

Ayuntamiento de Torrelavega

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRELAVEGA (CANTABRIA)

TOMO I — MEMORIA

DOCUMENTO V. APROBACIÓN DEFINITIVA

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

EQUIPO REDACTOR: C.ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

Dirección, Redacción y Coordinación

- ***Carmen Andrés Mateo*** Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)
- ***Llanos Masiá González*** Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)

Equipo técnico

- ***Margarita Barreda Monteoliva*** Geógrafa. Técnico Urbanista (INAP)
  Estudio de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Inmobiliario.
- ***Javier Cabeza Llanes*** Geógrafo. Técnico Urbanista (INAP)
  Estudio de Sostenibilidad Ambiental. Estudio de población.
- ***Ana Gavilán Rueda*** Abogada. Técnico Urbanista (INAP)
  Asesoramiento jurídico urbanístico. Normativa urbanística y Gestión.
- ***Esther Bergareche Auricenea*** Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
  Infraestructuras de servicio.
- ***Igor Urrutia Zulueta*** Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
  Infraestructuras de servicio. Estudio Hidrológico e Hidráulico.
- ***Ana Fernando Magarzo*** Doctora Arquitecta. Máster en Paisaje (UPM)
  Paisaje, Patrimonio, Catálogos.
- ***Laura Muñoz del Río*** Arquitecta.
  Alejandro Romero Salido Arquitecto. Especialista en SIG.
  Medio urbano y SIG.
- ***María Rodriguez del Blanco*** Arquitecta. Especialista en SIG.
  Medio urbano, Inventario de Edificaciones rústicas. Catálogos. SIG.
- ***Alfonso Sanz Alduán*** Geógrafo, Técnico Urbanista (IEAL)
  Transporte. Movilidad sostenible.
- ***Christian Kisters*** Ingeniero de Planificación Territorial
  Transporte. Movilidad sostenible.
- ***Julia Crespo Mancho*** Arqueóloga.
  Catálogo Arqueológico.
- ***José Montero Pérez*** Economista
  Estudio económico. Informe de Sostenibilidad económica.
- ***Jesús García Pérez.*** Biólogo
  Estudio de Sostenibilidad Ambiental.

Colaboradores

- ***Pedro L. Compostizo Olarte*** Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
  Contaminación Acústica.
- ***Miguel Pantoja Cabezas*** Arquitecto
  Catálogos.

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA. SERVICIO DE URBANISMO. Dirección y Coordinación.

ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. ANTECEDENTES 1

2. INTRODUCCIÓN: EL AVANCE COMO PUNTO DE PARTIDA 2

2.1. AVANCE 2008/ NUEVOS ESCENARIOS 2
2.2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE 3

3. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU 4

3.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL 4
3.1.1. Reestructuración funcional del tejido urbano 4
3.1.2. Refuerzo y puesta en valor de los núcleos tradicionales 5
3.1.3. Protección ambiental 5
3.1.4. Dotación de equipamientos comunitarios 5
3.2. OBJETIVOS DE CARÁCTER SECTORIAL 6
3.2.1. Objetivos en relación con la política de vivienda y suelo 6
3.2.2. Objetivos sobre la estructura urbana 6
3.2.3. Objetivos en relación con la protección del patrimonio arquitectónico y el paisaje 7
3.2.4. Objetivos relacionados con transporte y movilidad 7
3.2.5. Objetivos en relación con la política de localización de actividades económicas 7
3.2.6. Objetivos relacionados con los usos dotacionales 8
3.2.7. Objetivos relacionados con el sistema general de espacios libres 8
3.2.8. Objetivos en relación con el patrimonio natural y la política medioambiental 8

4. MARCO TERRITORIAL 9

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL 9
4.2. PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PROT) 11
4.3. PLAN ESTRATÉGICO DE TORRELAVEGA 2016-2026 12

5. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO DE CRECIMIENTO 14

5.1. LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA DE TORRELAVEGA. ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO 14
5.1.1. Torrelavega y el Río. La importancia del lugar 14
5.1.2. Las infraestructuras viarias y ferroviarias 15
5.1.3. Vacíos en la estructura urbana, bordes y barrios 16
5.1.4. Las previsiones de crecimiento no desarrolladas del PGOU/96 16
5.1.5. El sistema urbano: eficacia e innovación. La ciudad mixta 17
5.1.6. Tendencias de los núcleos tradicionales 17
5.1.7. Factores de sostenibilidad económica y energética 17
5.1.8. El entorno agro- urbano 18
5.1.9. Los corredores naturales 18
5.2. LA CIUDAD DE TORRELAVEGA Y LOS BARRIOS 19
5.3. NÚCLEOS TRADICIONALES 28
5.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS 33
5.4.1. Ejes comerciales y otras actividades terciarias 36
5.5. REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 38
5.6. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS: ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN, PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE 40

6. SISTEMA DOTACIONAL 45

6.1. La Red de equipamientos 46
6.2. La Red de espacios libres 49

7. INFRAESTRUCTURA VERDE 52

7.1. Escala Municipal/ Supramunicipal 53
7.2. Escala Periurbana 54
7.3. Escala urbana 55

8. PAISAJE Y PATRIMONIO 59

8.1. Ámbito rural 60
8.2. Redes e Infraestructuras verdes 62
8.3. Transiciones 63
8.4. Ámbito urbano 65

9. CATÁLOGOS 68

9.1. Catálogo de Elementos Protegidos 68
9.2. Catálogo Arqueológico 71

10. MOVILIDAD 72

10.1. Condicionantes de la Movilidad de Torrelavega a considerar en el Planeamiento 72
10.1.1. Geográficos 72
10.1.2. Urbanísticos y Territoriales 80
10.1.3. Culturales 90
10.2. Perspectivas de Transformación del modelo de Movilidad 91
10.2.1. Permeabilización del ferrocarril de ADIF Ancho Métrico 91
10.2.2. Variante de la A-67 94
10.2.3. Estación de Autobuses 96
10.2.4. Nuevo vial entre Viveda y Duález 97
10.2.5. Infraestructura para los modos no motorizados 99
10.3. Objetivos y Criterios de la propuesta de Movilidad del PGOU 100
10.4. Actuaciones 103
10.4.1. Redes no motorizadas 103
10.4.2. Red viaria 105
10.4.3. Red ferroviaria 110
10.4.4. Estación Intermodal 112
10.4.5. Aparcamientos 112

11. EL TERRITORIO 116

11.1. Estrategias para la definición del modelo territorial 116
11.2. Las Edificaciones dispersas. Inventario de edificaciones en suelo rústico 121

12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 124

12.1. Suelo Urbano 124
12.1.1. Criterios para la clasificación de suelo urbano 124
12.1.2. Suelo urbano consolidado 140
12.1.2.1. Suelo urbano consolidado remitido a Plan Especial 140
12.1.2.2. Suelo urbano consolidado (artículo 102 bis LOTRUSCA) 140
12.1.3. Suelo urbano de núcleo tradicional (artículo 95.d LOTRUSCA) 142
12.1.4. Suelo urbano no consolidado 145
12.1.4.1. Suelo urbano no consolidado con Planeamiento Asumido (PAS) 146
12.1.4.2. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo 147
12.1.4.3. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada 150

12.1.4.4. Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado en las Zonas de Referencia (ZR).....151
12.1.4.5. Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado de Actividades Económicas 159
12.2. SUELO URBANIZABLE 160
12.2.1. Suelo urbanizable delimitado 160
12.2.2. Suelo urbanizable residual 161
12.3. SUELO RÚSTICO 164
12.3.1. Suelo Rústico de Especial Protección 167
12.3.2. Suelo Rústico de Protección Ordinaria 175
12.3.3. Afecciones. 177

13. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA 186

14. CAPACIDAD RESIDENCIAL 191

14.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL 191
14.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 194

15. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIO 198

15.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 198
15.2. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN MEDIA Y BAJA TENSIÓN 203
15.3. RED DE GAS 206
15.4. RED DE TELECOMUNICACIONES 206
15.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 207
15.6. SEÑALIZACIÓN 208
15.7. MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA 208
15.8. SANEAMIENTO Y DRENAJE 208
15.9. RED DE RIEGO 216

16. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA 217

16.1. ARTÍCULO 38. EDIFICABILIDAD, DENSIDADES Y OCUPACIÓN 217
16.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. 219
16.2.1. Capacidad residencial 219
16.2.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos 220
16.2.3. Relación Sistemas generales de espacios libres y equipamientos/ habitante 223
16.3. ARTÍCULO 40. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS LOCALES. 223
16.4. RESERVAS DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA. 226

17. CUMPLIMIENTO PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 229

17.1.1. Artículo 20 del Plan de Ordenación del Litoral 229
17.1.2. Artículo 45.5 del Plan de Ordenación del Litoral 230
17.1.3. Otras consideraciones 231

18. RESUMEN EJECUTIVO 232

18.1. ÁMBITOS DONDE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE 233
18.1.1. Cambios en la clasificación del suelo 233
18.1.1.1. Clasificación de suelo urbano 233
18.1.1.2. Clasificación de suelo urbanizable 236
18.1.1.3. Clasificación de suelo rústico 237
18.1.2. Cambios en la calificación del suelo 237
18.2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 238

19. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL 241

19.1. ÁMBITOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 242
19.1.1. Ámbitos de equidistribución. Criterios de delimitación 242

19.1.2. Coeficientes de ponderación *242*
19.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO 244
19.2.1. Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza *244*
19.2.2. Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas *244*
19.2.1. Suelo urbano consolidado artículo 102 bis *252*
19.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 253
19.3.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS) *253*
19.3.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (SUNC) *254*
19.3.3. Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo *255*
19.4. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO 255
19.4.1. Suelo urbanizable delimitado con planeamiento asumido (SURB-PAS) *255*
19.4.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo *256*
19.5. SUELO RÚSTICO 261
19.6. SISTEMAS GENERALES 261

20. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 263

20.1. OBJETO 263
20.2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES 263
20.2.1. Programación del Suelo urbano consolidado (art. 102bis LOTRUSCA) *264*
20.2.2. Programación del Suelo urbano no consolidado *264*
20.2.3. Programación del suelo urbanizable *266*
20.2.4. Programación de los Sistemas generales *267*

21. ESTUDIO ECONÓMICO 271

21.1. OBJETO 271
21.2. ALCANCE Y METODOLOGÍA 271
21.3. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS GENERALES 272
21.3.1. Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios *272*
21.3.2. Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres *273*
21.3.3. Sistema general de comunicaciones *274*
21.3.4. Programación de la inversión en sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y comunicaciones *274*
21.3.5. Actuaciones de expropiación en suelo urbano consolidado y suelo rústico *275*
21.3.6. Gastos de urbanización en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable *275*
21.4. VALOR DE CESIÓN 277
21.4.1. Agentes inversores *279*
21.4.1.1. Urbanizadores privados 279
21.4.1.2. Administraciones Públicas 280
21.4.2. Asignación a actuaciones en suelo urbano consolidado *281*
21.4.3. Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. *281*
21.5. VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 282

22. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 284

22.1. ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL 284
22.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN 286
22.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN 289
22.4. ANÁLISIS DE RESULTADOS 293
22.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 294

23. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 297

23.1. OBJETO 297
23.2. ALCANCE Y METODOLOGÍA 297

23.2.1. Costes de producción *298*
23.2.2. Operadores-inversores *298*
23.2.3. Datos urbanísticos *299*
23.2.4. Análisis de la viabilidad económica. Criterios *301*
23.3. FICHAS DE VIABILIDAD 303
23.4. CONCLUSIÓN 331
24. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO 332
ANEJO 1. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EN LA TRAMITACIÓN DEL PGOU 337
ANEJO 2. ZONAS DE REFERENCIA 371

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Torrelavega encargó la redacción del documento de revisión del PGOU a la empresa PROINTEC, siendo este equipo el que ha elaborado la documentación correspondiente a los tomos de Información, Diagnóstico, ISA previo, documento de Avance (2005) expuesto al público, Informe a las Sugerencias y documento de Avance (2008) reformado, donde se recogen los ajustes derivados del proceso de participación ciudadana.

Posteriormente el Ayuntamiento, con fecha 13 de enero de 2015, encarga al equipo C.ANDRÉS+LL.MASIÁ S.L.P. la elaboración del documento de **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega**, debiendo dar respuesta a las observaciones derivadas de los Informes sectoriales emitidos en la tramitación del documento ya desarrollada, y a las sugerencias formuladas durante las exposiciones públicas ya producidas.

En concreto se cuenta con los siguientes informes:

- *Documento de referencia para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del PGOU de Torrelavega*, aprobado por Resolución de fecha 18 de junio de 2008 de la D.G. de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- *Informe de Impacto Territorial del PGOU de Torrelavega*, aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 17 de diciembre de 2008.
- *Informe de observaciones y sugerencias al ISA previo*, expuestos al público por Resolución de Alcaldía de fecha 19 de junio de 2009.

En el Pliego de Condiciones Administrativas se especifica que la ejecución del servicio partirá de la documentación existente en el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, y que haya sido considerada admisible por los técnicos municipales y los organismos públicos competentes.

El presente documento se elabora pues, a partir del redactado por la empresa PROINTEC, asumiendo la documentación contenida en la Información y el Diagnóstico realizada por este equipo, no obstante, y debido al tiempo transcurrido, se han completado algunos aspectos sectoriales concretos que han supuesto:

- La actualización de datos sobre: Población, desarrollo de las previsiones del PGOU/96, y Estudio sobre la evolución de la vivienda.
- Un mayor grado de profundización con respecto al análisis del medio físico y natural, el Paisaje, Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, la catalogación de los bienes protegidos y sobre la Movilidad.

Como consecuencia de estas premisas no se repiten los análisis ya realizados en la documentación recibida por parte del Ayuntamiento; como los referentes al planeamiento territorial, marco normativo, etc.

2. INTRODUCCIÓN: EL AVANCE COMO PUNTO DE PARTIDA

En las *Consideraciones previas* de la Memoria del Avance/08 se hace referencia a los documentos de planeamiento vigentes, cuya revisión se acomete:

> El Plan General de Torrelavega fue aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 1985 y publicado en el BOE el 19 de abril de 1986. El plan aprobado definitivamente estuvo, no obstante, sujeto a una suspensión de ejecutividad en algunos ámbitos concretos siendo levantada dicha suspensión con fecha de 29 de enero de 1988 y publicándose la misma el 29 de enero de 1988 en el BOC.
>
> El Plan vigente sufre numerosas modificaciones afectando dos de ellas al contenido íntegro del mismo. El objeto de ambas era adaptarse a la Ley 7/1990, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y a la Ley 1/1997 de 25 de abril de medidas urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
>
> Posteriormente ha existido una modificación legislativa, tanto a la legislación estatal que ha incidido en la Ley 6/1998, como a la aprobación de una Ley urbanística propia de la Comunidad Autónoma: Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria (Ley 2/2001) y a otras Leyes autonómicas de incidencia territorial: la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL) y el Decreto 57/2006 de 25 de Mayo de 2006 por el que se aprueban Normas Urbanísticas Regionales (NUR).

Este marco legislativo se complementa con la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento, a los que se añade la aprobación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje del Gobierno de Cantabria.

2.1. AVANCE 2008/ NUEVOS ESCENARIOS

La información pública del Avance fue publicada en el Boletín Oficial de Cantabria del 26 de octubre de 2005, estando expuesta al público durante dos meses. Los resultados al trámite de información pública y de participación ciudadana fueron detallados pormenorizadamente en el correspondiente Informe a las Sugerencias y, a partir de ese momento, se elabora un nuevo documento reformado del Avance: *AVANCE/08*, que constituye el punto de partida del presente trabajo.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, desde la elaboración del reformado del Avance (2008), se hace imperioso abordar una reflexión previa sobre el actual marco de referencia para Torrelavega, los procesos de creación de ciudad y territorio, y la planificación urbanística en el marco autonómico.

Se han producido modificaciones legislativas, se han elaborado documentos de planeamiento supramunicipal y hay previstas obras de carácter supramunicipal, que es necesario tener en cuenta.

En este tiempo además se ha continuado la gestión y ejecución de las determinaciones del PGOU vigente, iniciando o completando actuaciones con posterioridad al documento de Avance.

Por otra parte es necesario tomar en cuenta los nuevos paradigmas de la planificación urbanística y territorial, que hoy día nos hace formular otros objetivos vinculados a los principios de la sostenibilidad.

La aplicación al documento de Avance tramitado de las determinaciones derivadas de la **vigente legislación**, del **planeamiento supramunicipal**, del actual **grado de desarrollo** de las previsiones del vigente PGOU y de los **nuevos objetivos de planeamiento** que se formulan**,** nos permite elaborar un nuevo modelo de planificación municipal, un modelo más realista, que mira ante todo hacia la ciudad

existente, con crecimientos contenidos; un modelo preocupado por el Medio Ambiente y el Paisaje, que se acerca al medio rural con respeto, planteando nuevos escenarios bajo los parámetros de la sostenibilidad económica y ambiental.

2.2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

Las voces de colectivos y organizaciones ciudadanas intervienen en la definición de los objetivos del futuro Plan General.

El Ayuntamiento de Torrelavega ha puesto gran énfasis en involucrar a la ciudadanía en la toma de decisiones para la definición del futuro de la ciudad.

A lo largo de las etapas iniciales en la tramitación del documento de Avance, se han mantenido reuniones con asociaciones y colectivos, realizando jornadas de presentación de la documentación en muchos de los barrios; se habilitó una página web que facilitara la consulta de la documentación del documento, utilizando otras técnicas de aproximación a la población mediante encuestas, participación en debates, registro de noticias vinculadas al PGOU, etc.

Se presentaron 223 Sugerencias, que fueron estudiadas y analizada por el equipo redactor, los servicios técnicos del Ayuntamiento y la Corporación municipal; incorporando al documento reformado del Avance las que se consideraron acordes con el modelo elegido y beneficiosas para el interés general del municipio.

Cuestionado sin embargo el modelo territorial y urbano del documento de Avance reformado, se ha considerado necesario hacer partícipe a la ciudadanía de los principales retos de cambio con respecto al modelo expuesto.

Sin esperar al trámite reglado del documento de aprobación inicial, se han realizado reuniones con colectivos y asociaciones como: asociaciones de vecinos, representantes de actividades económicas (empresarios, asociaciones empresariales y sindicatos), organizaciones sociales (AMICA, AMAT, SOAM, Consejo de la Mujer, Consejo de Mayores, etc.) y finalmente una convocatoria abierta a toda la ciudadanía en el salón de actos de la Cámara de Comercio.

En las reuniones se han debatido las principales diferencias entre uno y otro modelo, anunciándose las líneas estratégicas en las que debería sustentarse la revisión del Plan General, y que requieren puntos de acuerdo entre todos los implicados. En el proceso iniciado se han recabado criterios y opiniones, que han contribuido a plantear las bases del crecimiento del municipio.

La tramitación del Plan es larga, y serán muchos los momentos de conectar con la ciudadanía, tomando en consideración a los diferentes actores que construyen la realidad municipal; las propuestas del plan deben generar un auténtico proceso de participación-compromiso en el futuro del municipio, entendido éste como un proceso de construcción social, en el que no deben de faltar ninguno de los agentes y miembros de la colectividad.

3. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU

Se plantean los siguientes objetivos generales y sectoriales:

3.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

La redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene como objeto la consecución de un modelo territorial equilibrado, que se adecue a las necesidades reales del municipio en relación con su comarca natural y funcional.

Las características de la estructura urbana actual, los proyectos en marcha o previstos a corto plazo (soterramiento del FFCC, desarrollo de PSIRs, etc.) y la realidad socioeconómica de la ciudad residencial, terciario, dotacional de servicios y administrativo permiten establecer un primer conjunto de objetivos generales:

1. Preparar la ciudad para que pueda posicionarse frente a los retos del siglo XXI cubriendo las funciones que como segunda ciudad de Cantabria debe asumir. Una ciudad media con una buena oferta de servicios de naturaleza diversa (equipamiento, ocio, comercio, actividades económicas, etc).
2. Preservar el patrimonio cultural y medioambiental, para recuperar y conservar valores intrínsecos del municipio.
3. Controlar y equilibrar el crecimiento, para evitar una excesiva dispersión urbana y conflictos medioambientales y paisajísticos no deseados.
4. Aprovechar las oportunidades que ofrecen las nuevas infraestructuras, para superar dificultades estructurales y propiciar estructuras urbanas más equilibradas e integradas.
5. Cualificar la ciudad existente, de forma especial los distintos barrios y las infraestructuras de comunicación (FFCC, A-8, A-67).
6. Integrar plenamente en la estructura urbana los ríos Saja y Besaya y los arroyos principales (Campuzano y Sorravides), aprovechando sus riberas para cualificar los entornos y dotar a la ciudad de una mejor oferta de zonas libres y áreas deportivas y de ocio.
7. Apostar por una ciudad saludable y ambientalmente sostenible.
8. Resolver los problemas de conexión entre los distintos barrios, buscando la complementariedad funcional y buscando soluciones imaginativas en los bordes ferroviarios.
9. Posibilitar la puesta en carga de nuevos suelos, de forma que se pueda garantizar una oferta suficiente de vivienda pública, así como la ubicación de usos y actividades relacionadas con el ocio y el recreo, la cultura o el turismo.
10. Propiciar la integración de los núcleos tradicionales en la estructura del área urbana de Torrelavega, conservando su propia identidad.

Basándonos en los criterios especificados en apartados anteriores se plantean los siguientes objetivos de carácter general:

3.1.1. Reestructuración funcional del tejido urbano

a) La ciudad debe hacer frente tanto a operaciones de sutura y vitalización, como a la reestructuración de las fachadas de la ciudad, apoyadas en los viarios estructurantes existentes y propuestos.

b) Las intervenciones puntuales se orientan en el Plan tanto a recualificar los tejidos colindantes, como a la creación de nuevas áreas de centralidad en enclaves hoy vacíos u ocupados por instalaciones obsoletas.

c) Potenciar el mantenimiento del uso terciario en áreas del centro de la ciudad (identificando ejes terciarios), así como la implantación de estos usos en zonas periféricas.

d) Mantenimiento y renovación, en su caso, de los actuales usos industriales, imponiendo las necesarias medidas correctoras de sus posibles impactos negativos paisajísticos y medioambientales.

e) Integración en la ciudad de un modelo de movilidad y accesibilidad sostenible, priorizando los modos activos de transporte (peatón, ciclista y transporte público).

f) Completación de la trama viaria urbana, que refuerce la conexión de los distintos barrios de la ciudad.

g) Previsión de nuevos equipamientos y espacios libres en localizaciones estratégicas que permitan el reequilibrio dotacional entre barrios.

h) Permeabilidad de las diferentes infraestructuras que asegure la continuidad en la trama urbana.

i) Fomento de la vivienda protegida, y oferta de una variada tipología de vivienda que posibilite cubrir el mayor espectro de la demanda potencial, fomentando la redistribución del parque existente.

3.1.2. Refuerzo y puesta en valor de los núcleos tradicionales

a) Fortalecer el sistema de núcleos periféricos, especialmente antiguos núcleos rurales integrados o tangentes al tejido urbano; fortaleciendo los elementos caracterizadores, potenciando los valores naturales, paisajísticos o culturales que posean.

b) Preservación y mejora tanto en lo relativo a equipamientos y servicios, como en la recualificación del espacio urbano existente.

c) Protección y reconfiguración de los núcleos tradicionales con valor patrimonial (Viérnoles, La Montaña).

3.1.3. Protección ambiental

a) Conservar las piezas o elementos de la estructura urbana que forman parte de la memoria colectiva de Torrelavega.

b) Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados (acuíferos, masas forestales, vistas panorámicas etc.), reforzando los nexos entre la ciudad edificada y los elementos naturales.

c) Conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, cultural, medioambiental y paisajístico.

3.1.4. Dotación de equipamientos comunitarios

a) Distribución espacial equilibrada de los nuevos suelos destinados a equipamientos, que cubran adecuadamente todas las necesidades de la población futura.

b) Mejora de las actuales infraestructuras que suponen una recuperación de la calidad de vida: saneamiento, viario y eliminación de residuos, etc.

c) Reutilización de los contenedores históricos para el uso de equipamiento, cuando ello sea posible.

3.2. OBJETIVOS DE CARÁCTER SECTORIAL

La Revisión del Plan General tiene una orientación destinada a obtener un modelo de utilización del suelo a largo plazo, urbanísticamente equilibrado, y de desarrollo sostenible, en el que la estructura general y orgánica del mismo resuelva las disfuncionalidades que el municipio presenta, y permita sentar las bases de la futura ordenación urbana, que consiga las mejores condiciones y calidad de vida para sus habitantes. Que prevea el desarrollo cualitativo de Torrelavega desde una óptica realista, permitiendo conseguir las determinaciones de planeamiento que se fijen, en los plazos que se determinen.

Un nuevo Plan en el que exista equilibrio entre las propuestas de planeamiento, las de gestión urbanística y la capacidad de la Administración actuante.

Como complemento de los objetivos generales se definen los siguientes objetivos sectoriales.

3.2.1. Objetivos en relación con la política de vivienda y suelo

Uno de los objetivos fundamentales que se plantean es hacer posible la materialización de una adecuada política de suelo, sentando las bases necesarias para adecuar la oferta de suelo a la demanda, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo.

Para ello se tendrá en cuenta facilitar y canalizar la actuación de la iniciativa privada en el proceso de planeamiento, así como agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del mismo.

Con respecto a la vivienda se plantean los siguientes objetivos:

- Propiciar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, en este sentido, el Plan General destinará un porcentaje a los distintos regímenes de protección.
- Favorecer el mantenimiento de los usos residenciales en el casco urbano; para ello se fomentará una distribución equilibrada de usos.
- Fomentar la rehabilitación en las áreas consolidadas.

3.2.2. Objetivos sobre la estructura urbana

El objetivo fundamental será completar su ordenación, mediante determinaciones directas de ordenación, estableciendo en algunos casos determinaciones para su posterior ejecución.

La Revisión del Plan General debe incorporar el planeamiento de desarrollo vigente en la actualidad, y en las diferentes fases de gestión y ejecución.

En el suelo urbano, se preverán además las siguientes actuaciones:

a) Reajuste de las Normas Urbanísticas que en el suelo urbano tienen carácter de Ordenanzas de la edificación.
b) Conservación y respeto, en general, de las alineaciones y alturas vigentes del suelo urbano consolidado, corrigiendo las disfunciones detectadas en su aplicación.
c) Potenciar la puesta en valor de las riberas de los ríos Saja y Besaya como parte de los corredores de infraestructura verde.
d) Localización de los Espacios Libres como elementos integradores de la estructura urbana, apoyándose en los corredores que conformen una infraestructura verde que recoja entre otros los arroyos existentes.
e) Paliar los déficits de dotaciones y equipamientos existentes en la totalidad del tejido urbano.

3.2.3. Objetivos en relación con la protección del patrimonio arquitectónico y el paisaje

El Plan Especial de Protección y Catalogación del Patrimonio Arquitectónico de Torrelavega y el Catálogo incluido en el Plan General vigente, garantizan un aceptable nivel de protección del patrimonio de Torrelavega. En cualquier caso, la Revisión del Plan General, tiene como objetivos:

- Revisar y actualizar el Catálogo de bienes protegidos, concretando y precisando los valores a proteger.
- Corregir los posibles desajustes existentes en la catalogación actual, de forma que el Catálogo sea un instrumento vivo, que contenga mecanismos para su ampliación y modificación.
- Incorporar medidas de conservación activa que propicie la implantación de nuevos usos y actividades, siempre que sean respetuosos y compatibles con las estructuras construidas y el carácter de los diferentes espacios urbanos.
- Considerar la protección del paisaje como elemento vertebrador de valor patrimonial.

3.2.4. Objetivos relacionados con transporte y movilidad

Los objetivos generales en cuanto a movilidad y transporte que se consideran en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana son:

- Favorecer la movilidad activa en todo el municipio, priorizando al peatón y a los medios alternativos al transporte privado.
- Organizar la movilidad en las áreas centrales de la ciudad de forma que se alcance una mayor calidad ambiental.
- Garantizar la capacidad de absorción de la red viaria existente, especialmente del bulevar-ronda, para dar soporte a la movilidad inducida por los nuevos desarrollos urbanísticos que se planteen.
- Integrar los estudios realizados sobre el soterramiento de las vías del FFCC en la trama urbana y compatibilizarlo con la red viaria.
- Integrar las piezas urbanas vacantes en el tejido urbano circundante.
- Coherencia geométrica y funcional del viario futuro con los nuevos desarrollos planteados.
- Mejorar la integración y accesibilidad de los barrios rurales.

3.2.5. Objetivos en relación con la política de localización de actividades económicas

Otra de las pautas fundamentales para el adecuado desarrollo de una ciudad de tamaño medio, como es Torrelavega, consiste en una adecuada localización de las actividades económicas (industria y terciario). En este sentido se plantean los siguientes objetivos:

- Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales. Los cambios en los procesos de fabricación y distribución suponen nuevas necesidades y propician la construcción de nuevos espacios y edificios en relación con usos comerciales, culturales o lúdicos.
- Favorecer la transformación de industrias, naves obsoletas o actividades vinculadas; su reordenación puede impulsar la atracción de nuevas actividades económicas y generar oportunidades para la recualificación del entorno circundante.
- Propiciar la creación de nuevos focos de centralidad en los bordes de la ciudad y en los nuevos desarrollos urbanos.
- Crear espacios para actividades productivas acordes con las nuevas demandas.

3.2.6. Objetivos relacionados con los usos dotacionales

En general, Torrelavega es una ciudad bien equipada y su nivel de dotaciones es superior a otras muchas ciudades de su tamaño, no obstante, se fijan los siguientes objetivos:

- Adecuar la planificación de los equipamientos a las demandas y las transformaciones sociales. Los cambios en las estructuras demográficas y en los modos de vida de los ciudadanos demandan una redefinición de la oferta de equipamientos basada en una mayor flexibilidad de los usos dotacionales específicos.
- Utilizar los usos dotacionales para recualificar zonas urbanas con problemas de deterioro y pérdida de vitalidad funcional, proponiendo en su caso, la creación de equipamientos singulares.
- Tener presentes los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas, buscando la coordinación entre ellas y garantizando las necesarias reservas de suelo.
- Integrar plenamente el sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana. La mejora del equilibrio ecológico y de la calidad de vida requiere la articulación continua del sistema verde.

3.2.7. Objetivos relacionados con el sistema general de espacios libres

Pese a que la Ciudad de Torrelavega cuenta con importantes superficies de zonas verdes, desde la Revisión del Plan General no deben dejar de plantearse los objetivos en lo referente a esta dotación al servicio de la ciudad, en la medida que configura también la estructura general y orgánica y condiciona la calidad global del modelo que se persigue. Se señalan entre otros:

- Conservar y potenciar la concepción del Sistema General de Espacios Libres con alternativas dinámicas: itinerarios y paseos que interconecten la ciudad con el medio natural.
- Crear un sistema articulado de parques que graviten en torno al núcleo de Torrelavega, conectados mediante otros de carácter lineal, integrándose en el sistema de corredores que formalizarán la red de infraestructura verde.

3.2.8. Objetivos en relación con el patrimonio natural y la política medioambiental

Se plantean los siguientes objetivos:

- Impulsar medidas de protección y conservación activa que garanticen la utilización sostenible de los recursos naturales.
- Propiciar los usos mixtos del suelo, al ser un factor urbanístico que contribuye de forma general a la protección y mejora del medio urbano.
- Perseguir la calidad en los espacios públicos y zonas verdes, rentabilizando los potenciales medioambientales y paisajísticos del territorio.
- Contribuir a solucionar los problemas puntuales de congestión y contaminación que puedan existir.
- Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad.

En el desarrollo del PGOU se incorporarán los objetivos que surjan de la formulación de las propuestas en todos los ámbitos, el logro de los objetivos señalados es, sin duda, un reto urbanístico que requiere el compromiso público, el liderazgo institucional y una implicación activa de la ciudadanía. Se dan unas condiciones y oportunidades que Torrelavega debe y puede rentabilizar, este es el sentido de "CONSTRUIR LA CIUDAD DEL FUTURO".

4. MARCO TERRITORIAL

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL

Torrelavega es la segunda ciudad de mayor población de Cantabria, detrás de la capital, con la que tiene una excelente comunicación a través de la A-67, a sólo 27 km de la misma por carretera. Su condición de localización estratégica proviene de situarse en el cruce de dos vías de gran importancia nacional: la Autovía del Cantábrico A-8, con la A-67 de acceso a la Meseta castellana.

La Estrategia Territorial Europea apuesta por asignar un mayor protagonismo a las ciudades medias, prestándose, cada vez más, atención a las políticas locales, reforzándose el protagonismo de las ciudades dentro de las políticas de desarrollo territorial sostenible. Y en esta línea Torrelavega cobra importancia como lugar de reclamo de un entorno más amplio que el territorio municipal.



La condición de capitalidad en la Comarca del Besaya

Tiene un papel significativo como cabecera de la comarca del Besaya; en los últimos años se habla de la importancia de concebir proyectos a escala supramunicipal que impulsen la "Comarca", como es el caso del Programa BESAYA 2020, estudio realizado por la Universidad de Cantabria, e impulsado por el Gobierno Regional, para analizar las oportunidades de la comarca y las líneas a establecer para dirigir su futuro. En este programa se hacen eco de la importancia de Torrelavega como capital, señalando su situación geográfica privilegiada y la conveniencia de fortalecer su vocación comercial y de ciudad de servicios, aunando otros valores como la disposición de suelo industrial, la cultura empresarial existente, la presencia del Campus Universitario y el potencial turístico que aprovecharía los recursos ambientales y paisajísticos que existen en el municipio y en el conjunto de la comarca.

La condición de capitalidad implica la suma de prestaciones de servicios y dotaciones, la articulación de usos diversificados, infraestructuras, etc, relacionadas urbanísticamente con las previsiones de suelo, la potenciación de localizaciones con proyección regional, y en definitiva la construcción de un perfil social y económico propio que sea competitivo en el conjunto de la economía de Cantabria.

Torrelavega debe asumir el reto del liderazgo, aprovechando el momento de la revisión para preparar al municipio y establecer las líneas programáticas de interés que promuevan un territorio complejo, competitivo e innovador, que tenga un papel trascendente dentro de la Región.

La ciudad desde la perspectiva municipal

El municipio es el punto de referencia para los servicios administrativos y asistenciales en el entorno, tiene un importante bagaje industrial y un enorme potencial con respecto a los servicios empresariales.

La ciudad de Torrelavega juega un importante papel, además, como espacio vital de referencia para sus habitantes, resulta una ciudad media con capacidad para ofrecer dotaciones y servicios suficientes

al conjunto de los ciudadanos, propios y de las poblaciones del entorno, ejerce un poder de atracción hacia estos, en competencia con la capital.

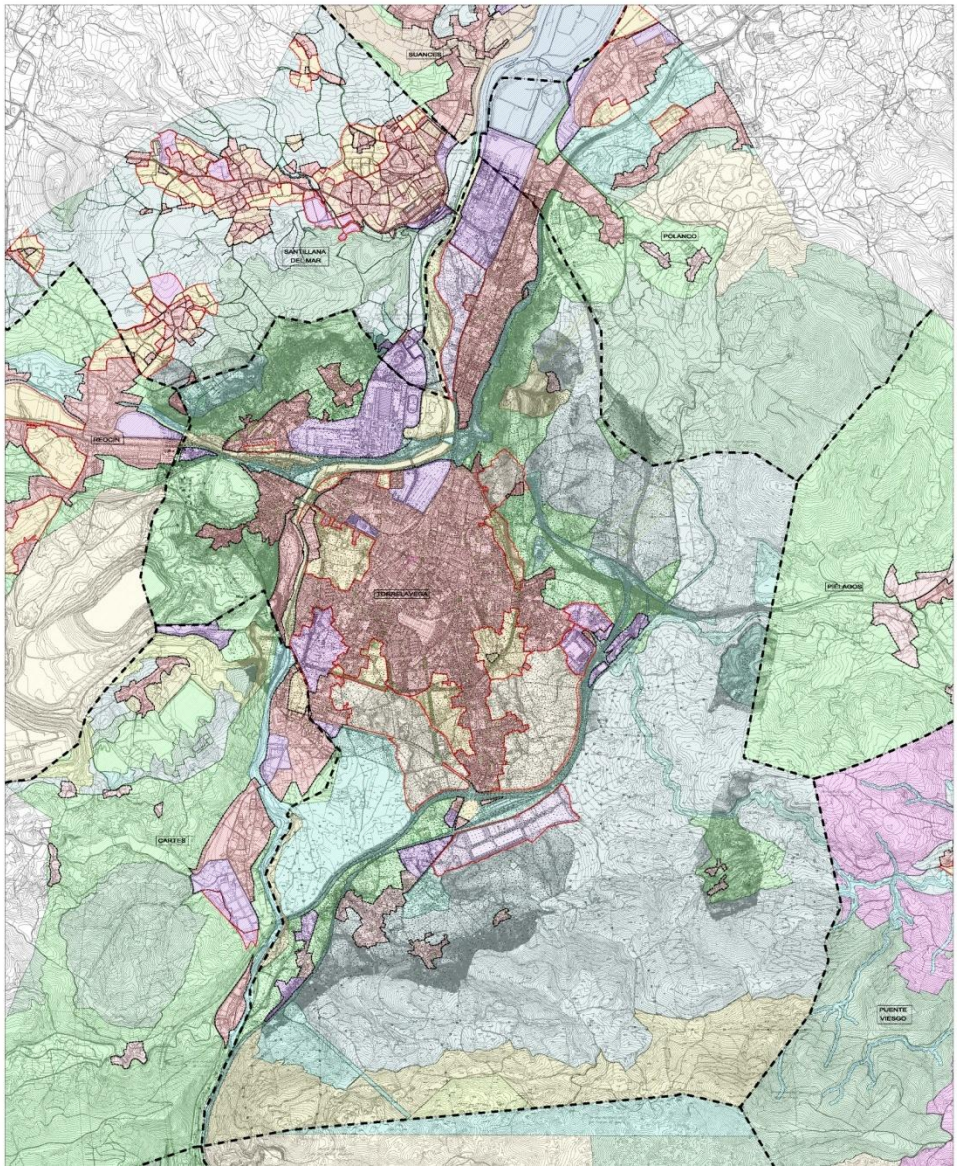






Relación con los municipios vecinos

El municipio de Torrelavega es colindante al Norte con los municipios de Santillana del Mar y Polanco, Piélagos y Puente Viesgo al Este, San Felices de Buelna al Sur, y Cartes y Reocín al Oeste.



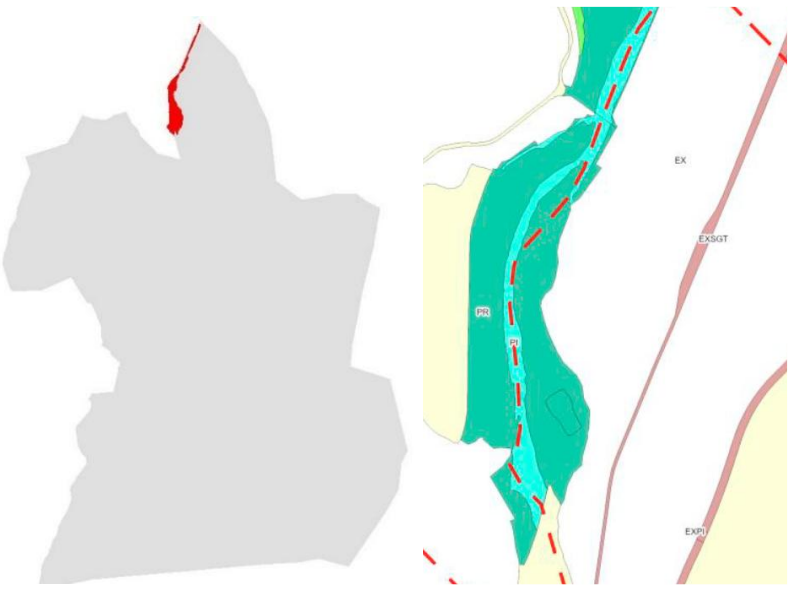
La privilegiada localización de Torrelavega, en el nodo de comunicaciones del norte y la meseta central, ha propiciado no sólo el crecimiento de ésta, sino el de los municipios limítrofes, apoyándose en las mismas infraestructuras de transporte, aprovechando las sinergias de la capital comarcal.

