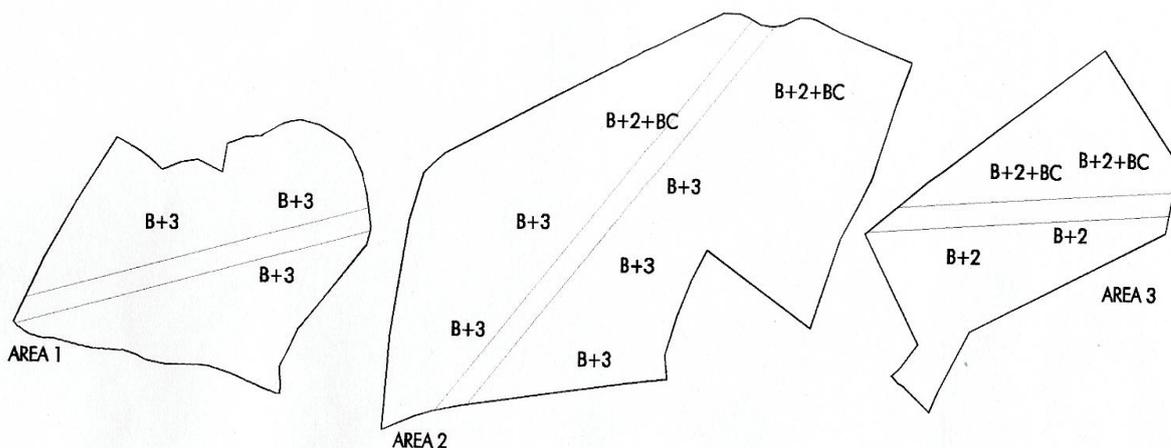
Artículo 5.3.68. PARÁMETROS REGULADORES

Edificabilidad:	0,675 m ² /m ²
Número máximo de edificación:	B + 3
Altura máxima de edificación:	12 metros
Fondo edificable máximo:	14 metros
Distancia mínima a colindante:	6 metros
Distancia mínima entre edificaciones:	12 metros
Distancia mínima a eje de vial:	6 metros
Densidad máxima:	70 vivs/ha
Superficie de espacios libres para sistemas locales:	> 20 m ² /100 m ² construidos
Superficie de equipamientos para sistemas locales:	> 12 m ² /100 m ² construidos

ALTURAS DE EDIFICACIÓN

Se definen específicamente en los planos a escala 1/2.000

Se presenta a continuación un esquema de las alturas permitidas en cada área de intervención.



Artículo 5.3.69 USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios (*):
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión.
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
- e) Estacionamiento y gasolineras.

(*) En el Área de Intervención nº 2 se destinará al menos el 30% de la superficie total en planta baja de todo el área, a locales comerciales de acuerdo de a los usos permitidos.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega.

Resolución por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, del acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2015 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.4 de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por la presente resuelvo la publicación del acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha de 30 de abril de 2015 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 1 del Proyecto Singular de Interés Regional Tanos-Viérnoles, en el término municipal de Torrelavega, así como de su contenido, documentos que se publican como anexos a la presente resolución.

**TEXTO REFUNDIDO
MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS –
VIERNOLES**

(T.M. DE TORRELAVEGA)

1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 1.3. ALCANCE DEL ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PERSEGUIDOS CON LA MODIFICACIÓN.
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.6. PROCEDIMIENTO.

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.1. Ubicación
- 1.1.2. Entorno y caracterización física
- 1.1.3. Estructura de la propiedad del suelo

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1. Sobre la necesidad y/o existencia de suelos de uso industrial
 - 1.2.1.1. Suelo Urbano
 - 1.2.1.2. Suelo urbanizable programado
- 1.2.2. Justificación de la actuación en curso

1.3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

- 1.3.1. Evacuación de aguas pluviales y residuales
- 1.3.2. Suministro de abastecimiento de agua.
- 1.3.3. Suministro eléctrico
- 1.3.4. Accesos
- 1.3.5. Aparcamiento
- 1.3.6. Estudio de tráfico
 - 1.3.6.1. Descripción de la oferta del transporte
 - 1.3.6.2. Comparación entre oferta y demanda. Diagnóstico y deficiencias observadas.
 - 1.3.6.3. Impacto viario polígono industrial Tanos-Viérnoles
 - 1.3.6.4. Distribución zonal y rutal de los viajes
 - 1.3.6.5. Análisis de los tráficos totales. Deficiencias encontradas.
 - 1.3.6.6. Situación con el polígono industrial Tanos-Viérnoles.
 - 1.3.7. Estudios hidráulicos e hidrológicos
 - 1.3.8. Estudios medio ambientales

1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DECLARACION DE INTERES REGIONAL

- 1.4.1. Planeamiento básico
- 1.4.2. Area de la Unidad Integrada (D) del Polígono de Viérnoles (así llamada en el planeamiento municipal)
 - 1.4.2.1. Usos
 - 1.4.2.2. Edificabilidad
 - 1.4.2.3. Condiciones de Programación

- 1.4.2.4. División en sectores
- 1.4.2.5. Sistemas Generales
- 1.4.2.6. Red Viaria
- 1.4.2.7. Infraestructuras
- 1.4.3. Servicios e infraestructuras
- 1.4.3.1. Accesibilidad
- 1.4.3.2. Evacuación de aguas residuales y pluviales
- 1.4.3.3. Abastecimiento de agua
- 1.4.3.4. Suministros eléctricos
- 1.4.3.5. Suministros de telefonía

1.5. JUSTIFICACION DE LA ARMONIZACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACION URBANISTICA

- 1.5.1. Normativa básica
- 1.5.2. Sectorización y dotaciones.
- 1.5.3. Espacios agrupados para la armonización del cumplimiento del Anexo del R.P.U.
 - 1.5.3.1. Espacios libres deportivos
 - 1.5.3.2. Espacios libres locales englobados en zonas singulares de equipamientos (zonas verdes y otras zonas)
 - 1.5.3.3. Equipamiento comercial, complementarios, hosteleros
 - 1.5.3.4. Sistemas interiores de viario
 - 1.5.3.5. Aparcamientos
 - 1.5.3.6. Espacios libres. Zonas verdes generales
 - 1.5.3.7. Sistemas generales de viario
 - 1.5.3.8. Resumen

2. NORMAS URBANISTICAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- 2.1.1. Disposiciones generales
 - Terminología de conceptos sobre definiciones de parcelas*
- 2.1.2. Parcela
- 2.1.3. Linderos
- 2.1.4. Alineaciones
- 2.1.5. Rasantes
- 2.1.6. Solar
- 2.1.7. Parcela mínima
- 2.1.8. Superficie de parcela
 - Terminología de conceptos sobre la posición de la edificación*
- 2.1.9 Fachada
- 2.1.10. Medianería
- 2.1.11. Línea de edificación
- 2.1.12. Retranqueo
- 2.1.13. Tipologías edificatorias
 - Terminología de conceptos sobre ocupación de la parcela*
- 2.1.14. Superficie ocupable
- 2.1.15. Ocupación o superficie ocupada
 - Terminología de conceptos sobre aprovechamiento de las parcelas*
- 2.1.16. Superficie edificada por planta

2.1.17. Superficie edificada total

2.1.18. Índice de edificabilidad

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.2.1. Determinaciones generales

Régimen urbanístico del suelo. Instrumentos de desarrollo del proyecto singular de interés regional

2.2.2. Estudios de detalle

2.2.3. Sistema de actuación

2.2.4. Parcelaciones

2.2.5. Proyectos de urbanización

2.2.6. Proyectos de edificación

Régimen urbanístico del suelo. Condiciones de la urbanización

2.2.7. Pavimentación

2.2.8. Señales verticales

2.2.9. Mobiliario urbano

2.2.10. Abastecimiento de agua potable

2.2.11. Red de riego e hidrantes contra incendios

2.2.12. Red de saneamiento

2.2.13. Red de distribución eléctrica

2.2.14. Alumbrado

2.2.15. Areas ajardinadas y parques

2.2.16. Redes telefónica y de gas

2.3. NORMAS DE EDIFICACION

Normas de edificación. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

2.3.1. Construcciones en parcelas

2.3.2. Aparcamientos en las vías públicas

Normas de edificación. Condiciones de volumen

2.3.3. Altura de edificación

2.3.4. Medición de la altura en unidades métricas

2.3.5. Medición de la altura en número de plantas

2.3.6. Construcciones por encima de la altura

2.3.7. Altura de plantas

2.3.8. Regulación de las plantas de una edificación

2.3.9. Salientes permitidos respecto de la línea de edificación

Normas de edificación. Condiciones de calidad, higiene y dotación en los edificios

2.3.10. Condiciones de calidad

2.3.11. Condiciones higiénicas de los locales

2.3.12. Patios de luces

2.3.13. Dotación de agua

2.3.14. Red de saneamiento

2.3.15. Dotación de energía eléctrica

Normas de edificación. Condiciones de seguridad

2.3.16. Cimentaciones

2.3.17. Protección contra incendios

2.3.18. Protección en antepechos y barandillas

2.3.19. Puesta a tierra

Normas de edificación. Condiciones estéticas

2.3.20. Fachadas

2.3.21. Medianerías

2.3.22. Tratamiento de los espacios libres

2.3.23. Cerramientos

2.4. CONDICIONES DE USO

2.4.1. Usos globales y usos básicos

Condicionantes de uso. Uso básico productivo de industria-almacenaje-talleres

2.4.2. Definición y clases

2.4.3. Circulación interior y escaleras

2.4.4. Aseos

2.4.5. Altura libre de pisos

2.4.6. Dotación de aparcamientos

Condiciones de uso. Uso productivo oficinas

2.4.7. Definición

2.4.8. Dimensiones

2.4.9. Accesos interiores

2.4.10. Escaleras

2.4.11. Ascensores

2.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas

2.4.13. Aseos

2.4.14. Altura libre de pisos

2.4.15. Dotación de aparcamientos

Condiciones de uso. Uso terciario comercial-almacenes

2.4.16. Definición y clases

2.4.17. Dimensiones

2.4.18. Circulación interior

2.4.19. Escaleras

2.4.20. Aseos

2.4.21. Altura libre de pisos

2.4.22. Iluminación y ventilación

2.4.23. Dotación de aparcamientos

2.4.24. Ordenación de la carga y descarga

2.4.25. Paisajes comerciales

Condiciones de uso. Uso terciario de hostelería

2.4.26. Definición

2.4.27. Condiciones de aplicación

Condiciones de uso. Uso terciario de servicios del automóvil de estacionamiento

2.4.28. Definición y clases

Condiciones de uso. Uso terciario de gasolinera, garajes y estaciones de servicio

2.4.28. Definición

2.4.29. Condiciones de las áreas de servicios del automóvil

Condiciones de uso. Uso dotacional de espacios libres de parques y jardines

2.4.30. Definición

2.4.31. Condiciones de los espacios libres públicos de parques y jardines

Condiciones de uso. Uso dotacional de equipamientos y servicios colectivos

2.4.32. Definición y clases

Condiciones de uso. Uso dotacional de infraestructuras

2.4.33. Definición

2.4.34. Condiciones de las áreas de infraestructuras

Condiciones de uso. Uso dotacional de viario

2.4.35. Definición y clases

2.4.36. Condiciones del viario público

2.4.37. Condiciones del viario privado

2.4.38. Condiciones del aparcamiento en viario

Condiciones de uso. Uso dotacional de estacionamiento

2.4.39. Definición y clases

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Ordenanza nº 1: Productivo de edificación en medianería

2.5.1. Ambito y tipología

2.5.2. Uso característico

2.5.3. Usos compatibles

2.5.4. Usos prohibidos

2.5.5. Condiciones de las parcelas

2.5.6. Cerramientos

2.5.7. Posición de la edificación

2.5.8. Ocupación de la parcela

2.5.9. Edificabilidad

2.5.10. Dimensiones de la edificación

2.5.11. Dotación de aparcamiento

Ordenanza nº 2: Productivo de edificación aislada

2.5.12. Ambito y tipología

2.5.13. Uso característico

2.5.14. Usos compatibles

2.5.15. Usos prohibidos

2.5.16. Condiciones de las parcelas

2.5.17. Posición de la edificación

2.5.18. Ocupación de la parcela

2.5.19. Edificabilidad

2.5.20. Dimensiones de la edificación

2.5.21. Dotación de aparcamiento

Ordenanza nº 3: Productivo de oficinas

2.5.22. Ambito y tipología

2.5.23. Uso característico

2.5.24. Usos compatibles

2.5.25. Usos prohibidos

2.5.26. Condiciones de las parcelas

2.5.27. Posición de la edificación

2.5.28. Ocupación de la parcela

2.5.29. Edificabilidad

2.5.30. Dimensiones de la edificación

2.5.31. Dotación de aparcamiento

Ordenanza nº 4: Terciario de hostelería, gasolineras garajes y servicio del automóvil

- 2.5.32. Ambito y tipología
- 2.5.33. Uso característico
- 2.5.34. Usos compatibles
- 2.5.35. Usos prohibidos
- 2.5.36. Condiciones de las parcelas
- 2.5.37. Posición de la edificación
- 2.5.38. Ocupación de la parcela
- 2.5.39. Edificabilidad
- 2.5.40. Dimensiones de la edificación
- 2.5.41. Dotación de aparcamiento

Ordenanza nº 5: Dotacional de Estacionamiento

- 2.5.42. Ambito y características
- 2.5.43. Uso característico
- 2.5.44. Usos compatibles
- 2.5.45. Usos prohibidos
- 2.5.46. Condiciones generales

Ordenanza nº 6: Dotacional Espacios libres de parques y jardines

- 2.5.47. Ambito y características
- 2.5.48. Uso característico
- 2.5.49. Usos compatibles
- 2.5.50. Usos prohibidos
- 2.5.51. Condiciones generales

Ordenanza nº 7: Dotacional Equipamientos y servicios de infraestructuras

- 2.5.52. Ambito y características
- 2.5.53. Uso característico
- 2.5.54. Usos compatibles
- 2.5.55. Usos prohibidos
- 2.5.56. Condiciones generales

2.6. ORDENANZAS SECTORIALES

- 2.6.1. Obras en zona de dominio público y policía en cauces
- 2.6.2. Patrimonio Cultural y yacimientos arqueológicos
- 2.6.3. Apantallamiento del perímetro del polígono
- 2.6.4. Ajardinamiento de la zona de viales
- 2.6.5. Protección del paisaje
- 2.6.6. Plan de vigilancia y control ambiental
- 2.6.7. Gestión de residuos
- 2.6.8. Protección contra el ruido
- 2.6.9. Protección de la atmósfera
- 2.6.10. Protección del suelo
- 2.6.11. Consideración final del Plan de Vigilancia y medidas de seguimiento y control

3. PLAN DE ETAPAS

4. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

4.1. INTRODUCCION

4.2. PRESUPUESTO DE URBANIZACION

4.3. ESTUDIO Y VIALIDAD ECONOMICA DEL PROYECTO

- 4.3.1. Estudio de mercado de precio de suelo urbano industrial
- 4.3.2. Costes de urbanización
- 4.3.3. Edificabilidad del Plan Parcial
- 4.3.4. Coste por metro cuadrado
- 4.3.5 Conclusiones

5. CONSIDERACIONES FINALES

6. PLANOS

Plano 1.1 Situación

Plano 1.2 Emplazamiento

Plano 2 Calificación del suelo

Plano 3 Superficies de parcela

Plano 4 Alineaciones y retranqueos

Plano 5.1 Infraestructura de saneamiento

Plano 5.2 Infraestructura de abastecimiento

Plano 5.3 Infraestructura de red eléctrica

Plano 6 Superposición de la ubicación, sobre plano urbanístico del P.G.O.U. vigente. Escala 1:5000

Plano 7 (3 hojas) Superposición de la ubicación, sobre plano urbanístico del P.G.O.U. vigente. Escala 1:2000

**TEXTO REFUNDIDO
MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS –
VIERNOLES
(T.M. DE TORRELAVEGA)**

1. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente documento constituye la Modificación Nº 1 y el Texto Refundido del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Polígono Industrial Tanos-Viérnoles, el cual se desarrolló al amparo del artículo 26 de la Sección 3ª del Capítulo II de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, previa declaración de Interés Regional emitida por acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2003, aprobándose definitivamente por el Consejo de Gobierno de Cantabria el 10 de marzo de 2005. Fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 108, de 7 de junio de 2005, en la cual se contienen las especificaciones precisas para llevar a término la actuación del Polígono Industrial Tanos Viérnoles.

Conforme a lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los Proyectos Singulares de Interés Regional tienen como objetivo fundamental constituir instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto, a su vez, regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en un solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

1.2 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado la presente Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto Singular de Interés Regional del Polígono Industrial Tanos Viérnoles se ha sometido al Procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas establecido en el Título III Capítulo I de la citada norma. Dicho sometimiento ha dado lugar al Expediente de Evaluación Ambiental de Planes y Programas Nº 87.2.0017 tramitado por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo y resuelto por Resolución de esta de fecha 24 de marzo de 2014 en la que se concluye que la Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto Singular de Interés Regional del Polígono Industrial Tanos Viérnoles no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente. Dicha resolución fue publicada en el BOC nº 72 de fecha 14 de abril de 2.014. Para ello se han efectuado consultas a los siguientes organismos:

Administración del Estado.