Éste es el caso de Cartes, Reocín o Polanco, cuyos núcleos principales han crecido unidos a Torrelavega, como si de la misma ciudad se tratase, creando continuos residenciales e incluso industriales en el caso de Polanco, que comparte con Torrelavega las instalaciones de SOLVAY.

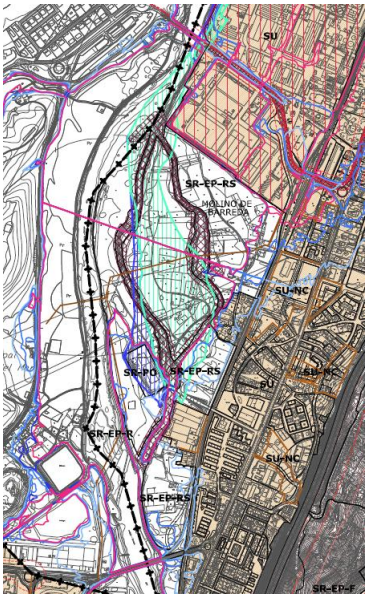
Las relaciones estrechas de proximidad con los municipios limítrofes, su condición de capitalidad de la comarca del Besaya y su posición estratégica en el contexto regional hacen que Torrelavega se postule como ámbito funcional de referencia. La relación entre movilidad y capacidad de servicios es un factor clave en su liderazgo, ya que la distancia a recorrer para acceder a una actividad (dotacional, empresarial o incluso ciudadana) se mide en tiempo y en la "complejidad" del servicio requerido. A medida que un municipio como Torrelavega adquiere capacidad de prestar servicios complejos incrementa su radio de influencia, y la creación de sinergias entre sectores de actividades.

Condicionantes del Plan de Ordenación Litoral (POL)

Si bien Torrelavega no es municipio costero, las influencias litorales sobre el río Saja-Besaya que lo cruza hace que esté incluido dentro del *Plan de Ordenación Litoral de Cantabria* (POL), aprobado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, y dispone que, salvo una pequeña zona situada al norte de Barreda, el resto del municipio queda incluido en la categoría de área no litoral.



Ámbito y Zonificación POL



PO-2.2. Afecciones: Condicionantes naturales y culturales PGOU)

El Plan de Ordenación del Litoral POL tiene rango normativo superior por lo que prevalece sobre cualquier regulación establecida en el presente Plan para los suelos rústicos emplazados dentro de su zonificación en la categoría de protección: *intermareal y de riberas*. Los terrenos afectados estarán sujetos a la Ley o determinaciones más limitativas que pudieran regularse en el presente Plan.

4.2. PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PROT)

El Plan Regional de Ordenación Territorial, en tramitación, define un modelo territorial regional articulado a través de un Sistema de Asentamientos equilibrado y policéntrico. Dentro de este sistema el PROT considera a Torrelavega como ***ciudad media***, caracterizada, al igual que Santander, como área funcional, que forma parte además del corredor de actividad económica que incluye los complejos

productivos de Santander y Torrelavega, vinculados por la red de infraestructuras de comunicación estatales y autonómicos.

Como *ciudad media* Torrelavega debe proporcionar servicios, equipamientos y actividades especializados, con una buena accesibilidad para los ciudadanos de su área urbana y funcional y por su localización geográfica se configura como nodo clave en la vertebración del territorio.

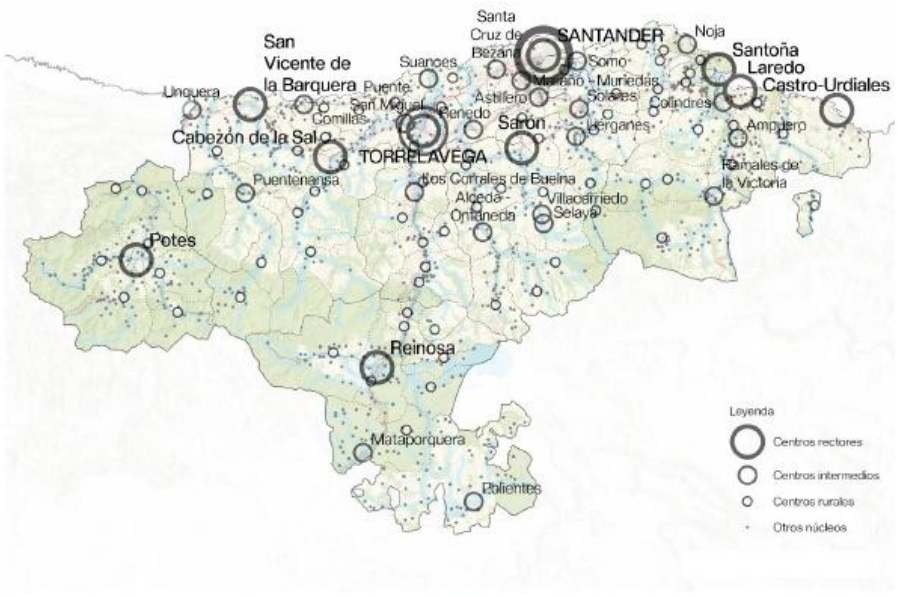


Ilustración 24. Estructura del sistema urbano (ver plano de ordenación: O.02 Sistema Urbano).

Plan Regional de Ordenación Territorial. Aprobación Inicial 2026

El PROT fija las condiciones que debe desarrollar Torrelavega como complejo productivo, caracterizado por un entramado industrial, logístico y de servicios, debiendo ajustarse a un modelo radial, a partir del área urbana consolidada en torno al núcleo central de la ciudad, y con unas áreas de expansión caracterizadas por un desarrollo productivo mixto, industrial y terciario; con las que se articula a partir de las infraestructuras viarias A-67 y A-8.

4.3. PLAN ESTRATÉGICO DE TORRELAVEGA 2016-2026

El Plan Estratégico de Torrelavega 2016-2026, aprobado en diciembre de 2018, establece una visión estratégica del futuro de la ciudad en cinco ejes desarrollados mediante líneas de actuación.

El PGOU se enmarca en el EJE 3. TORRELAVEGA VERDE Y SOSTENIBLE, que tiene como objetivo estratégico “hacer de Torrelavega una ciudad más verde y sostenible, más cómoda y accesible para las personas, atendiendo a las necesidades de los barrios y generando un espacio público de calidad, en el que la ciudadanía pueda relacionarse y sea el soporte de una intensa vida urbana”.

Este eje se desarrolla con las siguientes líneas de actuación:

- Línea 3.1: Plan General de Ordenación Urbana
- Línea 3.2: Movilidad sostenible
- Línea 3.3: Un espacio público más habitable
- Línea 3.4: Infraestructura verde: recuperación del río, corredores naturales y red de espacios verdes
- Línea 3.5: Impulso a la rehabilitación del parque de viviendas

- Línea 3.6: Soterramiento de la línea de FEVE[1], impulsando el ferrocarril como elemento fundamental para un modelo de movilidad sostenible
- Línea 3.7: Actividades de difusión y divulgación de buenas prácticas y experiencias en materia de sostenibilidad

El Plan General contiene propuestas concretas para el desarrollo de las actuaciones contempladas en las líneas estratégicas 3.1 a 3.6.

La ordenación del Plan General integra otras acciones contenidas en líneas de actuación que desarrollan los otros ejes estratégicos:

- Nuevo suelo industrial (Línea 1 del Eje 1)
- Ubicación centro empresarial relacionado con la universidad (Línea 2 del Eje 1)
- Parque Empresarial y Tecnológico Bisalia (Línea 2 del Eje 1)
- Actuación Integral Estratégica Productiva Área La Hilera, delimitada por el POL (Línea 5, Eje 1)
- Protección de los suelos de alto valor agrológico (Línea 6 del Eje 1)
- Previsión de equipamientos locales en barrios (Línea 9 del Eje 1, Línea 3 del Eje 4))
- Reserva de suelo para nuevos equipamientos deportivos (Línea 4 del Eje 2)
- Medidas de accesibilidad en el espacio público y la edificación (Línea 1 del Eje 4)
- Mejora del espacio público como espacio de relación (Línea 5 del Eje 4, Línea 6 del Eje 4)
- Obtención de suelo residencial para crear un parque público de viviendas (Línea 8 del Eje 4)
- Fomento de la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética (Línea 8 del Eje 4)
- Fomento de la movilidad sostenible supramunicipal (Línea 2 del Eje 5)
- Recuperación ambiental y paisajística de los ríos Saja y Besaya (Línea 4 del Eje 5)

El Plan General, directamente mediante la ordenación o la regulación normativa o indirectamente como consecuencia del desarrollo de las actuaciones propuestas, integra las acciones del Plan estratégico que requieren de una actuación urbanística para su aplicación.

[1] Red de ancho métrico ADIF-RAM

5. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO DE CRECIMIENTO

Las estrategias territoriales confieren al municipio de Torrelavega un claro protagonismo con proyección sobre la comarca/ región, al abordar la definición del modelo de crecimiento es necesario valorar las necesidades propias del municipio así como las que dimanan de su papel de cabecera comarcal; la revisión se aprovecha para establecer las líneas estratégicas que permitan la consecución de un conjunto urbano + periurbano + medio rural, complejo y diverso, que se apoya ante todo en la ciudad consolidada, en sus vacíos y en sus zonas de borde en desarrollo, con el objetivo de dar respuesta a todas las demandas.

5.1. LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA DE TORRELAVEGA. ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

La revisión del PGOU de Torrelavega establece como principio básico la ordenación y regeneración de la ciudad actual, la regularización de los crecimientos en marcha y con perspectiva de futuro la proyección de los límites al crecimiento.

La preocupación principal no es crecer más, sino la consecución de un tejido urbano de mayor calidad. Partimos de la ciudad que tenemos, con sus aciertos y sus problemas, el reto de la revisión es ante todo la mejora de las estructuras urbanas existentes, el diseño de acciones que contribuyan a reforzarlas, a paliar los problemas, y a conseguir un marco urbano más humano, más respetuoso con la naturaleza y el medioambiente, una ciudad que establezca nexos y lazos con el medio rural que la circunda, que dialogue con él, integrando un medio en el otro.

La revisión va a incidir en la necesidad de establecer parámetros para la sostenibilidad económica y ambiental, dirigidos a consolidar una ciudad menos costosa en términos de recursos y menos contaminante, que aprenda a modificar las lógicas de producción y hábitos de consumo, que reconoce la importancia de una economía responsable con su medio, y que valora la biodiversidad, que la cercanía y proximidad del medio rural le ofrece.

5.1.1. Torrelavega y el Río. La importancia del lugar

El núcleo urbano de Torrelavega presenta una forma sensiblemente circular que se adapta en su límite noroeste al cauce del río Besaya; la ciudad ha crecido hacia el sur, rellenando los vacíos entre las riberas y el cruce de caminos que da origen a la ciudad, con algunos tentáculos que se desarrollan asociados al trazado de las principales carreteras de salida de la ciudad, son los barrios que tuvieron un crecimiento autónomo y hoy se encuentra en proceso de integración con la ciudad central; como son el caso de Sierrapando en Avda. de Bilbao, Campuzano en Avda. de Palencia, Tanos en la Carretera a Viérnoles, Torres en Avda. de Oviedo y Barreda en Avda. de Santander.

Aun a pesar de asentarse en una vega y próxima a un río, esta circunstancia no se percibe en la escena urbana de la ciudad, no se hace visible para el ciudadano. Las riberas y sus parques asociados no están incorporados a la vida urbana, tanto en el tratamiento del espacio público, como las fachadas urbanas. No se hace partícipe al ciudadano del valor ambiental y paisajístico que el paso de un río como el Besaya puede suponer, como aportación de riqueza visual, embellecimiento de los frentes urbanos y aporte de biodiversidad que llega a través del corredor fluvial.

La revisión del Plan prevé el tratamiento pormenorizado de las riberas del Río, reforzando el parque fluvial que se ensancha con piezas como el parque de la Viesca y pequeñas aportaciones en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable tangentes al río (Mies de Vega y Campuzano) o la adscripción de nuevos sistemas generales (parque de La Tabla y Jardín Botánico), implementando

medidas que permitan potenciar la conexión del parque fluvial con el interior de la ciudad y relacionar a través de paseos arbolados las riberas con los parques urbanos de Miravalles y Manuel Barquín.

El parque de ribera va a acoger también sendas y circuitos que promocionen otra forma de recorrer la ciudad (a pie o en bici), recrear nuevas áreas estanciales y sobre todo penetrar hacia el corazón de la ciudad con ejes verdes.

5.1.2. Las infraestructuras viarias y ferroviarias

La barrera natural del Río, y las infraestructuras de carreteras y ferrocarril condicionan los desplazamientos en el municipio; contamos con una ciudad central que se desarrolla en el interior del espacio que delimitan el Río y las autovías (A-8 y A-67), este espacio acoge los crecimientos urbanos y una gran cantidad de terrenos en estado natural; fuera de este recinto, con conexiones lineales con la ciudad central, se desarrollan los núcleos tradicionales (Viérnoles, La Montaña y San Ramón) y algunos barrios (Ganzo y Duález, Tanos, Torres y Barreda) ya integrados con el tejido urbano de la ciudad.

El peso de las infraestructuras en el funcionamiento de la ciudad es enorme y a lo largo de los años ha generado disfunciones que se tratan de paliar; las calles principales se identifican en dirección N-S y E-O, coincidentes con las carreteras antiguas, hoy ejes estructurantes de la ciudad que soportan gran peso del tráfico urbano e interurbano. Estos ejes se completan con dos rondas que distribuyen el tráfico disminuyendo la presión sobre los ejes, la segunda ronda: Ronda Bulevar, ejecutada en los últimos años, ha supuesto un gran desahogo en las dinámicas circulatorias.

La revisión del Plan apuesta por jerarquizar y reforzar la red viaria existente, planteando la modificación en la distribución de algunas secciones viarias, desde la óptica de favorecer al peatón sin pérdida de funcionalidad.

La propuesta toma en consideración el suelo urbanizable y las áreas de intervención del suelo urbano en ejecución, así como los nuevos sectores delimitados, analizando su contribución a la estructura global de la ciudad, la incorporación de los sistemas generales interiores y adscritos a su desarrollo, estudiando los efectos que su puesta en carga generarán en la movilidad de la ciudad, implementando medidas, para la consecución de un sistema de movilidad racional y sostenible donde se prioriza al peatón y los modos alternativos al tráfico rodado.

Se diseñan nuevas alternativas de conexión con las nuevas piezas de actividad que se prevén y se trata de permeabilizar y favorecer la integración entre las diferentes estructuras urbanas -rectificación de viales y apertura de nuevas calles-.

El ferrocarril también ha supuesto una barrera importante, es el caso de la línea de ADIF-RAM de Santander a Cabezón de la Sal; esta línea aísla el barrio del Cerezo, delimitado por el Río y las vías del tren, al respecto el Plan se hace eco de la reivindicación histórica ciudadana del soterramiento de las vías que permitirán, no sólo, unir físicamente al barrio con la ciudad central sino permitir un acercamiento del Río hacia la ciudad, teniendo en cuenta que el límite norte del barrio constituye la superficie de contacto con las riberas del Río.

La línea de ADIF-RC que discurre por el sur del término municipal se superpone al trazado de la A-67 conformando una barrera hacia los núcleos de Viérnoles y el nuevo polígono industrial. Junto a la estación de Tanos se encuentra la planta de transferencia de mercancías, cuyo traslado, a otra zona más alejada, está siendo demandado por parte de la población. La revisión plantea la conveniencia de formular alternativas a la ubicación de la planta, así como permeabilizar las conexiones norte- sur de las infraestructuras.

5.1.3. Vacíos en la estructura urbana, bordes y barrios

En el tejido de la ciudad nos encontramos con múltiples vacíos, muchos se corresponden con antiguas áreas de intervención delimitadas en el PGOU/96 no desarrolladas y otros producto de la integración de los barrios en la trama urbana; el Plan revisa las ordenaciones no ejecutadas y plantea alternativas que valoren en cada caso su posición relativa en el barrio o estructura urbana a la que pertenecen, favoreciendo actuaciones que completen y dignifiquen las diferentes tramas urbanas, introduciendo nuevos ejes de actividad y nuevos referentes que contribuyan al reforzamiento de su identidad.

Estas actuaciones de regeneración y renovación de partes concretas de las tramas urbanas existentes se consideran prioritarias frente a la disyuntiva de diseñar nuevos crecimientos. El Plan debe hacer prevalecer el interés de regenerar un tejido urbano existente, que presenta deficiencias y aciertos, las intervenciones a diseñar no solo completarán vacíos, sino que contribuirán a recualificar las tramas urbanas donde se insertan, produciendo un efecto inducido hacia el entorno inmediato, lo que va a redundar en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

En la definición de la ordenación de cada una de estas piezas el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad son elementos importantes, que deben presidir estas intervenciones de pequeña escala, con el fin de lograr una plena revitalización de los tejidos urbanos, con calles y plazas bien urbanizadas, ejes comerciales bien articulados, introduciendo también pautas para el embellecimiento de la ciudad.

En el caso concreto de los barrios, se valora el mantenimiento de las variables morfotipológicas de cada uno de ellos, de tal forma que aun integrándose con la ciudad mantengan las cualidades que los caracterizan, así el conjunto urbano reúne estructuras diversas con características propias: una única ciudad con diversidad de tejidos.

5.1.4. Las previsiones de crecimiento no desarrolladas del PGOU/96

El modelo urbano del Plan anterior contemplaba el desarrollo de sectores de suelo urbanizable que principalmente completaban la trama urbana de la ciudad central, engarzados entre sí a través del trazado de la Ronda Bulevar ya ejecutada. Únicamente dos de estos sectores se encuentran en proceso de desarrollo (El Valle y Mortuorio), encontrándonos con vastos espacios vacíos en proximidad al “centro” que, con la excepción del sector de Mies de Vega, contaban con ordenación detallada.

La revisión se ha planteado si son necesarios todos los suelos urbanizables previstos en el plan vigente, y cuestiona el modelo de crecimiento extensivo, previsto en el Avance de planeamiento, ratificado por el Pleno y punto de partida de este documento, modelo que proponía la ocupación de todos los terrenos vacíos entre la ciudad actual y el trazado sur de la autovía A-67, sobrepasándola incluso en algunos puntos.

La definición del modelo de crecimiento debe estar justificada a partir del análisis de la capacidad de población, donde se estudian las dinámicas poblacionales e inmobiliarias de los últimos años, y de la consideración del papel del municipio como cabecera comarcal. El suelo que se pondrá en carga en un futuro y las densidades de población deben ser coherentes con la racionalidad de la propuesta.

En este sentido el modelo previsto de crecimiento recoge los sectores de suelo urbanizable delimitado no desarrollados, replanteándose para cada uno de ellos la idoneidad de las determinaciones del plan anterior y concretamente en lo concerniente a los usos y la necesidad de implementar medidas de carácter ambiental que promuevan otro tipo de relación con la estructura global de la ciudad, estableciendo determinaciones de ordenación detallada vinculantes para su desarrollo, que repercutan en el fortalecimiento de la relación entre las distintas piezas.

5.1.5. El sistema urbano: eficacia e innovación. La ciudad mixta

Otro aspecto a enfatizar en el municipio es la mezcla de usos que se aprecia en muchos de sus barrios. La combinación de áreas residenciales y comerciales, con áreas industriales y zonas agrarias y naturales recrea un escenario que la revisión del Plan quiere reforzar, promoviendo la consolidación de nuevas estructuras urbanas que implanten esa diversidad.

En la ciudad del futuro el espacio de trabajo puede encontrarse dentro de la ciudad "mixta", favoreciendo la mezcla de usos en la ciudad consolidada y sobre todo diseñar o preparar nuevas piezas que permitan absorber las nuevas necesidades vinculadas a proyectos industriales o de servicios, que exigen espacios adecuados, preparados, amplios y bien comunicados.

Las previsiones de sectores con diversidad de usos intercalados en el esquema global de la ciudad provocarán la implantación de tejidos mixtos que acogen industria, logística, transporte, servicios especializados, grandes equipamientos, campus universitario y tejido empresarial, centros de investigación y desarrollo, espacios complejos de ocio y comercio; el tamaño de Torrelavega como ciudad media y su posición estratégica en la región la hacen adecuada para la configuración de un modelo plural, compacto y diversificado.

5.1.6. Tendencias de los núcleos tradicionales

Los núcleos tradicionales han mantenido hasta hoy sus invariantes morfotipológicos, se reconocen escenas urbanas de gran valor paisajístico, algunos de ellos con fondos escénicos singulares. En todos ellos existe una cierta presión para la construcción de nuevas viviendas, hay demanda de los propios habitantes actuales que quieren que sus descendientes puedan asentarse en el lugar en que nacieron.

El Plan ha realizado un análisis pormenorizado del grado de consolidación de los núcleos, detectando vacíos y reconociendo la presión sobre los bordes, estudiando las condiciones específicas del lugar, valorando las condiciones topográficas, las cualidades de escena urbana y paisaje, tanto en el interior de cada estructura rural como su percepción desde el exterior. En base a ello se plantean propuestas de remate del suelo urbano, en aquellos puntos donde se considera escaso o nulo impacto ambiental

En el núcleo de Viérnoles, al este del barrio de Paramenes, se delimita un sector de suelo urbanizable apoyado en caminos rurales plenamente insertados en la trama rural existente; con éste, además de contribuir a fijar población, se obtendrán dotaciones que reforzarán los servicios del conjunto rural. Su desarrollo requerirá la obligación de realizar un Análisis de Impacto e Integración paisajística sobre el medio ambiente.

5.1.7. Factores de sostenibilidad económica y energética

El Plan tiene el compromiso de establecer condiciones dirigidas a la mitigación del cambio climático; hoy día el consumo de agua y energía, junto con la ocupación del suelo, son identificados como los principales indicadores de sostenibilidad urbana; el funcionamiento de la ciudad como organismo vivo nos lleva a establecer desde el Plan patrones que aseguren el compromiso en la lucha contra el cambio climático imponiendo medidas de contención y obligaciones para el desarrollo de las diferentes actividades.

En esta línea la revisión del Plan apuesta por un consumo moderado y contenido del suelo, incidiendo con mayor énfasis en la completación y adecuación de la ciudad existente frente a la puesta en carga de nuevas extensiones de terreno. Se asumen los sectores en ejecución, se dan nuevas directrices para los sectores delimitados que no se han desarrollado y, se completa desde la contención, el modelo de crecimiento.

Se establecen nuevos criterios para los desarrollos con imposición de medidas de reducción de emisiones de carbono, generación de fuentes de energías renovables, y en general reducción del consumo de la energía, apoyada en la atemperación climática por parte del arbolado (infraestructura verde), edificaciones bioclimáticas, etc. Se incide en la gestión sostenible del agua, que contribuye a transformar los sistemas convencionales de tratamiento de aguas pluviales en sistemas urbanos de drenaje natural, reduciendo la carga de aguas pluviales en el alcantarillado, y la obligación de aportar las parcelas privadas una superficie "ecológicamente efectiva".

No podemos olvidar tampoco el plano de la movilidad, en el que las orientaciones van dirigidas, cada vez con más nitidez, hacia objetivos de calidad ambiental, equidad y reducción del consumo de recursos naturales y monetarios, bajo el concepto de movilidad sostenible.

5.1.8. El entorno agro- urbano

Torrelavega pertenece al rango de ciudades medias con cualidades en cuanto a su relación con el medio rural en el que se inserta, su situación en el fondo del valle del Saja-Besaya le permite gozar de paisajes y entorno de alta calidad escénica. El conjunto urbano central y sus barrios tienen una excelente relación con el medio natural, aún hoy día se entremezclan las escenas rurales de actividades agrarias (cultivos, vacas pastando) con las escenas plenamente urbanas, lo que le confiere un alto potencial de calidad ambiental y humana que el Plan va a poner en valor.

La ciudad ha ido creciendo ocupando los espacios centrales del valle y reforzando las estructuras de sus barrios próximos, desarrollados a lo largo de las carreteras principales (Palencia, Oviedo, Bilbao), estos desarrollos de marcado carácter lineal se introducen cómo dedos en el medio agropecuario, caracterizado además por un alto valor agrológico. Sobre este medio agrario en continuidad a la ciudad, se pretende fomentar una economía verde sostenible basada en la producción local de las áreas agrícolas cercanas, paralela a la protección del medio ambiente.

Esta relación "próxima" entre ambos medios, se perfila como una gran fortaleza de la ciudad, que en vez de desdibujarse o ser minimizada, puede ser considerada uno de sus puntos fuertes, promoviendo la relación e intensificación de sus vínculos.

5.1.9. Los corredores naturales

Corredor fluvial Saja-Besaya

La presencia del Corredor natural de los Ríos Saja-Besaya en Torrelavega ha estado siempre ligada a las actividades económicas; precisamente en sus márgenes se asientan las tres grandes industrias que en el último siglo ha supuesto uno de los principales motores económicos del municipio. Siguiendo estas dinámicas el Ayuntamiento de Torrelavega ha desarrollado un "*Estudio de viabilidad de desarrollo urbanístico, gestión y ejecución para implantación de actividades productivas en Corredor SNIACE- SOLVAY*", este estudio de viabilidad tiene su origen en las propuestas del Modificado 24, que clasificaba parte de los terrenos vacantes entre las riberas de los ríos y el trazado de línea ADIF-RAM en Barreda como suelo urbano no consolidado de uso industrial, salvo los terrenos próximos al Río contemplados como reforzamiento del sistema general verde.

La Confederación Hidrográfica del Cantábrico ha cartografiado recientemente las zonas inundables y de flujo preferente a lo largo del paso del Río por Torrelavega, resultando que, el corredor SNIACE-SOLVAY queda afectado de forma extensiva por la zona de flujo preferente, cuestionándose en consecuencia el desarrollo de los usos proyectados en el Estudio de viabilidad. La propuesta del Plan, recogiendo las recomendaciones del Organismo de cuenca, se plantea el mantenimiento de las

condiciones naturales del corredor, abandonando el proyecto de implantación de nuevos enclaves de actividades económicas en la zona.

El Corredor fluvial de los Ríos se consolida como un eje natural de gran valor ambiental, vertebrador de actividades urbanas (vinculadas al ocio y el disfrute de la naturaleza) y rurales, que permiten el tránsito de biodiversidad desde los espacios protegidos de ribera hasta la ciudad.

Otros Corredores potenciales

En la misma línea se configuran los cauces de los arroyos principales: Campuzano y Sorravides que, desde los espacios protegidos del sur del municipio, avanzan hacia la ciudad, como arroyos naturalizados, cuya preservación se esboza como prioritaria en la revisión, sobre los que se tratará de conservar sus valores originales y recualificar las márgenes urbanas degradadas.



5.2. LA CIUDAD DE TORRELAVEGA Y LOS BARRIOS

La ciudad tradicional se ha conformado de forma compacta al sur del Río, delimitada por el curso fluvial y las grandes infraestructuras viarias -A-8 y A-67-, el conjunto urbano reúne estructuras muy diferentes que componen un tejido diversificado: acoge la ciudad centro, los ensanches y los barrios tradicionales que se desarrollaron acompañando a los viarios principales, y que ahora se encuentran “dentro” de la ciudad, como Campuzano, Tanos, Sierrapando y Miravalles.

Aun tratándose de un tejido compacto, nos encontramos con estructuras muy diversas, la revisión del PGOU aborda la ordenación de la ciudad con el compromiso de poner en valor esa diversidad, se dan

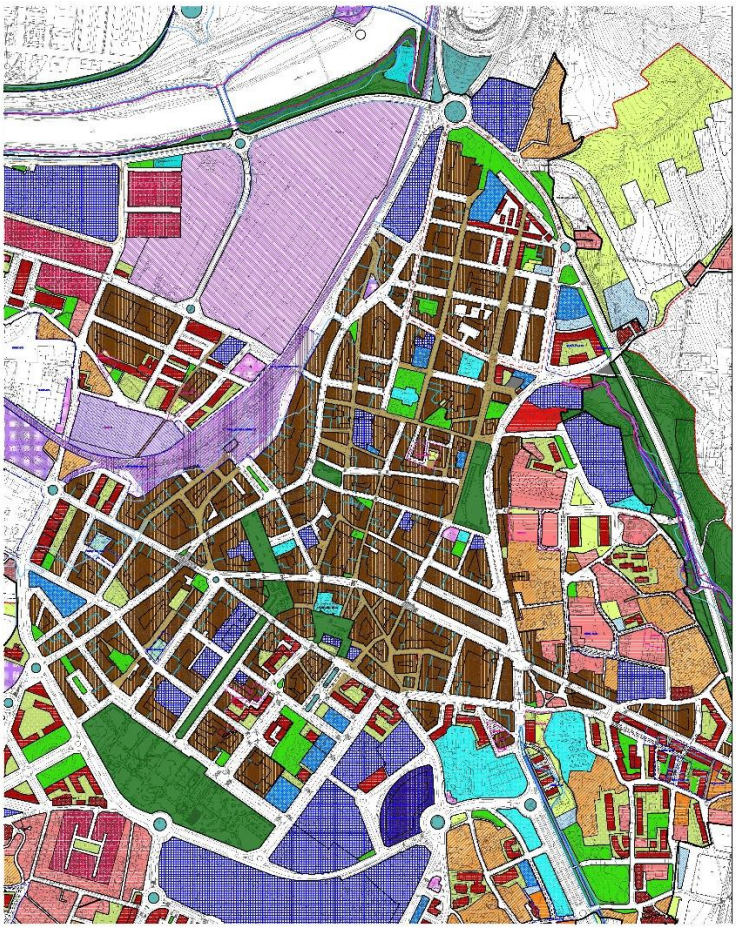
determinaciones para la integración entre las distintas piezas, minimizando fronteras y puntos conflictivos, pero tratando de conservar y poner en valor la identidad propia de cada barrio.

Se ha incidido especialmente en **completar los vacíos existentes**, algunos en posición de centralidad respecto a la ciudad consolidada, y **ordenar bordes urbanos** que nos permiten establecer nexos con el medio natural, cumpliendo una doble función: sirven de remate a la ciudad y fijan nuevos comportamientos en la relación con el entorno natural.

Centro + centro

Constituye el corazón de la ciudad, es la pieza que aglutina la localización de mayor cantidad de dotaciones y servicios, se desarrolla en el interior del anillo viario que constituye la primera Ronda: C/ José María Pereda, al norte C/ Antonio Bartolomé Suárez, C/ Pintor Valera-C/ La Llama, Avda. Fernando Arce, Avda. del Cantábrico, C/ Teodoro Calderón y C/ Joaquín Cayón.

Tiene dos partes diferenciadas: el norte de la C/ Augusto González Linares presenta un tejido residencial conformado principalmente con manzana cerrada compacta, que ha dado como resultado un tejido denso con carencias significativas de espacios libres y zonas verdes, con alturas excesivas en algunas calles, donde no se guarda relación con los viarios estrechos que soportan la edificación.



En esta zona tiene especial relevancia el barrio de *La Inmobiliaria*, situado en el extremo norte realizado con tipología de bloque abierto con 4 y 5 plantas de altura, constituye una de las zonas más densas de la ciudad, con carencias significativas del parque edificado.

En el escenario futuro previsto en el PGOU este barrio va a experimentar un cambio significativo al prever tangente al mismo, en su borde este, la consolidación de un parque urbano (laderas del frente de C/ de la Llama en el sector Mortuorio) que en prolongación del Parque de Miravalles van a

consolidar un nuevo pulmón verde de la ciudad; esta circunstancia y las previsiones de implantación de nuevas dotaciones en proximidad van a redundar en la recualificación del barrio en el contexto de su posición con respecto a la estructura global.

No obstante, se plantea la conveniencia de promover acciones de regeneración urbana del conjunto edificado de La Inmobiliaria, que aúnen determinaciones para la recualificación física y social del barrio.

Otro aspecto significativo del centro es su compleja relación con el sistema ferroviario; las vías de la Línea de ADIF-RAM marcan una frontera clara que dificulta que el tejido central se acerque al Río y suponen el aislamiento del barrio del Cerezo, tan cerca en distancia y con problemas en su relación funcional con el centro. En este sentido, y asociado a las propuestas que deriven del desarrollo del Plan Especial Soterramiento FFCC, se plantea la apertura de un eje viario, que sensiblemente paralelo al trazado de las vías cierra el esquema viario del centro, dando continuidad a la C/ Hermilio Alcalde del Río. Este viario termina formalizando el frente de la finca de La Carmencita, donde está previsto un equipamiento comunitario asociado a una importante dotación de aparcamientos.

La parte sur del Centro, que se desarrolla hacia el sur de la C/ Augusto González Linares y C/ Padre Damián, responde también a una tipología mayoritaria de manzana cerrada, si bien el tejido que se conforma es más esponjado ajustado a una retícula viaria.

El eje estructurante principal lo constituye la Avda. de España, que en prolongación de la plaza del Ayuntamiento y Plaza José María González Trevilla llega hasta el Parque Manuel Barquín; a ambos lados de la avenida se sitúa gran cantidad de equipamientos comunitarios, sin embargo en proximidad nos encontramos con algunos vacíos y remates inconclusos de manzanas parcialmente consolidadas, como es el caso de "El Zapatón", donde se mezclan tipologías tradicionales con bloque abierto de desarrollo lineal. Se propone la completación de las manzanas dando continuidad a los viarios que les sirven, las operaciones son puntuales sin llegar a tener un gran peso en el barrio.

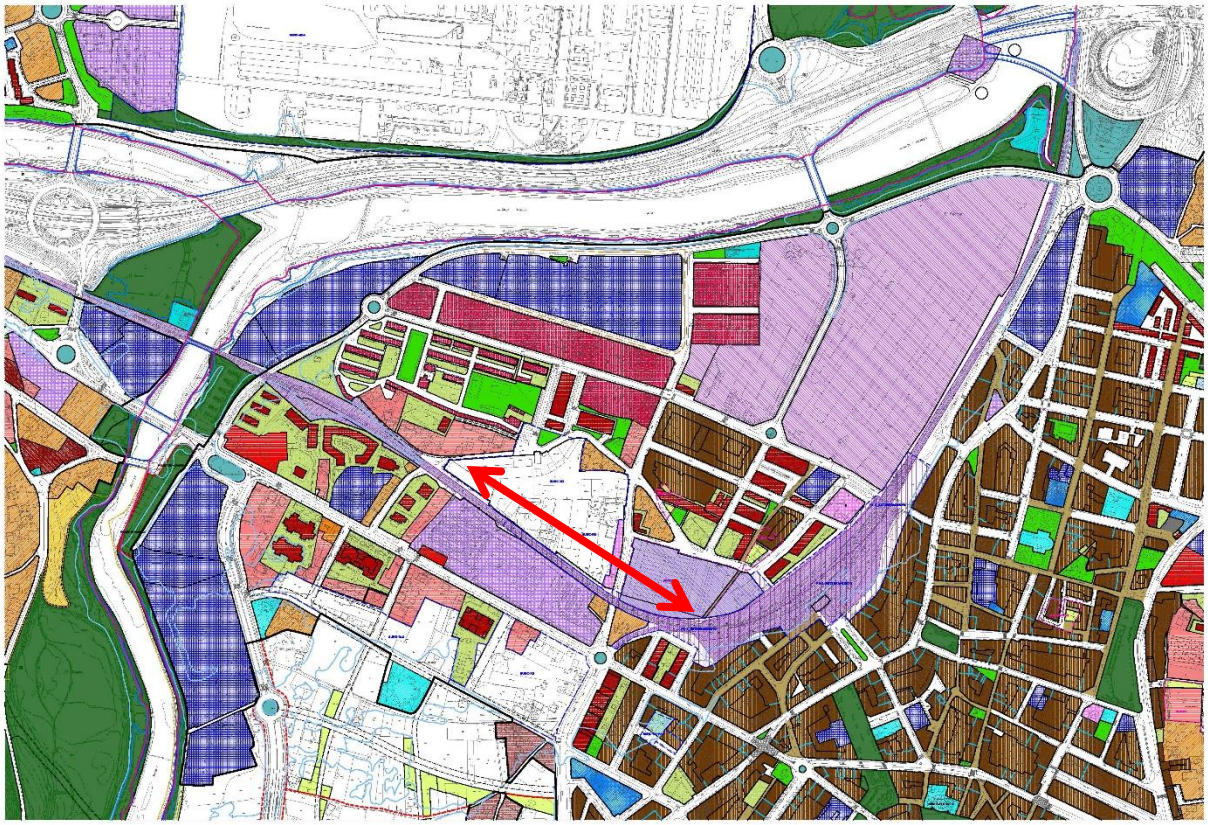
En la zona centro con carácter general, además de las operaciones de sutura, el Plan prevé actuaciones concretas de naturalización y medidas de racionalización y calmado de tráfico, que van a dar como resultado un nuevo modo de recorrer y utilizar los espacios centrales más seguros y cómodos cualificando la escena urbana que va a incorporar ejes verdes que mallan la estructura urbana.

Barrio de "El Cerezo" y Paseo del Niño

Situado al norte del Centro urbano, del que se encuentra aislado por las vías del FFCC. Su límite norte lo constituyen las riberas de los Ríos Saja y Besaya, lo que le confiere un gran potencial de valor ambiental. Dos son los ejes estructurantes del barrio: el Paseo del Niño en sentido norte- sur y la Avda. Pablo Garnica en sentido este- oeste; ambos tienen permeabilidad hacia la ciudad central mediante pasos a nivel regulados con barreras.

El mayor problema del barrio es la ausencia de diálogo con la ciudad central, todo el frente de contacto con la ciudad, que coincide con el trazado de las vías del ferrocarril está consolidado principalmente con actividades industriales y terciarias, su implantación, salvo las instalaciones de ASPLA en el extremo noreste, no responden a ordenaciones planificadas de forma específica para ese lugar, se han gestado en desarrollo de una ordenanza mixta que ha dado como resultado un maclado de manzanas donde se entremezclan los usos de actividades económicas y el uso residencial, usos que desgraciadamente no conviven en armonía.

El Plan prevé la configuración de una nueva fachada entre ambas partes de la ciudad, tanto en el caso del soterramiento de las vías, cómo si estas se desarrollan en superficie; en ambas márgenes la conectividad visual es estrecha y la revisión apuesta por establecer otros modos de relación.



Se plantea conformar un nuevo frente urbano en el límite sur del barrio, promoviendo dos operaciones de renovación urbana significativas.

Se delimita la gran manzana existente entre Paseo del Niño y C/ Pancho Cosío cuya ordenación se remite a un Plan Especial de Reforma Interior, para su desarrollo se fijan condiciones, como la consolidación de un frente de actividades económicas esponjado con una plaza central que debe ubicarse frente a la parcela terciaria del antiguo Firestone, permitiéndose el uso residencial en la parte norte, junto a la colonia de SNIACE.

Esta operación, va relacionada con la propuesta de renovación de la manzana de talleres Obregón, estableciéndose unas determinaciones en el caso que se produzca el cese de la actividad que permita la modificación de este frente, permitiendo configurar una nueva fachada urbana, un nuevo eje de actividad que va a dinamizar el barrio complementándose con las actividades que se desarrollan a lo largo del Paseo Julio Hauzeur.

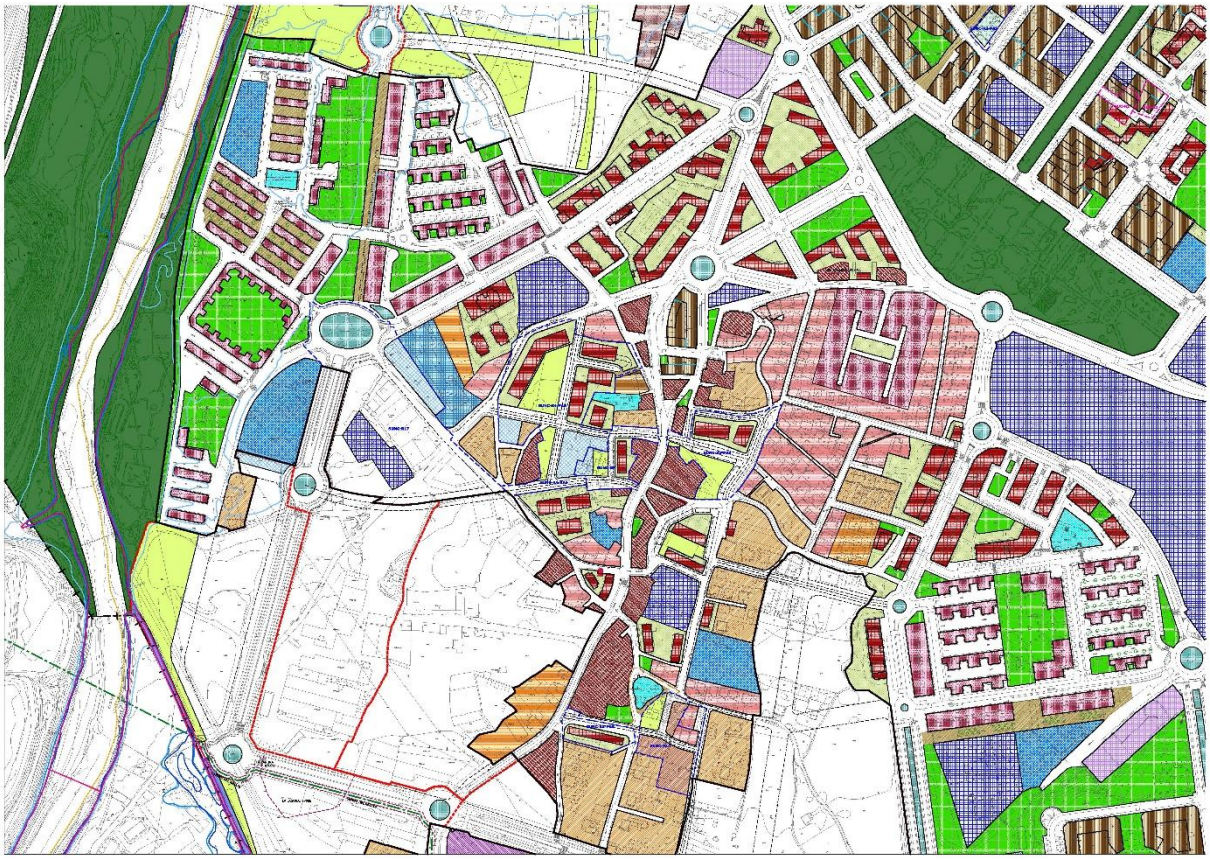
Las propuestas de permeabilidad para la movilidad de la zona, la recuperación y tratamiento de las zonas de ribera de los ríos, unido a las medidas de consolidación de los ejes verdes que conectan con éstos, van a permitir una mayor utilización del Parque fluvial y, asociado a este, una mayor presencia del Río hacia la ciudad central.

Los barrios residenciales: Covadonga, Ciudad Vergel y Nueva Ciudad

A partir de los años 60 se construyen barrios residenciales monofuncionales, como Covadonga, Ciudad Vergel y Nueva Ciudad; estos barrios han evolucionado incorporando en mayor o menor grado algunos usos terciarios, a excepción de Ciudad Vergel que, con tipología de vivienda unifamiliar solo acoge usos residenciales.

La situación de los barrios con respecto al conjunto de la ciudad ha mejorado notablemente, *Covadonga* atravesada por uno de los principales ejes viarios: la Ronda Bulevar, refuerza su conexión

con la Avda. del Besaya; *Nueva Ciudad* con Avda. de Fernando Arce y Avda. de Cantabria y *Ciudad Vergel* con Avda. de Cantabria y C/ San Lorenzo. Estos dos últimos barrios situados al oeste y sur respectivamente del Mercado Nacional de Ganado.



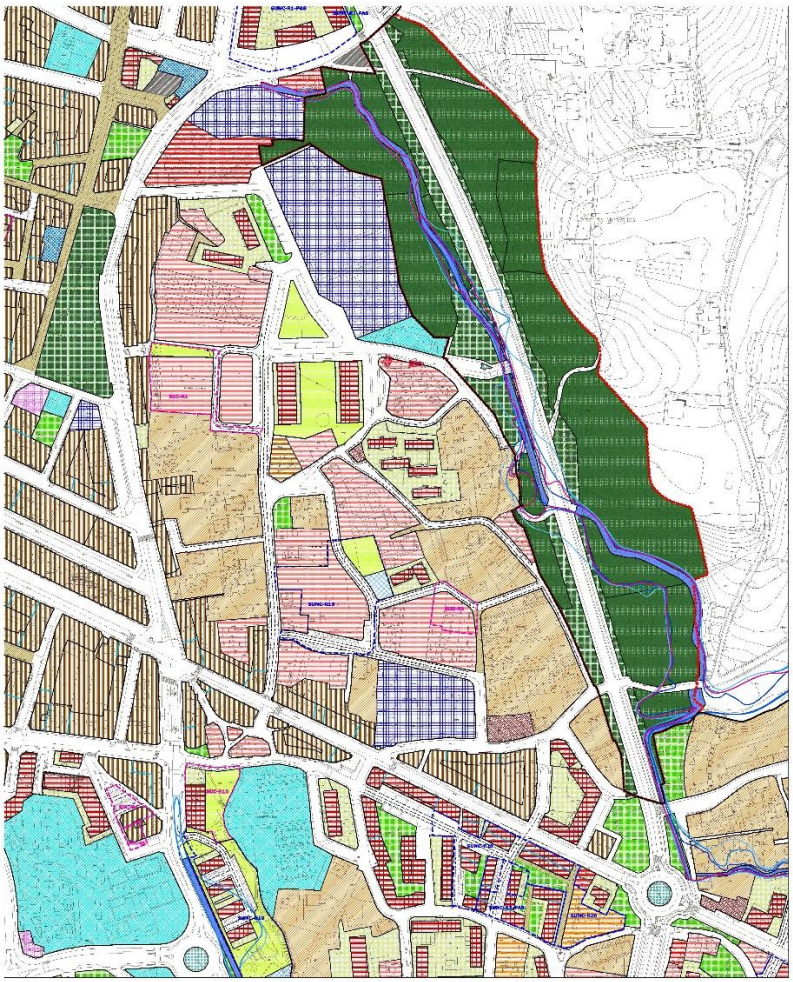
La revisión del PGOU plantea actuaciones de mejora de la escena urbana en los tres barrios. En Covadonga se propicia mayores nexos con el Parque del Río, planteando ejes transversales arbolados que introducen el parque fluvial hacia el interior del barrio, y a su través hacia el resto de la ciudad, y se priorizan algunas calles para acoger usos terciarios que favorezcan la implantación de comercio de proximidad. Desde la normativa se establecen medidas para la mejora de la accesibilidad de las edificaciones.

En Nueva Ciudad se proponen actuaciones de naturalización y prioridad en la localización de los usos terciarios, incidiendo en el tratamiento del espacio público con el objeto de recuperar como áreas estanciales o arboladas espacios que hoy son ocupados masivamente por los coches.

Miravalles

Miravalles está muy próximo a la ciudad central, aunque la orografía sobre la que se asienta supone una frontera física que hace difícil la existencia de conexiones con ella. Limita al oeste y norte con la C/ de la Llama, al este la Ronda Bulevar y al sur la Avda. de Bilbao.

Sus límites oeste y sur están consolidados con edificaciones entre medianeras alineadas a vial que conforman una fachada muy urbana que da réplica a las manzanas del Centro. Sin embargo, el interior del barrio se caracteriza por viviendas unifamiliares aisladas dispersas que conforman grandes manzanas, con escasas dotaciones y la ausencia de espacios libres públicos; en los últimos años han surgido promociones de viviendas unifamiliares adosadas y algún bloque lineal de viviendas colectivas.



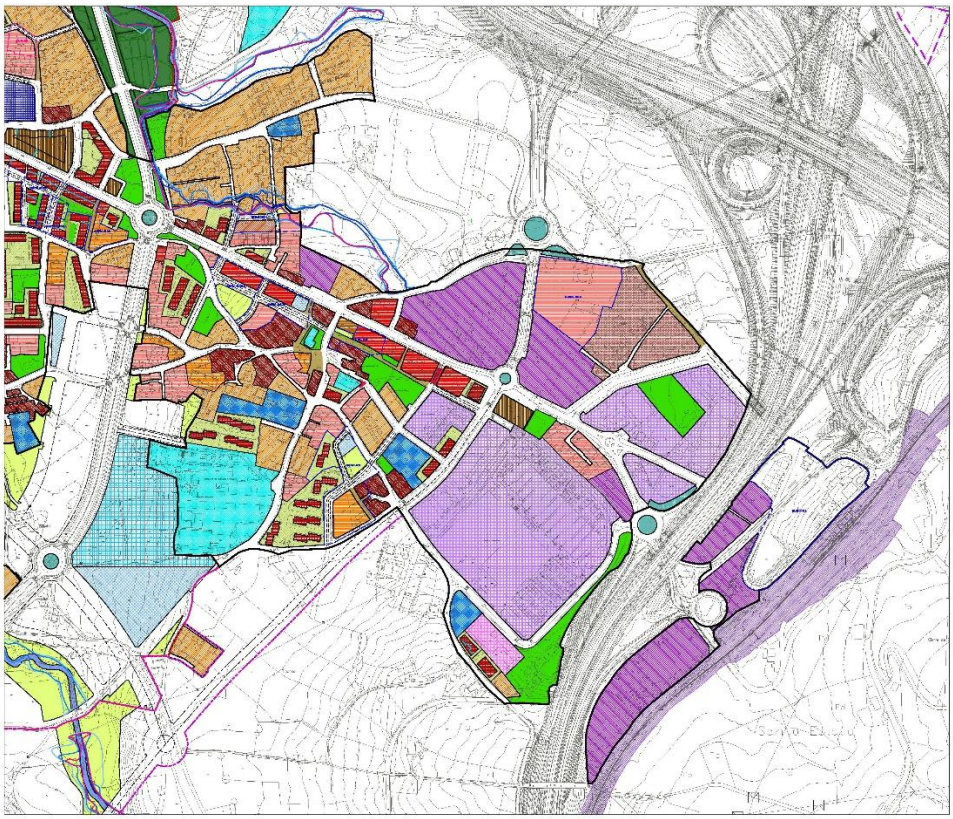
Las propuestas del Plan para el barrio se centran en establecer aperturas y nexos hacia la ciudad funcional central, permitiendo esponjar los frentes con pasos con escaleras que salven los desniveles topográficos. En los vacíos existentes las ordenaciones prevén completar la trama viaria y la obtención de dotaciones de carácter local para el servicio del barrio, tanto equipamientos como espacios libres públicos.

Sierrapando

El barrio de Sierrapando se ha desarrollado tomando como eje la Avda. de Bilbao, atravesado longitudinalmente por la Ronda Bulevar, se caracteriza por una gran mezcla de tipologías edificatorias, principalmente viviendas colectivas en bloque lineal, edificaciones que se alinean a fachada y alguna vivienda unifamiliar aislada y adosada.

Es un barrio que se ha distinguido tradicionalmente por albergar además de los usos residenciales usos terciarios e industriales, no siempre bien insertados en la trama urbana. Esta pluralidad, lejos de ser una desventaja ha propiciado la mezcla de usos, que favorece la fijación en el barrio de empleo y residencia.

Las propuestas del Plan tratan en primer lugar de identificar cual es la forma idónea de implantarse las actividades económicas, asumiendo las que se consideran que conviven con el uso residencial sin producir disfunciones, reconduciendo aquellas que si las producen.



Nos encontramos en el barrio con un problema de movilidad, al bascular prácticamente todos los recorridos longitudinales sobre la Avda. de Bilbao. La existencia de vacíos urbanos de cierta entidad, que se asoman a esta avenida, nos permite plantear una calle paralela al sur que canalizará tráfico local del barrio y va a descargar su dependencia de la Avda. de Bilbao. Esta calle no se concibe como una vía colectora para el tráfico rápido, sino como un eje de conexión donde se prioriza al peatón; se plantea con una sección de anchura irregular, especializándose por tramos: tramos de coexistencia, donde conviven peatones y vehículos, y un tramo peatonal al atravesar el parque.

Estos ámbitos, de suelo urbano no consolidado, se ordenan integrando las edificaciones existentes en proximidad, que se encuentran en buen estado, con propuestas de tipologías edificatorias que se identifican con la diversidad del entorno.

La movilidad de la zona también se beneficiará de los trazados viarios previstos en la revisión del plan, paralelo y perpendicular a la Ronda-Bulevar respectivamente, que favorecen la distribución del tráfico hacia otras zonas de la ciudad, especialmente la generada en el entorno de los centros comerciales.

Tanos

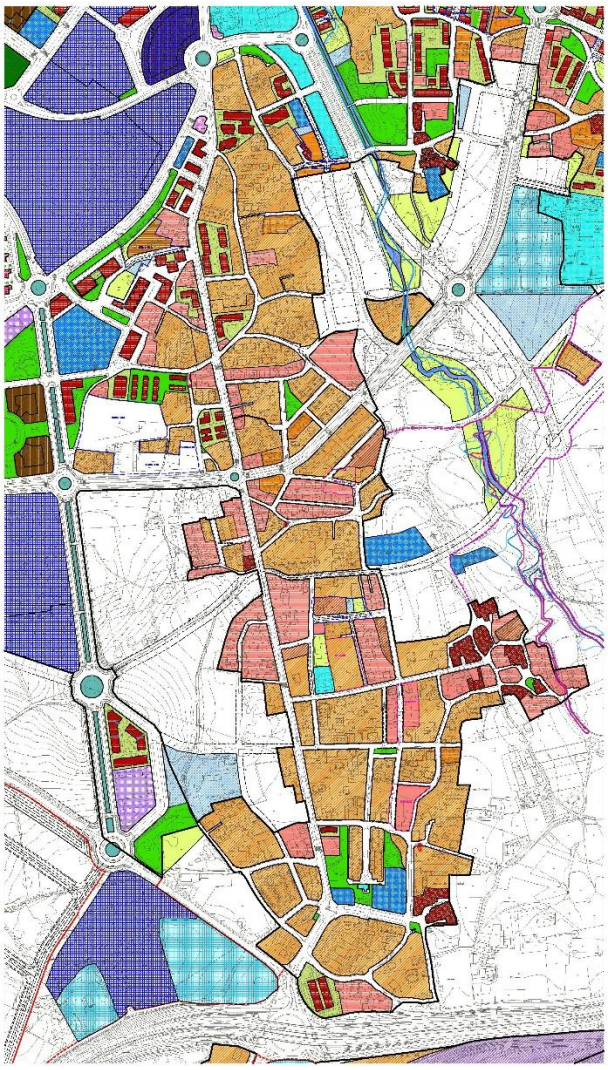
Se desarrolla al sur de la ciudad central, con límite norte en la Avda. de Fernando Arce, atravesado en dirección este- oeste por la Ronda Bulevar. Su eje estructurante lo constituye el Paseo de Fernández Vallejo en dirección norte-sur, que pasa bajo el trazado de la Autovía A-67 hasta la estación de viajeros junto a la planta de transferencia de mercancías de ADIF.

El barrio se caracteriza por el predominio de las tipologías de baja densidad, viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, se trata de un barrio que tradicionalmente ha mantenido una fuerte relación con el medio rural próximo desarrollándose actividades ligadas al mundo agroganadero. En la actualidad ese vínculo es muy débil y en los últimos tiempos la aparición de promociones de viviendas unifamiliares ajenas a los patrones tradicionales ha desvirtuado la escena urbana en algunas zonas.

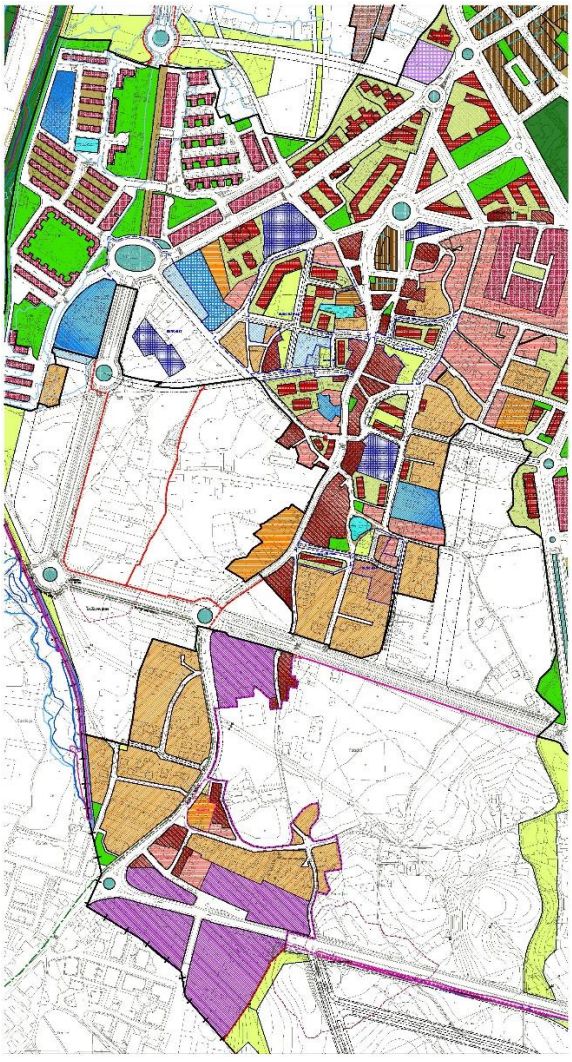
Las propuestas del Plan para el barrio inciden especialmente en completar la malla viaria planteándose nuevas aperturas y prolongación de calles ya iniciadas en fondo de saco. La ordenación ha tratado de continuar con los patrones tipológicos que han caracterizado el barrio, poniendo límites a las nuevas tiras de viviendas adosadas.

Se favorece la intensificación de la relación del barrio con el medio rural, especialmente con la cuña agrológica que acompaña al Arroyo Sorravides en el límite este del barrio, dando continuidad a los caminos rurales. También se establecen medidas que contribuyan a la integración del barrio con los tejidos adyacentes, fijando viarios vinculantes para el desarrollo de los suelos urbanizables colindantes, que se prolongan en viarios existentes del barrio.

Los habitantes de Tanos reivindican la conveniencia de trasladar la estación de mercancías, localizada junto a la estación de viajeros, a una zona más alejada del tejido urbano; se ha estudiado el traslado de la estación de mercancías, liberando junto a la estación de viajeros actual una importante superficie dotacional, alternativa que en este momento se ha descartado.



Barrio Tanos



Barrio Campuzano

Campuzano

Se sitúa al suroeste de la ciudad, siendo su eje urbano principal la Avda. de Palencia. Es un barrio poco estructurado con mezcla desordenada de usos, los residenciales dan paso a actividades industriales sin

orden alguno. En los últimos años se han asentado actividades vinculadas al automóvil aprovechando el carácter de escaparate de la Ronda Bulevar, que lo corta en dos, y el frente de la Carretera de Cartes.

Su tejido residencial se caracteriza por tipologías tradicionales de edificaciones en medianera conformando los frentes de la Avda. de Palencia, algunas viviendas aisladas y adosadas (unifamiliares y en condominio), y en los últimos años, bloques lineales de vivienda colectiva. El Plan establece medidas para completar la trama viaria de forma ordenada, aprovechando los vacíos urbanos, diseñando las nuevas calles que dan continuidad a la trama existente y que aseguran su integración con los tejidos colindantes, utilizando la tipología de edificación abierta para completar el barrio.

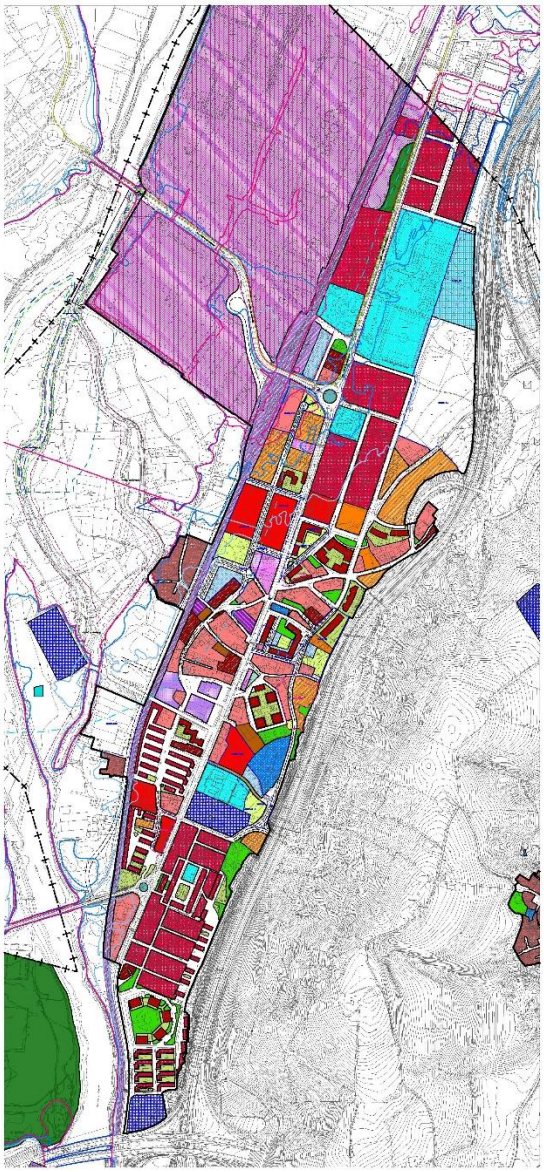
Se mantiene el uso de actividades económicas al este de la ronda- bulevar (SUR 2B-AE), usos mixtos en su prolongación hasta la Avenida de Palencia y usos residenciales al oeste y sur de la ronda entre esta y el río.

Barreda

Barreda es el barrio situado más al norte de Torrelavega, separado del centro por las grandes infraestructuras viarias y ferroviarias: al sur la A-8, al este la A-67 y al oeste la línea de ferrocarril y el Río.

Se desarrolla con un carácter marcadamente lineal en torno a la antigua carretera de Santander, hoy Avda. de Solvay. El barrio nace con la implantación del complejo industrial de SOLVAY y la construcción de viviendas para sus empleados, obreros y directivos, acompañadas con dotaciones al servicio de éstos (economato, escuelas, dispensario e Iglesia). Se localizan otras barriadas semejantes vinculadas al complejo industrial de SNIACE, como El Salvador, Santo Domingo y La Palmera.

El barrio se caracteriza principalmente por las "Colonias" de gran valor morfotipológico, aunque en los últimos años en algunas de ellas, especialmente en El Salvador, se han producido actuaciones que desvirtúan los valores del conjunto. Se han construido además otras tipologías diferentes: bloques lineales, viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, etc, que no han tenido en cuenta las estructuras colindantes de las Colonias, desarrollándose al margen de éstas.



El Plan trata de poner en valor las Colonias instrumentando ordenanzas específicas para cada una de ellas, recogiendo los invariantes tipológicos, pero al mismo tiempo teniendo en cuenta las necesidades y tendencias actuales. Para los vacíos se establecen nuevas ordenaciones con tipologías semejantes a las existentes en proximidad, y se plantean dos nuevos ejes viarios paralelos a la Avda. de Solvay, a

uno y otro lado, que contribuyen a conectar los nuevos enclaves con los tejidos tradicionales, que contribuirán a descargar la Avenida de tráfico local, abriéndose además la posibilidad de generar nuevos ejes de actividad económica, potenciando la implantación de actividad terciaria en ellos para absorber comercio de proximidad.

El Plan apunta también alternativas tendentes a minimizar la presión del tráfico interurbano que se dirige a las playas de los municipios limítrofes en el primer tramo de la Avda. de Solvay, planteando la realización de un nuevo nudo con la A-67 que permita acometer directamente a la glorieta de la CA-131 con Avenida de Solvay.

5.3. NÚCLEOS TRADICIONALES

Ganzo y Duález

Ganzo y Duález son dos pequeños núcleos situados al norte del municipio, muy próximos a la ciudad, aunque separados de ésta por importantes barreras naturales e infraestructurales: el Río Saja y la Autovía del Cantábrico (A-8). Se caracterizan por sus estructuras lineales dispersas a lo largo de la carretera que los une y que sube al Hospital de Sierrallana. El conjunto se completa con el enclave de actividades económicas del antiguo complejo industrial de SNIACE, que ocupa los terrenos entre Duález y el río.

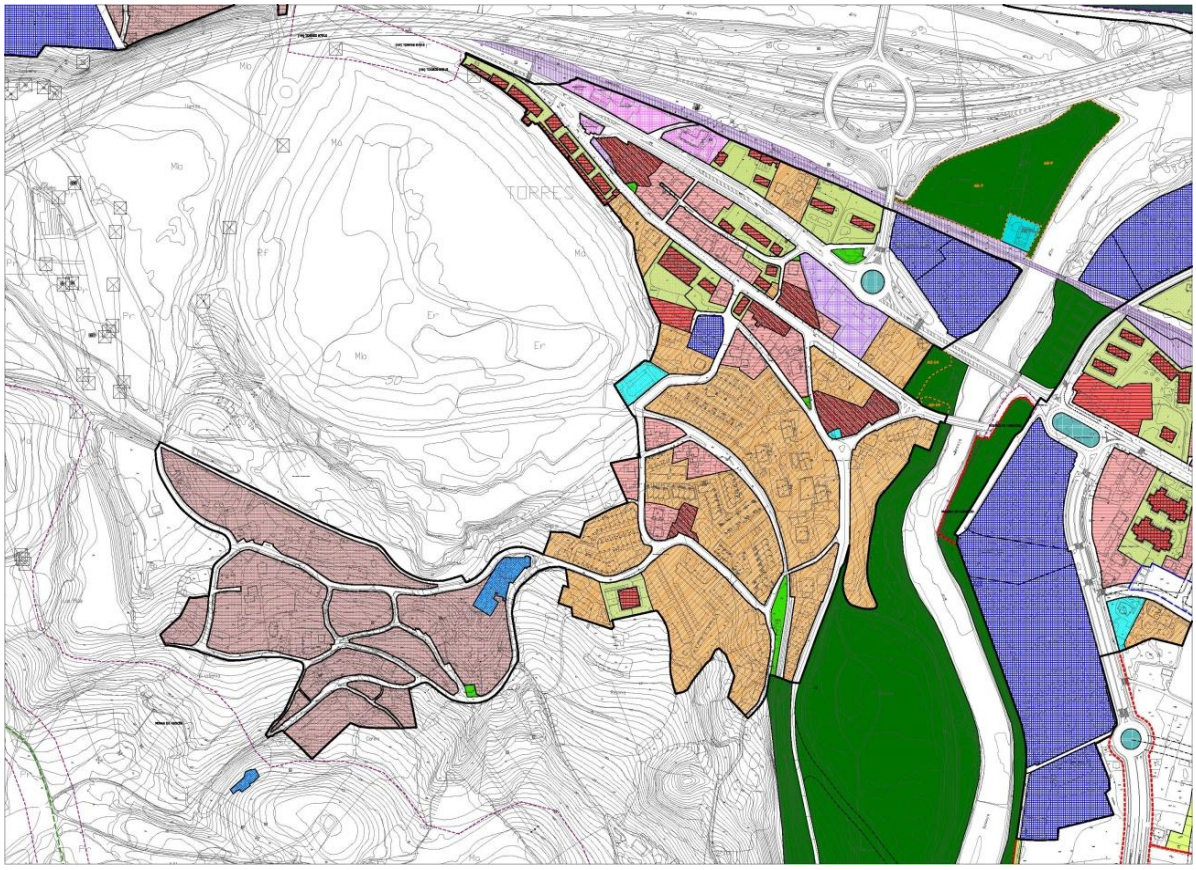


En ambos núcleos se han mantenido básicamente las tipologías tradicionales, si bien en los últimos años se han construido conjuntos de viviendas que responden a otras tipologías con edificación abierta en bloque lineal, que rompen la uniformidad de la trama. El Plan General delimita ámbitos de borde a ordenar para los que establece determinaciones vinculantes dirigidas al mantenimiento de su estructura tradicional y a la puesta en valor de su potencial escénico por su localización en ladera con visuales hacia el Río y la ciudad central.

Se plantean también actuaciones puntuales que favorezcan la relación de los barrios con el Parque fluvial: consolidación de un paseo con arbolado en el borde sur y pasarelas peatonales hacia el barrio del Cerezo que, con la conexión existente, junto a la glorieta a desnivel de Torres, multiplican los nexos con el centro de la ciudad.

Torres

Se localiza al oeste del Río Besaya y al sur de la autovía del Cantábrico y ferrocarril ADIF-RAM. Se relaciona con la ciudad central a través de la Avda. de Oviedo. El pueblo de Torres consta de dos partes diferenciadas, la que se desarrolla al suroeste donde se mantiene la estructura de núcleo tradicional conformando grandes manzanas que dan soporte a viviendas unifamiliares aisladas, y la más próxima al río, con un desarrollo lineal muy claro, paralelo a la Avda. de Oviedo, con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas entre medianeras, y hacia el sur se conforman grandes manzanas con promociones recientes de vivienda unifamiliares y colectivas con espacios libres privados.



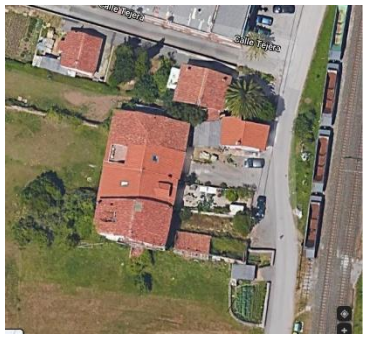
El Plan General favorece el mantenimiento del carácter rural de la zona sur, y en la zona norte propone operaciones puntuales que dan continuidad y completan la trama viaria, e intensifica su relación con las riberas del Río, previendo la completación norte del Parque del Río y el desarrollo del Parque de la Viesca que va a reforzar el corredor fluvial.

Barreda

Se localiza al oeste del trazado del ferrocarril en Barreda, frente a la Colonia de Santo Domingo.

Constituye una pequeña agrupación de casas tradicionales con patios y huertas. El enclave tiene escasa entidad, próximo al cauce del río y los terrenos aledaños con riesgos de inundabilidad que no llegan a afectar al núcleo.





Mies de Vega

En posición de centralidad con respecto a la ciudad consolidada, en el lugar de "Mies de Vega" se delimita un núcleo tradicional que reúne pequeñas edificaciones ligadas a huertas con cultivos, Las viviendas se estructuran con la *calle/ camino de la Mies de Vega*, manteniendo su carácter rural en un entorno dónde aún perviven las trazas de las mieses tradicionales.



Núcleo en Mies de Vega



Núcleo en Sierrapando

Sierrapando

En el borde este de la ciudad, en el barrio de Sierrapando, junto al nudo de carreteras de Los Ochos se localiza esta agrupación de edificaciones tradicionales que conservan su carácter original con huertos y árboles frutales. El núcleo se encuentra rodeado de edificaciones destinadas a actividades industriales y terciarias, con las que convive dignamente.

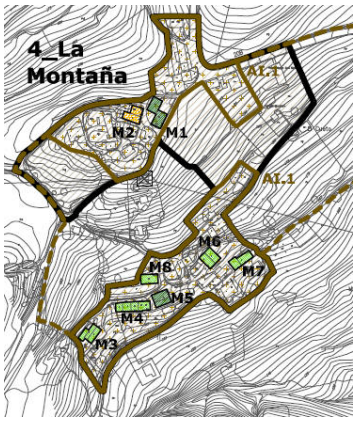
La Montaña y San Ramón

Estos núcleos conservan sus estructuras rurales, más marcadas en el primero, desarrollado en dos piezas separadas apoyadas en los caminos rurales, con muchas edificaciones protegidas, aunque la mayoría con grado de protección ambiental.

San Ramón sin embargo presenta mayor compacidad, con gran número de edificaciones de una sola planta, con menor interés arquitectónico.



La Montaña

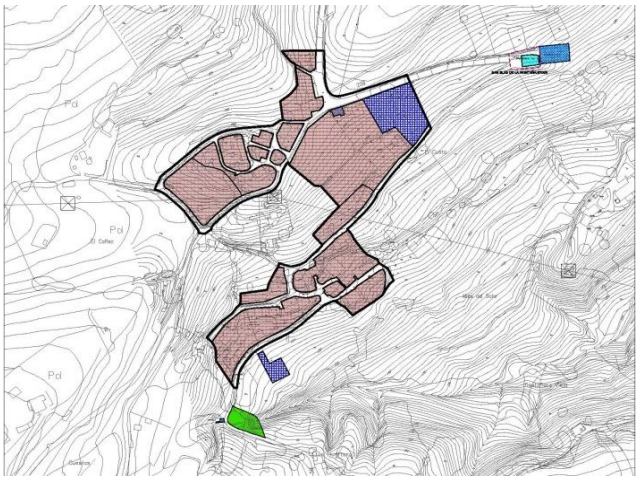


Edificios catalogados en La Montaña

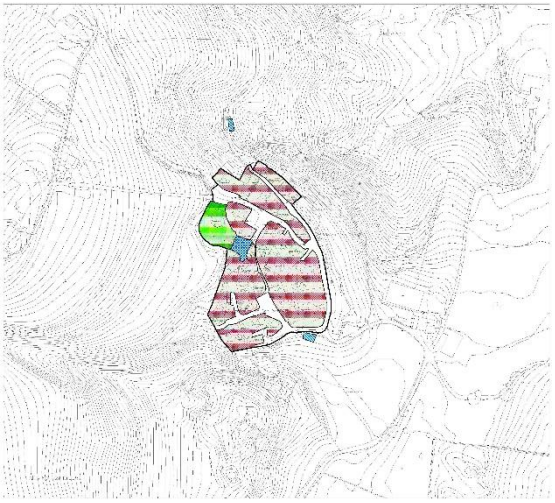


San Ramón

Se caracterizan por su profunda imbricación con el medio rural, en la propuesta de ordenación se ha tenido en cuenta la necesidad de dar continuidad a los caminos y sendas rurales desde el tejido que conforma su escena urbana tradicional; se han integrado dentro del suelo delimitado como *núcleo tradicional* algunas edificaciones de borde que se integran con las estructuras originales, esto no siempre ha sido posible, únicamente se incorporan las que guardan un respeto por el medio donde se localizan y pueden añadir cualidades al conjunto.



Propuesta de NT en el PGOU: Núcleo La Montaña



Núcleo San Ramón

Viérnoles

Viérnoles constituye, junto con La Montaña y San Ramón los núcleos tradicionales con mayor carácter rural del municipio. Está compuesto de varios barrios que se articulan en torno a caminos rurales que los unen, conformados por manzanas irregulares con viviendas unifamiliares dispersas. La Herrera y Paramenes son los barrios que aglutinan mayor cantidad de edificaciones protegidas, incluidas en el Catálogo. El Plan General establece determinaciones para la conservación y mantenimiento de los valores propios de su escena urbana, recuperando los invariantes arquitectónicos que han dado como resultado los conjuntos urbanos que han llegado a nuestros días.



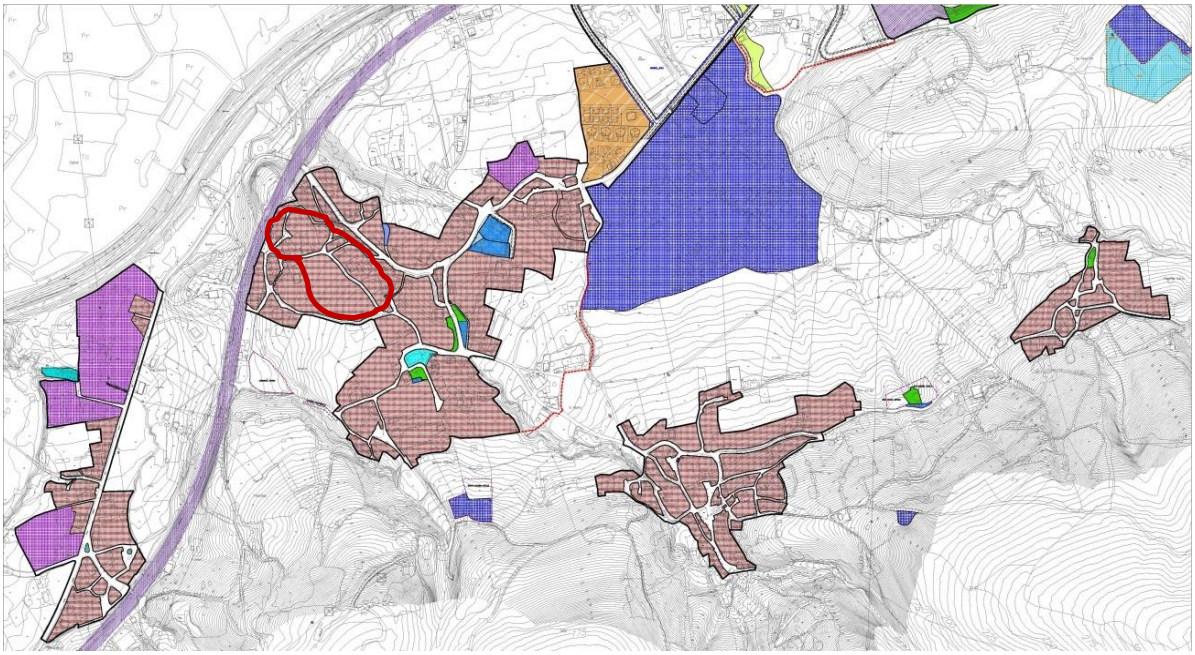
Se proponen dos ordenanzas de aplicación que recogen las diferentes tipologías del núcleo desde el tejido más denso del casco tradicional –NT-1- a las zonas de borde donde se implantan mayoritariamente viviendas aisladas –NT-2-.

Para la definición de los parámetros reguladores de estas zonas de ordenanza se ha tomado como punto de partida la ordenanza para núcleos rurales –UNR- del Plan vigente, que fijaba una densidad máxima de 20 viviendas/ha, que ha permitido la pervivencia global de las estructuras rurales hasta nuestros días, ajustando alguna de sus determinaciones para paliar las distorsiones detectadas durante su aplicación, e introduciendo otras dirigidas especialmente a los núcleos de Viérnoles y La Montaña.

Se fijan condiciones detalladas para las nuevas edificaciones, primando al mantenimiento de las disposiciones tradicionales de la edificación en las parcelas y el respeto a la topografía natural del terreno, impidiendo la implantación de tipologías de características más urbanas; se regularizan las manzanas de borde donde se han ido asentando tipologías edificatorias menos densas.

La aplicación de la ordenanza junto con las determinaciones detalladas de las fichas de los edificios catalogados asegura la pervivencia de los valores morfotipológicos caracterizadores de los barrios.

Se establecen, además, determinaciones específicas para las parcelas incluidas dentro del entorno de protección delimitado en el núcleo de Viérnoles, que afectarán a las nuevas edificaciones y a las intervenciones sobre las existentes.

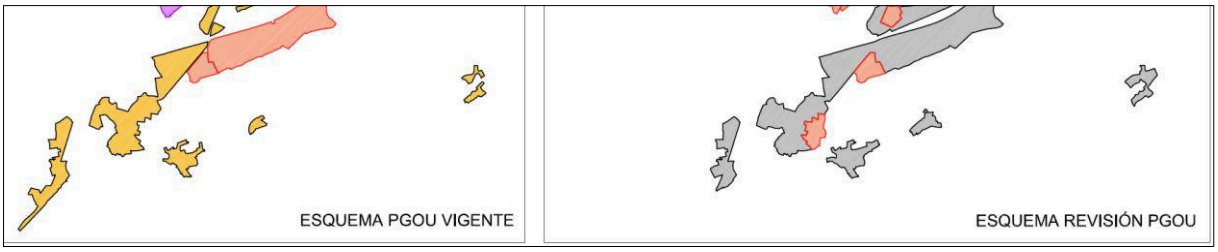


Propuesta para los barrios de Viérnoles (en rojo el entorno de protección)

A partir del suelo urbano del plan que se revisa, se proponen pequeñas ampliaciones que integran las edificaciones ya existentes en su entorno inmediato, incorporándolas a las tramas rurales, se trata básicamente de remates puntuales.

Señalar que, en el barrio de la Hoz, se reduce el núcleo delimitado en el PGOU/96, suprimiendo el desarrollo sur de edificaciones vinculadas al trazado de la carretera CA-700.

En el núcleo de Viérnoles se delimita un sector de suelo urbanizable, para cuyo desarrollo será necesaria la realización de un *Análisis de impacto e integración paisajística,* que podrá estar contenido dentro del correspondiente Plan Parcial, con el objeto de garantizar que los desarrollos urbanísticos no afecten sustancialmente a los valores paisajísticos, y no impidan la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos del ámbito en el que se actúa.



Áreas de integración ambiental y paisajística

En los núcleos, en general, se ha querido incidir especialmente en su especial imbricación con el medio natural que los acoge, definiendo zonas de valor paisajístico en aquellos en los que se detecta una relación singular con su entorno.