- Delegación del Gobierno en Cantabria.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- Demarcación de Carreteras del Estado.

- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.
Administración de la Comunidad Autónoma.
- Dirección General de Innovación e Industria.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- Servicio de Planificación y Ordenación Territorial.
- Dirección General de Medio Ambiente.
- Dirección General de Cultura.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- Dirección General de Protección Civil.
- Administración Local.
- Ayuntamiento de Torrelavega.
- Público Interesado.
- Arca.
- Ecologistas en acción.

1.3 ALCANCE DEL ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios que se realizan en la presenta Modificación N° 1 del PSIR del Polígono Industrial Tanos-Viérnoles con respecto al PSIR aprobado definitivamente el 10 de marzo de 2005 (BOC nº 108, 7 de junio de 2005), se refieren a los siguientes aspectos:

o Art.1.5 Justificación de la Armonización de las Determinaciones del Plan General y Legislación Urbanística. Corrección de las superficies de aparcamientos y espacios libres

o Art. 2.1 Generalidades y Terminología de Conceptos. Introducción de nueva definición de las alineaciones, concretamente flexibilización de las alineaciones obligatorias que hasta ahora solo podían modificarse por medio de Estudio de Detalle o Modificación Puntual del PSIR. y de las alineaciones máximas para permitir la ubicación de determinadas infraestructuras, tales como Centros de Transformación..

- Art. 2.3 Normas de Edificación.
 - Nueva Regulación de los distintos elementos cuya colocación se permite por encima de la altura de cornisa de las edificaciones.
- Art. 2.4 Condiciones de Uso. Modificación del régimen de usos, para lo que se requiere la modificación de las Condiciones de Uso en orden a regular los mismos como usos individualizados y usos básicos, definiendo cada uno de ellos y regulando, asimismo, el régimen de compatibilidad de usos en cada una de las Ordenanzas de Zona.
- Art. 2.5 Normas Particulares de las Zonas.
 - Adaptación del régimen de compatibilidad de las ordenanzas.
 - Modificación consistente en la eliminación de la limitación de agrupación máxima de 2.000 metros cuadrados en la Parcela edificable Tipo A reguladas en la Ordenanza N° 1.

- Modificación ocupación máxima en parcela en las parcelas S1 y S2 del PSIR, incrementando la misma al 80%.
- Eliminación de la Ordenanza “Nº 8 RESIDENCIAL VIVIENDAS” al no preverse zonificación para uso residencial de realojos y de la Condición de Uso. Uso Residencial.

Estos cambios van a conllevar que se lleven a cabo una serie de modificaciones tanto en la Memoria, como en las Normas Urbanísticas del PSIR.

Concretamente se modifican la Justificación de la Armonización de las Determinaciones del Plan General y Legislación Urbanística, Terminología de conceptos, Normas de edificación, Condiciones de Usos y en las Ordenanzas Particulares de Zona, las ordenanzas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Igualmente se actualizan algunos planos del Documento de Planos.

La presente modificación Nº 1 va a afectar a los Títulos 1, 2 y 6 del documento del PSIR publicado en el BOC nº 108 del martes 7 de junio de 2005, manteniéndose invariables los Títulos:

- 3.- PLAN DE ETAPAS
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 5.- CONSIDERACIONES FINALES

1.4 CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PERSEGUIDOS CON LA MODIFICACIÓN

La Modificación del PSIR obedece tal y como se ha señalado, a la necesidad de modificar y, especialmente, clarificar algunas de las definiciones, determinaciones y contenidos del PSIR a los efectos de adecuarlos a los requerimientos urbanísticos que vienen siendo exigidos por la diversidad de actividades de las empresas que se implantan en el Polígono. La instalación de diversas empresas ha denotado las dificultades que surgen para las mismas en cuanto a su instalación, publicidad y determinación del régimen de usos de las parcelas. La práctica diaria ha venido a hacer necesaria la presente modificación a los efectos de facilitar el desarrollo de las actividades, mediante la adopción de un régimen de usos más flexible que el actual mediante la asunción de un régimen de compatibilidad de los mismos, que suponga en definitiva, la implantación de nuevas empresas en el polígono con el menor impacto posible.

Se regularizarán las superficies definitivas de espacios tales como aparcamientos y espacios libres.

La modificación del régimen de alturas que en sí se trata de una nueva regulación, no hace sino señalar en qué casos, bajo qué condiciones y con qué límites puede aumentarse la altura de las edificaciones.

Introducción de nueva definición de las alineaciones, concretamente flexibilización de las alineaciones máximas con la modificación de la Ordenanza a los solos efectos de permitir la ubicación puntual de elementos que alberguen infraestructuras fuera de la alineación máxima.

Adaptación de ordenanzas de zona en cuanto a su ocupación y límites de agrupación.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Nº 1 se efectúa de conformidad con lo establecido en el artículo 83 por remisión del artículo 29.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):

“1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión”

La presente modificación del PSIR obedece a las nuevas políticas en materia de suelo del Gobierno de Cantabria así como a la experiencia adquirida en la aplicación práctica del PSIR vigente.

El conjunto de empresas instaladas en el ámbito y las diferentes necesidades de las mismas han dado lugar a problemas como la imposibilidad de retranquear parcialmente algunas de las alineaciones obligatorias sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle o una Modificación del Plan Parcial; o la imposibilidad de ejecución de infraestructuras fuera de las alineaciones máximas.

Estas son exigencias establecidas por la Ordenanza vigente que no hacen sino suponer un retraso en la implantación de nuevas empresas y actividades en el ámbito e incluso que las empresas desechen la opción de instalarse en el mismo.

Asimismo es importante tener en cuenta la gran diversidad de empresas y distintos sectores existentes; con lo que las necesidades para lograr la implantación de las mismas son muy diversas, requiriendo una regulación más flexible de los usos a implantar dentro del ámbito así como del resto de parámetros que se modifican, tales como la posibilidad de modificar la altura de las edificaciones y la ocupación en parcela.

Esto podría impedir el desarrollo empresarial, tanto del polígono como de la región y la generación de empleo por imposibilidad de implantación en una zona de la comunidad que precisamente necesita facilidades y no trabas a la hora de buscar la implantación de empresas que puedan generar empleo, a causa de no haberse adaptado la normativa a las necesidades de estos edificios y actividades singulares. Por tanto, se trata de regular la edificación de

forma que, sin aumentar la edificabilidad, se puedan construir edificios singulares que puedan albergar todo tipo de industrias y negocios, sin que parámetros muy rígidos como la ocupación en planta, la obligatoriedad absoluta de las alineaciones y la rigidez del régimen de usos lo impidan.

En cuanto al régimen de usos nos encontramos con que la regulación de la ordenanza del PSIR era demasiado rígida de forma que la compatibilidad de usos en las parcelas era prácticamente inexistente, esto supone que las parcelas carezcan prácticamente de posibilidades comerciales o al menos que estas se restrinjan considerablemente, a su vez esta restricción del régimen de usos significa una disminución de las empresas interesadas en su instalación en el polígono y por ende imposibilita o limita el desarrollo económico de la zona y la generación de nuevos puestos de trabajo.

Asimismo debe señalarse que la presente modificación del PSIR no se realiza en ejecución de una potestad sino como una verdadera obligación dimanante de la realidad y en aras de la satisfacción de los intereses generales en la Ordenación del Territorio. Detectadas las carencias de la normativa vigente para el interés general que se pretende tutelar, facilitando la implantación de diversas actividades y servicios en zonas demandadas para ello, se torna no sólo en una potestad, sino en una obligación remover los obstáculos urbanísticos que lo impidan modificando las determinaciones del PSIR que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Por último y precisamente para garantizar la satisfacción de ese interés general y cumplir con esa obligación a la que se ha hecho referencia anteriormente, se adapta el PSIR a la realidad del mismo eliminando la Ordenanza referente al uso de viviendas (Ordenanza Nº 8) ya que estaba prevista para ubicar los realojos, en caso de existir alguno en el procedimiento de aprobación del PSIR y como consecuencia de la Expropiación. Al no haber ningún propietario que haya ejercitado su derecho al realojo se hace innecesario mantener la citada Ordenanza.

Con la presente modificación se subsanan estas deficiencias y se permite facilitar estas actividades, usos y servicios.

1.6 PROCEDIMIENTO

En cuanto al procedimiento para la aprobación de la Modificación del PSIR y sus efectos se ajustará a lo dispuesto en el Art. 83.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece que el proceso para la modificación de un instrumento es el mismo que para su aprobación, por tanto en cumplimiento del Art. 29 de dicha Ley 2/2001:

- El procedimiento de aprobación de la Modificación del Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.

- La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.
- Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial. Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.
- Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.
- Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.
- Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no será tenida en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el artículo 82.3.
- El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario. Corresponde a la Administración Autonómica la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
- El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.
- Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas. Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos

Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

- En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICADO Nº1 (P.S.I.R.) POLIGONO INDUSTRIAL TANOS – VIERNOLES (T.M. DE TORRELAVEGA)

1. MEMORIA

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ARMONIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1 Normativa básica

Para la determinación de los cálculos, sectorizaciones y dotaciones que se recogen en el apartado siguiente se ha armonizado el P.S.I.R. con lo recogido en los siguientes documentos:

- Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 Julio de 2001) y posterior Ley de acompañamiento 10/2.004.
- Modificaciones en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Torrelavega, redactado por DIRSUR S.L. en Junio de 1996.
- Modificado nº 17 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.
- Decreto 17/2007, de 15 de Febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria; siendo de aplicación toda normativa específica en materia de protección, seguridad.

1.5.2 Sectorización y dotaciones.

El área del P.S.I.R., se entiende como una única Area de 318.403,82 m² de superficie, según descripción que se ha realizado en el apartado 1.1.2 gráficamente en el plano nº 2.

La distribución de superficies que se recoge en el presente P.S.I.R. y que se describe gráficamente en los planos nº 2 y 3, es la siguiente:

- Parcelas productivas industriales:

Según la distribución que se presenta en el presente P.S.I.R., se ubicarán en las manzanas:

(1A), (2A) (B), (1C), (2C), (1D), (2D), ocupando una superficie total de 158.264,20 m².

En la Tabla 1. se relacionan las superficies totales y de ocupación de las parcelas.

- Zonas singulares y equipamientos comerciales, servicios e infraestructuras:

Se definen dos zonas denominadas: Singulares (S-1) y (S-2), en los que se ubicarán además de oficinas, centros comerciales, dotaciones de espacios libres y zonas verdes con aparcamientos, locales y otras actividades complementarias como puede ser una gasolinera.

El (S-1) en el que se propone la edificación de un edificio comercial – social y que posibilite la centralización de la gestión tecnológica de la parcelas industriales y otras actividades complementarias, incluso aparcamientos subterráneos.

En el (S-2), se propone una edificación comercial-social, así como la posibilidad de la instalación de una gasolinera – taller, edificio de hostelería o cualquier otro uso complementario.

Las zonas singulares con una superficie de 25.747,85 m² tienen la siguiente división:

Equipamientos Singulares S-1 S-2 Total

Equipamientos Singulares	S-1	S-2	Total
Área de edificación	15.132	5.466,28	20.598,28
Servicios complementarios, Red viaria asociada, Aparcamientos asociada, Zonas verdes, Zonas mixtas...	3.783	1.366,57	5.149,57
TOTAL	18.915,00	6.832,85	25.747,85

Dentro de la zona S-1, se define una superficie edificable de 15.132 m² que podrá ubicarse cumpliendo las ordenanzas en cualquier espacio.

Dentro de la zona S-2 se define una superficie de 5.466,28 m² destinada a edificación.

Destinándose el resto de la superficie a zona viaria incluida la conexión con el camino de R.E.N.F.E. a aparcamiento y a la posible ubicación de una gasolinera u otros servicios complementarios del automóvil.

- Los viarios y espacios libres de Sistemas Generales se armonizan de acuerdo con la previsión del P.G.O.U., modificado nº 17:

El viario principal se desarrolla por el centro del Area y articula no solo las distintas zonas del Area, sino distintas zonas de entorno de Viérnoles y sus conexiones hacía Tanos, Torrelavega, La Montaña, etc.

En el vial central tiene una superficie de 35.990,00 m², se establecen 316 plazas de aparcamiento.

- Red viaria local:

Además de lo relativo al vial principal, en el polígono se establece una red que permite los accesos directos a las parcelas productivas y resto de elementos que damos la consideración de sistemas locales y que podemos dividir en:

- Los viales que dan acceso a las parcelas productivas A y C 17.009,15 m²
- Los viales que delimitan las zonas productivas D de la zona Z.V. 2 1.611,00 m²

La red se articula entre sí y con el sistema general mediante las glorietas de distribución.

- Zonas de aparcamiento:

Además de las 316 plazas que se establecen en el vial principal y las del vial secundario se establecen tres zonas específicas de aparcamiento, tanto de vehículos pequeños como de camiones, autobuses y otras maquinarias.

La denominación y superficies es la siguiente:

Aparcamiento nº 1 8.193,35 m²

Aparcamiento nº 2 6.085,30 m²

Aparcamiento nº 3 5.729,51 m²

El resto de las plazas de aparcamiento se describe en el apartado 3.1.5.

- Zonas verdes:

Se establecen además de las propias de las zonas singulares y una pequeña de ajuste junto a la glorieta del entrada al Polígono, tres zonas de espacios libres de zonas verdes denominadas y con las superficies siguientes:

Z.V. 1 25.474,65 m²

Z.V. 2 21.005,40 m²

Z.V. 3 1.647,15 m²

En la zona Z.V. 2 se dispondrá un pequeño tanque de tormenta de evacuación de las aguas pluviales y una estación de bombeo de aguas residuales.

En la zona Z.V. 3 se dispondrá la estación de pretratamiento de aguas residuales y un tanque de tormenta.

- Otras zonas:

Se define un espacio libre Z.V./Z.D. destinado a zona mixta verdes-deportivas que sirven para la separación del Area con la zona vecina de R.E.N.F.E.

Tendrá una superficie de 11.475,26 m². De los cuales se asignan 4.016,34 m² a deportes y el resto 7.458,92 m² a zona verde. Existe una pequeña zona verde junto a la Glorieta de acceso al Polígono, citada en el apartado anterior con una superficie de 171,00 m².

En el apartado siguiente se especifican las distintas superficies asignadas a la clasificación expuesta, que se resumen en el cuadro nº 1 incluido en el apartado citado.

La definición gráfica se realiza en los planos nº 3 y 4.

1.5.3 Espacios agrupados para la armonización del cumplimiento del Anexo del R.P.U.

1.5.3.1. Espacios libres deportivos

De acuerdo con las previsiones del P.G.O.U., se ha situado una franja longitudinal (Z.V./Z.D.) en el contorno norte junto a la plataforma del ferrocarril en la que se dispondrá un circuito de footing y ejercicios, dentro de una zona verde que precisamente remate el Polígono con la plataforma ferroviaria estableciendo una clara definición entre ambas zonas.

De los 11.475,26 m² de la zona (Z.V./Z.D.) se asignan 4.016,34 m² a zona deportiva y 7.458,92 m² a zona verde.

Puede en su día sustituirse el circuito de footing por un carril bici o pista de patinaje.

Así mismo y al objeto de la armonización con el Anexo del Reglamento de Gestión Urbanística, se habilitan dentro de las zonas Singulares, S-1 un área deportivo de 1.281,75 m².

Por lo que la superficie total de zonas deportivas es de 5.298,09 m² que armoniza con R.P.V.

1.5.3.2. Espacios libres locales englobados en zonas singulares equipamientos

Posibilidad dentro de la zona de S-1 y S-2

1.5.3.3. Equipamiento comercial, complementarios, hosteleros.

Se destinan 15.132 m² edificables en la zona de S-1 y 5.466,28 m² en la zona singular S-2.

1.5.3.4. Sistemas interiores de viario

El trazado se articulará mediante glorietas con el viario de Sistema General y con las salidas hacia el puente La Espina y hacia lindero Este del Área del Polígono.

Se disponen 18.620,15 m² en los viarios secundarios además de los previstos en las zonas singulares S-1 y S-2.

1.5.3.5. Aparcamientos

Se prevén tres áreas específicas de las siguientes superficies.

Aparcamiento 1	8.193,35 m ²
Aparcamiento 2	6.085,30 m ²
Aparcamiento 3	5.729,51 m ²

En la red viaria principal de Sistemas Generales (1.5.3.7.) y en los sistemas interiores de viario (1.5.3.4.) se disponen 900 aparcamientos permanentes destinados tanto a camiones como a turismos.

1.5.3.6. Espacios libres. Zonas verdes generales o locales

Se establecen Sistemas Libres Generales destinados a uso mixto zonas verdes y deportivas u otros usos compatibles que se ubican en la zona longitudinal en la que se dispone un área de footing que finaliza en la zona de S-2 y que contornea el Polígono por su lado norte.

Esta superficie (Z.V./Z.D.) tiene una superficie de 11.475,26 m².

Así mismo se dispone una franja verde (Z.V. 1) que delimita el Polígono por el contorno sur, con una superficie de 25.474,65 m². En el límite este que linda con el arroyo Sorravides se dispone una zona verde (Z.V. 2) de 21.005,40 m². Junto a la zona singular S-2 se establece una zona verde (Z.V-3) de 1.647,15 m².

Estas tres últimas pueden asignarse como sistemas locales.

1.5.3.7. Sistemas generales de viario

De acuerdo con las previsiones del P.G.O.U., modificado nº 17, se ha situado el vial general previsto como Sistema General, con una variación de la sección adecuándola a las necesidades del diseño.

Se disponen 35.990,00 m² de sistema viario. La sección se detalla en la hoja adjunta.

El sistema general dispone de 316 plazas de aparcamiento que se sitúan en la mediana de la sección.

Resumen

La distribución de las distintas superficies diferenciadas, que integran la totalidad de la superficie incluida en el P.S.I.R. de Tanos – Viérnoles, desarrollada es la siguiente:

Superficie total ordenada por el P.S.I.R.	318.403,82 m²
Superficie Sistemas Generales Viarios	35.990,00 m ²
Superficie Sistemas Locales Viarios	18.620,15 m ²
Superficie específica aparcamientos	20.008,16 m ²
Superficie zonas singulares y sistemas locales asociados (incluso parcelas con edificación)	25.747,85 m ²
Superficie parcelas productivas	158.264,20 m ²
Espacios libres generales y locales uso público	59.773,46 m ²

SUMA 318.403,82 m²

Ocupación máxima edificación	134.604,23 m²
Superficie parcelas edificables	114.005,95 m ²
Superficie ocupación parcelas singulares	20.598,28 m ²
Porcentaje ocupación	42,27 %

Edificabilidad	184.012,05 m²
Manzana 1A	16.930,00 m ²
Manzana 2 ^a	20.752,95 m ²
Manzana B	18.810,70 m ²
Manzana 1C	16.627,80 m ²
Manzana 2C	22.229,10 m ²
Manzana 3C	30.207,05 m ²
Manzana D1	13.559,00 m ²
Manzana D2	19.147,60 m ²

S-1 18.915,00 m²
 S-2 6.832,35 m²
 Coeficiente de edificabilidad 57,916 %

DISTRIBUCION DE SUPERFICIES

Descripción	Area (m ²)		Total
Sistemas Generales			
Red Viaria (Calzadas + Aceras aparcamiento eje principal)	35.990,00		47.636,26
Zonas Verdes 65% de Z.V./Z.D.	7.458,92		
Zonas Deportivas 35% de Z.V./Z.D.	4.016,34		
Zona Verde Glorieta	171,00		
Sistemas Locales			
Red Viaria (Calzadas + Aceras restos viales)	18.620,15		66.747,35
Zona Verde Z.V. 1	25.474,65		
Zona Verde Z.V. 2	21.005,40		
Zona Verde Z.V. 3	1.647,15		
Areas de aparcamiento			
Aparcamiento n° 1 en eje principal	8.193,35		20.008,16
Aparcamiento n° 2 en eje secundario	6.085,30		
Aparcamiento n° 3	5.729,51		
Manzanas Singulares			
Área de edificación máxima	S-1	S-2	25.747,85
Servicios complementarios, Red viaria asociada, Aparcamientos asociada, Zonas verdes, Zonas mixtas...	15.132	5.466,28	
	3.783	1.366,57	
Total	18.915,00	6.832,85	25.747,85
Manzanas edificables			
	Parcela	Ocupación	
(1A)	16.930,00	12.911,25	158.264,20
(2A)	20.752,95	15.693,50	
(B)	18.810,70	10.863,80	
(1C)	16.627,80	11.362,15	
(2C)	22.229,10	14.822,20	
(3C)	30.207,05	21.176,65	
(D1)	13.559,00	11.135,55	
(D2)	19.147,60	16.040,85	
Total	158.264,20	114.005,95	158.264,20
ÁREA TOTAL			318.403,82

CUADRO N° 1

2. NORMAS URBANISTICAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

2.1.1. Disposiciones generales

1. De acuerdo con el art. 27 “Contenido de los Proyectos” de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, las Normas Urbanísticas del presente Proyecto Singular de Interés Regional tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada con un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales. A estos efectos se atenderán, como principal referente, las indicaciones contenidas en la Sección 4ª del Capítulo III del Título I de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, así como las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En los planos de ordenación se delimitan las zonas en que se divide el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional. Las condiciones particulares de las distintas zonas se incluyen en el apartado 2.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en el planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega.

4. En los siguientes artículos se definen los conceptos que son de aplicación en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional. En aquellos extremos no especificados en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas del planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega.

5. Las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de Plan de Autoprotección, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas.

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE DEFINICIONES DE PARCELAS.

2.1.2. Parcela

Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra así físicamente deslindada. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados, definidos por el planeamiento, y del aprovechamiento urbanístico.

2.1.3. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Tendrá la consideración de lindero frontal, aquél o aquéllos que delimitan la parcela respecto al viario. A estos efectos no tendrá la consideración de lindero frontal la línea que delimita la parcela respecto las colindantes destinadas a aparcamientos.

2.1.4. Alineaciones

1. Son las líneas que se fijan como tales en el plano de alineaciones y que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas estableciendo la forma de desarrollo urbano.

2. Referidas a los límites de parcela se distinguen las siguientes alineaciones:

a) Alineación de cierre exterior. Es aquella que define el límite del suelo de titularidad privada con el de titularidad pública.

b) Alineación de cierre interior. Es aquella que define el límite del suelo entre titularidades privadas diferentes.

3. Referidas a la configuración de la edificación se distinguen las siguientes alineaciones:

a) Alineación de fachada exterior. Es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél da frente a espacio público.

b) Alineación de fachada interior. Es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél no da frente a espacio público.

4. Las alineaciones tendrán carácter vinculante o indicativo:

a) Las alineaciones de carácter vinculante o **alineaciones obligatorias**, son fijas y coinciden con el retranqueo; salvo en los casos que la ordenanza específica lo permita.

Tales alineaciones requieren que la edificación se sitúe en línea de acuerdo con la definición del art. 2.1.11.

b) Las alineaciones de carácter indicativo o **alineaciones máximas** son una pauta con carácter general de máximos, pero no una determinación vinculante. Dentro del Polígono Industrial, existen unas fachadas exteriores que por su situación y características se permite al proyectista definir las para definir la estética del conjunto.

c) Tienen también carácter indicativo las **alineaciones de libre diseño**, dentro del Polígono Industrial, existen una fachadas exteriores que por su situación y características se permite al proyectista definir las para definir la estética del conjunto.

d) Se permitirá la alteración en las alineaciones para la colocación, por necesidades técnicas, de aquellos elementos que alberguen infraestructuras fuera del ámbito de ocupación de las parcelas.

2.1.5. Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno o de la edificación respecto de un plano de referencia. En el caso de los viales, plazas o calles son las líneas que marcan sus perfiles longitudinales.

2. Tendrán el carácter de rasantes oficiales las definidas en los planos de ordenación correspondientes.

2.1.6. Solar

Son aquellas superficies de suelo definidas como edificables en el presente Proyecto Singular de Interés Regional y que, además, cumplen las condiciones señaladas en el artículo 101 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

2.1.7. Parcela mínima

1. Es la establecida en este Proyecto Singular de Interés Regional en relación con las características de ordenación y tipología edificatorias previstas por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación o parcelación, considerándose la misma indivisible.

2.1.8. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION.

2.1.9. Fachada

Se define como fachada el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la línea de edificación.

2.1.10. Medianería

Se entiende por medianería el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta.

2.1.11. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. Se entiende por edificación en línea cuando la alineación de fachada y la línea de edificación son coincidentes. Se entiende por edificación remetida el caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación de fachada, a una distancia superior al retranqueo obligatorio.

2.1.12. Retranqueo

1. Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a las alineaciones de cierre.

2. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

2.1.13. Tipologías edificatorias

En el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional la tipología edificatoria responde a edificación aislada, entendiendo como tal la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y a edificación medianera, definiéndose la misma como la que sitúa las líneas de edificación coincidentemente con los linderos con las parcelas colindantes.

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA.

2.1.14. Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación de acuerdo con las limitaciones establecidas en los planos de ordenación y en las ordenanzas de edificación que se determina por las alineaciones, retranqueos a linderos y, en determinados casos, por la asignación de un coeficiente de ocupación.

2.1.15. Superficie ocupada

1. Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados.

2. Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.

3. La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas.

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

2.1.16. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, además de los que específicamente se señalen en las ordenanzas correspondientes, los siguientes elementos:

a) Soportales.

b) Azoteas.

c) Balcones.

d) Elementos ornamentales en cubierta.

e) Las plantas de sótano y semisótano destinadas a albergar aparcamientos e instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga.

2.1.17. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

2.1.18. Índice de edificabilidad

El índice de edificabilidad es la relación entre los metros cuadrados (m²) de superficie total edificable y los metros cuadrados (m²) de parcela neta.

2.3. NORMAS DE EDIFICACION

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

2.3.1. Construcciones en parcelas

1. Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.
2. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

2.3.2. Aparcamientos en las vías públicas

El estacionamiento se realizará exclusivamente en las zonas clasificadas para estos fines, bien en superficie, bien bajo rasante.

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE VOLUMEN

2.3.3. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la rasante o superficie que sirva de referencia. Para su medición se utilizarán dos tipos de unidades: unidades métricas y número de plantas, debiendo respetarse ambos tipos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

2.3.4. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante señalada para la acera o punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de cada una de las fachadas, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de naves que no dispongan de forjado bajo cubierta, la altura se medirá hasta el tirante de la cubierta.
 - b) Altura de coronación: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
3. Si la rasante o superficie de referencia correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos a efectos de medición independiente de cada uno.

2.3.5. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante, incluida la planta baja. La planta semisótano no se contabilizará a estos efectos.

2.3.6. Construcciones por encima de la altura

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Cubiertas
- b) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
- c) Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
- d) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- e) Instalaciones de energía solar.
- f) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
- g) Los balaustrados, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.
- h) Los paramentos ciegos que no excedan de 1,20 metros

2.3.7. Altura de plantas

1. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o bien entre el nivel de piso y el tirante de cubierta en el caso de naves.

2. Altura útil es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3. Altura libre de pisos es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, acabados e instalaciones inferiores a la misma, tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

2.3.8. Regulación de las plantas de una edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. La regulación de las plantas de la edificación se realizará de acuerdo con la siguiente identificación:

- Planta Baja: planta más próxima a la rasante de la acera o terreno siempre que, estando por encima, la distancia de su suelo terminado a la rasante o terreno sea inferior a un (1) metro medido en cualquier punto del perímetro de la edificación.

- Planta Semisótano: planta que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno y ninguno de los elementos de la cara superior del forjado de techo sobrepasa un (1) metro sobre dicha rasante.

- Planta Sótano: planta bajo rasante situada bajo la planta baja o planta semisótano si la hubiere.

- Planta Piso: Cualquiera de las restantes de la edificación.

3. La altura libre de las plantas sótano y semisótano no será en ningún caso inferior a 2,15 m.

4. En el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional no se considera la posibilidad de utilización del espacio comprendido entre la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta de piso y la cara inferior del forjado que configure la cubierta.

2.3.9. Salientes permitidos respecto de la línea de edificación

1. Podrán construirse balcones, miradores y cuerpos de fábrica cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro. Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical definido por la fachada.
2. Todo cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas con una distancia mínima igual al saliente.
3. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1,20 metros.

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION EN LOS EDIFICIOS.

2.3.10. Condiciones de calidad

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. Cumplirán las condiciones en cuanto a aislamiento térmico y acústico establecidas en la NBE-CT y la NBE-CA. Asimismo, todos los elementos constructivos de los edificios que puedan ser causa de filtraciones de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

2.3.11. Condiciones higiénicas de los locales

1. En planta sótano y semisótano no podrán instalarse piezas destinadas a la estancia de personas o trabajadores, debiendo destinarse de forma preferente a albergar aparcamientos e instalaciones técnicas al servicio de la edificación.
2. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.
3. Se autorizarán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, trasteros y garajes.

2.3.12. Patios de luces

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Las dimensiones y características mínimas de los referidos patios serán los señalados en el planeamiento urbanístico del municipio de Torrelavega.

2.3.13. Dotación de agua

1. En cada acometida de agua a los edificios deberá preverse un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

2.3.14. Red de saneamiento

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red general de pluviales.
2. La evacuación de las aguas residuales se atenderá a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico del municipio de Torrelavega.
3. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se encontrarán con la red de saneamiento del ámbito, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
 - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 %.
 - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

2.3.15. Dotación de energía eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE SEGURIDAD

2.3.16. Cimentaciones

Serán objeto de estudio detallado, de acuerdo con la normativa vigente, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios.

El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asientos no excederán de cinco (5) centímetros en ningún caso y cuando se prevea que el asiento local se alcance en un período más largo que el de la construcción, se dispondrán las medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios.

La edificación entre medianeras requerirá un análisis y proyecto conjunto de las cimentaciones de los edificios.

2.3.17. Protección contra incendios

Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI).

2.3.18. Protección contra caídas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12)

centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio estos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

2.3.19. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES ESTÉTICAS

2.3.20. Fachadas

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo y en las ordenanzas específicas correspondientes.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición a la fachada principal que den un carácter unitario a la composición del conjunto edificado.

3. En el caso de las edificaciones medianeras, las fachadas de las edificaciones de nueva planta tratarán de continuar las líneas de composición básicas tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

4. Las instalaciones de los edificios y los rótulos o carteles publicitarios deberán igualmente ser resueltos unitariamente con el conjunto de la edificación.

2.3.21. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. Si la medianería tiene carácter provisional, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

2.3.22. Tratamiento de los espacios libres

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas las zonas de tal manera que las que no quedan pavimentadas se completen con elementos de jardinería.

2.3.23. Cerramientos

1. A salvo de los aspectos específicamente regulados en las ordenanzas correspondientes, los cerramientos se ajustarán al contenido del presente artículo.

2. Los cerramientos serán permanentes, situados en la alineación de cierre y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Su diseño será similar al de los colindantes. En todos los casos la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,50 metros, pudiendo elevarse un (1) metro más con cierre no ciego (tela metálica, barrotes de madera, metálicos,...)

3. Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a

las necesidades del edificio. En este sentido será necesario presentar justificación y obtener informe favorable al cierre propuesto de los Servicios Técnicos municipales.

2.4 CONDICIONES DE USO

Las condiciones generales de los usos regulan la calificación de cada una de las parcelas en que se divide el Proyecto Singular de Interés Regional en función del destino asignado a cada una de ellas, así como la actividad específica a que se pueden destinar un edificio o cada uno de los elementos funcionales en que se divide.

2.4.1.-Tipos de uso

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Proyecto Singular de Interés Regional asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en su ámbito de delimitación. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Productivo.
- b) Terciario.
- c) Dotacional.
- d) Residencial

2. Se entiende por uso básico el destino concreto que el Proyecto Singular de Interés Regional asigna a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos básicos asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USOS BÁSICOS
Productivo	Industria-almacenaje-Talleres Oficinas
Terciario	Comercial-Almacenes (exposición y venta) Hostelería Gasolineras-Garajes y servicio del Automóvil
Dotacional	Parques y jardines Equipamiento y Servicios Colectivos Infraestructuras básicas Viario Estacionamiento
Residencial	Vivienda

3. El uso global característico que se considera en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional es el Productivo.

4. Los usos se definen en función del tipo de actividad que se puede desarrollar en una parcela o espacio edificado. Se establecen las siguientes definiciones:

Uso individualizado. Expresa la actividad específica a que se destina o se puede destinar una parcela, un edificio o cada una de las partes de éste susceptibles de ser destinada a una actividad específica.

Uso dominante. Expresa el uso individualizado mayoritario de un edificio o una parcela.

Uso complementario. El uso individualizado que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso

Uso compatible. El uso individualizado que se autoriza alternativamente como mayoritario o en coexistencia con el uso pormenorizado de la parcela o del dominante de la parcela o edificio.

5. Categorías de usos individualizados. Para establecer las condiciones generales se definen las siguientes categorías de usos individualizados, las cuales, a efectos de definición en implantación se subdividen en varios tipos en función de la actividad:

- a) Productivo.
- b) Terciario.
- c) Dotacional.
- d) Residencial.

a) **Uso productivo.** Se denomina uso productivo:

- Industria-Almacenaje-Talleres: Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.
- Oficinas: Locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; tales como banca, bolsa, seguros y despachos profesionales de cualquier clase.
- Otras actividades análogas relacionada con los apartados anteriores.

b) **Usos Terciarios.** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, tales como los servicios de hostelería, comercio al por menor en sus distintas formas, información, gestión, servicios bancarios y otras actividades análogas. Se subdivide en los siguientes grupos:

- Comercial y Almacenes (exposición y venta). Son las actividades destinadas al suministro directo de servicios y/o mercancías al público, mediante ventas al por menor.
- Hostelería. Corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alimento o alojamiento temporal a las personas.
- Gasolineras, Garajes y Servicios del Automóvil: comprende todos aquellos usos destinados a satisfacer necesidades de los usuarios de vehículos, tales como gasolinera, taller mecánico, estación de servicio, etc.

c) **Uso Dotacional.** Se denomina uso dotacional el destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, garantizando el recreo y esparcimiento de la población.