Se delimitan *Áreas de integración ambiental y paisajística* y *entornos de protección*, donde se quiere poner en valor la importancia del paisaje como elemento de ordenación, de su impronta en el paisaje lejano, como hito reconocible, cuyas formas cobran protagonismo según se produce la aproximación hacia ellos. Estas Áreas se protegen incluyéndolas dentro del Catálogo, para las que se formulan cautelas que deberán tenerse en cuenta en las intervenciones que se fueran a realizar. Se delimitan en los núcleos tradicionales de La Montaña y Viérnoles, y también en el barrio de Tanos, cuya estructura urbana original y su relación con el medio presenta valores similares.

Estudio de Adaptación al entorno

Con el objeto de garantizar la integración en el medio ambiente de las nuevas construcciones, se establece con carácter obligatorio para todas las parcelas incluidas en los núcleos tradicionales de La Montaña y Viérnoles, que los proyectos de nueva construcción, contendrán un *Estudio de adaptación al entorno*, donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la nueva construcción, que asegure el respeto al empleo de las tipologías y condiciones volumétricas de la zona y la armonización con el medio ambiente, de forma que no rompan la armonía del paisaje natural y rural, o desfiguren la perspectivas propias del núcleo donde se insertan, ni tampoco limiten el campo visual que permita contemplar las bellezas naturales.

5.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Históricamente, Torrelavega ha tenido una importante tradición ganadera, comercial, y sobre todo industrial. La comarca del Besaya es una de las tres zonas industriales de Cantabria, con Torrelavega a la cabeza, que soporta una relevante historia desde el punto de vista industrial que se extiende a lo largo de los dos últimos siglos.

Torrelavega ha sido paso obligado de mercancías entre la Meseta castellana y el puerto de Santander, lo que estimuló la implantación de empresas en la comarca. Así comenzó a consolidarse un nuevo sector de actividad económica, que cobró importancia en Torrelavega desde el asentamiento de las grandes industrias en el municipio y en la comarca del Besaya. Esta interdependencia provoca, como consecuencia del desmantelamiento de diferentes factorías en la zona, una crisis en el comercio de la ciudad. No obstante, la ciudad sigue manteniendo un fuerte entramado económico que hoy día se apoya con más fuerza en el sector comercial y de servicios.

El suelo Industrial ocupa en el Plan General vigente una superficie de cierta entidad. Está formado fundamentalmente por los complejos industriales de SOLVAY, SNIACE y ASPLA, y el polígono industrial de iniciativa regional Tanos-Viérnoles, y se complementa con los enclaves aislados situados en los

frentes de la Avda. de Bilbao y carretera de Cartes. La estructura industrial del Municipio tiene una escala comarcal y regional.

El uso Terciario aparece en parcelas singulares, y de borde en zonas urbanas destinadas al equipamiento comercial (Carrefour, Lupa, Mercadona, Día,…), hoteles, etc., y en el polígono industrial en condiciones de compatibilidad con los usos industriales.

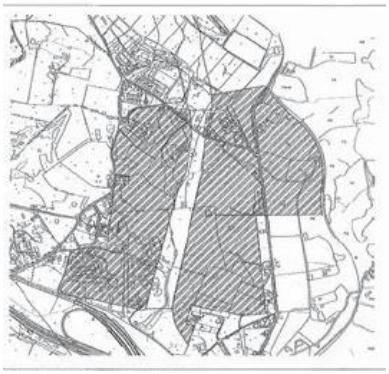
Por otra parte, hay que resaltar en la estructura de actividad económica de Torrelavega, la existencia de tejidos mixtos, que tradicionalmente han acogido usos residenciales y económicos, con un funcionamiento correcto, especialmente en el barrio de Sierrapando y en algunas zonas de Campuzano. Estas mixturas no siempre se desarrollan en armonía, pero hay que identificar cuáles son las causas y cuáles los puntos conflictivos, minimizando estos y reforzando la tranquila convivencia entre usos diversos.

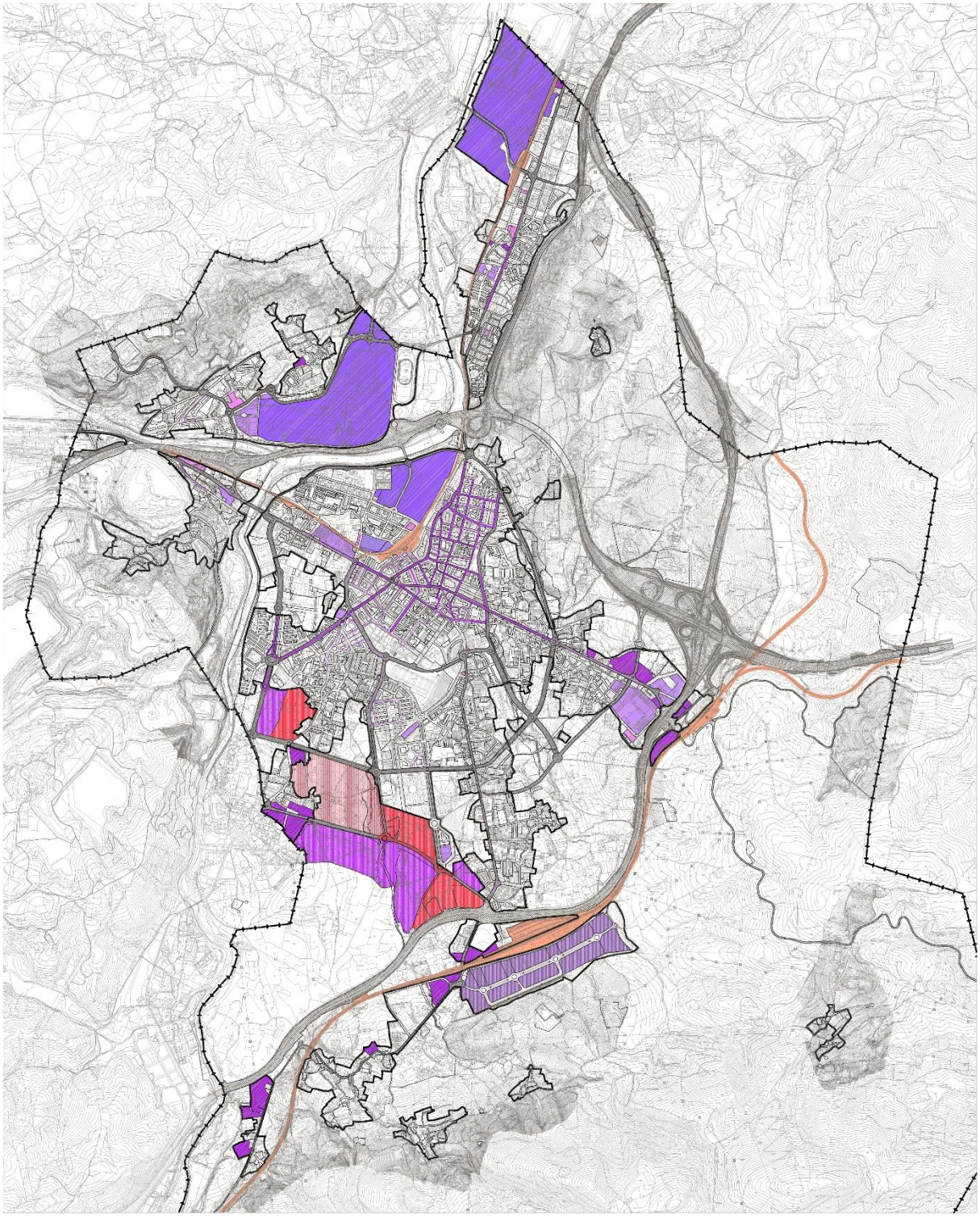
Las principales propuestas del Plan para el sector económico son:

- Mantenimiento de los enclaves singulares industriales, apoyando la actividad tradicional industrial que ha sido el motor económico de la ciudad, favoreciendo medidas para su adecuación ambiental, poniendo en valor el patrimonio industrial que albergan los enclaves.
- Consolidación del polígono industrial Tanos-Viérnoles, favoreciendo la implementación de medidas que contribuyan a la mejora de la accesibilidad al polígono, estudiando alternativas de conexión con las otras estructuras económicas propuestas.
- Reserva de suelo para la implantación de un Parque Empresarial y Tecnológico destinado a empresas e instituciones tecnológicamente avanzadas e innovadoras, que incluyan la investigación como pilar básico para su crecimiento y contribuyan a incrementar la competitividad del tejido productivo de la región y fortalecer el sistema regional de I+D+i. Esta reserva se corresponde con el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional, con declaración de interés regional de fecha 1 de junio de 2016 por parte del Gobierno de Cantabria; y se identifica como SURB-D-10_AE.
- Delimitación de un sector vinculado al trazado de la ronda bulevar en Campuzano, que recoge preexistencias de actividades económicas a integrar en la ordenación final.
- Previsión de nuevos polígonos mixtos, que prevean tejidos ordenados donde convivan las actividades residenciales con las económicas, en posición de centralidad, favoreciendo una menor generación de viajes, lo que redundará en la mejora de la movilidad global del conjunto urbano.

A estas hay que añadir las previsiones establecidas en la modificación de la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), de fecha 30 de diciembre de 2019, que delimita una "Actuación Integral Estratégica Productiva ÁREA LA HILERA" en el término municipal de Torrelavega, que podrá llevarse a cabo a través de un Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR), con los siguientes objetivos generales:

- Establecer reservas del suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.
- Garantizar un equilibrio económico y funcional del área.
- Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
- Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.
- Constituir un ámbito logístico industrial en el municipio de Torrelavega eje de comunicaciones de la cornisa Cantábrica y de la conexión con la Meseta.





Paralelamente a estas propuestas se delimitan en el tejido urbano cuatro ámbitos que recogen pequeños enclaves, donde se localizan algunas edificaciones dispersas aisladas, cuya ordenación detallada se remite a Plan Especial, concretamente:

- SUNC-M-1 en Sierrapando, junto a la antigua estación
- SUNC-AE-1 en Viérnoles, al suroeste del Polígono con frente a la A-67
- SUNC-AE-2 en Sierrapando, próximo a la Avenida de Bilbao y una pequeña glorieta que completa el nudo de “Los Ochos”.

- SUNC-AE-3 en Barreda, que recoge una agrupación de naves y almacenes preexistentes junto al trazado del ferrocarril, al otro lado de la Colonia de Santo Domingo.
- SUNC-AE-4, coincidente con la planta de SNIACE.

5.4.1. Ejes comerciales y otras actividades terciarias

En la ciudad existen calles con actividad comercial significativa que son generadoras de una actividad urbana que se extiende a su entorno inmediato, la revisión del Plan propone una atención específica para estas calles, estableciendo un tratamiento diferenciado, que se aplica también a otras calles que, aun no sustentando en la actualidad usos terciarios de forma mayoritaria, se ha considerado conveniente favorecer esa implantación con el objeto de configurar ejes terciarios que abastezcan y sirvan a barrios concretos que dotará sin duda de mayor actividad de relación y centralidad.

Esta actividad comercial se localiza sobre todo en las plantas bajas de las edificaciones del centro de la ciudad, un tejido urbano denso que favoreció su aparición y que queda contenido dentro de las primeras rondas. Además de este entramado central destacan las avenidas de Bilbao, Besaya y Solvay, la C/ Julián Ceballos y el Paseo Julio Hauzeur.

Flanqueando el eje longitudinal que atraviesa Torrelavega (Julio Hauzeur- Julián Ceballos-Avenida de Bilbao) existen dos grandes superficies comerciales que enfatizan la ruta comercial original del norte.

La Avenida del Besaya une el barrio de Covadonga con el centro de la ciudad, prolongando así el comercio hacia el oeste. Ésta es la única avenida comercial radial que rompe el esquema de centralidad de la actividad comercial junto con la Avenida de Solvay en su primer tramo.

Por otra parte, existen otros corredores comerciales de menor relevancia por su discontinuidad o por la oferta de cercanía que tratan de descentralizar la actividad comercial y abastecer otros barrios. Ejemplo de ello son: la C/ de Pablo Iglesias y la Avenida de Cantabria hasta Nueva Ciudad, la Plaza de las Autonomías hacia el sur, la C/ José Gutiérrez Alonso y C/ Calderón de la Barca en el barrio del Cerezo, y algunos tramos del Paseo Fernández Vallejo hacia Tanos.

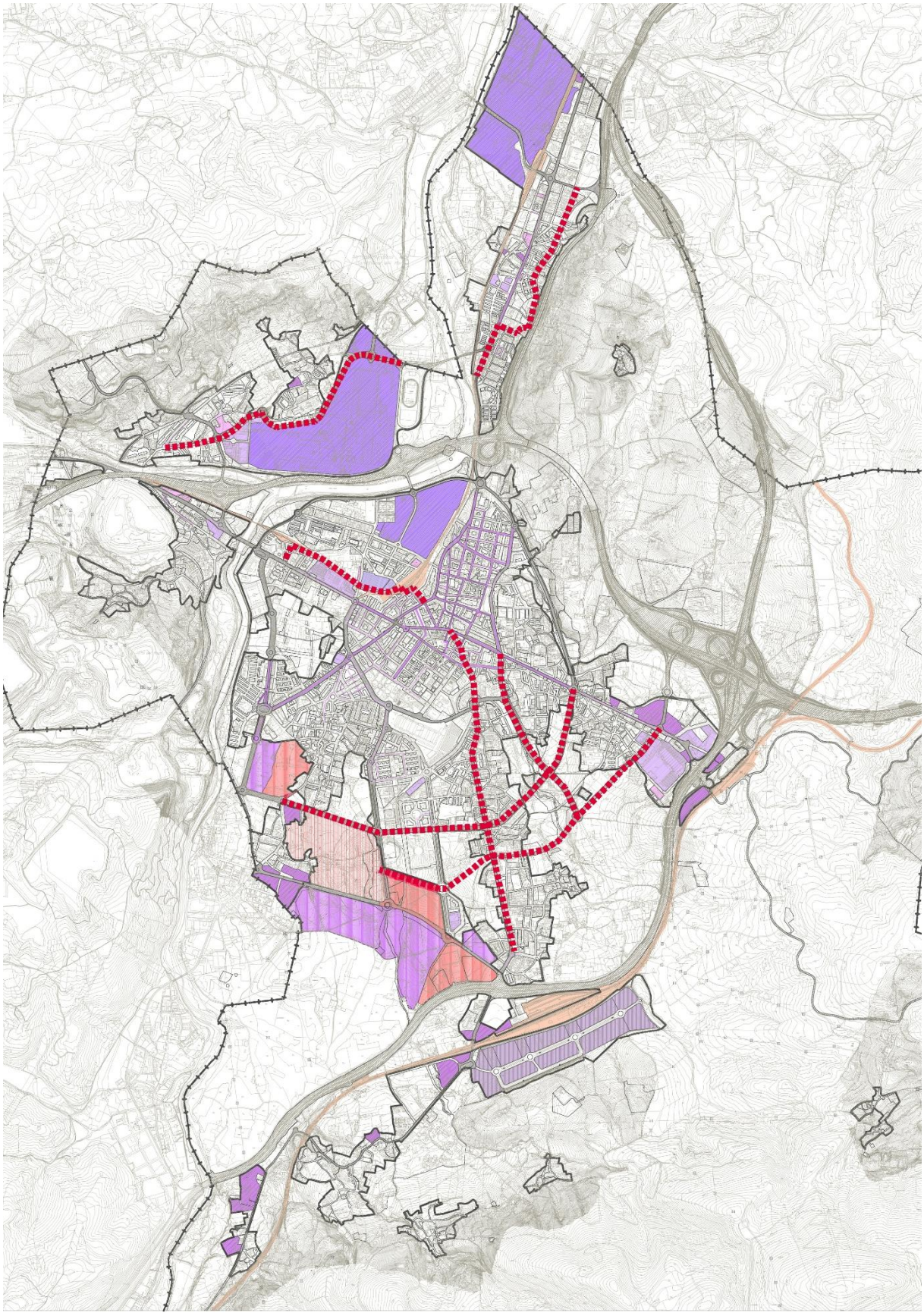
Es evidente que los núcleos más periféricos como Viérnoles, La Montaña, Torres, Ganzo y Duález dependen casi por completo del centro de la ciudad y generan un gran volumen de desplazamientos hacia Torrelavega. Para aliviar esta situación la revisión del Plan prevé la potenciación de algunos ejes para atraer al comercio de cercanía y lograr satisfacer las necesidades de los barrios menos dotados comercialmente.

Entre las actuaciones previstas podrían destacarse las siguientes:

- Eje de las Rondas.
- Eje Fernández Vallejo
- Eje Barreda
- Eje Ganzo-Duález
- Eje Sorravides
- Eje Sierrapando Tanos
- Eje El Cerezo

- ***Eje de las Rondas***

Apoyándose en los suelos urbanizables delimitados de Mies de Vega, Viar, Coteríos, Campuzano y El Valle se propone concentrar parte de la edificabilidad terciaria a lo largo de la Ronda Bulevar, con el fin de introducir bajos comerciales y conformar ejes dinámicos y de actividad, dotando a las rondas de un carácter más urbano.



- ***Eje Fernández Vallejo***

En la actualidad existen comercios de cercanía en las plantas bajas de algunos edificios, pero son hechos puntuales que no conforman un eje. Se pretende actuar en el eje Fernández Vallejo para prolongar la actividad comercial desde el centro hacia Tanos, reforzando y apoyándose en los tramos donde éste ya existe.

- ***Eje Barreda***

A través de los suelos urbanos no consolidados y con la obtención de los nuevos viarios propuestos, se plantea dotar de actividad comercial los bajos de estos edificios, creando un eje paralelo de actividad a la Avenida Solvay, introduciendo así el uso comercial en los tejidos existentes entre la colonia de SOLVAY y la de SNIACE.

- ***Eje Ganzo-Duález***

A través de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables se obtendrían nuevos viarios donde, se plantea crear un eje de actividad terciaria que une los centros de Ganzo y Duález, permitiendo una vida local más autónoma.

- ***Eje Sorravides***

Aprovechando el eje fluvial del Sorravides, su parque asociado y la construcción del viario radial que articula el sector urbanizable de El Valle se plantea la concentración de parte de la edificabilidad terciaria a lo largo de dicho eje. De este modo podrían localizarse usos comerciales en planta baja, para crear un eje intermedio entre la Avenida de Bilbao y el Paseo Fernández Vallejo, que sirva tanto a los nuevos suelos urbanizables como al interior de los barrios de Sierrapando y Tanos.

- ***Eje Sierrapando Tanos***

El eje transversal Sierrapando-Tanos se plantea en un horizonte futuro, a partir del momento que se estimara necesario la incorporación al proceso urbano del suelo urbanizable residual con calificación residencial que uniría ambos barrios. Esta nueva vía paralela a la Ronda Bulevar cerraría la actividad comercial al sur, y enlazaría con el centro de Torrelavega a través de Nueva Ciudad, y dinamizaría a su vez los sectores urbanizables de Viar y Coteríos.

- ***Eje El Cerezo***

El eje de El Cerezo parte de la avenida Menéndez Pelayo y se apoya en el futuro soterramiento del ferrocarril, red de ancho métrico. Habiendo salvado la barrera física que suponen las vías del ferrocarril, podría establecerse un eje comercial que uniera la pieza industrial remitida a Plan Especial con el Centro. De éste modo Torrelavega conseguiría otro foco terciario en el centro norte de la ciudad que dinamizase el barrio del Paseo del Niño.

Estos ejes comerciales, que discurren a través del tejido urbano residencial y sectores urbanizables cuentan con potencial para contribuir a la vitalidad comercial de la ciudad. En ellos se aplicarán unas condiciones específicas de manera complementaria con las determinaciones de la zona de ordenanza asignada en el caso del suelo urbano y condiciones vinculantes en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

5.5. REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

El municipio de Torrelavega no presenta ámbitos especialmente desfavorecidos, pero si se han detectado en la ciudad zonas degradadas o en proceso de deterioro, algunas con presencia de colectivos en riesgo de exclusión (inmigración, población envejecida). Esta situación, en el marco de la

legislación urbanística y de los planes de vivienda estatal y autonómico vigentes, nos permite plantear intervenciones en la ciudad consolidada que tienen como finalidad la revitalización de estructuras urbanas consolidadas con los mecanismos correspondientes para que no se produzcan procesos de gentrificación que terminen expulsando a la población actual de sus barrios.

Se establece desde la revisión los principios para la delimitación de áreas de regeneración o renovación urbana, se delimita un área concreta en el barrio de La Inmobiliaria, y se establecen determinaciones para la delimitación, en su caso, de otros barrios donde se aprecien síntomas de vulnerabilidad social y espacial.

El objeto de estos ámbitos es incentivar actuaciones de transformación, recuperación o sustitución de la edificación, asociadas a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad, entre otros, de forma que las áreas a regenerar adquieran de forma paulatina mejoras en las condiciones de habitabilidad, adecuación estructural, accesibilidad, de eficiencia energética y comportamiento ambiental, así como mejoras externas en su envolvente, que contribuyan a modificar su imagen urbana. Y en paralelo la transformación humana de las condiciones de vida del barrio considerado.



Barrio de La Inmobiliaria

Transformación de usos en planta baja

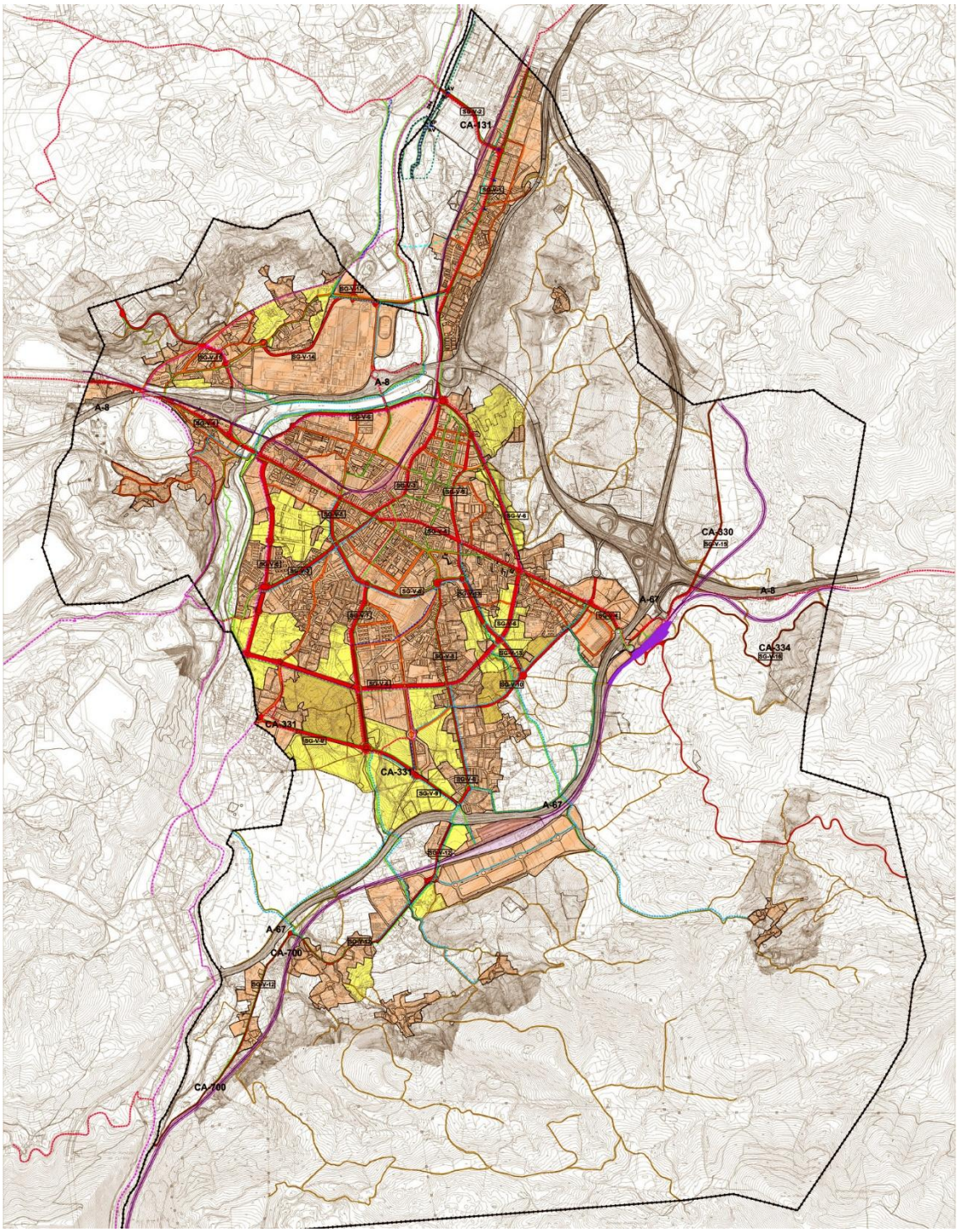
Dentro de las actuaciones sobre el suelo consolidado, sin la trascendencia de las operaciones de regeneración, se articulan mecanismos específicos para abordar el problema que suscita en el interior de la ciudad la existencia de un gran número de locales vacíos en planta baja.

Existen iniciativas para la reconversión de éstos en viviendas, este proceso incipiente detectado no debe dejarse a la transformación espontánea según demanda, la revisión del Plan establece condiciones para su reconversión dando determinaciones normativas; estableciendo como criterio limitativo que esta transformación no se debe permitir en los *ejes comerciales* que se relacionan en el apartado anterior que, por otra parte, se trata de incentivar.

5.6. LOS NUEVOS CRECIMIENTOS: ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN, PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

La clasificación de suelo urbanizable en el PGOU se plantea sin tensiones de crecimiento, nos encontramos con una situación de partida que tiene como escenario las previsiones del planeamiento anterior no desarrolladas en su mayor parte; de los ocho sectores delimitados, únicamente dos se encuentran en ejecución (El Valle y Mortuorio), y otros dos parcialmente desarrollados (Los Ochos y Coteríos II).

El Plan General recoge los sectores de suelo urbanizable delimitado no desarrollados, que suponen la ocupación de los terrenos vacíos entre la ciudad consolidada y el trazado de la Ronda Bulevar; los sectores contribuyen a completar la trama urbana bajo parámetros de compacidad y proximidad.



Se asumen los sectores una vez analizada la capacidad de población estimada con una proyección de futuro, como se explica en esta Memoria. Sin embargo, se cuestionan las ordenaciones y calificaciones de los sectores, con respecto a las prescripciones de los planes parciales aprobados, planteando nuevas determinaciones para conseguir su integración con las tramas colindantes poniendo en valor medidas de carácter medioambiental vinculantes, que reconozcan los valores existentes en cada caso, resaltando las cualidades del "lugar" y las relaciones visuales y de paisaje que este plan general ha querido resaltar.

Las características principales para los sectores delimitados son las siguientes:

- Sectores cuya delimitación se asume:
  - ***SURB-D-1.R. Mies de Vega***: Se subdivide en tres sectores para facilitar la gestión. Se valora ante todo su posición estratégica en el contexto de la ciudad consolidada, en el cruce de dos de los viarios estructurantes de mayor entidad: Ronda Bulevar y Paseo Julio Hauzeur, su cercanía y proximidad al Parque fluvial y, a la vez, el valor agrológico de sus tierras. En su interior se delimita un pequeño núcleo tradicional que recoge un conjunto de viviendas asociadas a terrenos de cultivo en explotación.

    La ordenación configura como espacio libre público representativo unas franjas lineales coincidentes con las mieses en activo, estableciendo una red continua desde el parque fluvial hacia la ciudad, que se prolonga conformando huertos urbanos, recogiendo las señas de identidad del lugar que evocan los usos originales a partir, en muchos casos, de los ya existentes.

    Se establecen condiciones vinculantes de viario que garanticen su integración con los tejidos colindantes, y se dan medidas de localización preferente para los usos terciarios sobre los ejes viarios estructurantes, manteniendo alguno de los caminos rurales existentes.

    Finalmente se apuesta por la tipología de edificación abierta en atención a potenciar la intervisibilidad hacia el río desde la ciudad y desde este hacia el interior.

    Con el fin de garantizar la seguridad de los sectores frente a los riesgos de inundabilidad se prevé la continuación de la escollera existente en la ribera del río Saja, desde el barrio Covadonga hasta el campo de futbol.

  - ***SURB-D-2. Campuzano***: Se divide en tres sectores, uno netamente residencial (SURB-D-2.A_R), que sirve de completación y remate del barrio de Covadonga paralelo al parque fluvial. Se fija como espacio libre de uso público una franja paralela al Parque del Río, que al igual que en Mies de Vega sirva para crear nexos del Parque fluvial con la ciudad. Se postula por la edificación abierta con criterios de fomentar la visibilidad y conexión con el Parque; se condiciona la localización de los sistemas locales de equipamiento que sirvan para incrementar las dotaciones del barrio de Covadonga.

    Otro de actividades económicas (SURB-D-2.B_AE) recogiendo implantaciones industriales existentes que se prevé se integren en la ordenación del sector, y finalmente un tercero (SURB-D-2.C_M) de carácter mixto que se extiende hasta el trazado de la Avenida de Palencia. En este último se establece una horquilla para el desarrollo de los usos mixtos permitidos: Residencial y Actividades económicas.

  - ***SURB-D-3.R. Viar***: Se establecen viarios vinculantes de integración con los tejidos colindantes. Se fija la obligación de reservar el sistema local de espacios libres englobando el cauce del arroyo que discurre en dirección norte-sur, y se establece una localización preferente para los usos terciarios, vinculada a los ejes viarios estructurantes.

- ***SURB-D-4.M. Viar este- Sierraespina***: En este sector se ha valorado su posición estratégica entre el Campus Universitario y el futuro Parque Empresarial y Tecnológico, así como su situación geográfica atravesado por la calle/ carretera de Cartes, que lo relaciona con los sectores de Campuzano que conllevan un componente significativo de actividades económicas.

  Parte del ámbito previsto, en el documento aprobado inicialmente, se ha englobado en el Sector de suelo urbanizable "Parque empresarial y Tecnológico" colindante; este hecho y su localización junto a la Universidad, le hacen idóneo como captador de usos vinculados a dar servicios de apoyo a las empresas, vinculados a la investigación, desarrollo e innovación.

  Se establecen viarios vinculantes y la reserva de terrenos que se integran en el Corredor ecológico del Arroyo Campuzano.

- ***SURB-D-5.R. Coterío***s: Se establecen viarios vinculantes que contribuyan a su integración con el tejido urbano próximo, especialmente con el barrio de Tanos. Se establecen determinaciones para la reserva de espacios libres dirigidos a la preservación de las zonas arboladas presentes en el sector.

- ***SURB-D-9.R. Viérnoles***: Este sector, escindido del primitivo PSIR Tanos-Viérnoles, asume su condición residencial teniendo en cuenta la entidad de las edificaciones preexistentes. Se ha valorado en este sector el paso tangente en su límite oeste del cauce del Arroyo Campuzano, estableciendo la obligación de reservar el sistema local de espacios libres englobando el cauce y zonas inundables reforzando así el Corredor ecológico que acompaña al Arroyo.

- Sectores nuevos que se delimitan:

  Los sectores residenciales acompañan en su mayoría a los núcleos pequeños en los que se ha detectado demandas concretas para nuevos crecimientos, a los que hay que añadir el Parque Empresarial y Tecnológico.

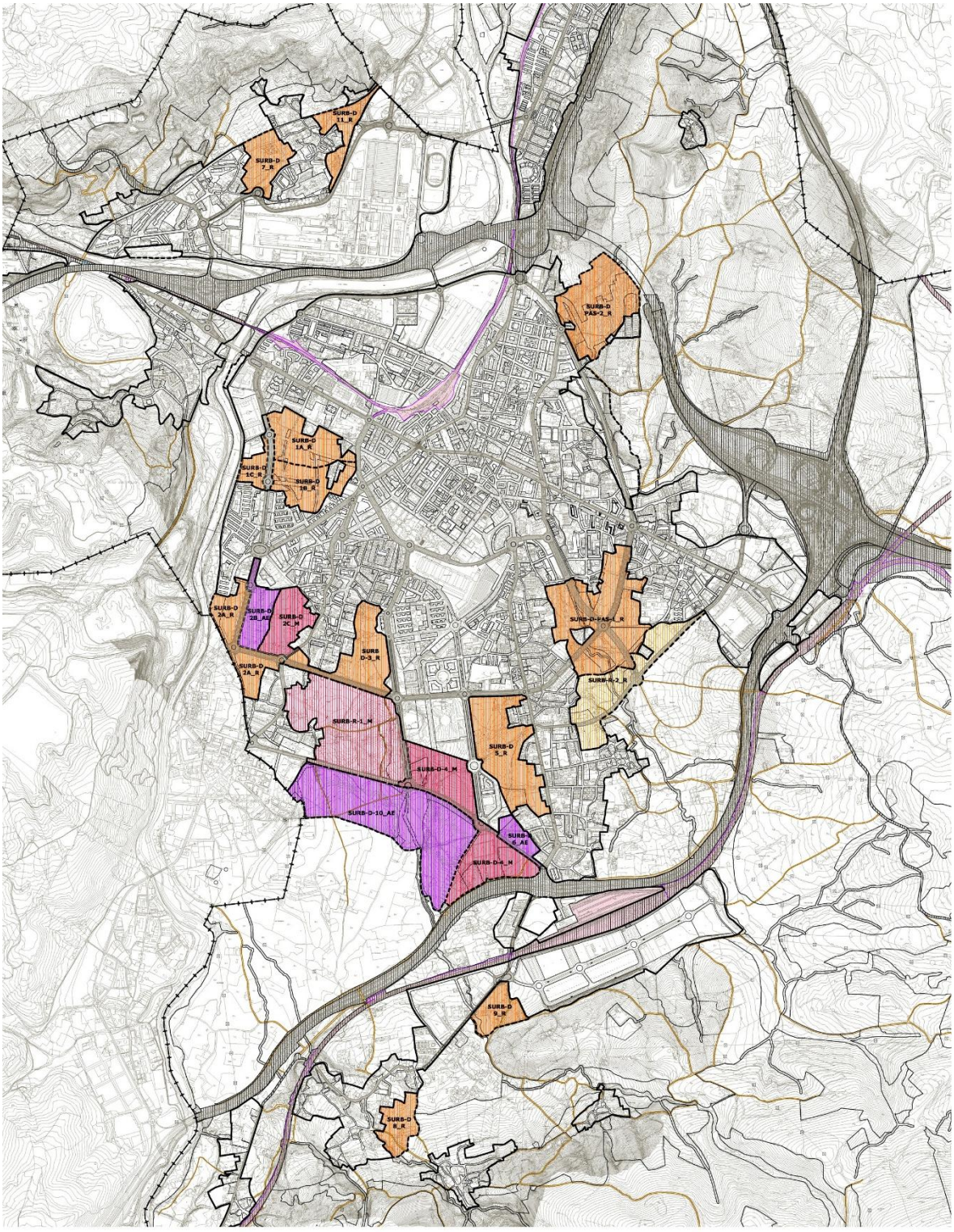
  - ***SURB-D-6.AE. Tanos***: Este sector englobado entre Coteríos y el sector Viar este- Sierraespina, se destina a actividades económicas; se completan y regularizan los espacios verdes del antiguo Coterios II y se establecen determinaciones para su correcta integración con el tejido residencial urbano de Tanos.

  - ***SURB-D-7.R. Ganzo- Duález***: El sector ocupa los terrenos vacíos entre los núcleos de Ganzo y Duález, dando prioridad a la continuidad de viarios entre uno y otro núcleo. Se ha valorado su situación en ladera con una buena visibilidad del Parque fluvial al que se asoma, y a la preservación de la vegetación existente en el interior del sector con el objeto de que absorba los espacios libres de cesión. Se apuesta por la edificación abierta que favorezca la intervisibilidad y conexión paisajística hacia las riberas del Río.

  - ***SURB-D-8.R. Viérnoles- Paramenes***: Este sector tiene la particularidad de encontrarse dentro del Área de integración paisajística 03, que establece la obligación al Plan Parcial de realizar un Estudio de Paisaje, atendiendo a los valores patrimoniales del núcleo junto al que se delimita y a al potencial paisajístico del enclave.

  - ***SURB-D-10.AE. Parque Empresarial y Tecnológico***: Este sector se ha reducido con respecto a las previsiones iniciales, ocupando todos los terrenos que se desarrollan en el frente de la Carretera de Cartes, entre su trazado y el Camino de carácter rural de Santiago de Cartes a Tanos; se ensancha al otro lado del Arroyo Campuzano hasta la pieza dotacional existente y el camino que llega hasta el trazado de la A-67.

Se vincula al entorno universitario y a la posibilidad de captar empresas con alto contenido tecnológico vinculadas al conocimiento y la investigación. Este sector lo está desarrollando el Gobierno de Cantabria a través de un PSIR.



SURB-D_SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- **SURB-D-nº_R** RESIDENCIAL
- **SURB-D-nº_M** MIXTO
- **SURB-D-nº_AE** ACTIVIDAD ECONÓMICA

SURB-D_SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

- **SURB-R-nº_R** RESIDENCIAL
- **SURB-R-nº_AE** MIXTO

- ***SURB-D-11.R. Duález***: El sector ocupa los terrenos entre el núcleo de Duález y el complejo industrial SNIACE, delimitado al oeste por el trazado del viario Viveda- Duález. El sector engloba en su interior edificaciones aisladas entorno a caminos, éstos son continuación de las calles que soportan el tejido urbano del núcleo. Terrenos contemplados como suelo rústico en el Plan General que se revisa.

Con respecto al desarrollo de nuevas actividades económicas señalar que, durante la tramitación del PGOU la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas modificó la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, delimitando un ámbito en el término municipal de Torrelavega como Área Integral Estratégica Productiva, La Hilera, cuyo desarrollo será mediante el correspondiente Proyecto Singular de Interés Regional.

- Suelo urbanizable residual:

La propuesta del PGOU además de prever sectores de suelo urbanizable delimitado, plantea para un horizonte a futuro la posibilidad de incorporar al proceso urbano áreas que identifica como suelo urbanizable residual.

Se identifican las siguientes:

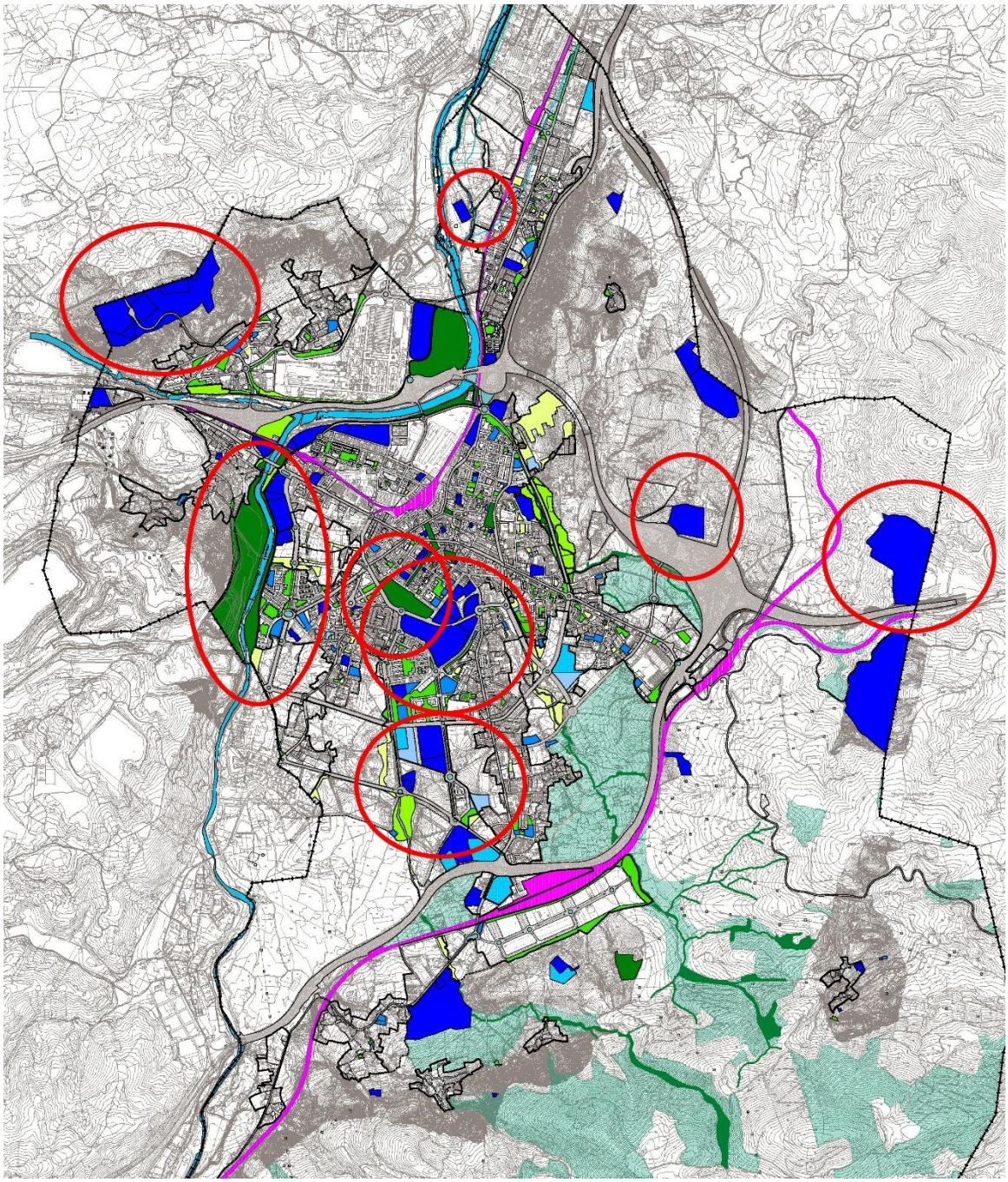
- SURB-R-1-M. Viar Sur
- SURB-R-2-R. El Valle Sur

Ambas áreas tratan de completar la estructura urbana definida por el conjunto de la ciudad consolidada y los sectores delimitados imponiendo condiciones ambientales para su desarrollo, entre otras resaltan las reservas de suelo para acoger los Corredores ecológicos de los Arroyos Campuzano y Sorravides respectivamente.