- Uso de parques y jardines. Son los terrenos destinados al esparcimiento, del uso, recreo y salubridad de la población y, a proteger y acondicionar el sistema viario y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del ámbito.

- Uso de equipamiento y servicios colectivos. Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad; a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

- Uso de infraestructuras básicas. Son los espacios de elementos soporte de las infraestructuras, instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito, tales como redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, limpieza, recogida de basuras, residuos, red de alumbrado público, redes de telefonía y comunicaciones y otras análogas; así como elementos para la generación de energías alternativas, paneles solares, aerogeneradores, subestaciones eléctricas e instalaciones de análogas características.

- Uso de la red viaria. Son los espacios y los elementos funcionales de éstos, destinados a la circulación de personas y vehículos.

- Uso de estacionamiento. Espacios destinados al estacionamiento de vehículos, garaje, aparcamiento cubierto, descubierto etc.,

d) **Uso Residencial:** el destinado al alojamiento permanente de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestos de acuerdo de modo análogo con fines de alojamiento.

CONDICIONES DE USO. USO PRODUCTIVO DE INDUSTRIA-ALMACENAJE TALLERES.

2.4.2. Definición y clases

El uso pormenorizado de industria-almacenaje es aquel que incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

2.4.3. Circulación interior y escaleras

1. Tanto los pasillos de circulación interior como las escaleras tendrán una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros. Para las edificaciones de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados está anchura mínima ascenderá a ciento treinta (130) centímetros, y para aquellos de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Los pasillos, puertas y demás componentes del movimiento horizontal no constituirán ninguna barrera para las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones de diseño señaladas en la Ley de Cantabria 3/96 de 24 de septiembre.

3. Igualmente, las rampas, escaleras y al menos uno de los ascensores de cada cuerpo independiente del edificio deberán cumplir las condiciones señaladas en la mencionada Ley de Cantabria 3/96 de 24 de septiembre y PGOU.

2.4.4. Aseos

La dotación sanitaria deberá contar al menos con un aseo con lavabo e inodoro, desdoblado por sexos, por cada grupo de veinte (20) trabajadores o fracción.

2.4.5. Altura libre de pisos

La altura libre mínima en planta baja y en planta piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2.4.6. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos será la que resulte de aplicar la ordenanza correspondiente.

CONDICIONES DE USO. USO PRODUCTIVO DE OFICINAS.

2.4.7. Definición

Se considera uso de oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria-almacenaje, comercio o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

2.4.8. Dimensiones

En ningún caso la superficie útil será menor de quince (15) metros cuadrados y no podrá servir de paso a otros locales.

2.4.9. Accesos interiores

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

2.4.10. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2.4.11. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

2.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas

No obstante lo anterior, en los casos que proceda, los componentes de los movimientos horizontales y verticales deberán adaptar sus características a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

2.4.13. Aseos

1. La dotación sanitaria en los locales de oficinas de hasta cien (100) metros cuadrados deberá contar al menos de un aseo con lavabo e inodoro. Por cada cien (100) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un lavabo e inodoro.
2. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán aseos separados para cada sexo.

2.4.14. Altura libre de pisos

La altura libre será de trescientos (300) centímetros en edificios de uso exclusivo y de doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto de los casos.

2.4.15. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en caso contrario se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

CONDICIONES DE USO. USO TERCIARIO COMERCIAL-ALMACENES

2.4.16. Definición y clases

1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. El desarrollo de dichas actividades supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORIA I: Comprende usos comerciales, bares, restaurantes y cafeterías con superficie de venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una superficie máxima incluyendo posibles anexos de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

CATEGORIA II: Comprende usos comerciales, bares, restaurantes y cafeterías con superficie de venta comprendida entre doscientos cincuenta (250) y

setecientos incuenta (750) metros cuadrados, con una superficie máxima incluyendo posibles anexos de mil (1.000) metros cuadrados

CATEGORIA III: Comprende las agrupaciones comerciales en una superficie superior a setecientos cincuenta (750), sin limitación de superficie, de una o varias firmas comerciales en un mismo espacio, con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías y complejos comerciales.

2.4.17. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, locales técnicos, líneas de cajas, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) metros cuadrados y no podrá servir de paso a otros locales.

2.4.18. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 2.4.16.2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Los pasillos, puertas y demás componentes del movimiento horizontal no constituirán ninguna barrera para las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones de diseño señaladas en la Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

2.4.19. Escaleras

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2. Las rampas, escaleras y al menos uno de los ascensores de cada cuerpo independiente del edificio deberán cumplir las condiciones señaladas en la mencionada Ley de Cantabria 3/96, de 24 de septiembre, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

2.4.20. Aseos

1. La dotación sanitaria en la categoría I deberá contar al menos de un aseo con lavabo e inodoro para los primeros ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie y uno más, diferenciando por sexos, para superficies superiores, excepto que la normativa sectorial aplicase unos estándares más

restrictivos. En todo caso, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo separados, cualquiera que sea su superficie, para cada sexo.

2. En la categoría II se contará con al menos un aseo con lavabo e inodoro por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción. Se instalarán aseos separados para cada sexo.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4. En la categoría III será de aplicación el mismo criterio hasta los primeros mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro en una más por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

5. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6. En las baterías de aseos, uno por sexo estará acondicionado para personas con movilidad reducida en silla de ruedas.

2.4.21. Altura libre de pisos

La altura libre mínima en planta baja y planta piso será de trescientos (300) centímetros.

2.4.22. Iluminación y ventilación

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

2.4.23. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados o fracción de superficie comercial y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario al por menor.

2.4.24. Ordenación de la carga y descarga

1. Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá de al menos una dársena, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros.

2. Las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

2.4.25. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, de acceso para el público con una anchura superior a cuatro (4) metros.

CONDICIONES DE USO. USO TERCIARIO DE HOSTELERÍA

2.4.26. Definición

Se considera uso de hostelería el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal de personas (hoteles, pensiones,...) en los términos recogidos por la normativa sectorial de turismo vigente.

2.4.27. Condiciones de aplicación

1. El uso hostelero en el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional sólo se podrá llevar a cabo en edificios exclusivamente dedicados a tal fin, sujetándose a las condiciones que se establecen en la Ordenanza correspondiente y en la legislación sectorial de aplicación. A estos efectos se entienden incluidas en el uso hostelero las actividades complementarias de restaurante y cafetería.
2. La dotación mínima de aparcamiento para vehículos automóviles será de una plaza de aparcamiento por cada dos (2) habitaciones.

CONDICIONES DE USO. USO TERCIARIO DE GASOLINERA, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

2.4.28. Definición

Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones que se destinan al mantenimiento y servicio general del automóvil como de gasolineras y estaciones de servicio.

2.4.29. Condiciones de las áreas de servicios del automóvil

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio, limpieza del automóvil o taller.
2. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
 - a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
 - b) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de diez (10) metros cuadrados de superficie, una planta y 3 m. de altura, destinada exclusivamente a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
 - c) Se deberá estudiar especialmente el diseño de las conexiones de la gasolinera con la red viaria pública descartando cualquier posibilidad de interferencia negativa en el tráfico de área
 - d) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

- Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
 - Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados
3. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:
- a) Se ajustarán a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.
 - b) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.
 - c) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público con lavabo e inodoro diferenciados por sexo.

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE PARQUES Y JARDINES.

2.4.30. Definición

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería que permitan dar cumplimiento al art. 35 “Pantallas vegetales” de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria limitando los impactos visuales del Proyecto.

2.4.31. Condiciones de los espacios libres públicos de parques y jardines

1. Se dedicará la mayor superficie posible a zonas forestales con el objetivo señalado en el artículo anterior.
2. Se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería que requieran elevados costos de mantenimiento y conservación.

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COLECTIVOS

2.4.32. Definición y clases

1. Se conceptúa bajo el nombre genérico de usos colectivos el conjunto de usos básicos vinculados a los equipamientos y servicios que sirven para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su bienestar y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad; a los que se accede por la presencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
2. Bajo este epígrafe se consideran las siguientes actividades:
 - Educativas: a los efectos de este Proyecto Singular de Interés Regional se consideran aquellas actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente (preescolar, primaria, instituto, bachiller, formación profesional, estudios universitarios, estudios de posgrado) y actividades de investigación académica que estuvieren en relación con las actividades productivas.
 - Asociativas: comprende las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales y sindicatos.
 - Administración y servicios: comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local, así como servicios de extinción de incendios, protección civil y análogos.

- Deportivos: comprende los espacios, instalaciones y/o edificaciones destinados a la práctica del deporte.

3. Se consideran usos especialmente vulnerables que deben ser limitados en los nuevos crecimientos:

- Campings.

- Escuelas, colegios, guarderías y otros centros o espacios destinados específicamente a edades infantiles.

- Hospitales y otros centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos.

- Residencias geriátricas y otros centros de alojamientos de colectivos indefensos.

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

2.4.33. Definición

En el ámbito concreto del presente Proyecto Singular de Interés Regional, comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones.

2.4.34. Condiciones de las áreas de infraestructuras

1. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras conforme a las disposiciones aplicables.

2. Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en estas Normas.

3. La implantación de las infraestructuras básicas, así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará siempre que sea posible por instalaciones subterráneas.

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE VIARIO

2.4.35. Definición y clases

1. Se entiende por viario en el presente Proyecto Singular de Interés Regional aquellos espacios del ámbito delimitado que sin estar destinados específica y diferenciadamente a estacionamiento de vehículos son susceptibles de recibir tráfico rodado tanto para circular por espacios públicos como para asegurar condiciones de acceso a edificios en el interior de parcelas privadas.

2. Para la regulación de sus condiciones generales de uso, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos

- Viario público.

- Viario privado.

- Aparcamiento en superficie.

2.4.36. Condiciones del viario público

1. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán al menos a 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arceles y separado de la circulación rodada.

2. En él se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, contenedores, etc.).
3. Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.
4. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
5. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera
6. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos conforme con la Normativa sectorial aplicable.

2.4.37. Condiciones del viario privado

1. Su anchura mínima será de 4 metros y pendiente máxima del 14%
2. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

2.4.38. Condiciones del aparcamiento en viario

1. Incluye los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
 - a) 2,25 x 5,00 metros, si son en línea.
 - b) 2,25 x 4,50 metros, si son en peine o batería.

CONDICIONES DE USO. USO DOTACIONAL DE ESTACIONAMIENTO.

2.4.39. Definición y clases

1. El uso básico de estacionamiento es el que tiene por finalidad el aparcamiento de vehículos en áreas específicamente señaladas para tal fin situadas fuera de la red viaria.
2. En el ámbito del presente Proyecto Singular de Interés Regional se contemplan dos situaciones:
 - a) Aparcamientos en superficie, al aire libre, desprovistos de marquesinas u otros elementos destinados a proteger el vehículo de inclemencias meteorológicas.
 - b) Aparcamientos bajo rasante, en planta sótano o semisótano.
3. Los aparcamientos bajo rasante deberán cumplir las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico municipal de Torrelavega sin entrar en contradicción con las presentes Normas Urbanísticas.
4. Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:
 - a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.

- b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado, de dimensión mínima 1,20 metros.
- c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.
- d) Pendiente máxima 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
- f) La anchura mínima de las calles de circulación será:
 - 4 m en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
 - 5 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
 - 6 m en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.
- g) Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
- h) Ajardinamiento de al menos 1,25 metros cuadrados por plaza.
- i) Separación perimetral ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera.

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ORDENANZA Nº 1: PRODUCTIVO DE EDIFICACIÓN EN MEDIANERÍA

2.5.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo en todo caso las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.2. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de industria-almacenaje-talleres.

2.5.3. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Productivo de Oficinas
- b) Terciario en todas sus categorías
- c) Dotacional en todas sus categorías.

2.5.4. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como dominante o compatibles.

2.5.5. Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación o parcelación la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros
- b) Superficie mínima de parcela: cuatrocientos (400) metros cuadrados

2. No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

2.5.6. Cerramientos

1. En el caso que estos se realizaran, sólo se admitirán cerramientos que cumplan con lo establecido en el art.2.3.23.
2. El diseño del cerramiento deberá ser similar al de los colindantes.

2.5.7. Posición de la edificación

1. Las alineaciones de fachada exterior señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones vinculantes debiendo situarse la edificación en línea con las mismas; se permitirá transformar la alineación vinculante del vial secundario, art.1.5.3.4, en alineación máxima en el caso de agrupación de parcelas con frente a los dos viales.
2. De forma excepcional a lo señalado en el punto anterior, las parcelas en los extremos de las manzanas tendrán una mayor libertad compositiva, teniendo las alineaciones de fachada exterior de las mismas carácter vinculante o indicativo de acuerdo con lo señalado en los planos de ordenación.
3. La edificación tendrá el carácter de edificación medianera; si bien podrá retranquearse respecto a las parcelas colindantes, de forma excepcional, con justificación técnica, en una distancia mínima de 5 metros.

2.5.8. Ocupación de la parcela

La superficie ocupable de la parcela viene definida por la resultante de deducir a la superficie de la misma los retranqueos determinados en el artículo anterior.

2.5.9. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) m²/m².

Los espacios destinados a oficinas, que se sitúen en planta primera asociados a otras actividades principales no de oficina en los términos del art. 2.4.7, no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando su superficie no exceda el 20% de la superficie del uso al que se encuentran adscritas.

2.5.10. Dimensiones de la edificación

1. La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (B + 1).
2. La altura máxima y mínima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en ocho (8) metros.
3. La altura de coronación se establece en diez (10) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el art. 2.3.6. de estas Normas.
4. Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2.5.11. Dotación de aparcamiento

Cualquiera que sea el uso al que se destine la parcela se construirá un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento setenta (170) metros cuadrados o fracción de parcela.

ORDENANZA N° 2: PRODUCTIVO DE EDIFICACIÓN AISLADA

2.5.12. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo en todo caso las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.13. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de industria-almacenaje-talleres.

2.5.14. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Productivo de Oficinas
- b) Terciario en todas sus categorías
- c) Dotacional en todas sus categorías

2.5.15. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

2.5.16. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación o parcelación la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: veinticinco (25) metros
- b) Superficie mínima de parcela: mil ochocientos (1.800) metros cuadrados

No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

2.5.17. Posición de la edificación

1. En los planos de ordenación se señalan cuales de las alineaciones de fachada exterior que marcan el retranqueo al lindero frontal tienen carácter de alineación vinculante. En estos casos la edificación tendrá el carácter de "en línea" de acuerdo con el art. 2.1.11. El resto de las alineaciones de fachada exterior, tal y como se indica en los planos de ordenación, tienen carácter de alineación indicativa sometiéndose a las limitaciones del siguiente apartado.

2. Las alineaciones de carácter indicativo son las indicadas como tales en los planos de ordenación. El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será la mitad de la altura a cornisa de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros. Este retranqueo no se aplicará ni en los casos de edificación medianera a los que se refiere el apartado siguiente ni en las parcelas en las que la alineación indicativa grafada en los planos de ordenación coincida con la alineación de cierre exterior (en general parcelas con varios linderos frontales en los que se permite una mayor libertad compositiva).

3. La edificación podrá situarse en posición medianera a un lindero colindante siempre que:

a) Lo sea como resultado de proyecto unitario o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante, desarrollando ambas parcelas edificaciones medianeras.

b) La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones

En este caso las edificaciones medianeras deberán retranquearse del lindero de la parcela opuesto al que soporta la medianería una distancia igual a la altura a cornisa de la edificación con un mínimo de diez (10) metros.

4. La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

5. De forma excepcional las instalaciones que alberguen usos de infraestructura podrán situarse fuera de las alineaciones no obligatorias.

2.5.18. Ocupación de la parcela

La superficie máxima ocupable de cada parcela es el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafiadas en los planos de ordenación, con las salvedades señaladas en el artículo anterior en relación con las edificaciones medianeras y las consecuentes alteraciones permitidas de las alineaciones.

2.5.19. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) m²/m².

Los espacios destinados a oficinas, que se sitúen en planta primera del edificio asociados a otras actividades principales no de oficina en los términos del art. 2.4.7, no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando su superficie no exceda el 20% de la superficie del uso al que se encuentran adscritas.

2.5.20. Dimensiones de la edificación

1. La edificación podrá organizarse en un cuerpo único no estando sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.

2. La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (B + 2).

3. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez (10) metros.