6. SISTEMA DOTACIONAL

La localización de los equipamientos y los espacios libres en la ciudad ejercen una acción vertebradora, creando hitos urbanos y focos de centralidad y actividad, consolidando áreas funcionales que son en gran medida responsables de los flujos de desplazamiento de la población. En Torrelavega se ha realizado un gran esfuerzo por tratar de deslocalizar las dotaciones y repartirlas de manera más uniforme entre los diferentes barrios.

Esta política llevada a cabo por el Ayuntamiento en las últimas décadas ha ayudado a dotar a los barrios periféricos y a los núcleos tradicionales de equipamientos de proximidad. Estas acciones han mejorado la accesibilidad y la calidad de vida de los residentes de Torrelavega, sin embargo, la gran mayoría de los equipamientos y espacios libres públicos de carácter general se concentran en el centro de la ciudad, obligando a la ciudadanía a trasladarse y converger en el barrio central.



6.1. LA RED DE EQUIPAMIENTOS

La Red General de Equipamientos existente en el municipio satisface a grandes rasgos las necesidades de los ciudadanos, destacando por su carácter supramunicipal los siguientes:

- Complejo hospitalario de Sierrallana
- Mercado Nacional de Ganado
- Campus de la Universidad de Cantabria
- Centro de Selección y Reproducción Animal
- Vertedero de El Mazo
- Matadero municipal

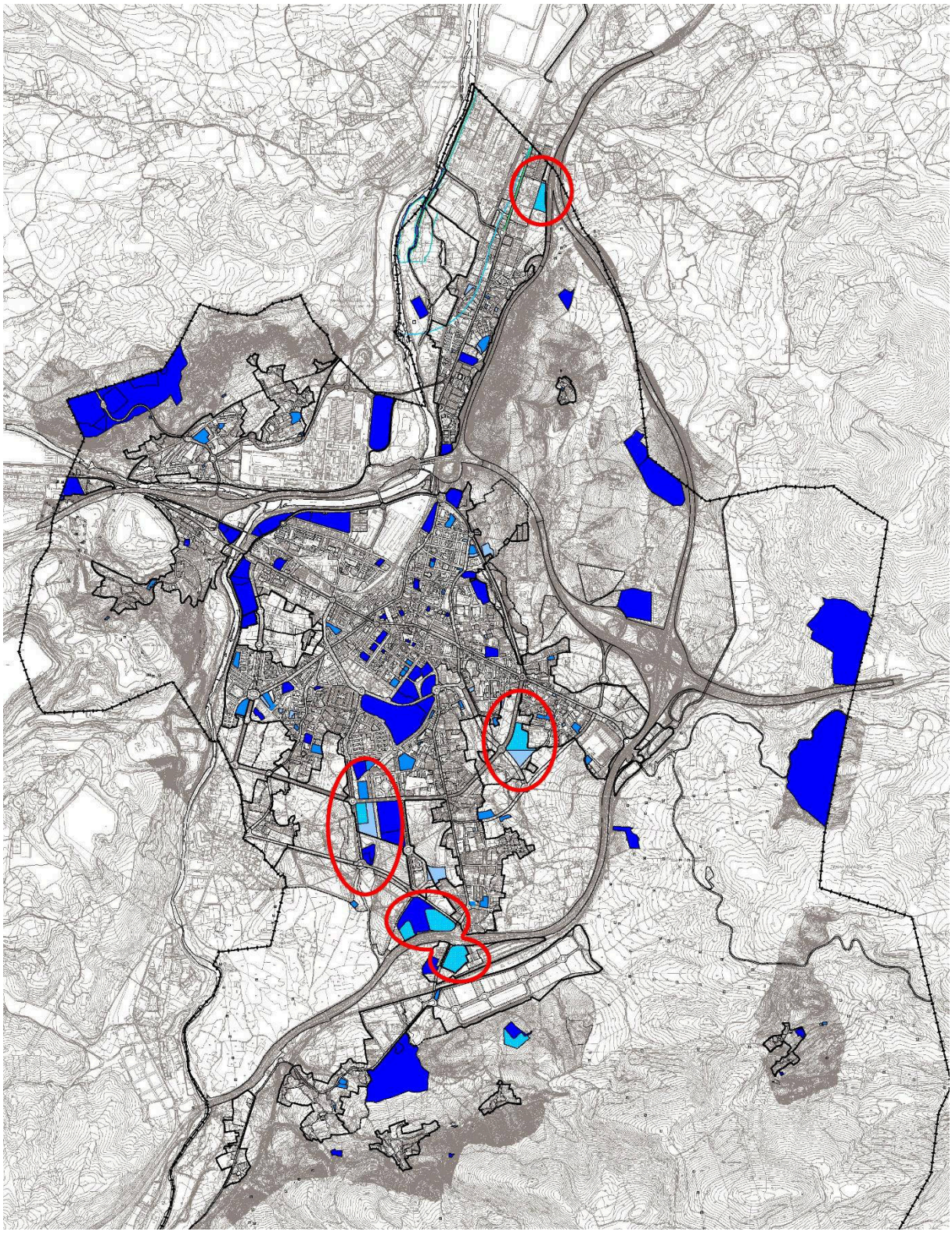
Torrelavega tiene una superficie de más de un millón de metros cuadrados de Sistemas Generales de Equipamientos existentes según la última revisión realizada. En general se puede decir que Torrelavega es una ciudad bien dotada en cuanto a sistemas generales y aunque no existan carencias en la estructura general de los equipamientos, éstos no se encuentran localizados de forma uniforme para satisfacer las necesidades de los diferentes barrios.

En cuanto a los sistemas locales, existe demanda de ciertos equipamientos de cercanía. La mayor demanda se produce en los equipamientos de Servicios Sociales (centros de día, ludotecas, residencias, guarderías etc) y Socioculturales (museos, salas de exposiciones, teatros y auditorios, bibliotecas etc), y también se detecta demanda de dotación de áreas de aparcamiento, hoy paliadas en parte por la utilización como aparcamientos de amplios solares vacíos en los bordes del centro urbano.

En cuanto a los equipamientos sociales y administrativos, se aprecian carencias de centros de proximidad, tanto en los administrativos como en los relacionados con la atención a la infancia y la juventud (escuelas y guarderías infantiles, ludotecas, centros de jóvenes etc), como aquellos dedicados a la tercera edad (centro de día, hogares de la tercera edad, centros de reuniones y residencias). El equipamiento social dirigido a otros colectivos, principalmente privado, supera sin embargo los estándares mínimos recomendados.

En cuanto a los equipamientos socioculturales, se ha producido una gran demanda. Son necesarios más equipamientos de proximidad o de barrio, como centros culturales monofuncionales (casa de la mujer, casa de la juventud, talleres culturales etc) o Centros Cívicos con lugares de formación, ocio y relación (bibliotecas, prensa, exposiciones, salón de actos, aulas de formación, salas de reunión, talleres etc).

Más allá de los estándares legales mínimos, el Plan se hace eco de las reivindicaciones de los ciudadanos, estableciéndose la conveniencia de dotar a Torrelavega de un nivel de equipamientos plenamente satisfactorio para la población caracterizada, pues ello, junto con el precio de la vivienda y otros factores territoriales y del medio físico y urbano, constituyen los mejores motores para que se produzca un adecuado desarrollo demográfico con una alta calidad de vida.



Para ello la revisión del Plan propone una serie de equipamientos y espacios libres que sirvan de articulación entre barrios y doten de autonomía a los mismos, ayudando a crear una mayor equidistribución dentro de la red dotacional municipal.

La propuesta de la revisión del Plan completa la Red de Equipamientos existentes mediante la ampliación y la recuperación de las siguientes piezas:

- Parque botánico en Ganzo, ligado a las riberas del Río
- Ampliación del complejo deportivo Santa Ana
- Centro Educativo en El Valle
- Centro Deportivo en Barreda
- Fortalecimiento del Campus Universitario, previendo su vinculación a tejidos productivos que acojan actividades empresariales y tecnológicas.
- Equipamiento junto al complejo ferroviario de Tanos.

La condición de Torrelavega como capital comarcal demanda la necesidad de disponer de equipamientos que estén claramente reconocidos como de servicio al conjunto de la comarca. Y en este sentido el Plan General, prevé la reserva de suelo para la implantación de usos dotacionales y terciarios con una proyección comarcal, usos que forman parte del equipamiento y de la actividad económica al mismo tiempo.

- *Equipamiento junto al complejo ferroviario de Tanos*

Este gran equipamiento se contemplaba en el Plan vigente como Merca-Torrelavega, se localiza entre el nudo de salida sur de la autovía A-67 a Tanos y la estación de pasajeros y mercancías de ADIF; la revisión del Plan deja abierto su uso para nuevas necesidades, su posición estratégica junto al trazado de la A-67 y la estación de ADIF en Tanos hacen viable la localización en este emplazamiento de dotaciones que puedan estar vinculadas con el transporte y distribución, o el desarrollo de actividades ocasionales que requieran grandes espacios con una excelente accesibilidad (carretera y FFCC).

- *Ampliación del complejo deportivo Santa Ana*

Se sitúa al norte del nudo sur de entrada a la autovía A-67 en Tanos. Se completa el equipamiento deportivo existente creando un gran paquete dotacional para el barrio de Tanos equilibrando la falta de equipamientos en las zonas residenciales del sur del municipio.

- *Centro Educativo en El Valle*

Este equipamiento está previsto para uso educativo según lo establecido en el Plan Parcial “El Valle”; la propuesta de la revisión del Plan considera adecuada la calificación establecida, abriendo la posibilidad de que se implante el Conservatorio de Música de futura construcción en el municipio.

- *Centro Deportivo en Barreda*

Este equipamiento dotará al barrio de Barreda de un equipamiento público deportivo. Se localiza entre la autovía A-67 y los campos deportivos privados y contribuirá a dotar al barrio de una mayor autonomía, puesto que es uno de los barrios con menor índice de dotaciones de carácter general.

- *Campus Universitario + fomento del I+D+i*

Junto al Campus Universitario se reserva suelo dotacional para la localización de equipamientos ligados al mundo empresarial y al fomento de la investigación. Se pretende configurar un espacio y unas infraestructuras que hagan posible la cooperación y transmisión de conocimiento entre la investigación científica y las empresas, que tenga como motor potenciar la investigación e innovación entre la comunidad científica, tecnológica y empresarial, haciendo más eficiente el sistema ciencia-tecnología-empresa, como base de la innovación en la práctica empresarial. Se ha valorado su situación estratégica entre el Campus universitario actual y el futuro Parque Empresarial y Tecnológico, que ha sido declarado recientemente Proyecto de Interés Regional.

6.2. LA RED DE ESPACIOS LIBRES

En cuanto al análisis de la Red General de Espacios Libres, el Plan vigente, al no haber desarrollado los suelos urbanizables a los que estaban adscritos, no ha podido materializar los parques previstos. En la ciudad consolidada existen pocos sistemas generales "verdes", contamos con:

- Parque Manuel Barquín
- Parque de la Llama
- Plaza Mayor
- Plaza del Ayuntamiento
- Parque de La Lechera
- Plaza de las Universidades
- Parque de la Viesca

Este último en proceso de adecuación. Existe una descompensación en dotaciones verdes entre zonas y barrios, y para variar es el Centro la zona mejor dotada. Especialmente existen carencias en el norte del municipio: Barreda, Ganzo y Duález, y en el sur: Tanos, Sierrapando y Campuzano, siendo necesario el replanteamiento de la distribución de zonas verdes, que junto con paseos arbolados y parques fluviales nos permitan una ciudad más amable.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres existen carencias tanto en el centro urbano (Centro, La Inmobiliaria, Nueva Ciudad, Covadonga) como en los barrios más alejados y núcleos tradicionales (Tanos, Sierrapando, Campuzano, Viérnoles, Ganzo, Duález y Torres).

Son pocos los espacios libres, y se percibe una falta de conexión entre ellos. A pesar de las cortas distancias, el espacio público que los une es de baja calidad, con aceras estrechas, elevada densidad de tráfico, contaminación acústica, y en general baja calidad ambiental.

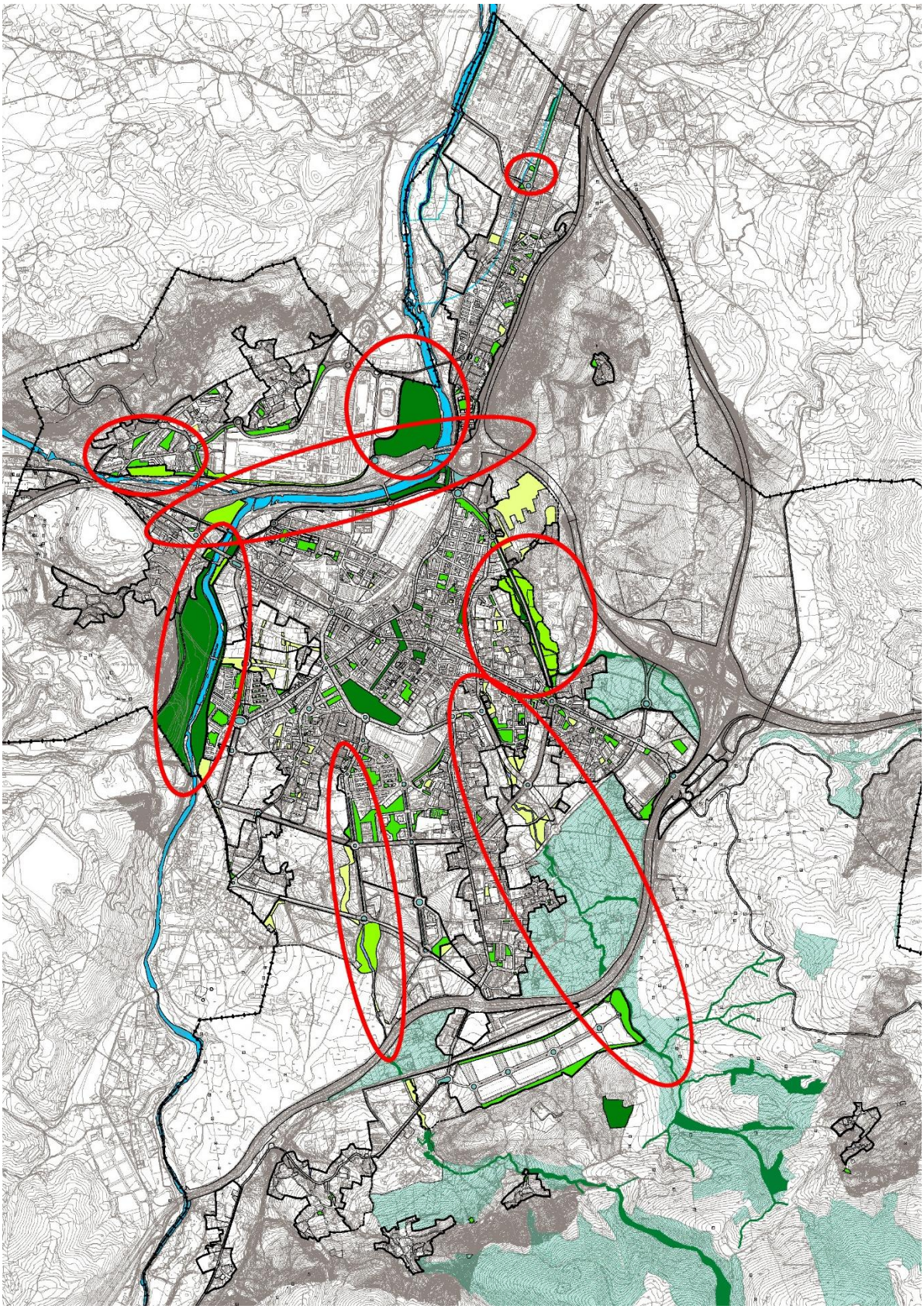
El Plan General asume algunas de las propuestas del plan que se revisa como el Parque de MIravalles, y el Jardín Botánico, e implementa otras nuevas, principalmente vinculadas a los corredores fluviales de Ríos y Arroyos. La propuesta para la Red de Espacios Libres pública es la siguiente:

- Parque Miravalles
- Parque fluvial del río Saja Besaya
- Parque lineal del Arroyo Sorravides
- Parque lineal del Arroyo Campuzano
- Parque Botánico
- Parque de La Tabla
- Parque en Barreda

Con la incorporación de estos parques se ha tratado de aprovechar el potencial paisajístico que confiere a la ciudad de Torrelavega el paso de los ríos Saja y Besaya, y la puesta en valor de los corredores ecológicos asociados a los arroyos Sorravides y Campuzano, donde se prevé el tratamiento pormenorizado de las riberas conformando tres parques lineales que se configuran como ejes verdes que recorren y relacionen la ciudad con el campo.

Se potencia la conexión de los tres parques lineales con otras estructuras verdes de diferentes entidades configurando recorridos transversales que mallan la ciudad.

Se propone también la recuperación de las propuestas del plan anterior para la creación de dos grandes piezas verdes para la ciudad, el parque de Las Tablas que servirá de cabecera para el corredor Saja Besaya y el parque de Miravalles.



- *Parque fluvial del Río Saja Besaya*

Se trata de una ambiciosa propuesta que pretende dignificar la fachada norte y oeste de Torrelavega recuperando como parque las márgenes de los ríos y estableciendo conexiones transversales entre el

parque y los barrios, a partir de pasarelas y la obtención de nuevos espacios verdes que sirven como conectores entre el parque y la ciudad consolidada.

El Parque fluvial se refuerza y amplia con el Parque de La Viesca con el que se conecta a través de un nuevo puente, y al norte en conexión con el propuesto parque de La Tabla. Este gran parque se refuerza además con los equipamientos deportivos existentes de La Lechera y el Malecón.

- *Parque lineal del Arroyo Sorravides*

El parque lineal del Arroyo Sorravides forma parte del corredor ecológico que ocupando suelos de muy alto valor agrológico entra, desde el medio rural del otro lado de la autovía, hasta la ciudad consolidada. Supone una nueva forma de establecer nexos entre el medio rural y el urbano, se ha valorado el altísimo valor de los terrenos que mantienen su valor agro, donde en proximidad a la ciudad se desarrollan las funciones agroganaderas. El Parque entra en la ciudad a través del Parque del Valle y las nuevas zonas verdes previstas en torno al cauce del Arroyo frente a la antigua Pista Río.

- *Parque lineal del Arroyo Campuzano*

Este parque forma parte del corredor ecológico que acompaña el cauce del Arroyo Campuzano. Desde Viérnoles y siguiendo el Arroyo atraviesa diferentes ámbitos donde se ha previsto una franja de reserva de suelo para el Parque, éste continúa hacia el norte hasta la Plaza de la Universidad y su prolongación a través del Paseo arbolado de la Avda. de Cantabria se conecta con el Parque Manuel Barquín.

- *Parque Botánico*

Este parque ya se contemplaba en el Plan vigente, y se recoge como propuesta para su incorporación a la red de Espacios Libres tangente al Parque fluvial en el núcleo de Ganzo.

- *Parque de La Tabla*

Este parque asociado a las riberas del Río se ubica en la cabecera norte del parque fluvial Saja-Besaya. Se localiza junto al complejo deportivo Oscar Freire, por lo que ambas piezas formarían un gran nodo dotacional para la zona norte de la ciudad integrado en el Parque fluvial.

- *Parque de Miravalles*

El parque de Miravalles formaba parte de la estructura de Espacios Libres contemplada en el Plan Vigente y se recoge como propuesta para su incorporación a la red de Espacios Libres como principal parque del Este de la ciudad, reforzado con los espacios libres públicos en ladera que se obtendrán en ejecución del sector de suelo urbanizable Mortuorio.

La revisión del Plan pretende de este modo crear un equilibrio en la distribución de parques y áreas estanciales representativas entre los barrios y núcleos de Torrelavega; el Parque fluvial y los dos corredores ecológicos tienen un importante valor estratégico en el nuevo modelo de crecimiento, la ciudad se muestra al campo y éste se introduce en el corazón de la ciudad a través de los corredores lineales de gran valor natural que absorben las señas de identidad del municipio de Torrelavega.

7. INFRAESTRUCTURA VERDE

> *"La infraestructura verde es la red interconectada de espacios naturales, incluidos terrenos agrícolas, vías verdes, humedales, parques, reservas forestales y comunidades de plantas autóctonas, así como espacios marinos que regulan de forma natural los caudales de aguas pluviales, las temperaturas, el riesgo de inundaciones y la calidad del agua, el aire y los ecosistemas".*
>
> *LIBRO BLANCO. "Adaptación al cambio climático". Bruselas, 01.04.2009*

La política de biodiversidad de la UE, definida en la estrategia sobre biodiversidad (mayo de 2011), tiene por objeto "invertir la pérdida de biodiversidad y acelerar la transición de la UE hacia una economía ecológica capaz de utilizar eficientemente sus recursos". El Plan General de Torrelavega asume estos principios incorporando estrategias a corto, medio y largo plazo que contribuyan a detener la pérdida de biodiversidad y la degradación de los servicios ecosistémicos.

Torrelavega cuenta con una serie de valores que lo sitúan, a nivel supramunicipal, dentro de una red de corredores ecológicos. Estos valores no sólo operan a nivel externo, sino que también juegan un papel fundamental en lo referente a la calidad del medio urbano del municipio.

La estructuración del sistema verde debe apoyarse en estrategias de planificación, ordenación y gestión territorial de las diversas escalas espaciales que se complementan, conectándose entre sí, con el propio sistema municipal, y con los corredores naturales próximos. En esta interconexión Y vinculación entre los espacios municipales y el medio urbano juega un papel fundamental los ámbitos periurbanos, como espacios de transición potenciales para potenciar diálogos entre el mundo rural y urbano.

De esta forma y atendiendo a su función, se pueden distinguir tres ámbitos o escalas diferenciadas en los que opera la infraestructura verde: escala municipal/ supramunicipal, periurbana y urbana.

Los elementos que se han tenido en cuenta como "piezas configuradoras" del sistema de infraestructura verde, distinguiendo entre las diferentes escalas, son:

1. ***Escala municipal/ supramunicipal***
   - Espacios protegidos.
   - Ecosistemas en buen estado de conservación.
   - Elementos naturales de alto valor paisajístico (itinerarios rústicos, espacios agroganaderos y demás elementos que conformen o puedan llegar a conformar pasillos verdes o corredores ecológicos para la fauna y flora).

2. ***Escala periurbana:***
   - Espacios protegidos, áreas de cultivo, hábitats y ecosistemas próximos al ámbito urbano.
   - Caminos o itinerarios rurales que llegan a la ciudad, como elementos clave para potenciar relación rural-urbana.
   - Espacios vinculados a infraestructuras (carreteras, vías férreas, etc.), reconvertidos en espacios verdes que ayuden a disminuir sus posibles "efectos barrera" y a favorecer la movilidad de las especies, así como a potenciar el carácter de red del conjunto.
   - Entornos próximos.

3. ***Escala urbana:***
   - Parques, jardines y plazas urbanas, áreas de ocio y recreo, huertos urbanos y demás elementos que conforman la red de espacios libres públicos.
   - Ejes verdes arbolados y demás espacios ajardinados vinculados al viario, que se constituyen en corredores verdes urbanos.

- Los espacios libres privados de parcelas ajardinados, fachadas, cubiertas verdes y demás elementos que favorezcan la mitigación del cambio climático, la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la absorción de CO_2.

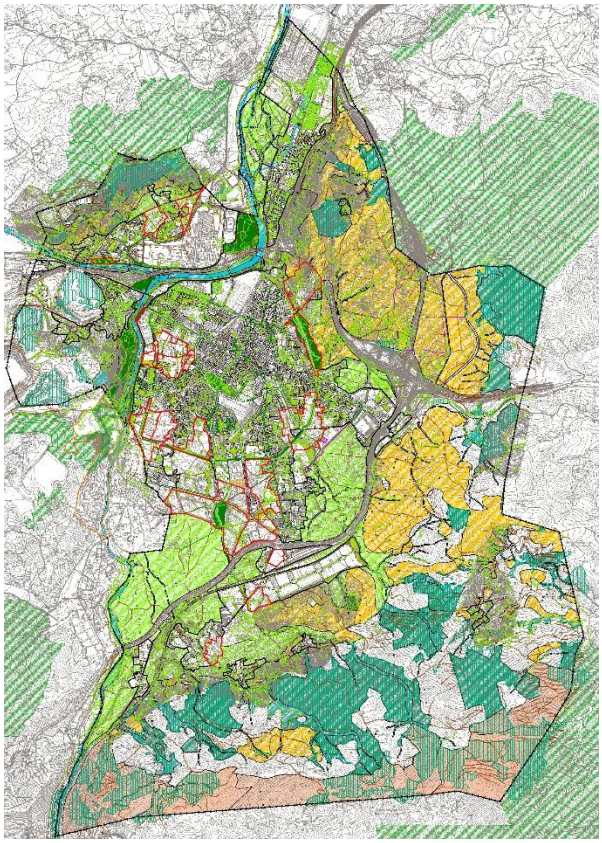
Además, existen una serie de elementos fundamentales a la hora de hablar de los elementos integradores de la infraestructura verde que operan en los tres ámbitos:

- Conjuntos arbolados (incluidas grandes masas arbóreas y pequeños reductos de bosques o alineaciones vinculadas a linderos o caminos).
- Cursos de agua y vegetación de ribera asociada.

7.1. ESCALA MUNICIPAL/ SUPRAMUNICIPAL

Torrelavega se encuentra flanqueado por tres masas forestales de gran importancia bajo una perspectiva municipal pero también supramunicipal. Por un lado, en torno al límite sur el municipio, se asienta el Monte Dobra; al noreste, se localiza El Mazo, mientras que al noroeste se desarrolla la denominada Sierra de La Gallina. La franja este del municipio, en torno a la autopista A-67, se encuentra ocupada principalmente por áreas de cultivo, clasificada como suelo rústico de especial protección producción agraria y ganadero forestal.

Existen otros espacios configuradores de la infraestructura verde, clasificados como Suelo Rústico de Especial Protección de Recurso de Suelo, que se identifican con áreas de gran valor agrológico y constituyen áreas enormemente estratégicas de cara a coser a nivel territorial tanto las masas arboladas como los espacios con vocación agroganadera, característicos del paisaje cántabro.



La presencia de la red hidrológica en el municipio y entorno es muy importante, donde destaca el río Saja-Besaya, que discurre por el noroeste del término municipal, complementada con una densa red de arroyos que atraviesan todo el territorio, en torno a los cuales se disponen pequeñas congregaciones arboladas de incuestionable valor paisajístico, indispensables para el tejido de la red de infraestructura verde.

Los conjuntos arbolados, que también pueden ser considerados como elementos configuradores de la infraestructura verde a esta escala, se distribuyen de una manera homogénea a lo largo de todo el territorio. Además de facilitar la existencia de multitud de valores ambientales (captura de CO_2, biotopos faunísticos de interés, especies florísticas protegidas, etc.), presentan un papel relevante en lo que confiere a la configuración del paisaje.

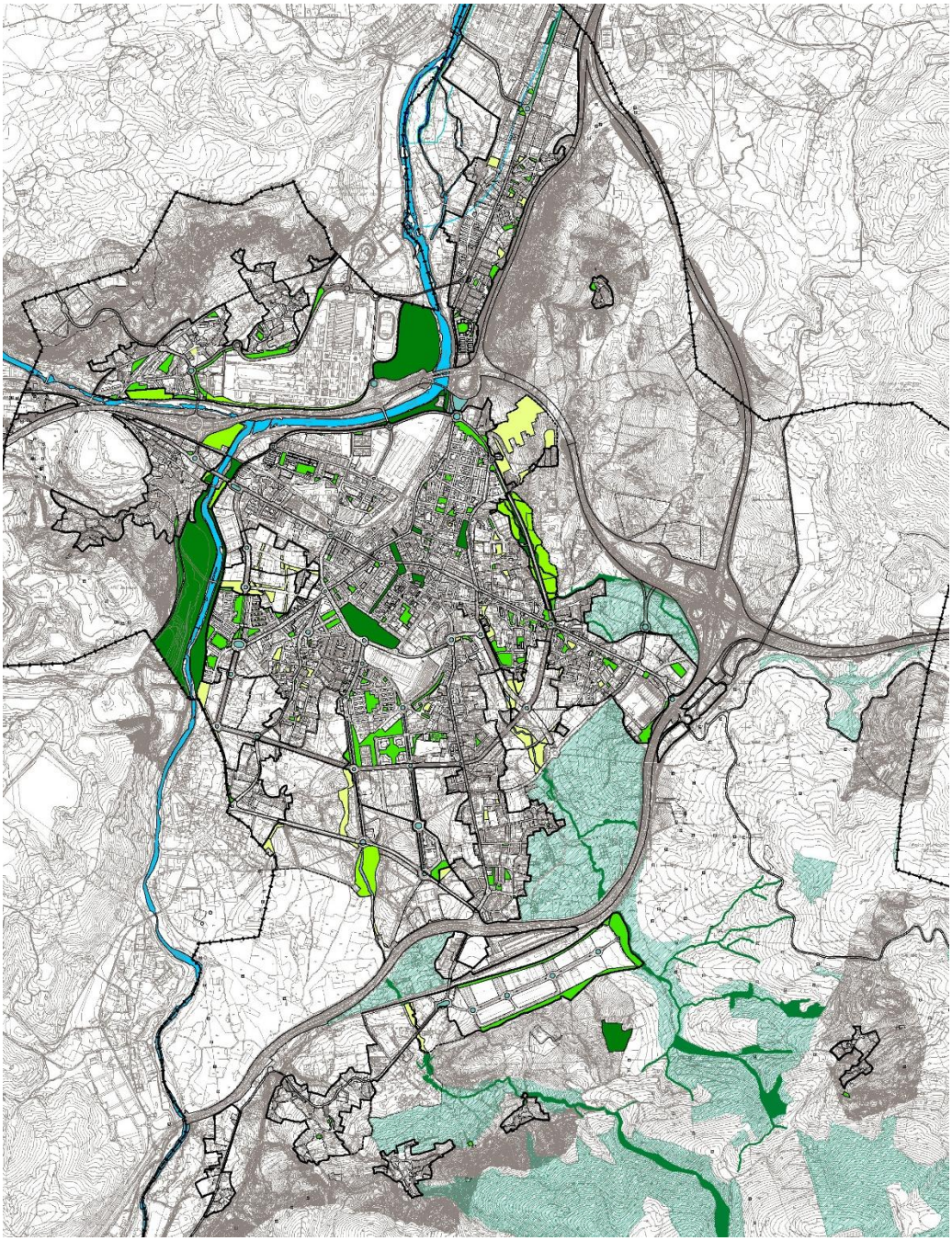
Y finalmente la red de caminos rurales que contribuyen a vertebrar el territorio, vías amables que llevan asociada su propia biodiversidad (árboles, arbustos, etc).

7.2. ESCALA PERIURBANA

En la escala periurbana dos son los elementos básicos de la infraestructura verde: la red hidrográfica y los terrenos con valores agrológicos en proximidad a la ciudad.

El sistema hídrico del entorno urbano está formado por una densa malla de ríos y arroyos, configurando un sistema de gran calidad a pesar de la degradación de algunas de las márgenes y riberas, especialmente algunos arroyos menores que a su paso por la ciudad son canalizados y olvidados.

El Plan pone de manifiesto la importancia de algunos arroyos fomentando su reconocimiento como corredores ecológicos de gran valor ambiental, como es el caso del Corredor del Arroyo Campuzano y el Corredor del Arroyo Sorravides, corredores que nacen en el medio rural y llegan a penetrar en el tejido urbano.



El sistema agrícola periurbano tiene una fuerte presencia en la vida urbana, se prevé el mantenimiento de las actividades agroganaderas en las tierras productivas próximas. Disponer de suelo con valores agrológicos en situación de proximidad a la vida urbana ofrece la posibilidad de desarrollar una agricultura de proximidad y poner en marcha prácticas de acercamiento de los productos y técnicas al consumidor. Estas áreas agrícolas se conectan con los espacios urbanos y con los espacios naturales protegidos a través de la malla de caminos y calles que se ha querido reforzar.

7.3. ESCALA URBANA

La infraestructura verde en la escala urbana que plantea el Plan se caracteriza por su estructura mallada; en este aspecto juegan un papel fundamental los corredores ecológicos verdes propuestos, que contribuyen a unir la red de espacios libres, suponiendo, en el caso del Corredor del Arroyo Sorravides una cuña agrológica que permite potenciar el diálogo entre el mundo rural y la ciudad. En definitiva, se plantea una operación de "cosido" de la red existente reforzando el carácter de ejes verdes de ciertas calles y paseos, y creando otros nuevos para la mejora de la conectividad del ecosistema urbano.

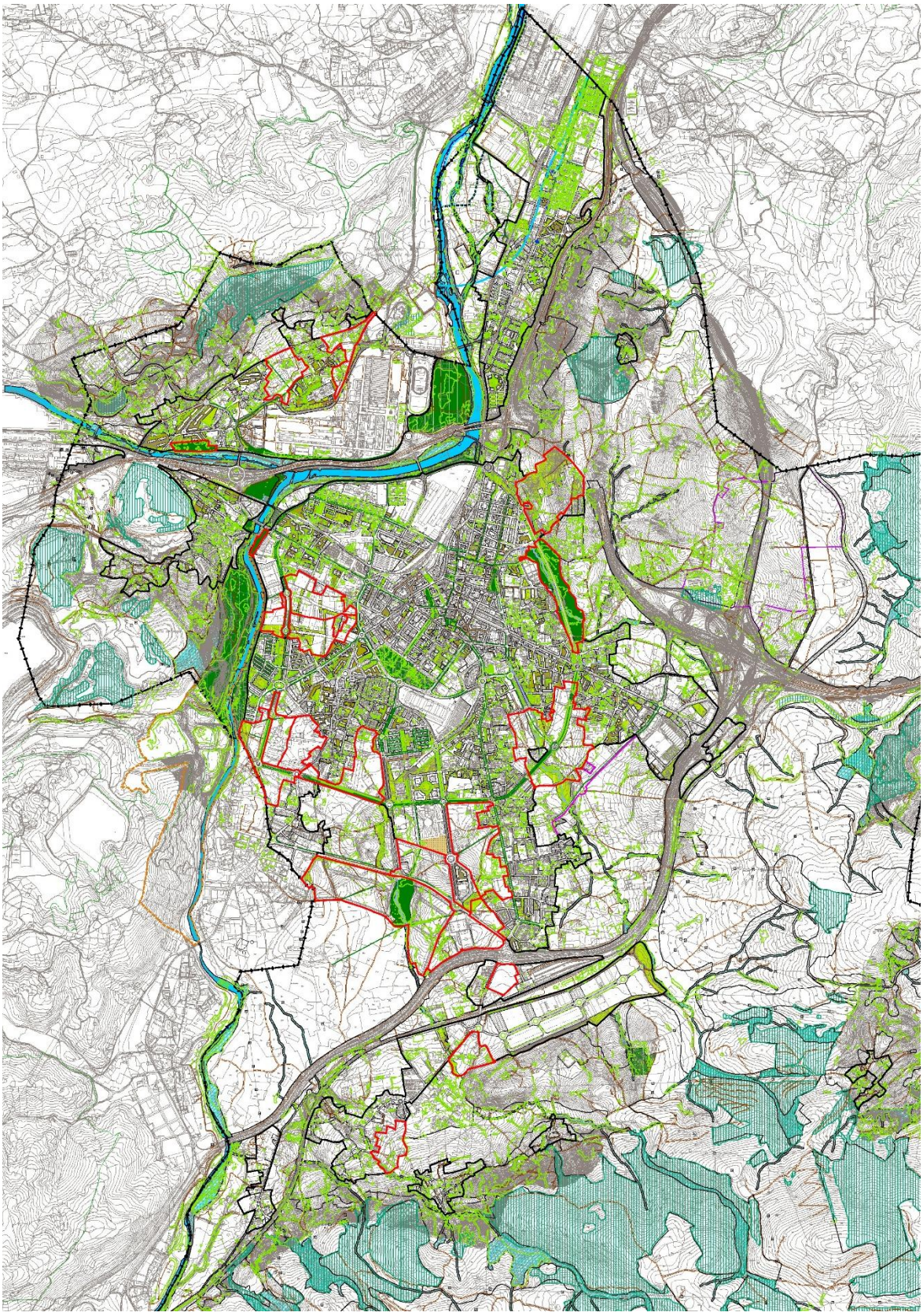
En lo referente a su localización, se proponen tanto suelo urbano consolidado como en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

En el suelo urbano se plantean ejes verdes en calles y paseos siguiendo las siguientes estrategias:

- Incorporación de ejes arbolados en aceras de anchura superior a 2,5 m.
- Reordenación de bandas de aparcamiento incorporando arbolado cada cuatro o cinco plazas.
- Incorporación de ejes arbolados o vegetación baja en medianas o bandas sin uso definido.
- Localización de vegetación en viarios peatonales.

Los ejes verdes que se plantean son los siguientes:

- C/ Antonio Bartolomé Suárez
- Paseo del Niño
- C/ Pablo Garnica
- Avenida Manuel Pondal (Ronda Bulevar).
- C/ Conde Torreanaz (incluida continuación en Barrio Miravalles)
- C/ Juan XXIII
- C/ Juan José Ruano (tramo norte desde calle Conde Torreanaz
- C/ Casimiro Sainz
- C/ Mártires
- C/ Serafín Escalante
- C/ Martínez Ramón
- C/ Julio Hauzeur
- C/ José Posada Herrera
- C/ Julián Ceballos (tramo desde C/ H. Alcalde del Río, hasta C/ Ruiz Tagle).
- C/ Ave María
- C/ Llama
- Avenida Fernando Arce
- C/ Pando
- C/ Confianza
- Paseo Fernández Vallejo
- Avenida Constitución
- C/ Escultor Teodoro Calderón
- Avenida Cantabria
- Colonia Nueva Ciudad (Calles Asón, Pas, Soba, Ruesga, Campoo, Valderredible, Piélagos y Toranzo).
- C/ Camargo
- Avenida Cabuerniga
- Avenida Besaya
- C/ Río Miera y C/ Río de Aguera
- C/ Río Escudo
- C/ Amancio Ruiz Capillas
- Espacios interbloques peatonales barrio de Covadonga
- Avenida de Oviedo
- Eje viario perimetral este en Ganzo
- Avenida Solvay
- C/ Agua
- Avenida Bilbao (tramo sureste en Sierrapando)



Los futuros desarrollos de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable (tanto delimitado como residual), jugarán un papel fundamental a la hora de completar la red y de vincularla con los espacios periurbanos. Se plantean trazados orientativos de corredores verdes, que pueden materializarse bien a través de ejes arbolados vinculados al viario o bien a través de espacios libres lineales. Se localizan en los siguientes sectores:

- *Sector SUNC-M-1*: Incorporación de corredor verde que conecte con el propuesto en eje viario perimetral y con el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AE-2.
- *Sector SUNC-AE-2*: Incorporación de corredor verde que dé continuidad al corredor desarrollado por sector SUNC-M-1. También se establece corredor a modo de eje arbolado norte-sur que vincule el anterior con el suelo rústico.
- *Sectores SURB-D-2B-AE y SURB-D-2C-M*: Incorporación de corredor este-oeste que facilite la continuidad del trazado existente al norte y oeste. Potenciación del carácter arbolado en ronda perimetral y viario superior.
- *Sector SURB-D-2A-R*: Potenciación de carácter arbolado en ronda perimetral. Establecimiento de conexiones con el río Besaya.
- *Sector SURB-R-1-M*: Incorporación de corredor en límite sur del sector.
- *Sector SURB-D-10-AE*: Incorporación de corredores este-oeste y norte-sur que vinculen los espacios periurbanos con el corredor verdel del Arroyo Campuzano.
- *Sector SURB-D-4-M*: Incorporación de ejes verdes este-oeste vinculados con el corredor del Arroyo Campuzano, así como demás sistemas generales propuestos para el propio sector como para los existentes en el entorno (con especial incidencia en los huertos urbanos localizados al norte del ámbito).
- *Sector SURB-R-2-R*: Continuación del paseo verde propuesto para Avenida Bilbao con espacio libre propuesto para el corredor del Arroyo Sorravides y los espacios periurbanos.

Se prevén otras actuaciones para aumentar, completar y regenerar el sistema de espacios verdes urbanos, entre ellas la progresiva **naturalización de los parques y plazas existentes**, incorporando especies vegetales autóctonas y la eliminación de tratamientos artificiales de mantenimiento y conservación.

Con la propuesta del Plan General se creará un sistema equilibrado de espacios verdes, de distintos tamaños y con distintas funciones que permita introducir redes verdes a escala de barrio y de ciudad, incorporando elementos vegetales en los espacios públicos, que conecte ecológicamente los diferentes espacios entre sí y con las zonas verdes periurbanas, con el fin de fomentar la biodiversidad, dando como resultado una **malla verde** formada por **corredores ecológicos+ ejes verdes+ parques+ plazas**.

Complementaria a la **red verde pública** hay que considerar los **espacios verdes privados**, para los cuales se establece un porcentaje obligatorio de ajardinamiento.

En el interior de los ámbitos delimitados como suelo urbano no consolidado, además, se ha tratado de conservar y potenciar los retazos de vegetación natural dispersos en parcelas, incorporándolos a los espacios libres de cesión o, en su caso, respetando su conservación dentro de las parcelas privadas.

La superposición de los espacios y elementos que integrarán la futura INFRAESTRUCTURA VERDE conforma una malla que se va ramificando a partir de los bordes urbanos hacia dentro y hacia fuera, con tres ejes conectores muy potentes constituidos por el Parque fluvial y los dos Corredores ecológicos que atraviesan la ciudad; las intervenciones propuestas a través de actuaciones de naturalización y de mejora ambiental en las tres escalas contribuirá a la consolidación de un entramado ecológico que sin lugar a dudas redundará en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Paralelamente a las acciones enunciadas el Plan establece determinaciones concretas para la **mejora del funcionamiento hidráulico** y **gestión sostenible del agua**, elementos que favorezcan la adaptación y mitigación del cambio climático, como la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la **absorción del CO_2**. Estas medidas irán necesariamente de la mano del diseño de un plan de movilidad

sostenible que favorezca los circuitos para el tránsito no motorizado, carriles bici y transporte público frente a los sistemas tradicionales del desplazamiento que primaban al coche en los desplazamientos.

Gestión sostenible del agua

- Construcción de Sistemas urbanos de drenaje sostenibles que aumenten la permeabilidad del suelo y la capacidad de infiltración del agua, que ayuden a gestionar más eficazmente el agua de lluvia y a reducir las escorrentías, a través de medidas como franjas filtrantes, cunetas drenantes, estanques de retención o depósitos de infiltración.
- Transformación de los sistemas convencionales de tratamiento de aguas pluviales en sistemas urbanos de drenaje sostenible reduciendo la carga de aguas pluviales en el alcantarillado, obligando a un sistema separativo y al establecimiento de obligaciones que permitan el aumento de la superficie urbana permeable (depuración previa, porcentaje de superficie ajardinada, implantación de jardines de lluvia y estanques de retención de agua de lluvia).
- Canales naturalizados que permiten la recogida y transporte de las aguas de lluvia. (retención y filtrado de aguas pluviales).
- Lagunas de retención y depuración de agua de lluvia.
- Elementos que favorezcan la adaptación y mitigación del cambio climático: marismas, embalses,...para la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la absorción del CO_2.

Reducción de emisiones de CO_2

- Incremento de secuestro de carbono (efecto sumidero).
- Reducción de emisiones de carbono provenientes de los vehículos motorizados por el incremento de las infraestructuras de transporte público y movilidad sostenible (paseos, carriles bici …).
- Generación de fuentes de energía renovable (“edificios verdes”).
- Reducción del consumo de energía (por la atemperación climática por parte del arbolado, fachadas y cubiertas verdes, edificación bioclimática).

8. PAISAJE Y PATRIMONIO

El Paisaje es considerado un bien patrimonial, y como tal, un recurso para la ordenación, al que es necesario proteger y potenciar, considerándolo en toda su complejidad y a todas sus escalas. Se trata pues, de un recurso básico esencial para la definición del modelo de desarrollo. Paisaje y Patrimonio se entremezclan, caracterizándose mutuamente, al tiempo que se difuminan sus límites.

A la vez, el paisaje es contenedor de los numerosos bienes patrimoniales de Torrelavega, bienes que quedan recogidos en el **Catálogo de Bienes protegidos**. Cuantiosos Elementos de interés que es necesario proteger, y en numerosos casos rehabilitar, y en todo caso, activar, revitalizando el entorno. Estos elementos, agrupados o aislados, en suelo urbano o rústico, actúan como referentes y en algunos casos como hitos y/o miradores, testigos del paso del tiempo.

El propio catálogo, a través de los **Entornos de protección paisajística** y de las **Áreas de integración ambiental y paisajística** recoge la importancia de la relación de los elementos con su entorno y la capacidad de estos de generar escenas urbanas y rurales de interés.



No obstante, la presencia e impronta del paisaje se extiende a la totalidad del documento, relacionando **transversalmente** las distintas escalas de acercamiento, desde la información, el diagnóstico y finalmente la propuesta. También desde el procedimiento y las metodologías aplicadas en el estudio y la ordenación.

Es a través del paisaje, y la mirada transversal que supone, que convergen las investigaciones efectuadas en ámbitos diversos, pero estrechamente relacionados entre sí y que encuentran parte de su sentido en esta **relación** que los vincula y que los liga al entorno, caracterizándolo.

Recopilando y profundizando en lo que de paisaje hay en el documento, a través de las diferentes escalas del territorio y propuestas relacionadas, comprendemos que el Plan General de Ordenación materializa la necesidad de poner en valor los elementos de interés patrimonial y los recursos naturales de interés paisajístico, ecológico y ambiental que conforman con éste el patrimonio cultural.

Siguiendo las **huellas** del paisaje y el patrimonio a través del ámbito rural, las redes, las transiciones y el ámbito urbano, en todas sus escalas, llegaremos a entender su importancia vital en el desarrollo del municipio de Torrelavega.

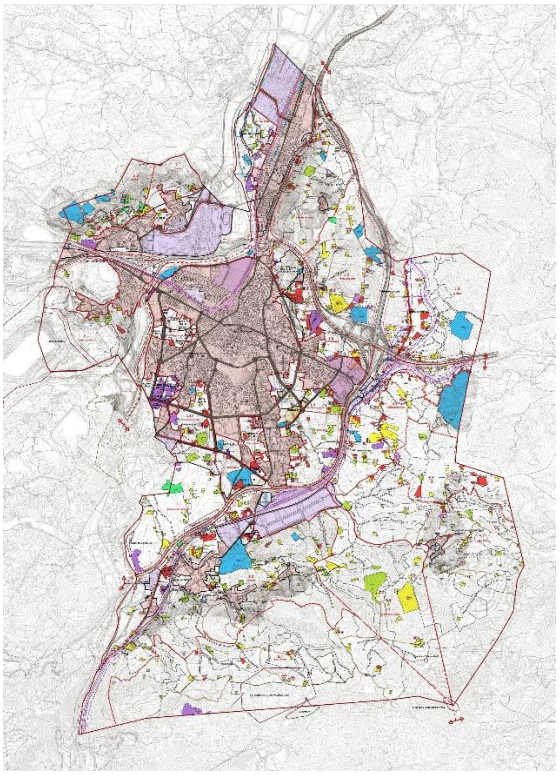
8.1. ÁMBITO RURAL

Paisajes agrícolas y naturales

Los matices en sus determinaciones y la detallada clasificación de los suelos naturales de protección contribuyen a la puesta en valor de los paisajes naturales y agrícolas y en su capacidad de revitalización atendiendo a su identidad y potencialidad. El entorno, desde el paisaje, es considerado como un sistema continuo en el que se relacionan el soporte geográfico, cultural, productivo y de infraestructuras.

A través de la propuesta de ordenación del Plan General se trata de abordar la degradación del paisaje rural desde la implicación de las infraestructuras que lo atraviesan y la activación y regularización de usos, así como a la activación de los mismos, garantizando la calidad ambiental de los ecosistemas naturales y valorando el paisaje como parte de su actividad.





Paisajes de las edificaciones dispersas

Para ello es fundamental la regulación de las edificaciones dispersas a partir del Inventario y la protección y activación de aquellas edificaciones tradicionales de interés dispersas en el territorio desde el **Catálogo de edificaciones en suelo rústico**. Edificaciones que, alejadas de los núcleos rurales, caracterizan el paisaje del medio natural, y suponen una referencia en el territorio, a la vez que una relación ejemplar con la campiña circundante: pequeñas casas de recreo, agrupaciones de viviendas tradicionales alineadas a calle, grandes conjuntos de casas de labranza…

En un entorno de alto valor paisajístico y natural, la topografía condiciona el emplazamiento y las soluciones constructivas y compositivas. Su relación con la red viaria, alineada o en retranqueos, dota de carácter de enclave al lugar.



Edificaciones de interés en suelo rústico



en estado de abandono

En ese sentido, la rehabilitación de las numerosas edificaciones dispersas tradicionales en estado de abandono será fundamental para la recuperación y reactivación del paisaje agroganadero y natural.

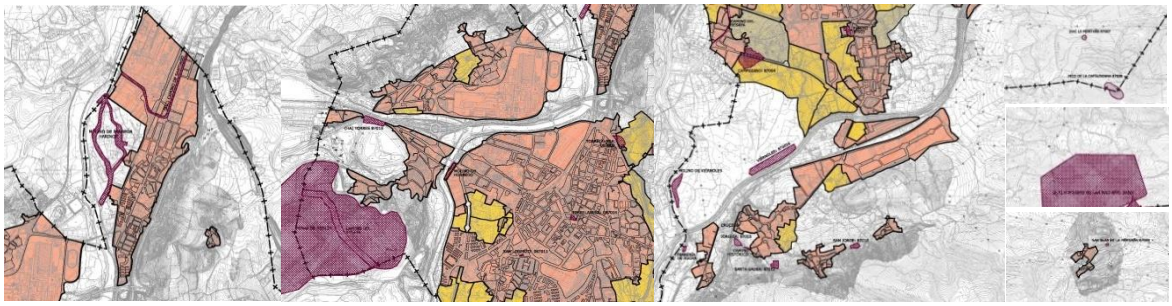
Núcleos tradicionales

Tejidos edificados tradicionales de carácter orgánico, que se van adaptando a la topografía que los soporta, y que caracterizan también el ámbito rural. Se caracterizan por sus estructuras porosas, permeables al medio natural y por sus alineaciones irregulares que favorecen un espacio público de calidad. El desnivel topográfico, junto al desarrollo concéntrico o lineal de la estructura, genera interesantes perspectivas y soluciones de ordenación. La protección y mejora de la escena urbana en los tejidos tradicionales, a través del Catálogo y de las ordenaciones propuestas, protegerá y potenciará la calidad ambiental y paisajística, evitando la proliferación de prácticas que pongan en peligro este tejido de interés.



Estructura orgánica de los asentamientos tradicionales en el territorio: La Montaña y Viérnoles

Arqueología



Los yacimientos arqueológicos recogidos nos remiten al pasado histórico y estratégico de Torrelavega y a relaciones acaecidas con los municipios vecinos. Se trata de preexistencias que, de alguna manera, siguen caracterizando el territorio. El **Catálogo Arqueológico** analiza cada uno de ellos, poniendo de manifiesto una presencia, muchas veces intermitente o invisible, pero latente.

8.2. REDES E INFRAESTRUCTURAS VERDES

Las redes e infraestructuras no sólo determinan el paisaje y hacen posible y sostienen muchos de los elementos patrimoniales existentes, sino que son en sí un valioso patrimonio, que con su influencia a todas las escalas, y su impronta y afección en todos los tejidos a los que se superponen, tienen una importancia vital en el territorio y en las transiciones entre el medio natural y el edificado.



Los diferentes entornos de protección y elementos de valor patrimonial, ligados en sus diferentes escalas y apoyados en la estructura de las redes de infraestructuras, refuerzan su impronta y completan su valor, posibilitando áreas de oportunidad, incluso en zonas degradadas, o de afecciones y propiciando, a través de su revitalización, la regeneración de las mismas.

La mejora de las diferentes redes e infraestructuras a través de la propuesta de ordenación territorial y urbana, harán posible la revitalización del tejido paisaje y sus componentes.

Así, la **Red de Espacios libres y Equipamientos** es contenedora y precursora de los árboles y arboledas notables, pies singulares aislados o en conjunto, que caracterizan entornos y espacios verdes, caminos, o acompañan edificaciones, magnificándolas.



Junto con las plazas, parques, huertos, calles y rincones propiciados por alineaciones retranqueadas, son hitos en el paisaje y en la memoria, de indudable valor natural, patrimonial y representativo. Su protección y conservación es de vital importancia tanto en el medio natural como en el medio edificado, donde su preexistencia, o implantación, ha de ser acogida tanto por los nuevos crecimientos como por los existentes.

La **Red de cursos de agua**, con los ríos Saja y Besaya y los numerosos arroyos como el Sorravides o el Campuzano, acrecienta ese potencial paisajístico con el tratamiento de las riberas a través de los tres parques lineales fluviales, ejes verdes que establecen el diálogo de la ciudad con el campo.

A través del parque de Las Tablas (cabecera para el corredor Saja Besaya), el parque de Miravalles y la conexión de los tres parques lineales con otras estructuras verdes menores de distinto carácter, se consigue llegar a todas las escalas, y establecer relaciones entre ellas, también desde el tratamiento de la **Red viaria**, que desde las propuestas de Movilidad hace posible un tratamiento adecuado de las intersecciones de redes y que posibilita el entretejido de redes a todos los niveles.

En este sentido es clave el papel que las **Infraestructuras verdes** tienen en la propuesta del Plan, como *red interconectada de espacios naturales* que apuesta por una economía ecológica capaz de utilizar eficientemente sus recursos, y por tanto también sus paisajes. En ellas, es fundamental la interconexión entre los espacios municipales y el medio urbano sobre todo en los ámbitos periurbanos, como espacios de transición potenciales para potenciar diálogos entre el mundo rural y urbano.

8.3. TRANSICIONES

La importancia que las transiciones y **las zonas de borde** entre el medio natural y el medio edificado tienen a la hora de estructurar y revitalizar el territorio en todas sus escalas queda de manifiesto en el documento del Plan a través del tratamiento de estos ámbitos en las propuestas de ordenación y el cuidado de sus perspectivas y sus fondos escénicos, fomentando también el desarrollo armónico de las actividades propias del lugar que establecen vínculos entre el campo y la ciudad.

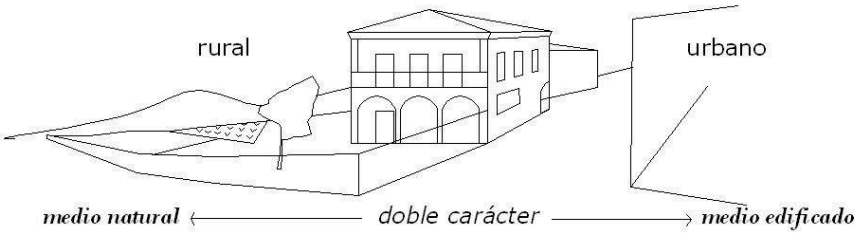


Para proteger la imbricación con entornos naturales de gran interés que se establece en algunas de estas zonas se han delimitado los **Entornos de protección paisajística**, preservando aquellos elementos que caracterizan los espacios de transición y acotando estas áreas de transición con el medio y dándoles una identidad propia a través de las **Áreas de integración ambiental y paisajística**: La Montaña, Tanos y Viérnoles.

Observamos que la transición medio natural y medio edificado es ejemplar en los **tejidos tradicionales** de los núcleos rurales. En ellos, esta transición virtuosa se da en todas las escalas, desde la territorial, pasando por la de barrio, para llegar hasta la misma edificación, con su manera de situarse y de responder a ambos mundos y por sus mecanismos para tratar el umbral entre interior-exterior. El Plan ha recogido, a través de sus zonas de ordenanza, protecciones y clasificación de suelo, esta manera tradicional (y muy moderna) de entender una localización de borde.

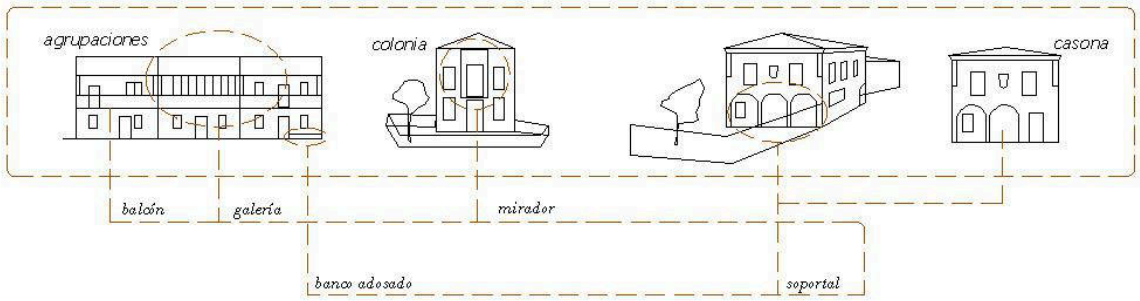
Edificaciones para la transición

Se trata de edificaciones que se situaron en los **alrededores** de los núcleos o que han quedado, tras la evolución de los nuevos crecimientos, en el borde entre el medio construido y el medio natural. En muchos de los casos, se adaptan fácilmente a esta nueva situación, generando una perfecta transición entre el medio urbano y el medio rural. Ejemplos de una buena transición, se reúnen en estos ámbitos edificaciones en las que se denota la influencia tanto de tipos rurales como de tipos urbanos, conformando ejemplos de gran interés, que responden a las dos demandas: una representatividad urbana y una practicidad rural. Las fachadas responden al emplazamiento y a la orientación, sin poder determinar cuál de ellas es la 'principal'. Además, la irregularidad de las disposiciones según retranqueos y topografía, enriquecen el espacio público.



Las estancias interiores, a través de sus dimensiones, relaciones de vano-macizo y ritmos, se hacen presentes, caracterizando las fachadas.

Los **umbrales**, transiciones domésticas a pequeña escala, son tratados también en detalle, habitándose a través de diversos mecanismos, tanto en planta baja (soportales, asientos adosados) como en plantas superiores (galerías, balcones, miradores).



Bordes interiores

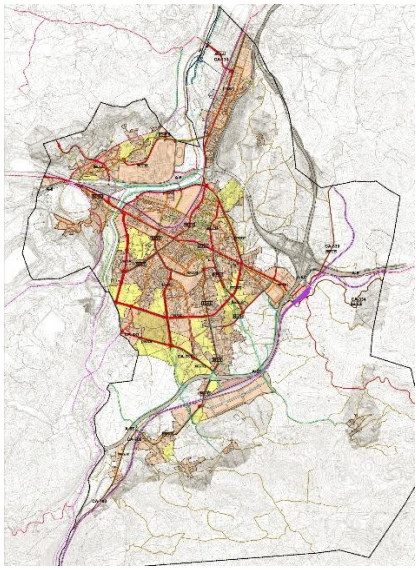
Encontramos también zonas con carácter de `borde´ en el interior de otros desarrollos edificatorios más recientes. Se trata de edificaciones tradicionales de carácter rural (primera o segunda residencia) ligadas a emplazamientos de las afueras de la ciudad tradicional, que han quedado incluidas en la ciudad actual o que quedarán embebidas en la ciudad futura, ofreciendo en numerosas ocasiones un fuerte **contraste** con las edificaciones más recientes (bloques de viviendas colectivas) y con el cambio de carácter de algunos viarios. O zonas de valor natural y productivo como las **huertas** de Mies de Vega, que han quedado rodeadas por tejidos urbanos. Estas Transiciones interiores han sido tratadas también como una oportunidad para el municipio, mediante una relectura de sus posibilidades y estrategias de ordenación que se apoyan en el carácter y las potencialidades del lugar existente.

8.4. ÁMBITO URBANO

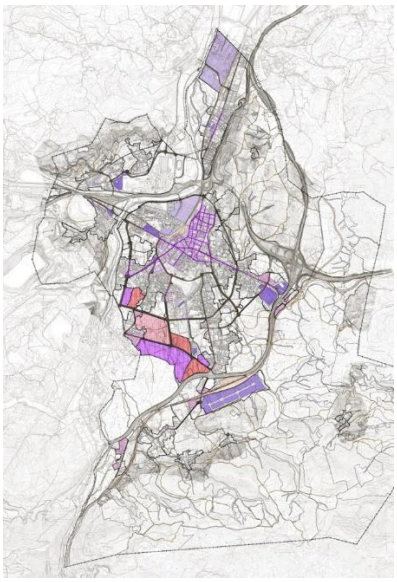
Encontramos gran variedad de paisajes, procedentes de diversos tejidos y desarrollos morfotipológicos distintos, que responden a tiempos históricos diferentes y a unas características particulares del territorio. La presencia de los ríos Saja y Besaya y de los numerosos arroyos, así como la variada topografía, de las distintas redes, la estructura viaria o el trazado ferroviario, son determinantes para la configuración y caracterización del medio urbano de Torrelavega.

Paisajes cotidianos. Espacio público

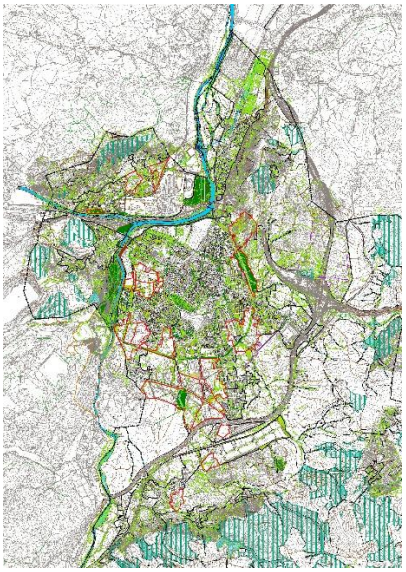
La revitalización del espacio público ha sido una cuestión prioritaria en las estrategias del Plan, mejorándolo no sólo desde el tejido existente sino a través de los nuevos crecimientos propuestos, dándole continuidad y entendiendo la importancia para el espacio público de la zona de contacto entre lo público y lo privado. En este sentido, la reactivación de los ejes comerciales y de la red de equipamientos y espacios libres, así como las zonas de ordenanza y normativa propuestas, ha sido clave. También las mejoras en la Red Viaria y Movilidad, traerán, a la escala próxima de lo urbano, cambios necesarios y modificaciones en la jerarquía de las vías principales que afectarán positivamente al espacio público.



Red viaria y Movilidad



Ejes comerciales

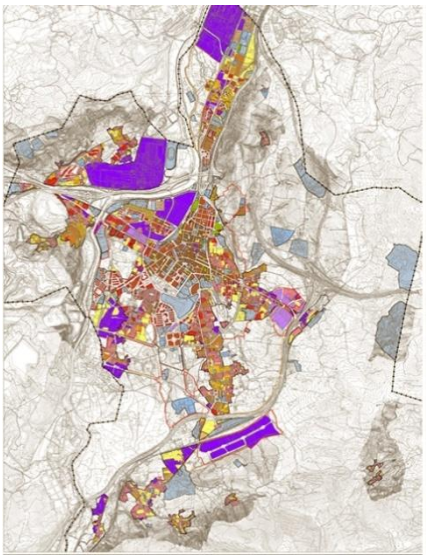


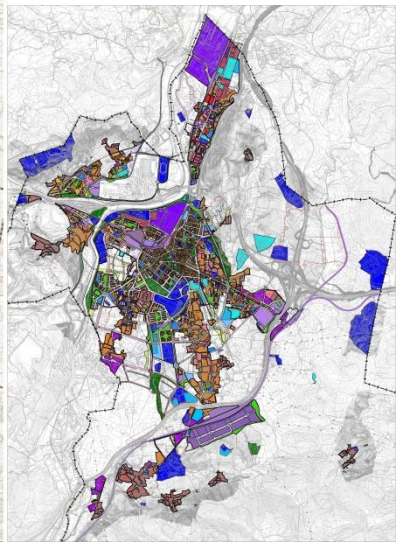
Ejes arbolados

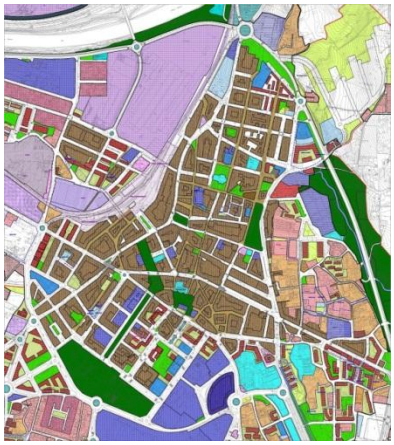
La superposición de las distintas tramas de redes y ejes en el ámbito urbano enriquece los tejidos que lo conforman, definiendo y activando nuevos paisajes en entornos de valor potencial y protegiendo y consolidando aquellos existentes característicos.

Tejido tradicional residencial

La propuesta pretende la reactivación del tejido tradicional existente y su acercamiento a los barrios colindantes y periféricos, reintegrándose mutuamente en la dinámica global de la ciudad, reforzando la transversalidad a partir de la continuidad en la red de espacios libres y equipamientos, y con la compatibilización de usos residenciales y actividades económicas, reforzada por los nuevos ejes comerciales.


Análisis morfotipológico


Zonas de ordenanza


Tejido tradicional del centro

La protección de los Elementos y Conjuntos de interés a través del Catálogo de Elementos protegidos, entendida como una activación e incorporación de los mismos a la vida urbana, favorecerá también el desarrollo de ámbitos degradados y la puesta en valor de ámbitos característicos de valor natural y representativo en el tejido consolidado tradicional de los núcleos rurales a través de las Áreas de integración ambiental y paisajística con determinaciones para las zonas colindantes, protegiendo vistas y perspectivas de los alrededores.



Arqueología industrial

Se trata de conjuntos de interés paisajístico, pues no sólo poseen un valor patrimonial, desde el punto de vista de la arqueología industrial, sino también un gran valor como hito histórico y representativo. La potencialidad de estos ámbitos en el municipio requiere la protección de sus invariantes y paisajes característicos propios y adquiridos con el paso del tiempo.

Es notable la variedad de los conjuntos industriales, con abundantes elementos de interés, que se definen por su rotundidad volumétrica y su carácter escultórico representativo.

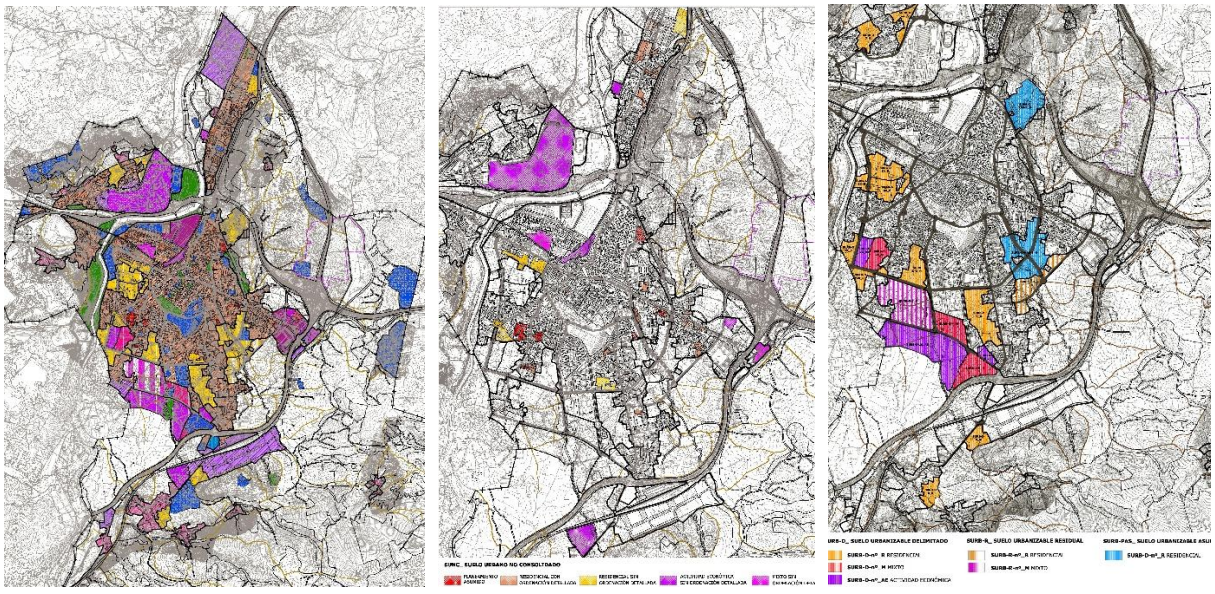


Ensanche

Los Elementos de interés, tanto naturales como edificados, y los Conjuntos de interés existentes en las zonas de ensanche (las Colonias de SOLVAY, Ciudad Vergel, El Cerezo y El Salvador), sirven a las propuestas del Plan como germen de la revitalización necesaria de aquellos ámbitos del tejido de ensanche más degradados.



El tratamiento de los bordes (Espacios libres, equipamientos y Suelos Urbanizables) y vacíos (Suelos urbanos no consolidados) del **encuentro** de este tejido con el tejido histórico y con el de los crecimientos futuros tendrá una importancia vital, pues con su regeneración se conseguirá el acercamiento a los barrios que lo rodean, reintegrándolo en la vida activa de la ciudad, y favoreciendo la transversalidad.



Suelos urbanos no consolidados y urbanizables como zonas de oportunidad

Nuevos crecimientos

Los nuevos crecimientos que se proponen en el presente documento de Plan General completan los bordes inacabados de la ciudad. Allí dónde se producían rupturas entre el paisaje urbano y el campo, los nuevos crecimientos, completando bordes, tratarán de establecer un diálogo con el medio rural próximo. Los elementos, conjuntos y enclaves de interés servirán como puntos de anclaje y de **referencia** para las ordenaciones propuestas.



Conjunto y elementos de interés en suelo urbanizable

9. CATÁLOGOS

En el capítulo anterior se establecen los principios de ordenación a partir de la valorización del Paisaje y el Patrimonio; la consideración de ambos como recurso de ordenación se consolida con la identificación pormenorizada de todos y cada uno de los elementos del municipio que se han considerado de interés, y en consecuencia susceptibles de ser protegidos.

Se estructura en dos documentos que abordan la catalogación de los elementos protegidos y la identificación y catalogación de los yacimientos arqueológicos:

Catálogo de elementos protegidos

Catálogo Arqueológico

9.1. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Para la elaboración del Catálogo de elementos protegidos se ha tomado como punto de partida: los elementos incluidos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, el Catálogo General de Bienes de Interés Local y el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria, los correspondientes al Catálogo contenido en el Plan Especial de Protección y Catalogación del Patrimonio Arquitectónico de Torrelavega, aprobado definitivamente en 1993 y los elementos representativos del Movimiento Moderno, incluidos en el registro de la Fundación DOCOMOMO Ibérico.

Además, se han estudiado y a su vez incorporado otros elementos no recogidos en los documentos mencionados, que se consideran de interés en el contexto del municipio, con características semejantes a muchos de los identificados en el Plan Especial, se ha completado con Caminos históricos, y áreas con valores paisajísticos.

El documento de *Catálogo de Elementos Protegidos* se estructura en cuatro partes diferenciadas:

- Catálogo de Elementos Protegidos en Suelo Urbano
- Catálogo de Elementos Protegidos en Suelo Rústico
- Catálogo de Áreas de integración ambiental y paisajística
- Catálogo de Caminos Históricos protegidos

Cada una de ellas contiene fichas pormenorizadas, que además de presentar información sobre los edificios y conjuntos que se protegen, establece criterios de intervención y, en su caso, recomendaciones para la supresión de elementos discordantes.

En el ***Catálogo de Elementos Protegidos en Suelo Urbano*** se ha dado una atención especial a las Colonias tradicionales, concebidas como conjuntos unitarios de valores morfotipológicos significativos, que se proyectaron y construyeron de forma simultánea, ligadas, las más antiguas, a los grandes complejos industriales que se implantaron en el municipio en la primera mitad del siglo XX; en ellas se ha valorado tanto las edificaciones que componen la escena urbana como los espacios libres que las relacionan.

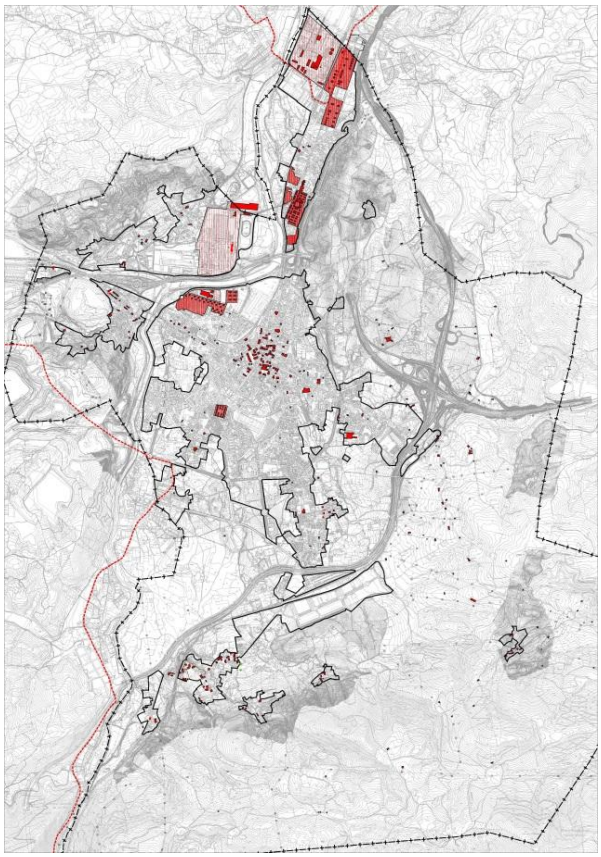
También de forma significativa se ha querido resaltar el valor patrimonial de algunos elementos dentro de los conjuntos industriales, en funcionamiento o en proceso de reconversión. Algunos, como es el caso de SOLVAY, siguen desarrollando un uso dentro de la actividad industrial de la que forman parte, otros ya han sufrido cambios de uso sin hipotecar el valor de las edificaciones (La Lechera), y para otros la revisión del plan habilita su reconversión fijando aquellos elementos que debieran conservarse, pudiendo acoger otros usos SNIACE). En estos casos se trata de poner en valor elementos integrantes del patrimonio municipal de arqueología industrial, para los que se pretende darles mayor visibilidad y su reconocimiento como hitos urbanos de referencia.

El ***Catálogo de Elementos Protegidos en Suelo Rústico*** recoge las edificaciones que, dentro del suelo rústico, presentan características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de interés propias de las edificaciones del medio rural. En las fichas correspondientes se especifica la categoría del suelo rústico donde se encuentran, y en función de ello y de los parámetros constructivos que soportan, el grado de vinculación al lugar de su emplazamiento, las afecciones y los criterios de intervención aplicables a cada caso.

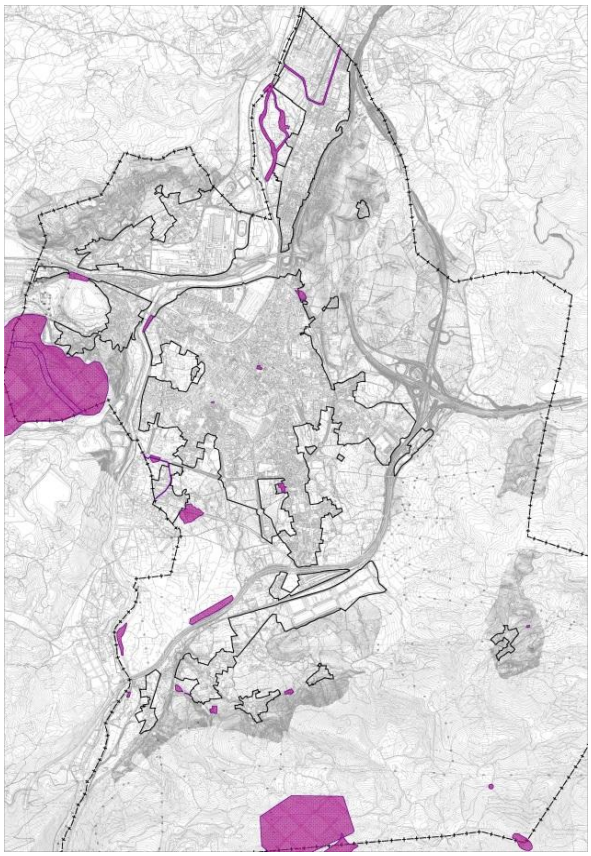
Este documento se identifica con el contemplado en el artículo 45.2.j) de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La estructura de este catálogo es sensiblemente diferente del Catálogo de elementos protegidos en suelo urbano como se explica en la propia Memoria del Catálogo. En este caso se ha partido del *Inventario de Edificaciones dispersas* que contiene la descripción pormenorizada, mediante fichas, de todas las edificaciones existentes en el suelo rústico del término municipal; dentro de éstas se han identificado aquellas que poseen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de interés propias de las edificaciones del medio rural. Son precisamente estas edificaciones las que integran el *Catálogo de elementos protegidos en suelo rústico*, su identificación y regulación se organiza con dos fichas: la correspondiente al Inventario (descriptiva) y la correspondiente al Catálogo (propuesta de protección).

A todos los elementos que lo integran se les asigna un grado de protección, según el cual se permiten diferentes obras y actuaciones, quedando garantizada su preservación.



Catálogo de elementos protegidos



Catálogo Arqueológico

En el ***Catálogo de Áreas de integración ambiental y paisajística*** *(AIAP)* se engloban ámbitos concretos que, además del interés de los elementos que alberga en el interior, se significan por el valor de la escena urbana que conforman y de su especial imbricación con el medio natural que las acoge. Se ha tomado como referencia las Áreas de integración Ambiental que contenía el plan que se revisa

PGOU/96, implementando conceptos como el paisaje para reforzar sus cualidades, tanto intrínsecas como perceptivas.

Se establecen dos entornos de protección diferenciados: el que delimita el ámbito propiamente dicho, que se identifica como *área de integración ambiental*, y un ámbito exterior a éste denominado *entorno de protección paisajística*, que recoge un perímetro mayor englobando las zonas de transición entre el conjunto identificado y el medio natural. En su definición se ha tratado de englobar los espacios que mantienen una relación directa paisajística con las AIAP, donde se intensifica la simbiosis del conjunto con el medio rural a las diferentes escalas de aproximación, a través de los caminos de acceso, los cauces de agua, las líneas de árboles que jalonan el horizonte, las vallas y cierres de parcelas, los cultivos, las volumetrías de cierre del conjunto edificado, las edificaciones aisladas, etc.

Para estos ámbitos se fijan determinaciones encaminadas a la conservación y mejora de la escena urbana, y para los más externos se introducen limitaciones de valorización del paisaje de aproximación a los diferentes enclaves.

Finalmente, en el ***Catálogo de Caminos Históricos protegidos*** se recogen dos rutas históricas que atraviesan el municipio: el Camino de Santiago de la Costa y el Camino del Besaya que relaciona el anterior con el Camino de Santiago francés.