4. La altura de coronación se establece en trece (13) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el art. 2.3.6. de estas Normas.

5. Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2.5.21. Dotación de aparcamiento

Sin menoscabo de la condiciones específicas señaladas para cada uno de los usos, se construirá un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción de parcela.

ORDENANZA Nº 3: PRODUCTIVO DE OFICINAS

2.5.22. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.23. Uso Dominante

El uso característico es el productivo de oficinas.

2.5.24. Usos compatibles

1. Son compatibles los siguientes usos:
 - a) Productivo de Industria-Almacenaje-Talleres.
 - b) Terciario en todas sus categorías.
 - c) Dotacional en todas sus categorías.

2.5.25. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

2.5.26. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: cincuenta (50) metros
- b) Superficie mínima de parcela: mil ochocientos (1.800) m²

2.5.27. Posición de la edificación

1. Las alineaciones de fachada señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones indicativas máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación.
2. Los retranqueos mínimos de la edificación serán:
 - a) A lindero frontal: cinco (5) metros
 - b) A los restantes linderos, la mitad de la altura a cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros
3. La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

2.5.28. Ocupación de la parcela

1. La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 80%.
2. La superficie máxima ocupable bajo rasante de la parcela será el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafadas en los planos de ordenación.

2.5.29. Edificabilidad

Se establece en un índice de edificabilidad de un (1) m²/m².

2.5.30. Dimensiones de la edificación

1. La edificación podrá organizarse en un cuerpo único no estando sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.
2. La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (B + 3).
3. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en trece (13) metros.
4. La altura de coronación se establece en dieciséis (16) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el art. 2.3.6. de estas Normas.
5. Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2.5.31. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.

ORDENANZA Nº 4: Terciario de Hostelería, Gasolineras, Garajes y Servicios del Automóvil

2.5.32. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza y en el art. 2.3.20 de estas Normas.

2.5.33. Uso Dominante

Los usos característicos son el Hostelero, Gasolineras, Garajes y Servicios del automóvil.

2.5.34. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Terciario Comercial-Almacenes (exposición y venta)
- b) Productivo de Oficinas (o en todas sus categorías que incluye además industria-almacenaje talleres)
- c) Dotacional de Estacionamiento
- d) Dotacional de Infraestructuras básicas
- e) Dotacional de Equipamiento y servicios colectivos.

2.5.35. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

2.5.36. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: 15 metros

b) Superficie mínima de parcela: 1.800 m²

2.5.37. Posición de la edificación

1. Las alineaciones de fachada señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones indicativas máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación.

2. Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

a) A lindero frontal: cinco (5) metros

b) A los restantes linderos, la mitad de la altura a cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros

3. La edificación podrá situarse en posición medianera a un lindero colindante siempre que:

a) Lo sea como resultado de proyecto unitario o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante, desarrollando ambas parcelas edificaciones medianeras.

b) La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones

4. La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de diez (10) metros.

2.5.38. Ocupación de la parcela

1. La superficie máxima ocupable sobre rasante de la parcela será del 80%.

2. La superficie máxima ocupable bajo rasante de la parcela será el espacio delimitado por las alineaciones de fachada grafadas en los planos de ordenación.

2.5.39. Edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de un (1) m²/m²

2.5.40. Dimensiones de la edificación

1. La edificación tiene sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones de fachada máximas.

2. La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (B + 2).

3. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en nueve (9) metros.

4. La altura de coronación se establece en once (11) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán los elementos complementarios recogidos en el art. 2.3.6. de estas Normas.

5. Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2.5.41. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida. Para el uso de hostelería, la dotación mínima de aparcamiento será de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.

ORDENANZA Nº 5: DOTACIONAL DE ESTACIONAMIENTO

2.5.42. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.5.43. Uso Dominante.

El uso característico es el dotacional de estacionamiento

2.5.44. Usos compatibles

Es compatible el uso de:

a) Dotacional de Infraestructuras básicas.

2.5.45. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

2.5.46. Condiciones generales

1. Las condiciones de los estacionamientos serán las señaladas en el art. 2.4.39 de estas Normas urbanísticas.

2. Con carácter general, el único acceso rodado a las parcelas destinadas a estacionamiento será desde el viario público. Sin embargo, excepcionalmente y habida cuenta de las características de los usos permitidos en la parcela regulada por la ordenanza nº 6 “Productivo de Hostelería y Gasolineras y estaciones de servicio”, se permitirá la conexión de tráfico rodado entre dicha parcela y el estacionamiento adyacente.

ORDENANZA Nº 6: DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES DE PARQUES Y JARDINES

2.5.47. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.

2.5.48. Uso dominante

El uso característico es el dotacional de Parques y Jardines, no permitiéndose la implantación de edificaciones, aunque si de elementos de mobiliario urbano.

2.5.49. Usos compatibles

a) Dotacional de Infraestructuras básicas

b) Dotacional de Equipamiento y servicios colectivos

2.5.50. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

2.5.51. Condiciones generales

Las condiciones de los espacios libres serán las señaladas en el art. 2.4.31 de esta Normativa urbanística.

ORDENANZA Nº 7 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

2.5.52. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. Se incluyen los terrenos destinados con carácter específico por el Proyecto Singular de Interés Regional a albergar instalaciones o edificaciones funcionalmente relacionadas con los usos de infraestructuras en su categoría básica (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y comunicación).

2.5.53. Uso Dominante

El uso característico es el dotacional de infraestructuras básicas.

2.5.54. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Uso dotacional de Parques y Jardines.

2.5.55. Usos prohibidos

Todos los no señalados como característicos o compatibles.

2.5.56. Condiciones generales

La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo en desarrollo de Plan Singular o mediante proyecto específico de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y los requerimientos técnicos exigibles a la infraestructura que se diseñe. En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.

INDICE DE PLANOS

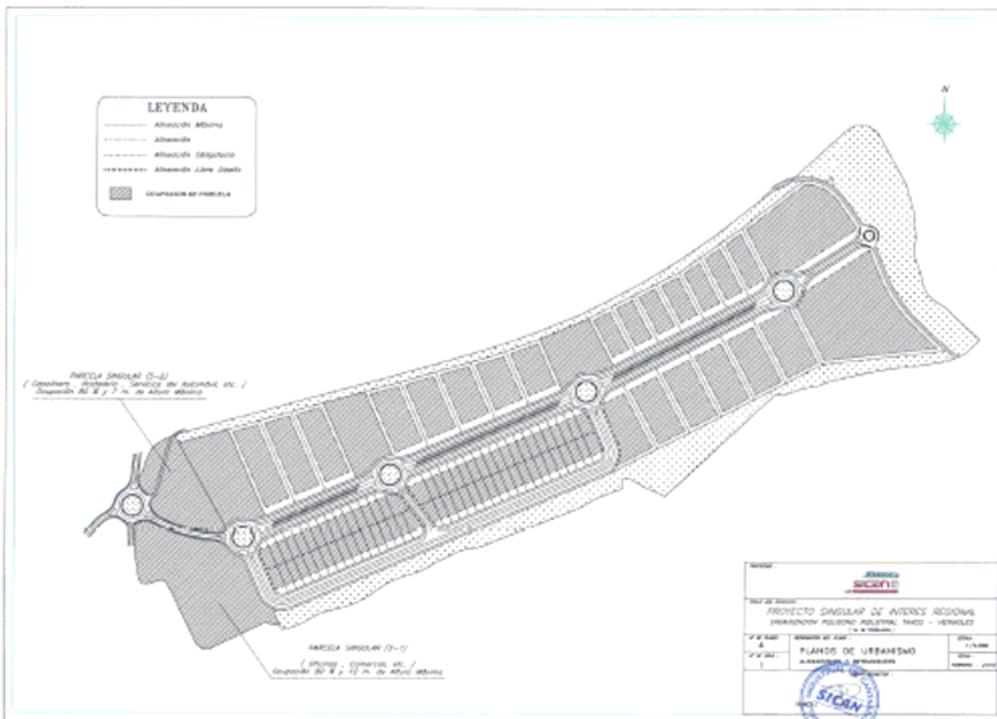
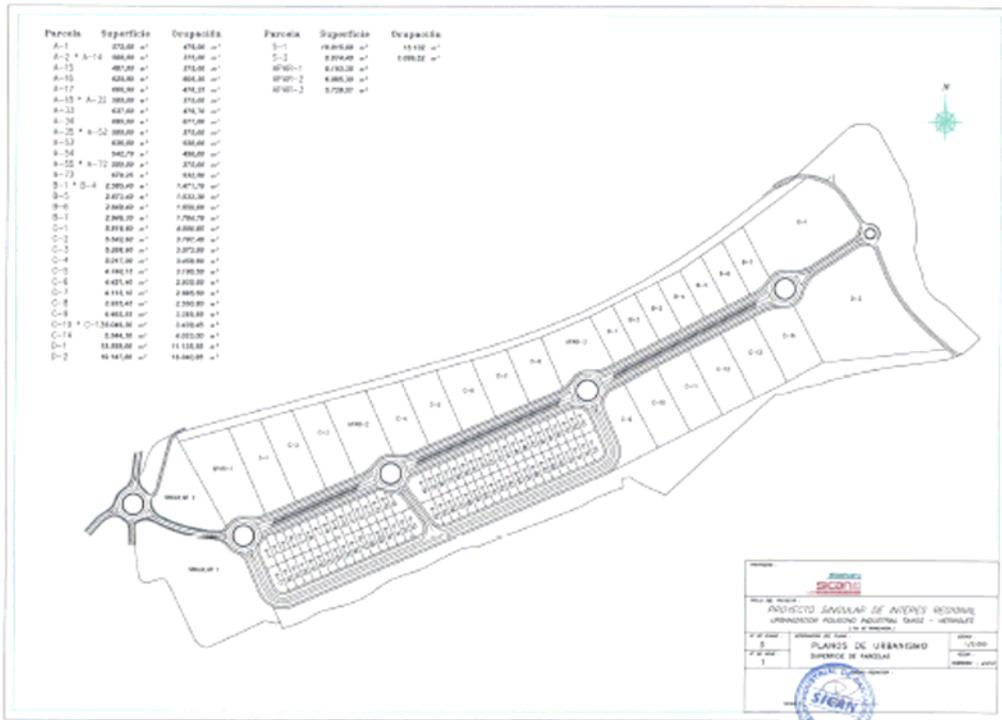
PLANO Nº 1.2 Emplazamiento

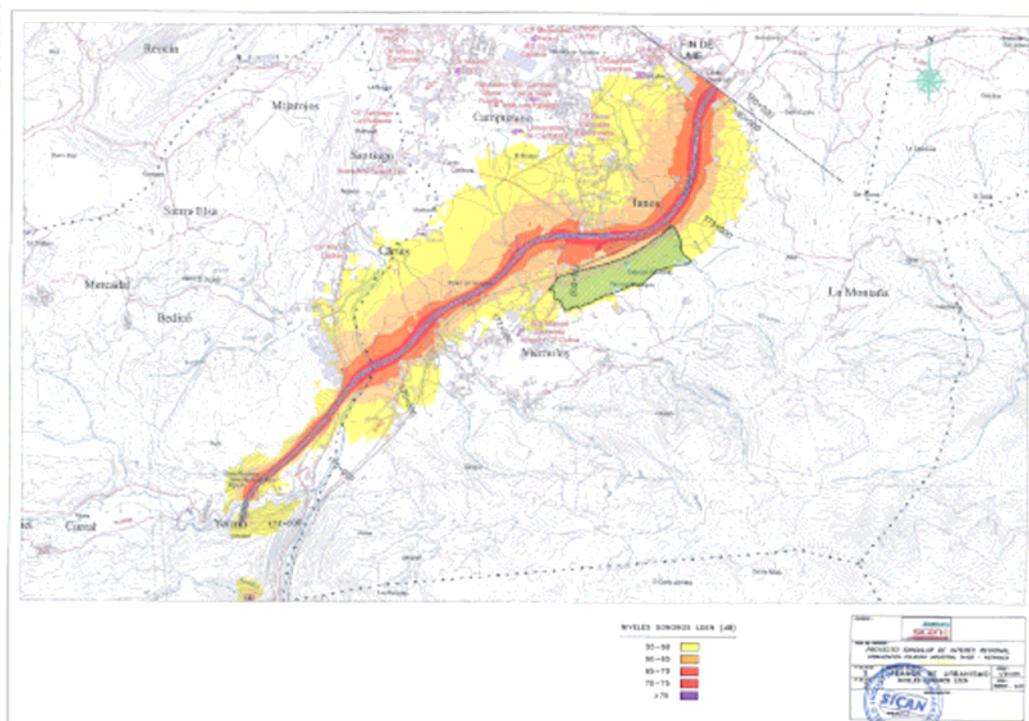
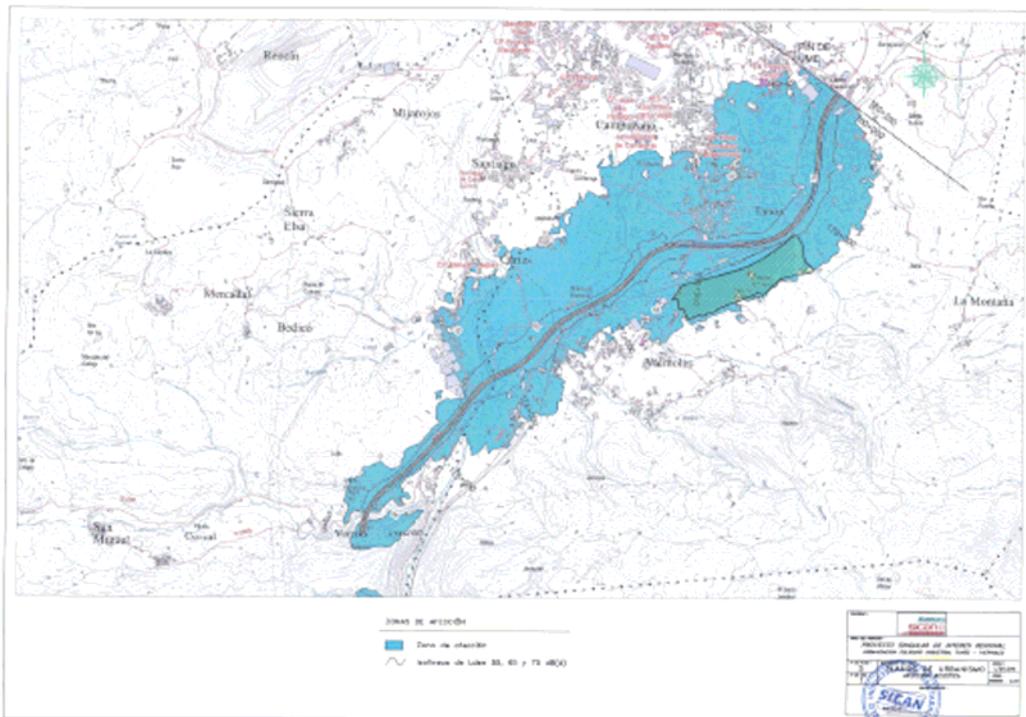
PLANO Nº 2 Calificación del Suelo

PLANO Nº 3 Superficie de parcelas

PLANO Nº 4 Alineaciones y retranqueos

PLANO Nº 5 Zonificación Acústica.





CAPÍTULO 5.4. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Subsección 1ª Disposiciones generales

Artículo 5.4.1. ÁMBITO

- 1.- Se clasifican como Suelo Urbanizable Programado aquellas zonas que deben ser urbanizadas según el programa del Plan.
- 2.- La delimitación de estas áreas se realiza en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000 y en los de Ordenación, a escala 1/ 2.000.
- 3.- El Suelo Urbanizable Programado se divide en sectores para su desarrollo en planes parciales, los cuales, a su vez, pueden contener una o varias zonas. Esta división se grafía también en los planos señalados en el punto anterior.

Artículo 5.4.2. RÉGIMEN TRANSITORIO

- 1.- El Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, ni podrán realizarse en él otras obras sino las previstas en el Artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.4.3. ORDENACIÓN

- 1.- La ordenación detallada de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado corresponde a los Planes Parciales que lo desarrollen.
- 2.- No obstante, el Plan General, además de señalar los Sistemas Generales correspondientes a este tipo de Suelo, podrá concretar la localización y dimensiones de aquellos Sistemas Locales que considere pertinentes para articular entre sí o con el Suelo Urbano Próximo a los distintos sectores.
- 3.- Las determinaciones a que se refiere el punto anterior están reflejadas en los planos de ordenación, a escala 1/ 2.000, y en las fichas de los sectores correspondientes.
- 4.- En los casos en que no se define el uso preciso de las dotaciones señaladas en los planos, se entenderá que corresponden a dotaciones o equipamientos sin especificar, cuyo uso podrá ser concretado posteriormente con arreglo a los procedimientos previstos en estas Normas.