Patrimonio Cultural de Cantabria

El Catálogo recoge los siguientes Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Cantabria, que se incluyen en los correspondientes apartados según su localización geográfica:

	Bienes Inmuebles	**Catálogo PGOU**	
ELEMENTO	**Patrimonio Cultural Cantabria**	**FICHA**	**PROTECCIÓN**
Camino de Santiago	BIC. Entorno de protección	Caminos históricos	Integral
Antigua Fábrica de La Lechera	BIC. Entorno de protección	T-52	Integral/ Ambiental
Iglesia de San Miguel de Campuzano	BIL. Entorno de protección	C-2	Integral
Casa Juan Velarde	BIL. Entorno de protección	V-2	Integral
Edificio del Colegio Nuestra Señora de la Paz	Bien Inventariado.	T-53	Estructural
Casa Sánchez de Bustamante	Bien Inventariado.	V-4	Integral
Casa de Antonio Ruiz Castañeda y Ceballos	Bien Inventariado.	V-7	Integral
Iglesia Parroquial de San Román	Bien Inventariado.	V-9	Integral
Casa de García Velarde y Ceballos	Bien Inventariado.	V-11	Integral
Casa de Alvarado	Bien Inventariado.	V-15	Estructural
		Soportales y escudo	Integral
Palacio de Velarde	Bien Inventariado.	V-20	Integral
Casa nº 471	Bien Inventariado.	V-22	Integral
Casa Torre Alonso	Bien Inventariado.	V-23	Integral
Casa de Rodríguez	Bien Inventariado.	V-35	Integral
Portalada y Casas nº 46, 48 y 50	Bien Inventariado.	V-36	Estructural
Casona Solariega de Quijano	Bien Inventariado.	V-37	Integral
Casa Feliciano Velarde	Bien Inventariado.	SR-50	Integral

Nuevos elementos incluidos en el Catálogo

Se propone además la inclusión en el Catálogo de nuevos elementos no contemplados por el PEPCPA, considerando que poseen valores remarcables susceptibles de ser protegidos, se reconoce en ellos el valor del entorno y la escena urbana conformada. Se incluyen, con carácter individual edificaciones que forman parte de las Colonias Tradicionales, elementos aislados dentro de los enclaves industriales y otros.

Los nuevos elementos de interés propuestos, según los criterios que se han seguido para su catalogación, se dividen en:

- Elementos con valor arquitectónico y rasgos particulares que dotan de singularidad al tejido urbano o rural donde se encuentran.
- Elementos que contribuyen a la conservación y fomento del carácter propio de los diferentes tejidos donde se encuentran. En muchos casos se trata de elementos que presentan rasgos comunes y semejantes a otros que ya se encontraban en el PEPCPAT, y que contribuyen a que vistos en su conjunto confieran rasgos de singularidad al tejido urbano, contribuyendo a la percepción e imaginario compartido de la ciudad y de los núcleos tradicionales.
- Agrupaciones de edificaciones que constituyen en sí un elemento destacado y característico del barrio donde se localizan. Se ha valorado también la diversidad tipológica y transición hacia los barrios adyacentes que estas agrupaciones aportan (algunos muy recientes) y que complementan los conjuntos identificados como "Conjuntos Urbanísticos- Arquitectónicos" del PEPCPAT, aunque no poseen la relevancia de éstos.
- Edificaciones dentro de los conjuntos industriales singulares, que han formado parte inseparable de la vida de los habitantes de Torrelavega, imprimiendo un carácter propio a la imagen urbana proyectada hacia el exterior, en los enclaves de La Lechera, SOLVAY y SNIACE. La valoración de estas piezas, representativas de arqueología industrial, supone recobrar para la ciudadanía un paisaje característico del pasado y presente del municipio. Se plantea la protección específica de algunas de las edificaciones e instalaciones consideradas de interés dentro de los conjuntos.

Criterios para la catalogación

Los criterios de catalogación se establecen en la *Memoria general del Catálogo*, donde se relacionan con los grados de protección propuestos: integral, estructural y ambiental, especificando los valores a proteger que se han tenido en cuenta y en consecuencia la asignación del correspondiente grado de protección.

9.2. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

El Catálogo Arqueológico contiene la prospección y delimitación de los yacimientos arqueológicos conocidos hasta la fecha y, de los enclaves susceptibles de contener restos arqueológicos emplazados en el municipio.

Se han estudiado además de forma específica las áreas que, como resultado de la propuesta de clasificación de la revisión del PGOU, llevan asociado un cambio en la clasificación del suelo. La realización de la prospección arqueológica en estos espacios tiene como objeto determinar la pos0ible existencia de elementos patrimoniales de interés que pueden verse afectados o destruidos y, en su caso, establecer la adopción de medidas correctoras.

10. MOVILIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene, como referencia de partida en este ámbito de la movilidad, tanto los apartados correspondientes del **Avance** del PGOU, redactado en 2008, como el **Plan Director de Movilidad Urbana Sostenible** del municipio, aprobado por el pleno del Ayuntamiento en febrero de 2014. Igualmente, existen otros documentos de planificación de referencia fundamentales elaborados por otras administraciones, como son el **Plan de Gestión Integral de Infraestructuras de Cantabria**, (2014–2021) y el **Plan Director de Movilidad Ciclista de Cantabria** (2012) en el ámbito autonómico y el **Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda** 2012-2024 (PITVI) en el ámbito de la administración central.

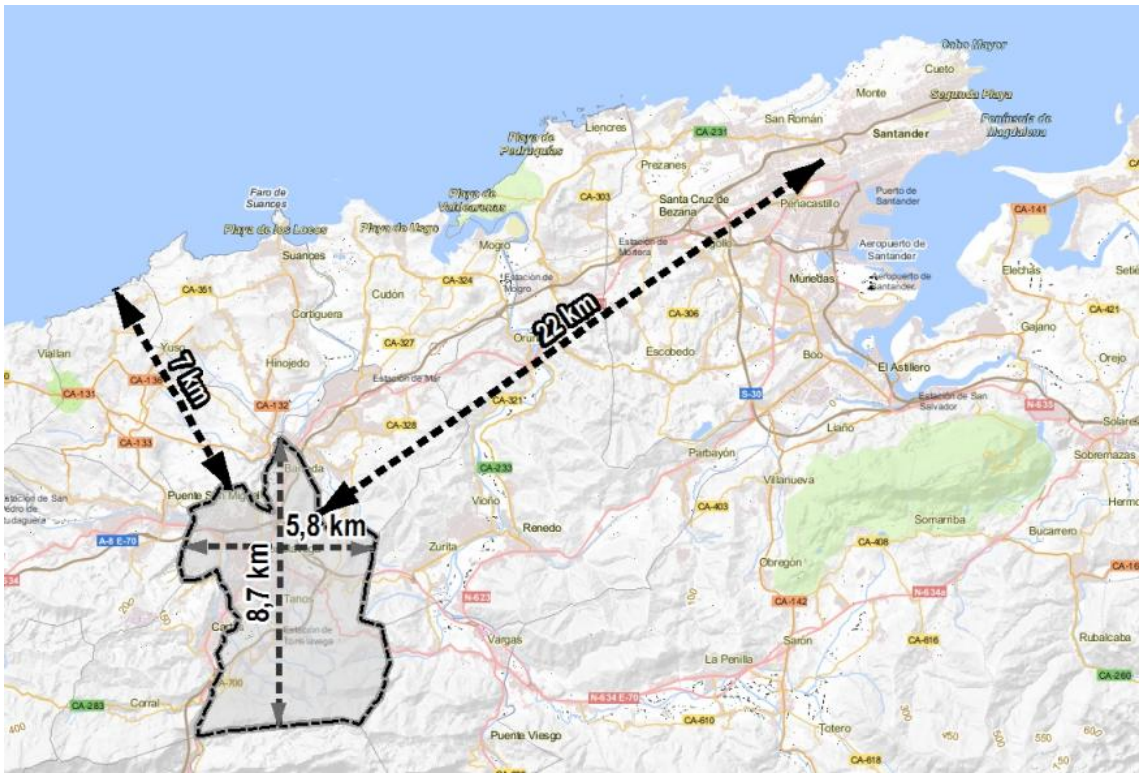
10.1. CONDICIONANTES DE LA MOVILIDAD DE TORRELAVEGA A CONSIDERAR EN EL PLANEAMIENTO

10.1.1. Geográficos

- ***Distancias***

Torrelavega, capital de un área de influencia de unos 120.000 habitantes conocida como comarca del Besaya, está situada a unos 7 kilómetros de la costa Cantábrica y a 22 kilómetros de la capital autonómica (Santander). En un radio de 6 km viven unas 75.000 personas, que triplican la población del núcleo urbano central (unos 28.300 hab.) y representan un 40% más que la del conjunto del municipio (unos 54.000 habitantes).

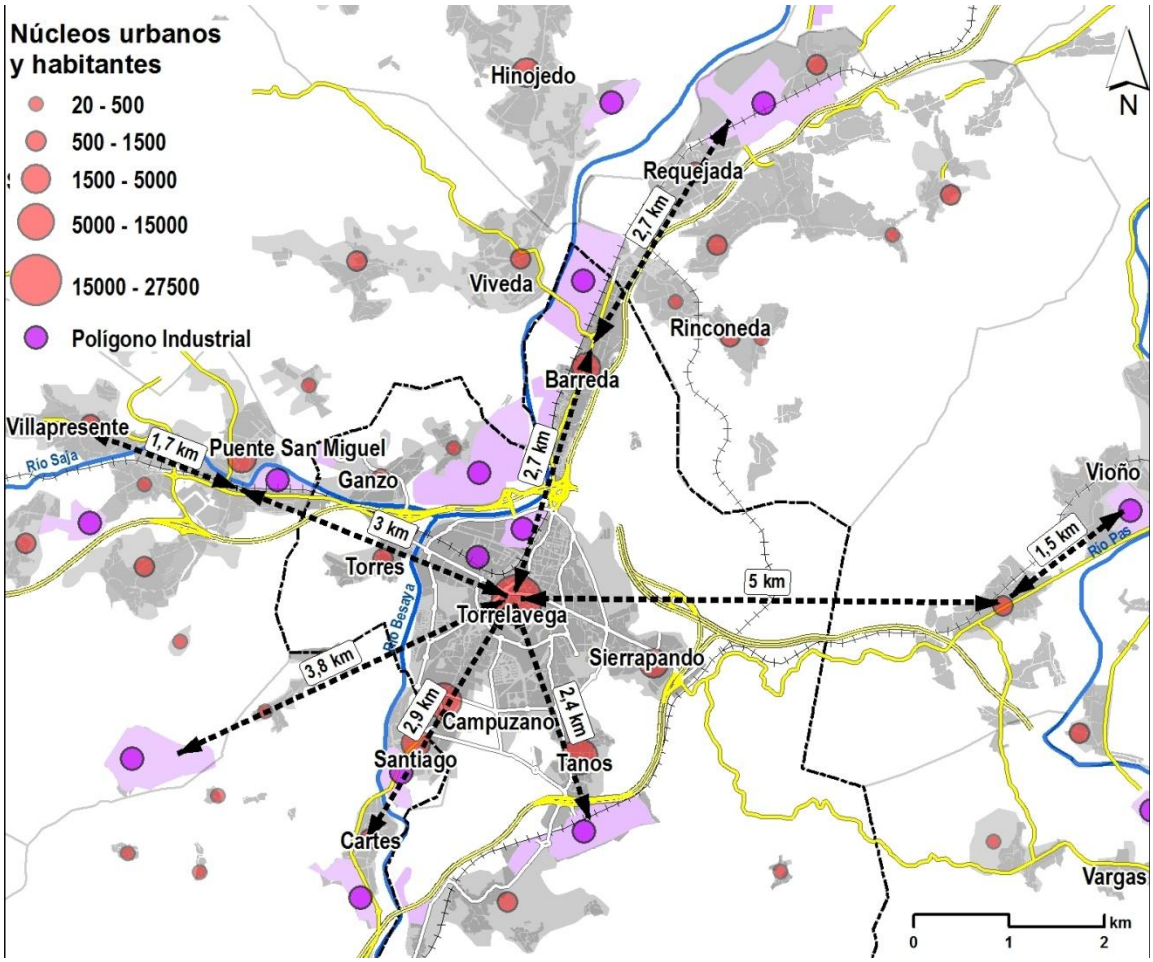
Mapa 1. Ubicación y extensión del término municipal



El municipio tiene una extensión de unos 35 km^2, con longitudes máximas Norte – Sur de 8,7 km y Este – Oeste de unos 5,8 km.

El núcleo urbano de la ciudad de Torrelavega tiene una forma aproximadamente circular con un diámetro de unos 3 km. Se trata de un núcleo compacto, con apenas discontinuidad en la trama urbana.

Mapa 2. Distancias a barrios y núcleos urbanos cercanos



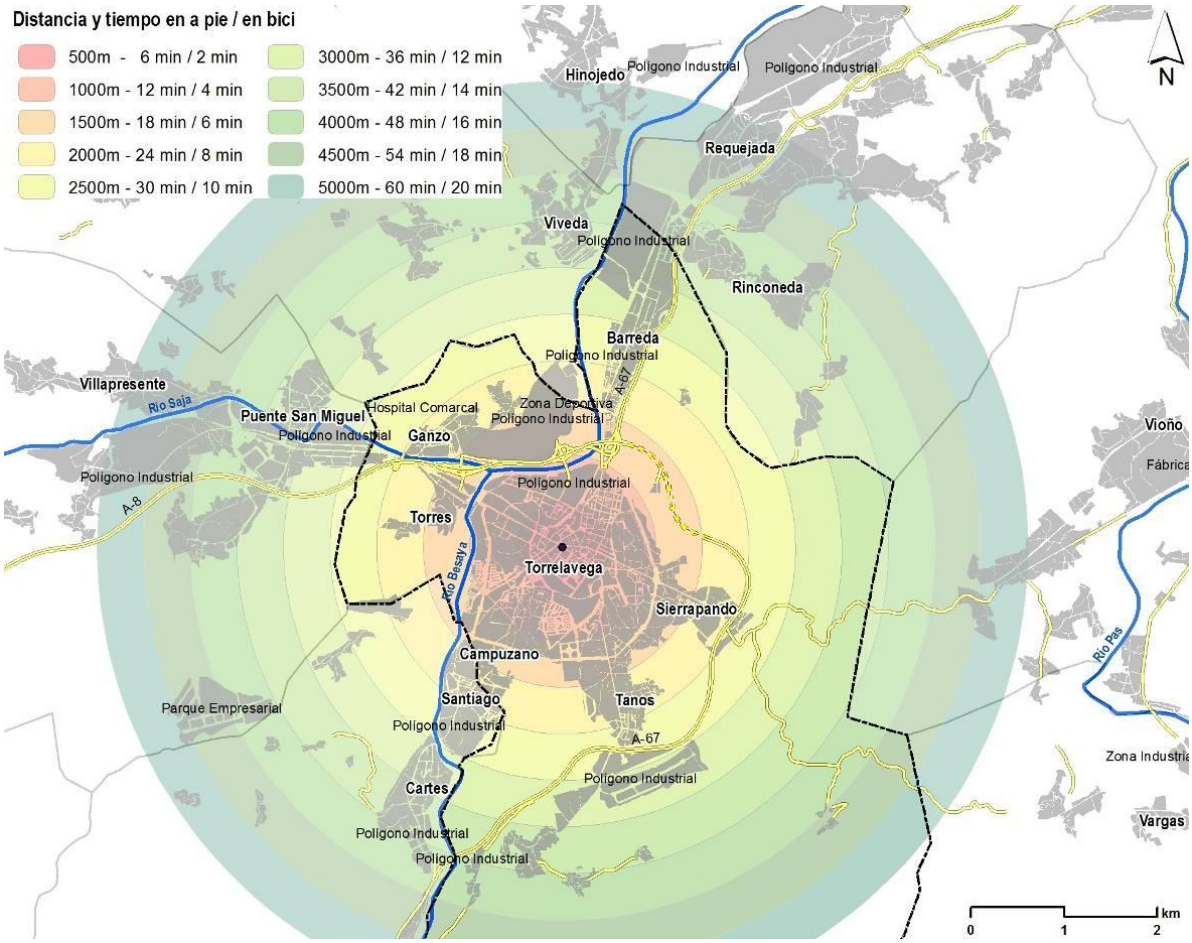
Al norte del centro urbano están los barrios de Ganzo y Barreda, donde se concentra buena parte de las actividades industriales del municipio. Estas áreas de actividad económica están segregadas por la Autopista A-8 y el río Saja del núcleo urbano y distan unos 2,5 km de la plaza del Ayuntamiento.

A lo largo del río Saja se configura una trama urbana de gran continuidad, que llega hasta los núcleos urbanos próximos: Requejada y Viveda en el norte a unos 5 km del centro urbano y Puente San Miguel y Villapresente en el Oeste a unos 3 y 4,7 km respectivamente.

En el Sur los núcleos urbanos como Santiago, Tanos y Cartes distan entre 2,5 y 3 km del centro de la ciudad, mientras que hacia el Este se produce una mayor ruptura urbana, situándose el núcleo urbano más cercano, Vioño, a unos 6,5 km de distancia.

La mencionada configuración de asentamientos urbanos y actividades económicas de Torrelavega y su comarca es propicia para los desplazamientos activos (peatonales y ciclistas) tal y como se deduce del siguiente mapa en el que se puede observar que, en un radio de acción de media hora, se puede acceder a los principales focos de atracción (polígonos industriales, hospital, polideportivos, etc.). Dentro del radio de acción de la bicicleta hay una docena de polígonos industriales, con una superficie de unas 360 ha, así como el hospital comarcal Sierrallana o el Complejo Deportivo Oscar Freire.

Mapa 3. Distancias y tiempos de desplazamiento en modos activos



Fuente:ICANE a partir de explotación de microdatos de Cartografía Regional . Gobierno de Cantabria

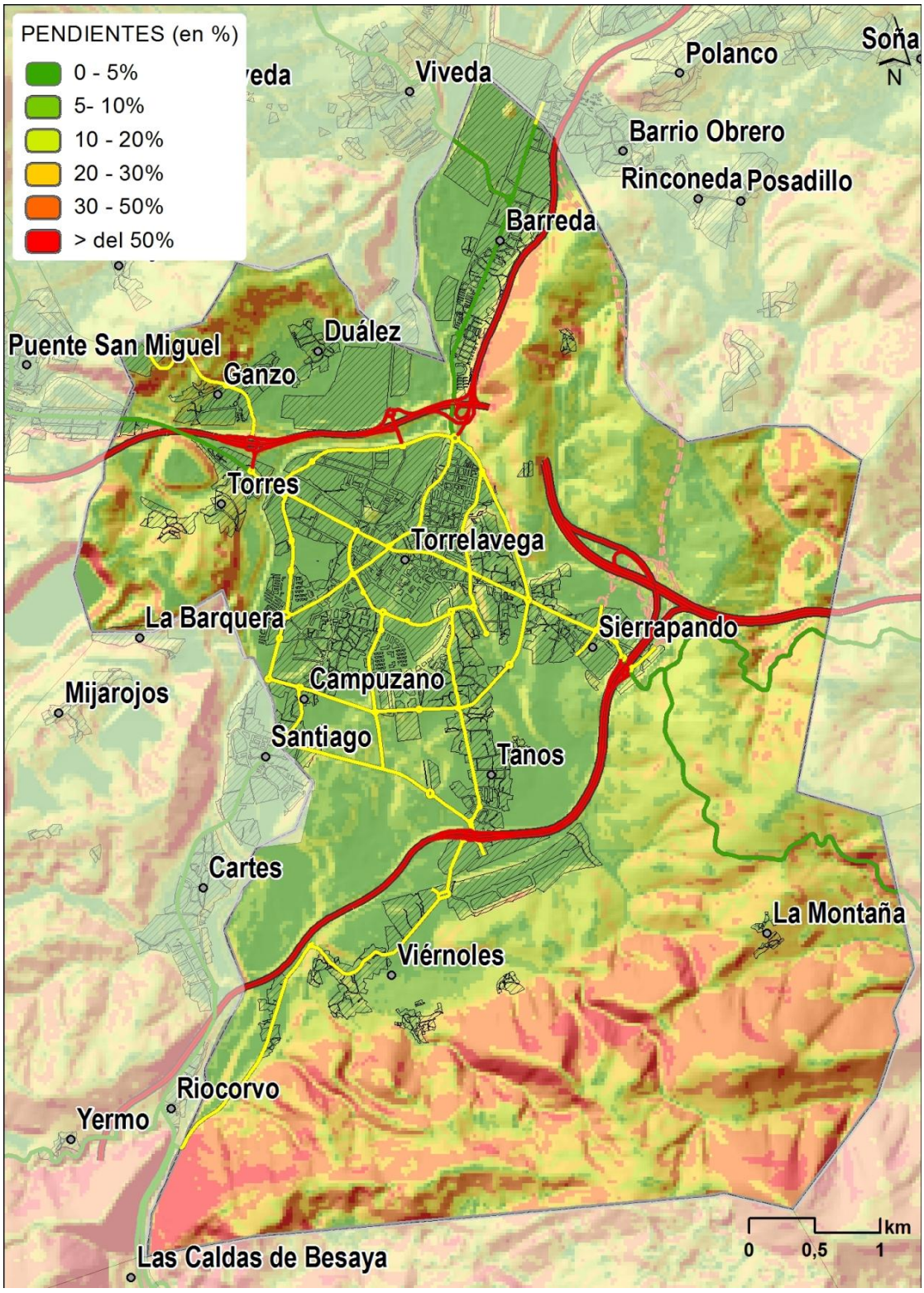
- ***Topografía***

El término municipal se caracteriza por contar con una amplia zona llana en las vegas de los ríos Saja y Besaya, en donde se sitúan los espacios urbanizados, y otras zonas relativamente escarpadas en el Este y, sobre todo, el Sur, en la sierra del Dobra.

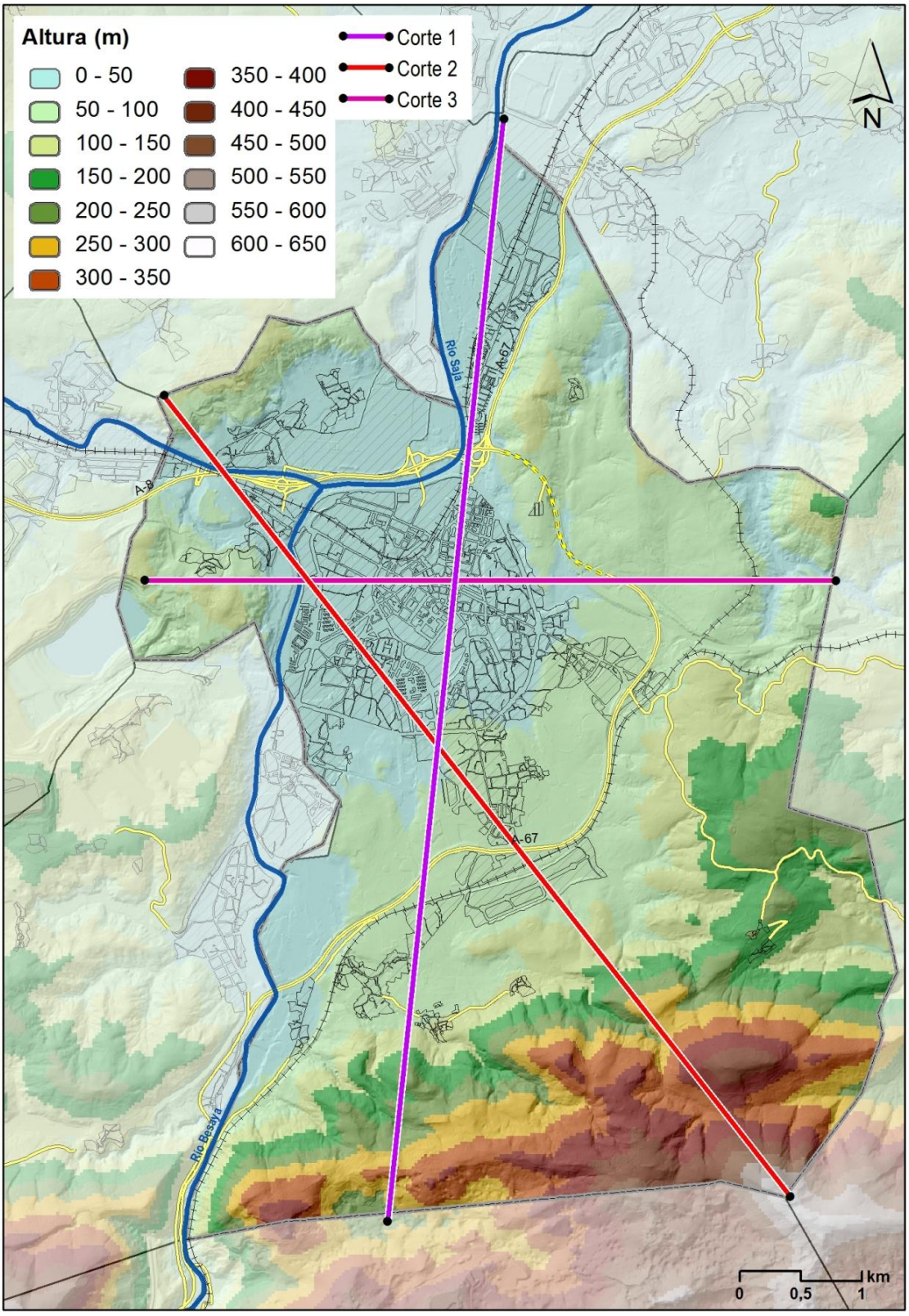
El núcleo urbano central está a 25 m de altitud y los demás asentamientos urbanos del municipio no superan la cota de los 100 metros. La topografía de esas zonas es en general suave, de manera que el 90% de la superficie del municipio tiene pendientes menores al 30%, el 7% las tiene entre 30-50% y sólo un 3% tiene una pendiente mayor que el 50%[2]. Los planos y cortes topográficos adjuntos permiten visualizar esos rasgos.

[2] Fuente: ICANE a partir de explotación de microdatos de Cartografía Regional. Gobierno de Cantabria.

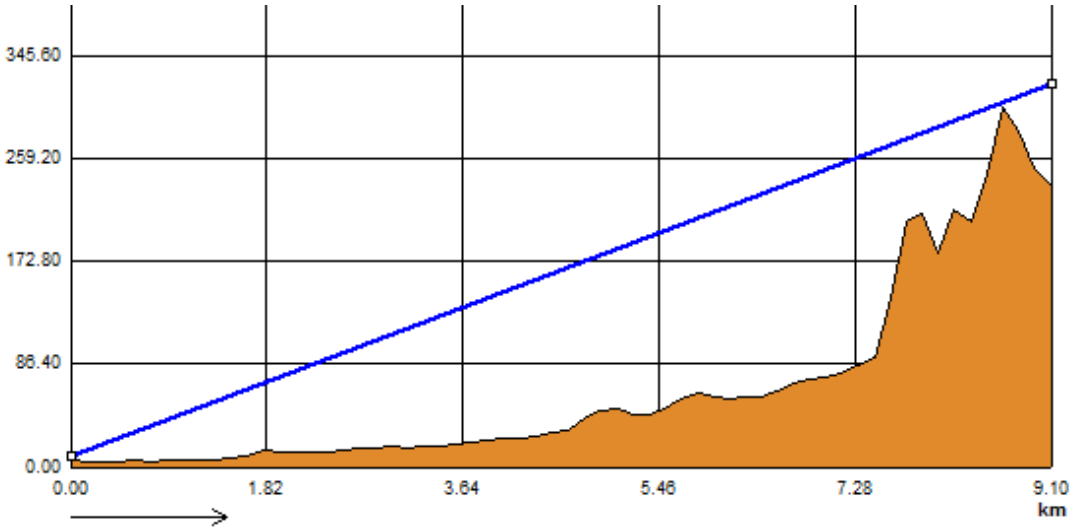
Mapa 4. Pendientes en el término municipal



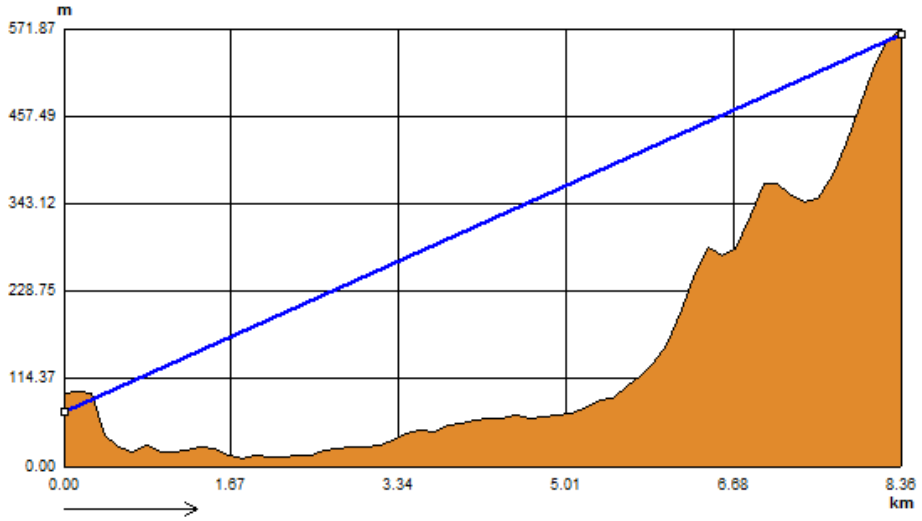
Mapa 5. Localización de los cortes topográficos



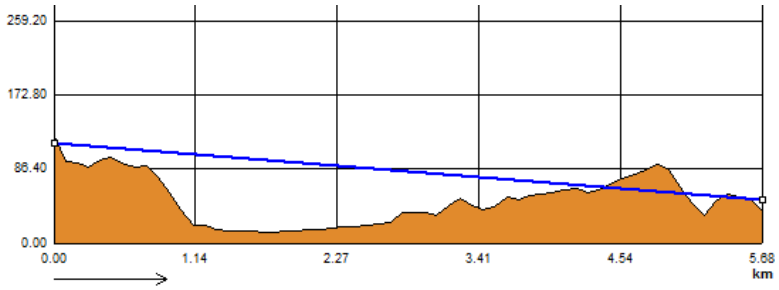
Corte 1: Perfil Norte – Sur



Corte 2: Perfil Noroeste - Sureste

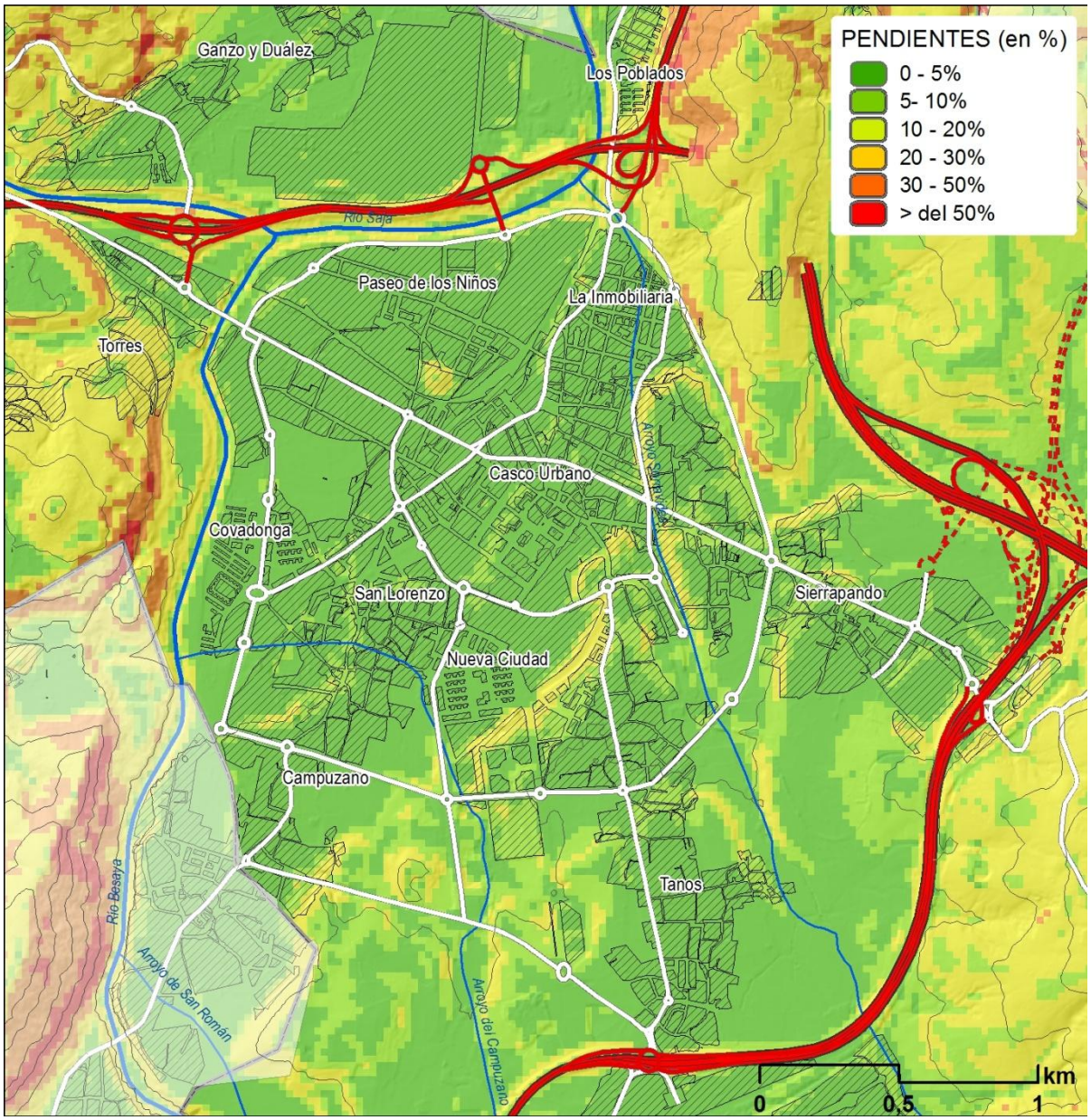


Corte 3: Perfil Oeste - Este



Cambiando de escala, el ámbito urbano resulta tener, en general, pendientes suaves, aunque hay alguna excepción como el barrio de Torres, en el oeste del municipio, que está ubicado en una pequeña colina donde hay pendientes fuertes de hasta el 20-40%. Hay, además, algunas discontinuidades topográficas de menor relevancia en el propio núcleo urbano central, como la que se produce entre el casco y el barrio de Miravalles.

Mapa 6. Pendientes en el núcleo urbano



- ***Hidrografía y su permeabilidad***

Los ríos Saja y Besaya delimitan el núcleo urbano de Torrelavega por el Norte y Oeste. Al Oeste del río Besaya únicamente se encuentra el barrio de Torres (1.000 habitantes). El río Saja separa los barrios de Ganzo y Duález del núcleo urbano, los cuales, además de su población (1.500 habitantes), cuentan con tres generadores importantes de desplazamientos, el Hospital Comarcal, el complejo industrial de SNIACE y el complejo deportivo Oscar Freire.

Mapa 7. El río Saja y la autovía A-8 como barreras



La permeabilidad del río Saja no está tanto determinada por el número de puntos de cruce existentes, sino sobre todo por las características de los mismos y la combinación de barreras que se acumulan en la zona: en paralelo al río transcurre, en un tramo, la autovía A-8 (con una Intensidad Media de tráfico que supera los 30.000 vehículos al día) y, en otro, una carretera de tráfico relativamente intenso como es la N-611 (alrededor de 20.000 vehículos día).

En el tramo entre Barreda y Torres existen tres puentes sobre el río Saja, de los cuales dos son enlaces con la autovía A-8 y tienen una importante carga de tráfico. En el enlace de Ganzo y Torres se ha construido una pasarela peatonal / ciclista que ha dulcificado en parte el efecto barrera, tanto de la autovía como del río Saja, para los modos activos de desplazamiento.

Fotografía 1. Inicio de la pasarela peatonal / ciclista de la Unión



Por su parte, los enlaces por la carretera de SNIACE y el puente de los italianos presentan unas condiciones inadecuadas para la permeabilidad peatonal y ciclista, en términos de espacio disponible para estos modos y de velocidad del tráfico motorizado, con una proporción alta de vehículos pesados.

Fotografía 2. Puente sobre el río Saja en la carretera de SNIACE



Fotografía 3. Puente de los Italianos



10.1.2. Urbanísticos y Territoriales

- ***Barreras, localización y funciones de las grandes infraestructuras de transporte***

Las barreras infraestructurales condicionan fuertemente la movilidad de Torrelavega. Este es el caso de las **carreteras de alta capacidad** que atraviesan el municipio:

- E-70 o A-8 Autovía del Cantábrico: Baamonde - Gijón - Llanes - Torrelavega - Solares - Bilbao - San Sebastián
- A-67 Autovía Cantabria-Meseta: Santander - Torrelavega - Reinosa - Aguilar de Campoo – Palencia

El trazado de la autopista A-8 refuerza la barrera natural del río Saja debido a su trazado en paralelo al cauce fluvial, en la parte norte de la ciudad.

Fotografía 4. Paso inferior de la carretera de SNIACE bajo la A-8



El trazado de la A-67 está algo más alejado del centro y sólo en el extremo sur divide la zona de Viérnoles del núcleo urbano.

Fotografía 5. Paso inferior de la A-67



Existe un proyecto del Ministerio de Fomento de construir una variante que enlace las dos autovías, entre Sierrapando y la zona de SOLVAY (enlace de Igollo), actualmente en ejecución, lo que supone la redistribución de los tráficos existentes en el trazado actual y en los nudos de conexión con la ciudad.

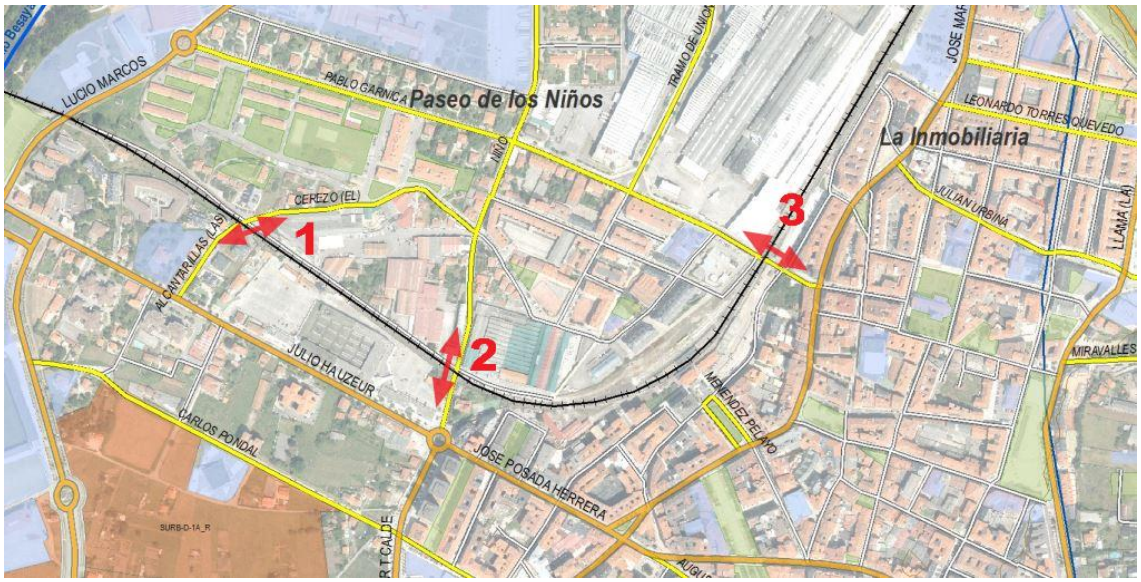
Las **infraestructuras ferroviarias** están formadas por las siguientes líneas:

- ADIF Red de Ancho Métrico, los ferrocarriles de vía estrecha, que unen Torrelavega con Santander y con las principales ciudades del norte de España. Tiene estaciones en cuatro puntos del término municipal: Barreda, Torrelavega, Altamira y Ganzo.
- ADIF, línea ferroviaria de ancho ibérico, que comunica con Santander y, por el sur, con la meseta, con estaciones en el término municipal en Viérnoles, Sierrapando y Tanos.