Artículo 5.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO

- 1.- Se estará a lo dispuesto en las Normas específicas de cada zona y a lo señalado en las fichas.
- 2.- Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad y edificación y de uso de éstas Normas para aquellos extremos no regulados expresamente para el Suelo Urbanizable Programado.
- 3.- Los equipamientos a construir en las parcelas de cesiones obligatorias de los Planes Parciales, tendrán la edificabilidad correspondiente según la normativa de Sistemas de Equipamiento que no computará a efectos de medición del aprovechamiento.

Artículo 5.4.5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.5.1. y siguientes de estas Normas, y a las determinaciones específicas para cada sector señaladas en la ficha correspondiente.
- 2.- El cálculo de aprovechamientos, balances, imputación de Sistemas Generales, cesiones, etc., se detalla para cada sector en el capítulo 5 de la Memoria y en las fichas correspondientes a cada sector.
- 3.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelos destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa, que se referirá tanto al suelo como a los derechos de edificabilidad del mismo. Esta edificabilidad pasará al Ayuntamiento que se incorporarse como titular a la Gestión del Sector correspondiente.

Artículo 5.4.6. AJUSTES

- 1.- Las cifras de aprovechamientos asignados a cada zona, sector o sistema, al igual que el Aprovechamiento Medio del primer y segundo cuatrienio, no podrán ser modificadas con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan.

Los ajustes a que den lugar los replanteos de zonas, sectores o sistemas, no tendrán, por tanto, relevancia a efectos del cálculo del aprovechamiento y techo edificable fijados por el Plan.

- 2.- En consecuencia, se considera explícitamente sin efecto a este respecto las normas sobre Alcance Normativo (art. 1.3.2) e Interpretación del Plan (art. 1.4.8.) del título I de estas Normas.

Artículo 5.4.7. PROGRAMACIÓN

- 1.- Se programan dos etapas de cuatro años.
- 2.- Se programan en el primer cuatrienio los sectores números 2, 3 y 5.
- 3.- Se programan en el segundo cuatrienio los sectores número 1, 6 y 7.
- 4.- A los efectos del Art. 130 del Reglamento de Planeamiento, no se considerará modificación sustancial del Plan los cambios de cuatrienio en la programación de los sectores y las inversiones correspondientes, así como los ajustes en su delimitación que se refieran a parcelas de borde que pudieran incluirse o excluirse del sector en función de circunstancias que puedan justificar cambios entre la aprobación inicial y la aprobación provisional.

Subsección 2ª Zona residencial sin especificar

Artículo 5.4.8. DEFINICIÓN

Constituyen la Zona Residencial sin especificar, los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado con vocación residencial, situados en el arco sur del Casco Urbano de Torrelavega, para los que el Plan no establece una tipología edificatoria definida. La edificación se regula mediante parámetros reguladores, quedando la tipología a definir en los Planes Parciales.

Artículo 5.4.9. PARÁMETROS REGULADORES

Se establecen los siguientes parámetros reguladores:

Edificabilidad: 0,675 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 12 metros.

Número máximo de plantas: B + 3

Artículo 5.4.10. DENSIDAD

Se considera una densidad máxima para esta zona de 50 viv/Ha.

Artículo 5.4.11. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.
- d) En edificio exclusivo:
 - Comercio
 - Oficinas
- e) Estacionamiento y gasolineras.

Subsección 3ª Zona Residencial Unifamiliar

Artículo 5.4.12. DEFINICIÓN

Constituyen esta zona los terrenos residenciales del sector de Los Ochos, que por su proximidad a áreas residenciales unifamiliares y por su estructura viaria deben realizarse en esa tipología edificatoria.

Artículo 5.4.13. TIPOLOGÍA

Se consideran como tipologías unifamiliares las siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar adosada o en línea.

Artículo 5.4.14. PARÁMETROS REGULADORES

Se establecen los siguientes parámetros reguladores:

Edificabilidad: 0,405 m²/m²

Altura máxima de la edificación. 6,5 metros.

Número máximo de plantas: B + 1

Artículo 5.4.15. DENSIDAD

Se considera una densidad máxima para esta zona de 30 viv/Ha.

Artículo 5.4.16. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y dotacionales.

Subsección 4ª Zona Industrial

Artículo 5.4.17. DEFINICIÓN

Constituyen esta zona los terrenos del Suelo Urbanizable Programado destinados por el Plan a usos industriales y situados en los sectores de Campuzano y Los Ochos.

Artículo 5.4.18. PARÁMETROS REGULADORES

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Altura máxima de la edificación: 9,25 metros.

Ocupación de la parcela por la edificación: 50%

Artículo 5.4.19. USOS PERMITIDOS

Se autorizan todos los industriales.

Subsección 5ª Condiciones mínimas de los servicios urbanos

Artículo 5.4.20. ÁMBITO Y ALCANCE

- 1.- Las presentes Normas de servicios urbanos serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de los distintos sectores del Suelo Urbanizable Programado.
- 2.- El Plan General define, con carácter vinculante, a menos de indicación en contrario en la ficha del sector correspondiente, la vialidad básica y las redes de infraestructuras básicas que se reflejan en los planos a escala 1/2.000.

Artículo 5.4.21. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 260 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes a razón de 3,5 habitantes por vivienda.

Se entiende por agua potable aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Regional de Sanidad u organismo competente, y que cumple con lo establecido en el Código Alimentario (Capítulo 27).

Para riego y otros usos, se justificará la dotación de agua según las características de la ordenación.

Para los Planes Parciales Industriales, la dotación mínima será de 100 m³/día/Ha. y un caudal punta de 3 litros/seg./Ha.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente o manantial, pozo, etc. En cualquier caso, si el Ayuntamiento considera necesaria la instalación de depósitos reguladores para una determinada zona, éstos deberán tener una capacidad igual al consumo total de un día punta de dicha zona.

Las redes deberán ser de tipo mallado, es decir, que aseguren dos caminos de abastecimiento a cada punto del área. Todas las conducciones deberán ser subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines.

La presión mínima del funcionamiento en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Se tendrá en cuenta en el cálculo de la red la correspondiente Norma Tecnológica, así como la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI.82. Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 5.4.22. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Se establecerá en todo caso un saneamiento de tipo reparativo en el que las aguas residuales y las aguas pluviales discurran por conductos independientes.

Si las características del enlace del saneamiento con la red municipal existente no permitieran otra posibilidad las dos redes podrán tener un punto común de entronque con la red existente, provisto de dispositivos adecuados que aseguren la imposibilidad de entrada de olores de la red de aguas negras a la red de aguas pluviales.

El caudal de cálculo de la red de aguas negras será como mínimo el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

Quedan prohibidos los vertidos directos de aguas negras al subsuelo, así como a vaguadas, arroyos o cauces públicos. En el caso de ser necesarios estos vertidos, las aguas negras deberán depurarse previamente y será preceptivo acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que contempla la legislación vigente a la que se dicte con posterioridad.

En cualquier caso, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Las aguas de lluvia podrán verse directamente a arroyos o cauces públicos, siempre que aguas abajo no discurran por el suelo urbano, justificando, en cada caso, la capacidad de los cauces para su evacuación y tomando las medidas necesarias para evitar riesgos aguas abajo

del punto de vertido. Si las características del suelo impidiesen cumplir el requisito anterior, excepcionalmente se podrá verter a dichos arroyos o cauces públicos, debiendo en este caso contar con la autorización del organismo competente.

En el caso de prever una estación depuradora, jamás el afluente de ésta podrá ser empleado para el riego por sus posibles repercusiones en la salud pública.

Artículo 5.4.23. ENERGÍA ELÉCTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3,0 Kv sin perjuicio de lo que disponga la legislación vigente.

Las líneas de distribución de energía eléctrica serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas. A petición del titular de la instalación por causa justificada y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar tendidos eléctricos aéreos y tendidos subterráneos bajo las calzadas para líneas de distribución. Estos tendidos aéreos deberán respetar la estética de las edificaciones y de los espacios públicos en lo referente a tendidos, postes, apoyos, etc.

Los centros de transformación se dispondrán aislados o en el interior de las edificaciones, debiendo en este último caso contar con acceso independiente y demás condiciones establecidas en la legislación vigente.

Los centros de transformación aislados sólo podrán disponerse enterrados en espacios libres de uso público guardando las medidas pertinentes de protección.

Artículo 5.4.24. ALUMBRADO PÚBLICO

Las líneas de distribución del alumbrado público serán siempre subterráneas, y se dispondrán siguiendo los trazados de las vías de comunicación y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas.

Cumplirán lo especificado en la legislación vigente en cuanto a materiales y características de su instalación.

El nivel de iluminación de las vías de tráfico rodado, así como los espacios libres de uso público, se determinará de acuerdo con la normativa existente, sin que, en ningún caso, puedan rebajarse los siguientes valores:

Viales principales E = 20 lx; Emin/E = 0,25

Viales secundarios E = 10 lx; Emin/E = 0,25

Áreas peatonales E = 7,5 lx; Emin/E = 0,25

Siendo E= Iluminación media de la calzada (ex=lux)

Emin/E = Factor de uniformidad media de iluminación.

Artículo 5.4.25. RED TELEFÓNICA

Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Ordenanzas.

Artículo 5.4.26. BASURAS

El Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización deberá prever puntos de almacenamiento de basuras para su recogida por autocamión de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea superior a 50 metros.

Los puntos de almacenamiento de basuras estarán señalizados y contarán con desagüe y toma de agua para limpieza en sus proximidades.

Para su dimensionamiento, se tomará como promedio la cantidad de 0,5 Kg. por habitante y día, equivalente a medio litro por habitante y día.

Artículo 5.4.27. RED VIARIA

Los Planes Parciales completarán la red viaria básica con la disposición de sus características técnicas y geométricas y definirán la red viaria secundaria y los aparcamientos.

Esta red viaria secundaria no podrá ser de anchura inferior a 10 metros contados entre las alineaciones exteriores de la edificación o del cierre de parcela.

Todos los edificios tendrán que tener acceso rodado.

En el caso de que por las características del terreno u otras causas, fuera imprescindible establecer fondos de saco en el viario secundario, sea cual sea el diseño de éstos, serán de tal forma que pueda inscribirse dentro de su perímetro un círculo de 28 metros de diámetro.

Artículo 5.4.28. RED FERROVIARIA

- 1.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable Programado o No Programado, cruzados por o inmediatos a vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.
- 2.- Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea, a distinto nivel.
- 3.- El tráfico de vehículos generado por el desarrollo de las mencionadas actuaciones urbanísticas deberá encaminarse a través de nuevos pasos a distinto nivel con el ferrocarril, evitando el incremento de la circulación rodada por los pasos a nivel, para lo cual será preciso establecer las correspondientes reservas de suelo. La ejecución de estos pasos se computará como costes de urbanización.

SECCIÓN 2ª NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUELO URBANIZABLE RESIDUAL).

Artículo 5.4.29. DEFINICIÓN

- 1.- Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado (Suelo Urbanizable Residual) aquellos terrenos que, clasificados como Urbanizables, no se encuentran incluidos en la categoría del Suelo Urbanizable Programado (Delimitado).
- 2.- La delimitación de estos suelos se hace en los planos de Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, y en los de Ordenación a escala 1/2.000.
- 3.- Toda mención al Suelo Urbanizable no Programada en el presente Plan General se entenderá referida al Suelo Urbanizable Residual y a la inversa.

Artículo 5.4.30. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (RESIDUAL).

- 1.- La gestión de esta clase de suelo requiere la previa tramitación y aprobación del Plan Parcial que ordene el Sector correspondiente, delimitado y precisado en el mismo Plan Parcial, con arreglo a las disposiciones legales aplicables y a las determinaciones contenidas en el presente Plan General.
- 2.- No obstante, el Plan General señala la localización y características de algunos de los sistemas generales y locales de esta categoría de suelo, que serán recogidos por los Planes Parciales que los desarrollen.
- 3.- En cualquier caso, los sistema generales y locales comprendidos en esta categoría de Suelo Urbanizable podrán obtenerse y ejecutarse mediante expropiación.

Artículo 5.4.31. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (RESIDUAL).

- 1.- El presente Plan General divide el Suelo Urbanizable No Programado (Residual) en cinco ámbitos denominados unidades urbanísticas integradas.
- 2.- Dichas unidades, identificadas por las letras B, C, D, E y "El Mortuorio", se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, y en los planos de Ordenación a escala 1/2.000

Artículo 5.4.32. RÉGIMEN TRANSITORIO

- 1.- Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales se estará a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.
- 2.- Quedan expresamente prohibidas las viviendas unifamiliares.

Artículo 5.4.33. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO.

- 1.- Se estará a lo dispuesto en las normas específicas de cada unidad recogida en las fichas correspondientes.
- 2.- Serán, asimismo, de aplicación las condiciones generales de edificabilidad, edificación y uso de estas normas para aquellos extremos no regulados expresamente para esta categoría de suelo.

Artículo 5.4.34. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS.

- 1.- Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbanizable Programado (Delimitado).

CAPÍTULO 5.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.5.1. DEFINICIÓN

En el presente Plan y Normas se clasifica y delimita como Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo (Art. 80.b) y Reglamento (Art. 24.b) los espacios a proteger en razón “de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico”, así como los que no son necesarios para el desarrollo urbano de la ciudad, según las previsiones del Plan.

Artículo 5.5.2. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable se distinguen usos permitidos propios de este tipo de Suelo, y usos tolerados, en las condiciones que se establecen en las presente Normas.

1.- Usos Permitidos.

Los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable son los agrícolas, ganaderos y forestales, que deberán desarrollarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación de las necesidades de la comunidad nacional (Art. 1 Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Texto Refundido Decreto 118/1973, de 12 de Enero).

Asimismo, se considerarán permitidos los usos extractivos mineros en las condiciones y con las limitaciones que se contemplan en las presentes Normas (artículo 5.5.14.).

2.- Usos Tolerados.

Son usos tolerados en el Suelo No Urbanizable los que existen actualmente y no corresponden a lo previsto en el punto 1 de este artículo, y asimismo, los usos que se produzcan por utilidad pública e interés social en los casos que se contemplan en estas Normas.

En especial, tendrán esta consideración los usos residenciales, los usos industriales, los previstos en el Reglamento de Actividades Molestas, etc. de 1961, vertederos, basureros y actividades de acampada.

3.- En todos los casos, estos usos se regularán por lo previsto, en su caso, en la presente normativa.

Artículo 5.5.3. EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Edificaciones.

En Suelo No Urbanizable, las únicas edificaciones permitidas son las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

En estos supuestos, compete al Ayuntamiento la concesión de las licencias correspondientes, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta.

2.- Obras de utilidad pública y vivienda familiar.

Podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable (en las condiciones y casos previstos en estas Normas) edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar aneja a las instalaciones previstas en el Artículo 5.5.3. -1 de estas Normas, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población (Art. 5.5.8.).

En este segundo supuesto, antes de que el Ayuntamiento pueda conceder la licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo, esto es, aprobación previa de la Comisión Regional, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación de este mismo órgano.

Artículo 5.5.4. PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable, además de en los casos previstos por la Ley del Suelo (Art. 17), se redactarán Planes Especiales en los siguientes casos y supuestos:

- a) Para delimitación y ordenación de áreas de explotación minera existentes y, en general, para la ubicación de actividades extractivas y para la delimitación, en todo caso, de las denominadas Zonas de Protección Especial previstas en estas Normas.
- b) Para la delimitación y ordenación de áreas de especial interés paisajístico previstas en la Zona de Protección Ambiental - Paisajística.
- c) Para la implantación de infraestructuras y ejecución de obras de utilidad pública o interés social en general y específicamente en los casos de obras de encauzamiento de cursos de agua, construcción de colectores, depuradoras, depósitos de agua y líneas de transporte de energía eléctrica. En estos supuestos, la delimitación resultante del desarrollo del Plan Especial, en su calidad de Zona de Protección de Sistemas Generales, se incorporará al plano nº 1, escala 1/5.000, en los que afecte al Suelo No Urbanizable y de acuerdo con lo previsto en el Art. 5.5.15. de estas Normas.

Artículo 5.5.5. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES

1.- Determinaciones.

Los Planes Especiales en Suelo No Urbanizable deberán contener, en todo caso y como mínimo, un estudio y valoración de las características ambientales (morfológicas y topográficas, geológicas, hidrográficas y vegetales, así como paisajísticas), del área considerada y afectada, así como las especificaciones precisas para la evaluación del impacto, por las obras e instalaciones o actividades previstas en el entorno, tanto próximo como mediato, y las recomendaciones precisas a desarrollar en el proyecto correspondiente, para la preservación de los caracteres ambientales de mayor valor, y para la restauración, recuperación o rehabilitación del espacio afectado una vez concluida la actividad, obras, o desaparecida la instalación que motivó el impacto.

2.- Zonas de Protección.

Los Planes Especiales determinarán, en su caso, la ejecución a cargo del proyecto responsable de las obras, instalaciones actividades, de las zonas de protección (pantallas de arbolado, setos, muros, etc.) que sean necesarias para la preservación del entorno de los efectos nocivos, visuales o de otro tipo, derivados de la actividad, obra o instalación prevista.

Artículo 5.5.6. NECESIDAD DE LICENCIAS

1.- Actos sometidos a licencia.

Se requerirá licencia municipal en los casos siguientes:

- a) Para las construcciones previstas en el Art. 5.5.3.1. de estas Normas, en los términos señalados en el mismo.
- b) Para la edificaciones señaladas en el Art. 5.5.3.2., tanto de utilidad pública como viviendas familiares, y en los términos que en dicho artículo se prevén.
- c) Para la tala de arbolado y vegetación arborescente, tanto en predios particulares como en espacio de dominio público.
- d) Para la remoción de tierras, construcción de pistas, caminos, terraplenes.
- e) Para las parcelaciones y deslindes de fincas.
- f) Para las obras de construcción de cerramientos de pared, muro secal u otros, salvo setos vivos, y para los derribos de cerramientos existentes, sea cual sea su naturaleza.
- g) Para la colocación de vallas y carteles de propaganda que sean visibles desde la vía pública o de predios colindantes o inmediatos.
- h) Para la instalación de construcciones prefabricadas, sean provisionales o permanentes.
- i) Para la instalación de lugares de acampada y caravanas.

2.- Denegación de licencia.

Se denegará la licencia municipal, además de en los casos de incumplimiento de lo previsto en la presente normativa en las Zonas de Protección correspondiente en los siguientes supuestos:

- a) En los casos de preverse usos no permitidos para el Suelo No Urbanizable.
- b) En los casos en que se presuma la formación de núcleo de población, según lo establecido en el Art. 5.5.8.
- c) Cuando no se presente prueba fehaciente de la naturaleza agrícola-ganadera de la finca y, sobre todo, del destino de la construcción pretendida.
- d) Cuando la edificación, obras o actividad prevista afecte, por su proximidad o localización, a edificios, conjuntos, paisajes, caminos de carácter paisajístico, o impida su contemplación en las perspectivas habituales o preexistentes o desfigure su perspectiva natural. (Art. 73 de la Ley del Suelo).
- e) En los supuestos en que no se aporte la documentación prevista y especificada en el Art. 5.5.6.3. siguiente.

3.- Documentación exigida.

- a) Para la concesión de licencia municipal en construcciones en Suelo No Urbanizable se exigirá, además del preceptivo proyecto firmado por el facultativo correspondiente, la licencia de apertura, en su caso, de las explotaciones agrarias incluidas en la clasificación del Reglamento de 1961, los documentos gráficos (fotografías, croquis, etc.) que acrediten la condición aislada de la edificación prevista, o el cumplimiento, en su caso, de lo determinado en las presentes Normas y que le sea de aplicación, y las distancias a sus colindantes y adaptación a su entorno. A tal fin, presentarán como documentos necesarios los siguientes: 1. Proyecto; 2. Licencia de Apertura de la Explotación; 3. Plano de situación a escala 1/5.000; 4. Plano de parcela a escala 1/1.000; 5. Justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.
- b) En el caso de viviendas familiares ligadas a explotación agraria se exigirá, además de los previstos en el apartado a), los documentos acreditativos de la identificación de la finca, extensión, datos catastrales y registrales, acreditativos de la propiedad de la misma; declaración de las fincas vinculadas a dicha explotación agraria y de los demás edificios, sea cual sea su destino, los croquis, fotografías y planos que muestren el cumplimiento de las distancias y retranqueos exigidos en su caso, y la no formación de núcleo de población.

- c) En las construcciones y edificaciones de utilidad pública o interés social, se exigirá, acompañando al proyecto y documentos previstos en el apartado a) documentación acreditativa de tal condición y de la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable, y cuantos documentos gráficos sean necesarios para asegurar su condición aislada, adaptación al entorno y cumplimientos de las determinaciones exigidas en estas Normas o en los Planes Especiales redactados en su caso.
- d) Documentos que acrediten y hagan constar el carácter y condición de Suelo No Urbanizable de las fincas, así como su destino exclusivamente agrario, y utilización prevista para las mismas en el Plan.
- e) Documentos que acrediten la vinculación de la construcción, sea ésta destinada a usos agrícola-ganaderos o forestales, o a vivienda familiar, según lo previsto en el Art. 5.5.3.2. de estas Normas, a fincas independientes que reúnan las condiciones de extensión superficial que se establecen en estas Normas o sean de superior superficie.

Artículo 5.5.7. OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Las obras, actividades o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social expresamente contempladas en esta normativa, son las que tengan carácter de infraestructuras para uso y servicio de la comunidad municipal o región/comarcal, o constituyan servicios con similar destino municipal de los previstos en el Reglamento de 1961.

Artículo 5.5.8. NUCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos que previene la vigente Ley del Suelo y el Reglamento, se considerará existe posibilidad de formación de núcleo de población:

- a) Cuando la parcelación de una finca tenga como objeto edificar en la misma y disponga o se le proporcione acceso rodado, suministro de agua, luz eléctrica o energía, o cuente con servicios urbanos de uso común. (Se exceptúa lo previsto en el Art. 5.5.14.).
- b) Cuando la autorización de la nueva edificación o parcelación destinada a edificar, suponga, en relación con las edificaciones existentes en un radio de 100 metros tomando como centro, el centro de gravedad de la vivienda prevista o parcela, una densidad superior a cuatro (4) viviendas por Ha. y un total de doce (12) viviendas.

Artículo 5.5.9. NORMAS DE PROTECCIÓN

Sin mengua de las normas de protección específicas determinadas en las respectivas zonas clasificadas del Suelo No Urbanizable regirán, sin contradicción con aquellas, y con carácter general para el conjunto del Suelo No Urbanizable las siguientes:

1. De protección de cauces públicos:

Se tendrá en cuenta lo que establece la nueva Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 Agosto, de Aguas) y el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces en los siguientes supuestos:

- a) Protección de los linderos y demarcación de zonas de protección.
- b) Prohibición de toda modificación de la composición de la vegetación arbórea y arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos de ríos y arroyos.
- c) Deslinde de dominio público previo a la concesión de cualquier licencia de obras que afecte a cualquier cauce público.

- d) Reserva como espacio libre de uso público de una zona de 3 metros desde la línea de avenida normal a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno, en las urbanizaciones que limiten con cauce público y en todas las construcciones y edificaciones equivalentes.
- e) Previsión de acceso público al cauce público y a su zona de reserva de dominio público de 3 m., al menos cada 100 metros lineales.
- f) Respecto a la legislación vigente en materia de vertidos a cauces públicos y abastecimiento de aguas a las poblaciones.

2. De protección ambiental.

Se estará a lo previsto en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1961, y demás disposiciones vigentes en este campo.

3. De protección del paisaje.

No se concederá la aprobación ni la correspondiente licencia a toda obra, Plan o Proyecto que suponga la destrucción, alteración, deterioro o desfiguración del paisaje preexistente o de sus rasgos más sobresalientes. Será preceptivo en los casos de actuaciones que puedan suponer riesgo de alteración del entorno, bien en su equilibrio ecológico - ambiental o paisajístico, bien en su configuración morfológica- topográfica, la presentación de un estudio de impacto previo a la concesión de la licencia.

4. De camping y caravaning.

- a) Las áreas de acampada y aparcamiento de caravanas que se instalen en Suelo No Urbanizable tendrán el carácter de actividad turística no hotelera, y serán considerados como usos tolerados, siempre que se establezcan como instalaciones de interés social. En cualquier caso, se ordenarán mediante un Plan Especial de ocupación de suelo rústico, en las condiciones y con las determinaciones previstas, en su caso, en el Art. 5.5.4. c).
- b) Los terrenos de acampada y aparcamiento de caravanas no podrán establecerse en la Zona de Protección Ambiental - Paisajística en ningún caso.
- c) Las zonas destinadas a "camping" no podrán tener instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos. La ocupación de las cuales no excederá del 5% de la zona, y su altura no sobrepasará los cuatro (4) metros.
- d) Las zonas destinadas a "caravaning" no podrán ser objeto de parcelación de ningún género, siéndoles de aplicación lo previsto en estas Normas con carácter general respecto de las parcelaciones. Deberán permanecer como una sola titulación dominical.
- e) El correspondiente Plan Especial determinará los sectores reservados a uso particular, la separación entre ellos, la integración de la zona en el entorno, el respeto del paisaje, según lo previsto en las Normas presentes, y los servicios de uso colectivo general.
- f) Quedan prohibidas las construcciones de elementos fijos en los sectores reservados a uso particular, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas, siendo obligatorio que todas las caravanas hayan de ausentarse un mínimo de seis (6) meses al año.
- g) En las zonas de camping y en las zonas de caravaning será preceptivo prevenir y disponer de un área de aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será la de una plaza de aparcamiento por cada dos personas en el camping y por cada plaza de caravana, repectivamente.

Artículo 5.5.10. CAMINOS RURALES

1.- Definición e identificación.

A los efectos de las presentes Normas, se entiende por caminos rurales las vías de acceso y comunicación situadas en el Suelo No Urbanizable que no se incluyen en las categorías respectivas de la red nacional, comarcal y local, y que aparecen grafiados en el plano nº 1 a escala 1/5.000.

2.- Clases de caminos rurales.

Se consideran los siguientes tipos o clases de caminos rurales en Suelo No Urbanizable:

- a) Caminos rurales de la red viaria general del término municipal de Torrelavega. (Plano nº 1, escala 1/5.000)
- b) Caminos rurales de uso agrario. (Plano nº 1, escala 1/5.000)
- c) Caminos rurales de carácter ambiental. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

3.- Caminos rurales generales.

Son caminos rurales de la red viaria general las vías que permiten la circulación rodada y que sirven para el enlace entre los distintos núcleos rurales (NR) y entre éstos y Torrelavega, siendo posible su uso como distribuidores alternativos del tráfico urbano en determinados sectores. Tendrán sección de 6 m., firme especial, y será preceptivo en ellos el retiro de la edificación al menos 12,5 m. respecto al eje de la calzada. (Plano nº 1, escala 1/5.000)

4.- Caminos rurales agrarios.

Son caminos rurales agrarios las vías de acceso rodado que sirven preferentemente para el servicio de los predios rústicos y de las actividades originadas por el uso agrícola, ganadero y forestal, cuya utilización principal proviene de los vehículos agrícolas (maquinaria agrícola y vehículos de transporte), dependientes de la explotación agrícola. Podrán tener pavimento natural o de piedra, con sección mínima de tres (3) metros, y siendo obligatorio el retiro de las edificaciones respecto de su eje, al menos 12,5 metros. Cada 200 metros lineales, será obligada una ampliación de calzada a 6 metros, en una longitud de 10 metros, para permitir el cruce de vehículos y la maniobra de los mismos. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

5.- Caminos rurales ambientales.

Se considerarán caminos rurales de carácter ambiental los viales públicos cuyo uso preferente, por su localización o características es el de itinerarios de valor ambiental paisajístico, que se encuentran incluidos en las Zonas de Protección Ambiental Paisajística o dan acceso a las mismas. Se consideran en este tipo las dos modalidades siguientes:

- a) Caminos de acceso rodado cuya sección mínima será de 3 metros y con pavimento natural o de firme especial o de piedra en los caminos de acceso principal. El retiro, en este caso, de las edificaciones respecto del camino será de 18 metros al eje de la calzada. (Plano nº 1, escala 1/5.000).
- b) Sendas peatonales, de firme natural, y sección de dos (2) metros. (Plano nº1, escala 1/5.000)

6.- Prohibición de apertura.

No se autorizará la apertura de caminos rurales nuevos, ni de viales o pistas para el tráfico rodado, salvo los propuestos en los respectivos Planes Especiales previstos en estas Normas y en las condiciones que en ellos se determinen.

7.- Modificaciones de los perfiles.

No se permite ni autoriza la modificación de los perfiles transversales ni longitudinales de los caminos rurales sin la correspondiente licencia municipal. Para la concesión de ésta, se considera la magnitud y el impacto de la obra prevista, de acuerdo con las Normas Generales de Protección del Paisaje desarrolladas en el Art. 5.5.9.3.

8.- Conservación.

Los propietarios de predios colindantes con caminos de los clasificados en el Art. 5.5.10.2 de estas Normas, deberán mantenerlos, en el tránsito de su propiedad, libres de obstáculos, en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Art. 181 de la vigente Ley del Suelo). El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio, la ejecución de las obras necesarias para la conservación del buen estado de dichos caminos, con cargo a la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el Art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

9.- Retranqueos a caminos.

En las nuevas construcciones dentro de los predios rústicos, así como en las ampliaciones de las existentes, correspondientes al Suelo No Urbanizable, se respetarán los retranqueos establecidos respecto del camino.

10.- Derribo de arbolado.

En cumplimiento de la normativa general, se exigirá licencia municipal para las obras o instalaciones que supongan daño o derribo de arbolado o vegetación arbustiva en las propiedades colindantes con los caminos, siempre que aquella proyecte su sombra sobre las vías públicas, considerándose, en su caso, la reposición del arbolado dañado o destruido.

11.- Conservación ambiental.

En los caminos localizados en la Zona de Protección Ambiental Paisajística y en la Zona de Protección Agrícola - Ganadera, queda prohibida toda construcción que altere las cualidades paisajísticas o naturales de estos caminos. No podrán instalarse elementos inertes o vivos (muros, setos, árboles), que impidan la vista o contemplación del paisaje. La instalación de muros, cercas, setos y arbolado, se hará con solicitud de licencia municipal, en los bordes de los caminos de interés paisajístico.

12.- Cierres y portillos.

Los dueños de predios contiguos a los caminos estarán obligados a tener perfectamente arreglados y limpios los cierres, entradas o portillos, de forma que no entorpezca el paso por el camino, ni se ocupe el suelo del mismo.

13.- Vías pecuarias.

Se tendrá en cuenta el Reglamento de aplicación 2876/78, de la Ley 22/1974, de 27 de Julio, sobre Vías Pecuarias.

Artículo 5.5.11. DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN SUELO NO URBANIZABLE

A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, artículo 36, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo No Urbanizable:

1. Zona de Protección Ambiental - Paisajística.

2. Zona de Protección Agrícola - Ganadera.
3. Zona de Protección Especial.
4. Zona de Protección de Sistemas Generales.
5. Zona Agrícola Mixta o de Régimen Común.

SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 5.5.12. ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL-PAISAJÍSTICA

Se delimita como Zona de Protección Ambiental - Paisajística los espacios naturales del término municipal de especial valor ambiental y de caracteres paisajísticos más destacados y sobresalientes. (Plano nº 1, escala 1/5.000).

1.- A los efectos previstos en la presente normativa, la Zona de Protección Ambiental - Paisajística se subdivide en las siguientes Áreas.

- a) Área de Protección de Ríos y Cauces.
- b) Área de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes.

2.- Área de Protección de Ríos y Cauces.

El Área de Protección de Ríos y Cauces es la comprendida dentro de los límites señalados en el plano nº 1, escala 1/5.000 con el número 3.

- a) En el Área de Protección de Ríos y Cauces quedan prohibidas toda clase de construcciones u obras, salvo las de utilidad pública.

En los proyectos y obras de utilidad pública sólo se permitirá la ejecución de obras de encauzamiento, colectores o instalación de depuradoras en el espacio delimitado, y en las condiciones previstas en estas Normas.

- b) No se podrán alterar el trazado y características del lecho y cauces de los ríos y arroyos, ni los materiales naturales de los mismos, ni la morfología natural de sus bordes. En el caso de las obras públicas de utilidad pública previstas en el apartado c) del presente artículo, el proyecto de las mismas habrá de incluir la restauración y/o acondicionamiento según se establece en el siguiente apartado.
- c) Los proyectos y obras de utilidad pública que afecten por su objetivo o durante su ejecución los cauces públicos en su trazado o características, deberán incluir en los mismos las obras de restauración de los caracteres preexistentes y, en su caso, la plantación de arbolado, setos, vegetación arbustiva, césped, etc., así como la recuperación de la morfología y topografía anteriores a las obras, o proyecto de modificación y acondicionamiento para su mejora.
- d) Se prohíbe la destrucción y alteración o degradación de la vegetación de todo tipo existente en las riberas de los ríos y arroyos de dominio público dentro del término municipal. A estos efectos, se tendrán en cuenta las normas generales de protección establecidas en las presentes Normas.
- e) Queda prohibida la extracción de gravas, arenas y tierra de lecho y cauces y riberas de los ríos y arroyos señalados en el plano nº 1. Se exceptúa el dragado de los cauces por motivos de utilidad pública.
- f) Las nuevas edificaciones respetarán el retranqueo de 10 metros al borde del área de dominio público, situado a tres (3) metros de la línea de cornisa en los cauces escarpados o de avenida máxima en año y medio. Asimismo, se atenderán a lo previsto en el Art. 5.5.9.1.
- g) Los cerramientos, muros, setos, etc., en las fincas colindantes con cursos de agua públicos, respetarán el retiro de 3 metros de zona de dominio público, según lo establecido en el apartado anterior y en el citado Art. 5.5.9.1.
- h) Se redactará un Plan Especial de Protección del Saja-Besaya en los términos y con las determinaciones establecidas en el Art. 5.5.5. de estas Normas, y con la delimitación prevista en el plano nº 1, escala 1/5.000 nº 2. El Plan Especial Saja-Besaya regulará y determinará, en su caso, la fijación y recuperación de sus riberas, los usos compatibles con su naturaleza y las condiciones y etapas de su realización, así como su delimitación definitiva como Parques y Zona Verde.

3.- Áreas de protección de Parques Naturales y Zonas Verdes.

- a) El Área de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes comprende las zonas de mayor calidad ambiental, rasgos geomorfológicos y paisajísticos más sobresalientes o excepcionales, y las zonas de interés para el esparcimiento de la población urbana en contacto con la naturaleza, según se delimitan en el plano nº 1.
- b) En la Zona de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes sólo están permitidos los usos actuales agrícolas - ganaderos, y los forestales en las condiciones y limitaciones previstas en esta Normativa. Queda prohibida toda clase de edificación nueva, así como la ampliación de las existentes, en las que se permitirá únicamente las obras de conservación y mantenimiento con las mismas características tipológicas que poseen en la actualidad, en lo que se refiere a su volumen, dimensiones, color, materiales, texturas, cubiertas, etc.
- c) Queda prohibida la apertura de pistas y nuevos caminos, salvo lo previsto en el apartado i) de este mismo artículo.
- d) En el área delimitada como de Protección de Parques Naturales y Zonas Verdes se permite el uso forestal actual y la renovación de las poblaciones vegetales de crecimiento rápido de frondosas y coníferas sin que se pueda ampliar su perímetro ni incrementar su superficie con nuevas parcelas, salvo lo previsto en el apartado g) del presente artículo.

En los montes de utilidad pública se recomienda el establecimiento de Consorcios con ICONA o con particulares para la repoblación con especies autóctonas, en especial castaño, laurel, acebo, álamo, roble, encina, haya, fresno, así como especies foráneas como castaño de indias, acacia y pseudoacacia, en rodales, mosaicos, alineaciones de caminos, etc.

- e) Se prohíbe la alteración y destrucción de la vegetación natural arbustiva, arborescente y arbórea existente en el área delimitada como de Protección.
- f) Se redactará un Plan Especial del Parque Dobra para la delimitación, acondicionamiento y mejora y creación de un Parque Natural en el área prevista y delimitada en el plano a tal fin, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Espacios Naturales Protegidos (Art. 5.1.). En su promoción, el Ayuntamiento podría acogerse al Real Decreto nº 616/1983, de 2 de Marzo sobre Convenios de Cooperación y Mejora de Zonas Verdes con ICONA.
- g) En el área delimitada para aplicación del Plan Especial queda prohibida toda clase de construcción, edificación, creación de pistas, y repoblaciones forestales de pino y eucalipto para uso industrial.
- h) A los efectos previstos en las presentes Normas, se considerará especialmente protegido el llamado Pico Dobra y su ladera, por su carácter de hito natural sobresaliente, por su significado histórico -arqueológico- y por su valor cultural y paisajístico. Queda prohibida cualquier actuación directa o indirecta que altere sus características, imagen y perspectiva actuales.
- i) En el Plan Especial del Parque Dobra se establecerá, además de la configuración del Parque, los usos recreativos permitidos y las construcciones justificadas por dicho uso, las especies vegetales, servicios y vías de acceso al mismo, así como su tratamiento para la mejor integración del entorno que se trata de potenciar.

Artículo 5.5.13. ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA-GANADERA

1.- Definición.

La Zona de Protección Agrícola - Ganadera comprende los terrenos del término municipal de especial valor para la explotación agraria, orientados en la actualidad a la explotación ganadera en unidades de explotación familiar preferentemente.

2.- Delimitación.

La Zona de Protección Agrícola - Ganadera comprende el espacio delimitado por el plano nº 1 a escala 1/5.000 en este Plan, con el nº 4.

3.- Usos permitidos.

En la zona delimitada como de Protección Agrícola - Ganadera sólo se permiten los usos agrícolas y ganaderos y forestales actuales, y los residenciales asociados a los mismos.

Se prohíben expresamente los usos residenciales y los usos como discotecas, almacenes comerciales, de materiales de construcción, de compra - venta de automóviles, de venta de muebles, los depósitos de vehículos y de desechos, las pistas de escuelas de conducir y estaciones de servicio, salvo lo previsto en el Art. 5.5.15.3. a).

4.- Parcelaciones y segregaciones de fincas.

Se prohíben las parcelaciones y segregaciones de fincas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan. Se permitirán las permutas entre colindantes, así como las agregaciones de parcelas destinadas a incrementar la dimensión de la explotación agraria.

5.- Edificaciones.

a) En la Zona de Protección Agrícola - Ganadera sólo están permitidas las construcciones destinadas a uso agrícola - ganadero y a vivienda familiar ligada al mismo. Estas edificaciones deberán situarse en parcelas de superficie mínima de 6.000 m², vinculadas a la edificación.

b) Las nuevas construcciones se ajustarán a los siguientes parámetros reguladores:

- Parcela mínima: 6.000 m².
- Número máximo de plantas: B + 1
- Altura máxima: 6,5 m., al alero y 8,0 m. a la cumbre, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.
- Edificabilidad:
 - 0,03 m²/m² para vivienda.
 - 0,1 m²/m² para edificios no destinados a vivienda.
- Separación de linderos mínima: 10 m. o superior exigible por legislación sectorial aplicable.
- Frente mínimo: 10,0 m. a viario público.

6.- Ampliación de edificaciones.

Las ampliaciones de las edificaciones existentes respetarán los parámetros previstos para la zona detrayendo de la edificabilidad máxima admisible la edificabilidad existente que se conserve.

7.-

8.- Condiciones de posición relativa.

Tanto las construcciones destinadas a uso agrícola-ganadero como la vivienda habrán de localizarse a una distancia mínima de 150 m. de cualquiera de las edificaciones y caseríos preexistentes (*).

9.- Condiciones tipológicas.

Las nuevas construcciones, sean destinadas a usos ganaderos o sean vivienda familiar, habrán de respetar las tipologías existentes. En el caso de edificaciones con destino y uso ganadero (con o sin vivienda), la construcción será rectangular, con doble largo sobre ancho, de una de dos plantas, y con cubierta a dos aguas, vertientes a las fachadas de mayor longitud (**).

En las nuevas viviendas se respetarán los elementos y tipologías de los caseríos actuales y de las edificaciones existentes, en particular aquellos elementos más caracterizados, como el balcón, baranda o solana. Asimismo, se dará preferencia a las orientaciones dominantes en las construcciones (E/SE y S).

El acabado de muros y paramentos exteriores será en piedra o en revoco de mortero pintado y las cubiertas serán de teja árabe o de materiales equivalentes industriales.

10.- Retranqueo de caminos.

Las nuevas construcciones se retirarán del camino, o caminos, de acceso rodado (eje) al menos 12,5 metros, o superior exigible por legislación sectorial aplicable.

11.- Cerramientos.

Se respetarán en esta Zona de Protección Agrícola Ganadera los cerramientos de fincas existentes, tanto de piedra como setos vivos. Se permite la sustitución de estos cerramientos sólo en el caso de agrupaciones de parcelas colindantes y una vez se hubiera cerrado, de no estarlo previamente, el perímetro exterior de la nueva parcela resultante de la agregación. En todo caso, será preceptiva la licencia municipal (Art. 5.5.6 de estas Normas).

12.- Vertidos.

En las construcciones ganaderas destinadas a establos se exigirá proyecto de depuración de aguas residuales antes de su vertido, siempre que la cabida prevista sobrepase las veinte cabezas adultas. Asimismo, será obligatorio la instalación de recogida de estiércol que impida la contaminación de cauces por aguas corrientes o pluviales.

(*) Ver gráfico (a)

(**) Ver gráfico (b)

Artículo 5.5.14. ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL

1.- Definición.

La Zona de Protección Especial comprende los terrenos dedicados a explotación minera y, en general, a actividades extractivas, sean por mina o a cielo abierto, con las instalaciones de superficie, construcciones auxiliares, vías de comunicación internas, escombreras, áreas de almacenamiento y clasificación, etc., necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

2.- Delimitación.

La Zona de Protección Especial comprende el área circunscrita por el signo nº 5 en el plano correspondiente a escala 1/5.000, nº 1.

Para la delimitación definitiva se redactará un Plan Especial que abarcará en su caso y justificará el terreno necesario para dicha actividad. La redacción de dicho Plan Especial será obligatorio, tanto para la delimitación de las Areas de actividad minera existentes, como para la implantación de nuevas.

3.- Plan Especial.

El Plan Especial de delimitación previsto en el apartado anterior determinará, asimismo, la ordenación y condiciones de construcción y movimientos de tierra, y asimismo se atenderá, como mínimo, a las determinaciones previstas en los Planes Especiales. (Art. 5.5.4.)

4.- Condiciones en Zona Ambiental.

En los casos en que las actividades mineras o extractivas afecten o puedan afectar directa o indirectamente a la Zona de Protección Ambiental - Paisajística, el Plan Especial correspondiente habrá de contemplar y determinar, en su caso, los siguientes puntos:

- a) Estudio de las características del área afectada por las obras, instalaciones o actividades previas a la iniciación de éstas.
- b) Estudio de impacto ambiental derivado de dichas actividades, obras o instalaciones.
- c) Consideración de las alternativas de implantación y localización que reduzcan al mínimo la incidencia de dichas actividades, obras e instalaciones en el entorno de la Zona de Protección Ambiental, tanto en sus rasgos morfológicos como en su paisaje y prespectivas.
- d) Previsión, en cualquier caso, de bandas de plantación de arbolado como pantallas protectoras y neutralizadoras de efectos indeseables (ruidos, polvo, olores, etc.) y con especificación de las especies vegetales a utilizar, en las que necesariamente participarán especies de hoja caduca, autóctonas, especies de hoja perenne, y especies de crecimiento rápido.
- e) Preservación de los elementos ambientales y paisajísticos de mayor interés identificados por el Plan Especial.
- f) Proyecto de restauración y etapas del mismo, para la reutilización y rehabilitación del espacio afectado, una vez ejecutadas las obras o cancelada la actividad o desplazada la misma, que permita su uso en condiciones equivalentes al período anterior a su implantación.

5.- Viviendas en Zona Especial.

En la Zona Especial sólo se permiten las construcciones y edificaciones afectas al uso minero y a su transformación industrial. No se permiten los usos residenciales. Se autoriza, para las necesidades de vigilancia y conservación, un máximo de dos viviendas familiares por Zona de Protección Especial delimitada.

Artículo 5.5.15. ZONA DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1.- Definición.

La Zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el Art. 5.2.1.2., comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo No Urbanizable, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.

2.- Delimitación.

Se delimita como Zona de Protección de Sistemas Generales la comprendida en el plano nº 1 a escala 1/5.000 con el plano nº 6.

La delimitación precisa de esta Zona de Protección se hace de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Para la red de carreteras.
 - a.1.) Autovía Santander - Torrelavega.
25 metros a cada lado de las mismas, contados a partir de la arista exterior de la calzada.
 - a.2.) Rondas de Torrelavega.
Con carácter general, igual que en el caso anterior, con las siguientes excepciones:
 - Para la Ronda A, en el tramo colindante a la factoría de Sniace, la Zona de Protección estará definida por la tapia de cierre de dicha factoría.
 - Para la Ronda B en el tramo colindante con el ferrocarril.
 - a.3.) Carreteras Nacionales.

25 metros a cada lado de la misma, contados a partir de la arista exterior de la calzada.
 - a.4.) Carreteras Comarcales, Provinciales o Locales.
18 metros desde la arista exterior de la calzada.

En el caso de que la importancia de las obras de desmonte o terraplén haga que las zonas definidas anteriormente queden comprendidas dentro de estos elementos, la zona de protección se ampliará hasta la línea paralela a la línea que define el dominio público y a ocho (8) metros de la misma. (Zona de servidumbre del R.G. de Carreteras).
- b) Para la red ferroviaria.

Se delimita la Zona de Protección como todos los espacios ocupados por las vías de ferrocarril, zonas de maniobra, estaciones, apeaderos e instalaciones situadas en el Suelo No Urbanizable y, en todo caso, una banda de 5 metros a cada lado del eje de la vía en el caso de vía simple y de 3 metros a contar a partir de los carriles exteriores en el caso de vía doble.
- c) Para la red de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado y tendidos eléctricos aéreos o subterráneos) señalados en el plano nº 5 a escala 1/5.000, comprenderá una franja de terreno de diez metros a cada lado del eje de la infraestructura en el caso de ser aéreas, y de cinco metros en el

caso de ser subterráneas y no discurrir por terreno público, excepto en el caso de la línea eléctrica de transporte de energía de 220 KV que cruza el término municipal por Viérnoles en dirección este - oeste, en el que la Zona de Protección abarcará una franja de terreno de 12,50 metros a cada lado del eje de la línea, sin menoscabo de las protecciones establecidas por la legislación vigente.

3.- Condiciones de construcción.

En la Zona de Protección de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección (Art. 5.5.9.) y disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona, cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

- a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc., y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que, con categoría nacional y comarcal, atraviesan el término municipal de Torrelavega en Suelo No Urbanizable en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento, con las siguientes condiciones:

- Volumen: 0,5 m3/m2.
- Altura: 6 metros al alero.

- b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente.

SECCIÓN 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Artículo 5.5.16. ZONA AGRÍCOLA MIXTA

1.- Definición.

La Zona Agrícola Mixta o Suelo No Urbanizable de régimen común comprende los terrenos del término municipal no sometidos a especial protección y que no son necesarios para el crecimiento y desarrollo urbano.

2.- Delimitación.

Se delimita como Zona Agrícola Mixta el área periférica al casco urbano comprendida en el plano nº 1 a escala 1/5.000, con el nº 7.

3.- Usos.

En la Zona Agrícola Mixta están permitidos los usos agrícolas, ganaderos y forestales, es decir, usos agrícolas de cultivo labrado, ganadería estabulada, invernaderos, instalaciones ganaderas auxiliares, (establos, silos, etc.), así como los usos forestales (replantaciones, etc). Son usos tolerados en la Zona Agrícola Mixta los talleres y almacenes de carácter familiar que ocupen la planta baja de la propia vivienda en una misma edificación, así como la vivienda familiar aislada ligada a las explotaciones agrarias existentes o las que se establezcan en el futuro.

4.- Edificaciones.

Las edificaciones destinadas a uso ganadero exentas o adosadas a viviendas deberán contar con dispositivos para la evacuación y depuración de aguas residuales e instalaciones para la recogida de estiércol y su almacenamiento. No se autorizarán en esta Zona las construcciones de esta categoría cuyo proyecto de obra no contenga y prevea la realización de tales instalaciones. Asimismo, se ajustarán a los siguientes parámetros de edificación, con carácter general:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 6,5 m., al alero y 8,0 m. a la cumbre, admitiéndose alturas superiores en instala instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos rurales (eje): 12,5 metros, o superior exigible por legislación aplicable.

5.- Vivienda familiar: condiciones.

La vivienda familiar ligada a explotación agraria será autorizada en las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Número máximo de plantas: B + 1
- Altura máxima: 6,5 metros al alero y 8,0 m. a la cumbre.
- Edificabilidad: 0,04 m²/m² sobre parcela.
- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos (eje): 12,5 metros, o superior exigible por legislación sectorial aplicable.
- Distancia mínima a otra vivienda: 50 metros.

Sólo se autorizará a construcción de esta zona destinada a vivienda familiar en parcelas que tengan acceso a camino de rodadura, o caminos rurales tipo a y b, situándose a una distancia máxima de los mismos de 20 metros. (Art. 5.5.10.2.)

En los demás aspectos se atenderá al régimen general previsto para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.5.17. ZONA DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1.- Definición.

La Zona de Suelo Rústico de Protección Ordinaria comprende los terrenos en los que los valores ambientales del suelo se han visto alterados por las distintas actuaciones de carácter antrópico que se han llevado a cabo sobre el territorio, se trata de espacios más humanizados y/o de menor valor, por lo que su protección puede ser compatible con el mantenimiento, fomento e incluso implantación de usos y formas de ocupación del territorio.

2.- Delimitación.

Se delimita como Suelo Rústico de Protección Ordinaria la zona así grafiada en el Plano Nº 4 de esta Modificación Puntual.

3.- Usos.

Se definen los mismos usos que en la ZONA AGRÍCOLA MIXTA ó DE RÉGIMEN COMÚN (Art. 5.5.16).

4.- Edificaciones.

Se definen las mismas condiciones para las edificaciones que las definidas en la ZONA AGRÍCOLA MIXTA ó RÉGIMEN COMÚN (Art. 5.5.16).

5.- Vivienda Familiar: condiciones.

Se definen las mismas condiciones para la vivienda familiar que las definidas en la ZONA AGRÍCOLA MIXTA ó RÉGIMEN COMÚN (Art. 5.5.16).

6.- Control arqueológico.

Se deberá efectuar un control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, tanto durante las propias obras de edificación como durante el establecimiento de las infraestructuras.