El trazado de ADIF Red de Ancho Métrico es el que representa los mayores problemas de permeabilidad debido a su trazado más próximo al centro urbano: separa el barrio El Cerezo-Paseo del Niño y el río Saja respecto al casco histórico de la ciudad. La frecuencia de los trenes de la línea Santander – Cabezón de la Sal es de aproximadamente 30 minutos, a lo que se suma tráfico de mercancías. Se estima que diariamente pasan por este trazado del orden de medio centenar de trenes.

En este caso, como ocurría con la autopista A-8 y el río, la barrera infraestructural se combina con otras barreras urbanísticas, pues en paralelo a las vías de ferrocarril se localizan importantes piezas urbanas impermeables como es, en particular, la parcela industrial en donde se ubican las instalaciones de Armando Álvarez S.A, y en menor escala la manzana de talleres Obregón y manzana industrial junto al apeadero de ADIF Red de Ancho Métrico, frente al centro comercial.

Mapa 8. La permeabilidad del ferrocarril de ADIF ancho métrico



A lo largo de su trazado por el centro urbano de unos 1,7 km existen tres conexiones entre el barrio El Cerezo y Paseo del Niño y el núcleo central, que son las calles las Alcantarillas (1), Paseo del Niño (2) y Pablo Garnica (3). Mientras que el primer cruce es un paso subterráneo, los otros dos están a nivel y regulados por barreras.

Fotografía 6. Paso inferior bajo el ferrocarril de ADIF Red de Ancho Métrico en Alcantarillas



Fotografía 7. Paso a nivel del ferrocarril de ADIF Red de Ancho Métrico en Paseo de El Niño



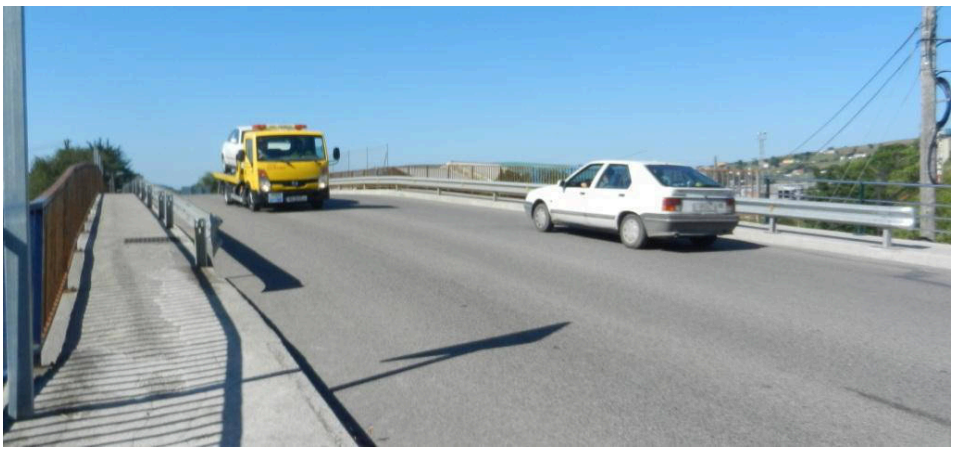
Fotografía 8. Paso a nivel del ferrocarril de ADIF Red de Ancho Métrico en Pablo Garnica



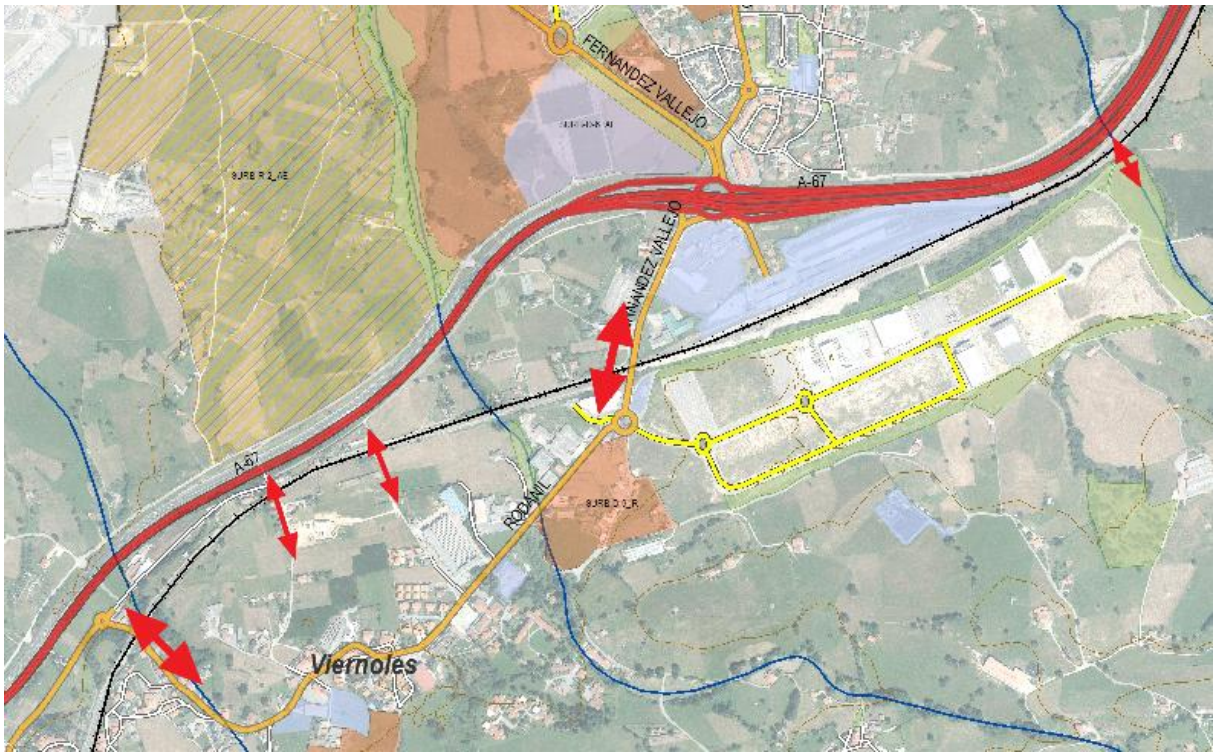
Ninguno de los tres pasos tiene unas condiciones adecuadas para el tránsito peatonal o vehicular, bien por tener un gálibo muy reducido (1,95 m de altura) en el caso del paso inferior, bien por no disponer de una buena definición del espacio peatonal en los pasos a nivel.

En el sur del municipio el trazado del ferrocarril de ancho ibérico (ADIF líneas convencionales) se superpone a la autovía A-67 conformando una barrera entre el barrio de Viérnoles, con su actividad industrial, y el centro urbano.

Fotografía 9. Puente del Paseo Fernández Vallejo sobre el ferrocarril de ADIF de ancho ibérico



Mapa 9. La permeabilidad del ferrocarril de ADIF Convencional (ancho ibérico)



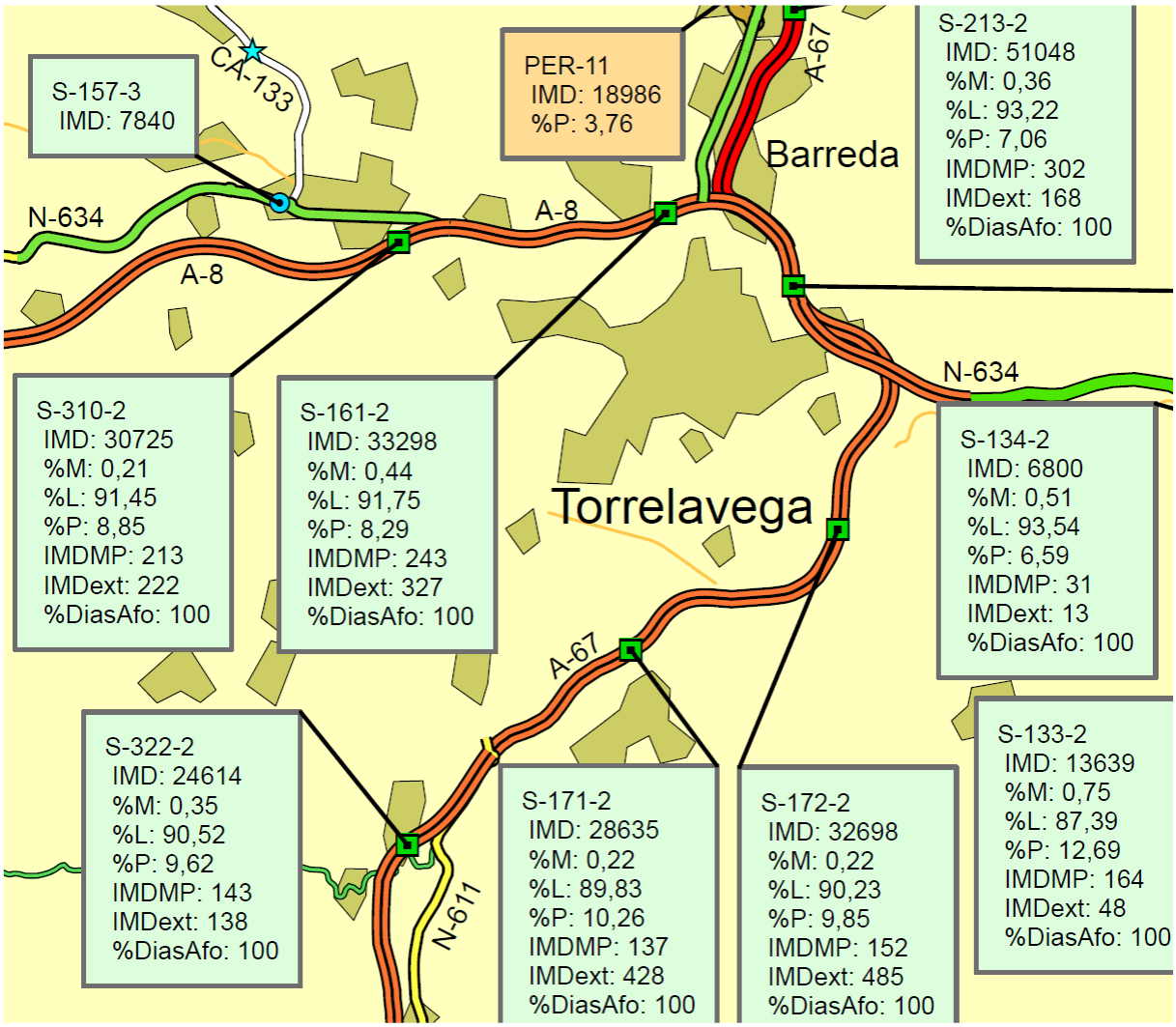
La única conexión con el casco urbano para el tráfico motorizado es el puente sobre el ferrocarril en la calle Paseo Fernández Vallejo, tratándose de un vial parcialmente sin aceras, seguido del paso inferior sobre la autovía. Las características de estos pasos superior e inferior reducen el atractivo de esta conexión para los desplazamientos activos.

Existen otros dos pasos inferiores más al Suroeste con una sección y altura de gálibo muy limitada; y dos pasos a nivel que ofrecen continuidad a caminos. En resumen, el trazado de ADIF supone una barrera importante para Viérnoles y La Montaña, disponiéndose de escasos e inadecuados puntos de permeabilidad, a lo que se suma el efecto barrera complementario creado por la autovía A-67.

Para tener una mejor idea de esa dimensión, un indicador de referencia es la intensidad del tráfico motorizado. Según los datos del Ministerio de Fomento, la autovía la A-67 soporta entre 28.000 y 33.000 vehículos/día, mientras que la A-8 tiene una intensidad de unos 33.000 vehículos/día.

Por su parte, el tramo de la N-611 comprendido entre el nudo de autopistas y la carretera CA-131 soporta unos 19.000 vehículos/día, lo que supone un efecto barrera muy importante para el barrio de Barreda, tanto por la contaminación acústica y atmosférica, como sobre todo desde el punto de la seguridad vial y de la comunicación entre sus márgenes.

Mapa 10: Intensidades de tráfico en las carreteras del Estado en Torrelavega

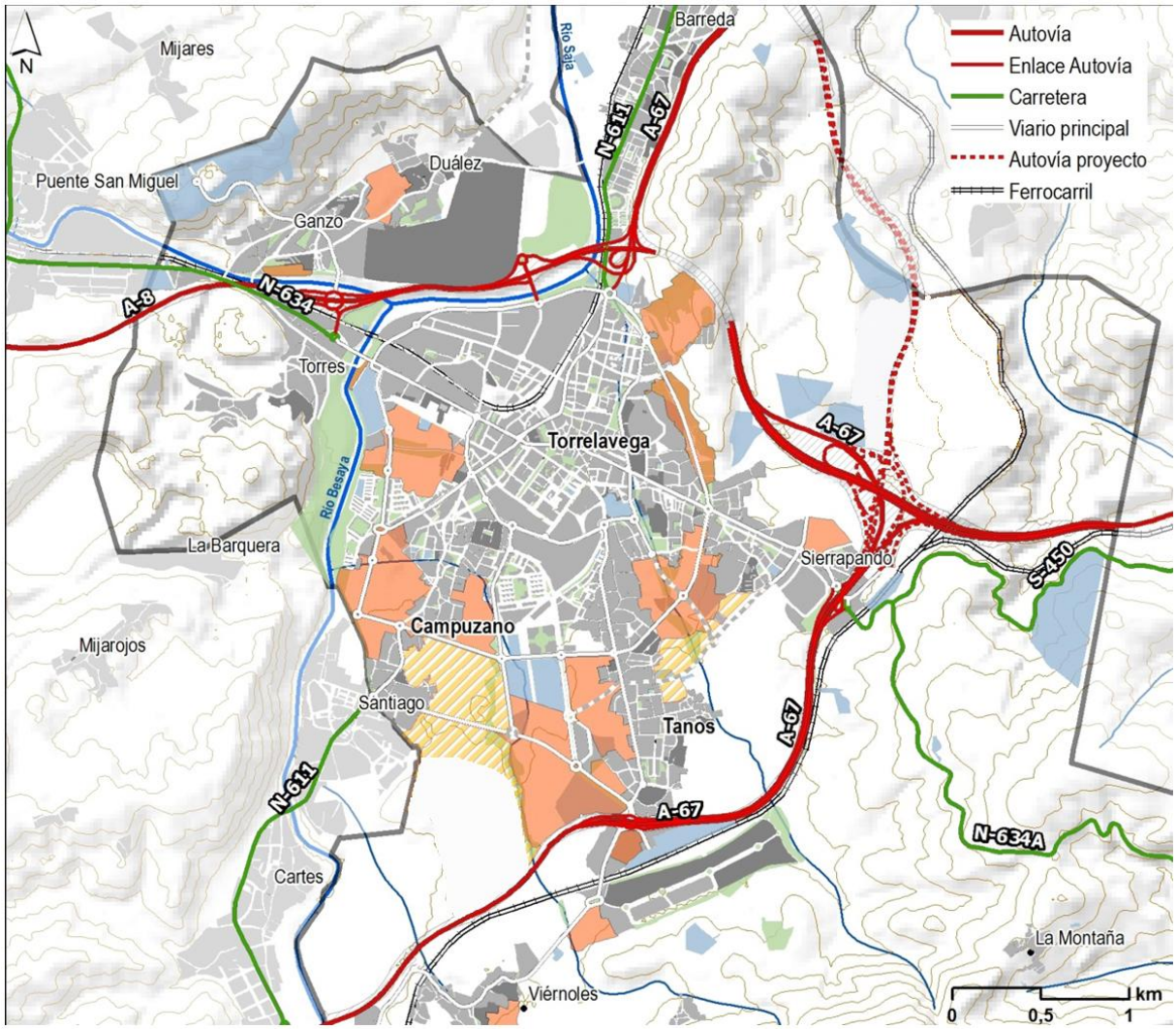


Fuente: Ministerio de Fomento, 2013

Otras barreras a reseñar son las constituidas por las siguientes carreteras:

- Tramo urbano central de la N-611 (Carretera Cantabria-Meseta: Santander - Torrelavega - Reinosa - Aguilar de Campoo - Palencia - Venta de Baños). En su trazado por el núcleo urbano de Torrelavega la carretera ha pasado a ser de competencia municipal, coincidiendo con las calles José María Pereda, Joaquín Cayón y Avenida de Palencia.
- N-634 Carretera (Santiago de Compostela - Oviedo - Llanes - Torrelavega - Bilbao - San Sebastián), paralela a la A-8. También ha pasado a ser una calle en el núcleo urbano, bajo las denominaciones de Avenida de Bilbao, Calle Julián Ceballos, Paseo de Julio Hauzeur y Paseo de Oviedo.

Mapa 11. Barreras infraestructurales



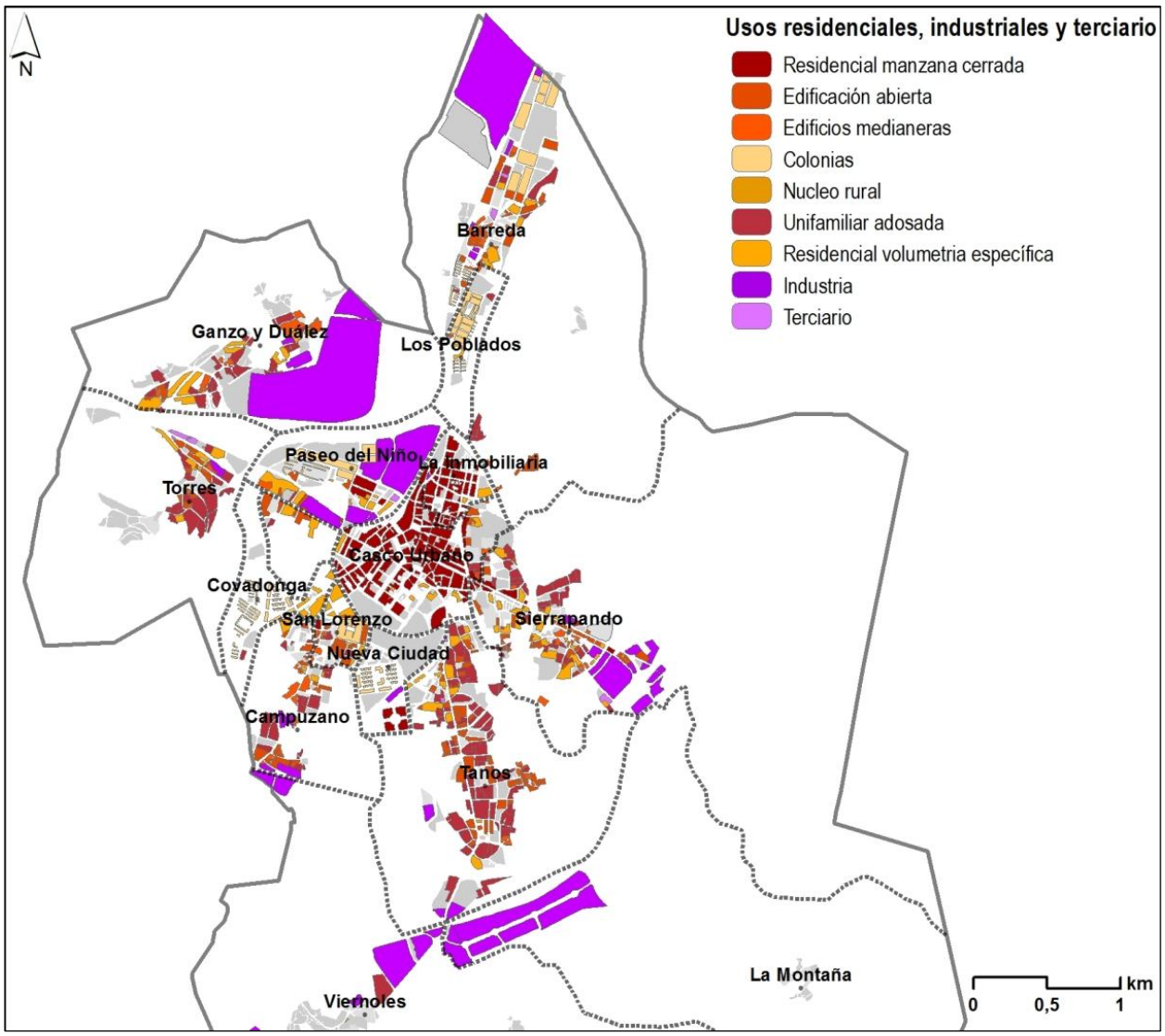
- ***Localización de los generadores de desplazamiento***

El municipio de Torrelavega tiene características muy apropiadas para un modelo de movilidad sostenible, es decir, ofrece buenas oportunidades para los modos de transporte activos (peatonal y ciclista) y colectivos. El primer aspecto valioso es la proximidad entre residencia y actividades; el núcleo urbano es compacto y con densidades suficientes para esa generación de oportunidades peatonales, ciclistas y de autobús.

Otro aspecto valioso del municipio es la mezcla de usos, que facilita también la proximidad y los desplazamientos a pie y en bicicleta. La combinación de áreas residenciales y comerciales, con áreas industriales y zonas agrarias y naturales es un magnífico punto de partida para establecer un modelo de movilidad sostenible.

Como desventaja de esa combinación de usos se puede mencionar la derivada de las necesidades de transporte de mercancías para las actividades industriales, que generan mezclas a veces poco adecuadas de vehículos pesados y ligeros, en algunos entornos que por su configuración residencial o de equipamientos no deberían tener un tráfico de camiones significativo.

Mapa 12. Combinación de usos del suelo

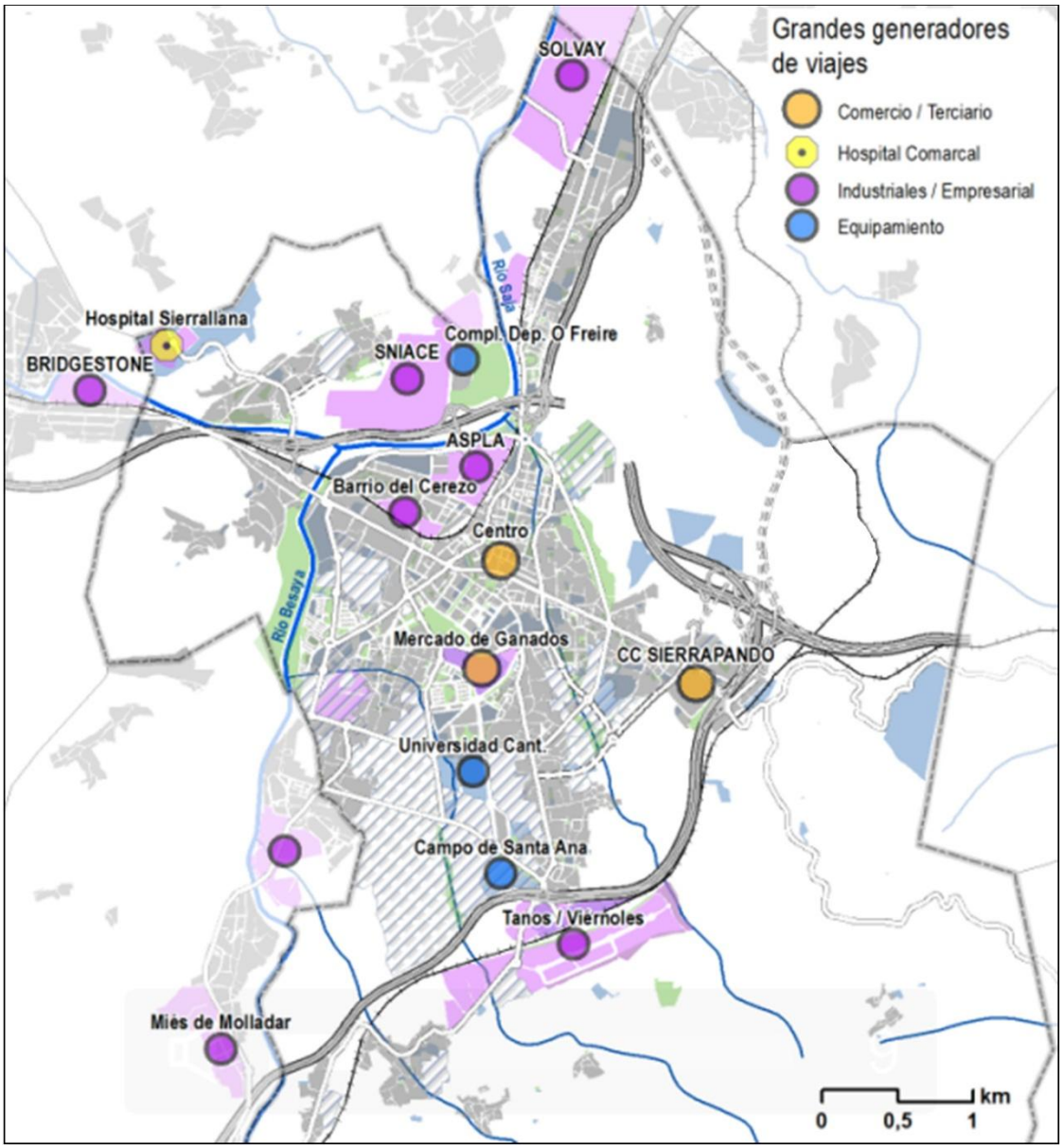


Por su importancia para la estructura de desplazamientos municipales destacan los siguientes centros de actividad económica, al margen del casco urbano y sus actividades comerciales y terciarias:

- SOLVAY
- Antigua SNIACE
- ASPLA
- Tanos / Viérnoles
- Mercado Nacional del Ganado
- Centros Comerciales en Sierrapando

Asimismo, hay otros polígonos industriales y de actividades en el entorno del municipio, como la Fábrica de Bridgstone o el polígono Miés de Molladar.

Mapa 13. Grandes generadores de viajes

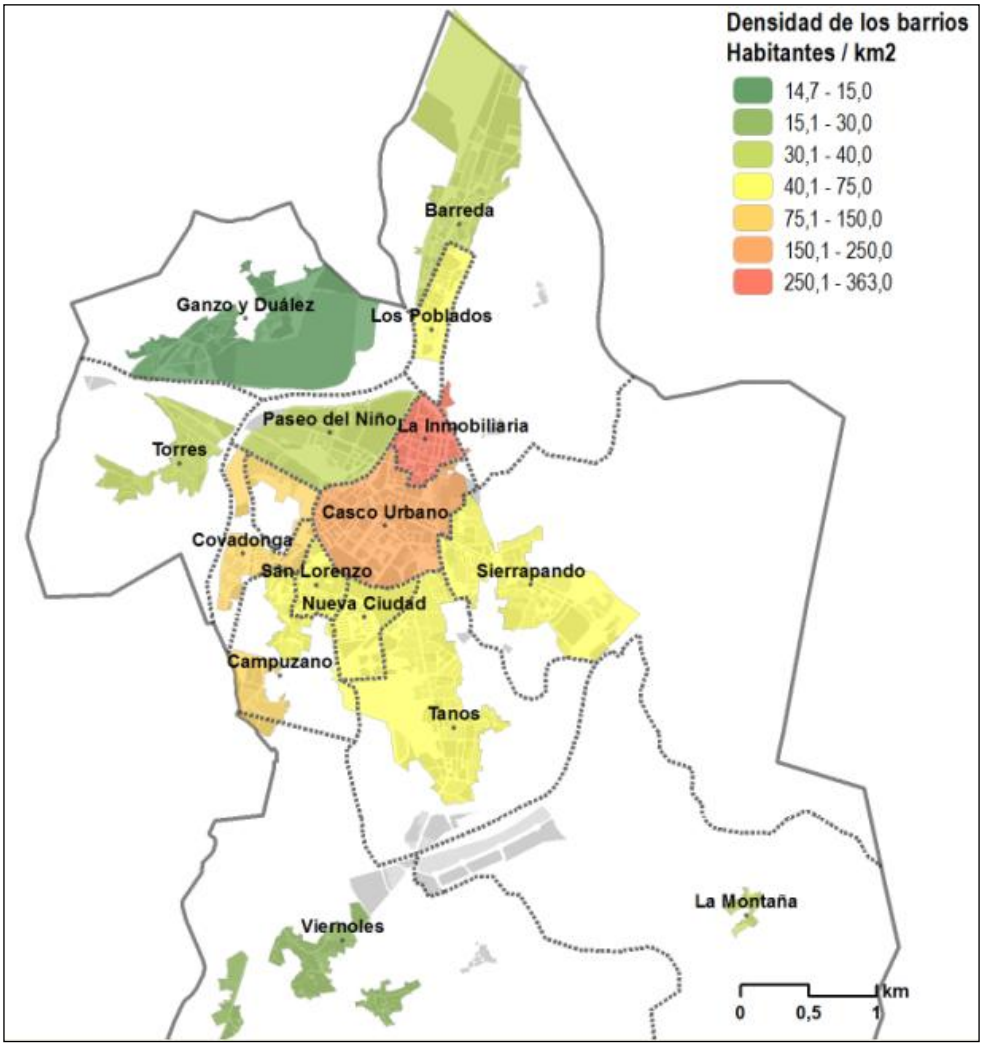


- ***Densidades***

Como se ha indicado con anterioridad, existe una relación directa entre la densidad poblacional y los modos de transporte en la movilidad cotidiana: a menor densidad suele dedicarse más espacio a los vehículos motorizados, mayor consumo de suelo, aumento de la distancia entre origen y destino de desplazamiento y menor cobertura del transporte público. En consecuencia, en barrios de baja densidad, tanto la motorización como el uso del vehículo motorizado privado suele ser más elevados que en barrios de densidades medias o altas.

El siguiente mapa muestra las densidades poblaciones de los distintos barrios de la ciudad. Como se puede observar, el barrio de La Inmobiliaria es con mucha diferencia el que tiene las mayores densidades, en parte por su tipología edificatoria, en parte por los escasos espacios libres u otro tipo de usos urbanos (dotacional, industrial). En segundo lugar, está el Casco Urbano con una densidad de 235 habitantes / hectárea.

Mapa 14. Densidades de población



Los barrios periféricos tienen una densidad mucho menor, bien por el aumento de espacios libres, la existencia de grandes equipamientos, la presencia de polígonos industriales o bien por tener una tipología edificatoria basada en viviendas unifamiliares.

- ***Motorización***

La motorización, el número de vehículos por 1.000 habitantes, es al mismo tiempo un condicionante de la movilidad y un resultado de la evolución urbanística de la ciudad. A mayor parque vehicular y, en particular, mayor parque de turismos, mayor uso del automóvil. Si la ciudad se ha construido facilitando el uso del automóvil, su circulación y aparcamiento, es lógico que su presencia se haya hecho dominante. En ese sentido, es destacable que la motorización de Torrelavega no sea tan elevada como la del conjunto de la Comunidad Autónoma, tal y como se puede comprobar en la tabla adjunta.

Tabla 1. Motorización de Cantabria y Torrelavega en 2014

	Vehículos por 1.000 habitantes	Turismos por 1.000 habitantes
Cantabria	673	488
Torrelavega	582	452

Fuente: ICANE

10.1.3. Culturales

Al margen de los condicionantes físicos que caracterizan la movilidad del municipio de Torrelavega, es importante reseñar la importancia de los hábitos de desplazamiento y de la cultura de la movilidad existente. Sus rasgos básicos son muy semejantes a los que se observan en otras poblaciones españolas del mismo tamaño, en donde destaca un peso del automóvil elevado, el cual no se corresponde con las oportunidades que ofrece el modelo urbanístico indicado más arriba, con una escala en gran parte peatonal o ciclista.

Aunque el Plan de Movilidad Urbana Sostenible estima que más del 60 % de los desplazamientos de los habitantes se realizan a pie[3], el elemento dominante en los debates y propuestas de la ciudad es el automóvil, su circulación y, sobre todo, su aparcamiento.

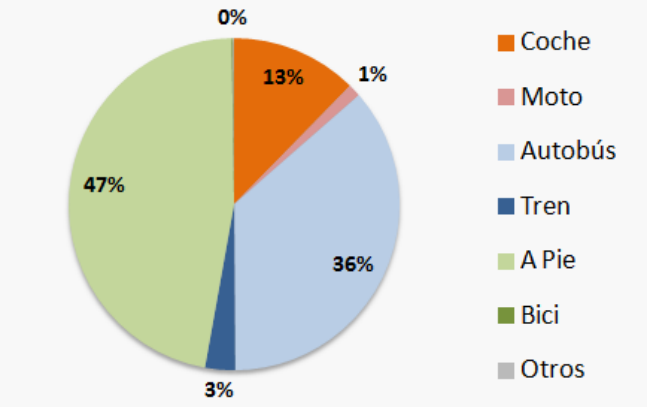
Según el "Estudio sociológico sobre tráfico y movilidad urbana", realizado en 2005 por la Universidad de Cantabria y Ecologistas en Acción y subvencionado por la Consejería de Medio Ambiente de Cantabria, circunscribiendo el análisis a los desplazamientos mecanizados, la distribución de los desplazamientos entre los diferentes medios de transporte sería la siguiente:

Tabla 2. Reparto modal de los desplazamientos mecanizados en Torrelavega (2005)

medio	%
automóvil	67,3
autobús	18,8
tren	7,8
moto	3,2
taxi	2,3
bici	0,5

Como ocurre también en el resto de las ciudades españolas, son los desplazamientos al trabajo los que concentran el mayor uso del automóvil y los que suelen reclamar una mayor atención pública. El Instituto Cántabro de Estadística – ICANE, basándose en la encuesta de la vivienda de 2001, ofrece datos para los desplazamientos laborales y de estudio. En esa fecha, la mayoría (47%) de los estudiantes mayores de 16 años se desplazaba andando a su lugar de estudios, seguido por el transporte público (39%). Sólo el 14% utiliza los modos motorizados particulares[4].

Ilustración 1: Modo de transporte de los estudiantes mayores a 16 años

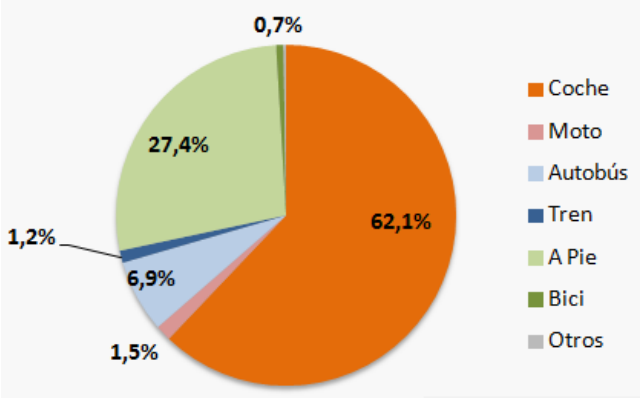


Fuente: elaboración propia según Ficha municipal del ICANE

[3] Página 8 del documento. Ayuntamiento de Torrelavega. Ingenia. 2013.
[4] ICANE, Fichas municipales – Torrelavega 2011.

En relación con la movilidad laboral (ocupados mayores de 16 años), la situación se invierte. Según la misma fuente el coche es el modo más utilizado (62%), mientras que el porcentaje de los viajes a pie se reduce al 27,4% y el transporte público al 8%.

Ilustración 2: Modo de transporte de la población ocupada



Fuente: elaboración propia según Ficha municipal del ICANE

Estos datos vuelven a recordar ese importante condicionante cultural del uso de los diferentes medios de transporte del municipio. Cabe recordar a ese respecto que el acceso a las industrias del Besaya se realizaba en los años cincuenta y sesenta del siglo pasado en bicicleta, medio de transporte que posteriormente fue desechado precisamente por su imagen desprestigiada.

Fotografía 10. Aparcamiento de bicicletas en la fábrica de SOLVAY en 1955



Fuente: Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria y enbicipormadrid.es

10.2. PERSPECTIVAS DE TRANSFORMACIÓN DEL MODELO DE MOVILIDAD

Las diferentes administraciones y agentes han venido formulando en los últimos años diversos planes o proyectos que potencialmente tienen capacidad para transformar el modelo de movilidad de Torrelavega. En los siguientes apartados se indican los más significativos para el modelo de movilidad interior del municipio.

10.2.1. Permeabilización del ferrocarril de ADIF Ancho Métrico

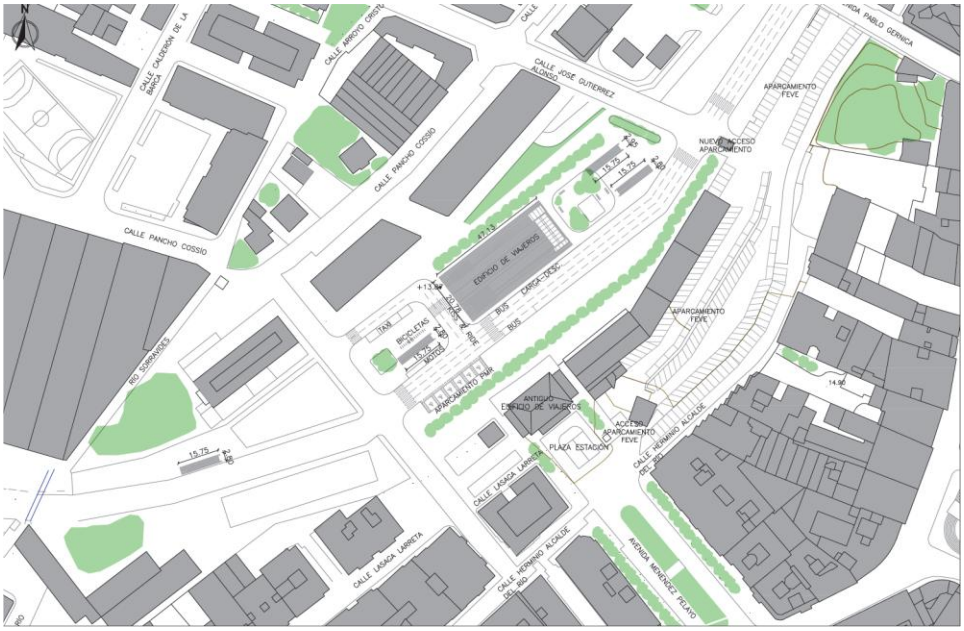
Los debates sobre el modo de paliar el efecto barrera que generan las vías del ferrocarril de ancho métrico de ADIF en la zona central de la ciudad han sido una constante en las últimas legislaturas, habiéndose presentado diversas alternativas de tratamiento de dicho efecto. La opinión mayoritaria en la ciudad se inclina por el soterramiento de las vías.

En 2011 se presentó el "*Proyecto Básico de soterramiento del F.C. FEVE en Torrelavega*" elaborado por INECO, cuyo objeto era "permitir la realización de las actuaciones públicas previas a la iniciación del expediente de contratación (expropiaciones, licencias, permisos oficiales, información pública, en su caso) sin necesidad de esperar a la terminación del Proyecto Constructivo".

El proyecto se desarrollaba a lo largo de 1.800 metros, desde el Río Besaya al oeste, hasta la C/ Antonio Bartolomé Suárez al este de la localidad, de los cuales la parte soterrada tendría unos 700 m, desde el Centro Comercial Altamira hasta más allá de la calle Pablo Garnica.

Ilustración 3. Imágenes del Proyecto Básico de soterramiento (2011)





El presupuesto base de la licitación era de 78,2 millones de euros.

El 5 de mayo de 2011, se firmó un convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento, Gobierno de Cantabria, Ayuntamiento de Torrelavega y FEVE, con el objeto de realizar la integración urbana ferroviaria en el entorno de la estación, así como la transformación urbanística derivada de las correspondientes obras en Torrelavega. Dicho Protocolo fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento, de fecha 28 de abril de 2011, así como la participación del Ayuntamiento en la sociedad Nueva Torrelavega, cuyo objeto debía ser gestionar esa integración ferroviaria.

Posteriormente, en junio de 2013, el Ministerio de Fomento entregó al Ayuntamiento un "Estudio de Optimización del Presupuesto del Soterramiento en Torrelavega", que planteaba soterrar únicamente dos vías en lugar de tres, lo que suponía ahorros de cerca de un tercio del presupuesto.

A finales de 2013 ADIF propuso dos alternativas adicionales nuevas para la permeabilización del ferrocarril

- Soterramiento de los viales en los que se localizan los pasos a nivel
- Viaducto elevado de aproximadamente 1 km de longitud para el paso de los trenes

Además de los costes, serán determinantes de la ejecución de cualquiera de las alternativas el plazo de construcción y el reparto de las inversiones necesarias entre las administraciones implicadas (Ministerio de Fomento-ADIF, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento).

El Pleno del Ayuntamiento, con fecha 2 de septiembre de 2014, adoptó por unanimidad el acuerdo de aprobar la integración urbana del ferrocarril de ancho métrico en Torrelavega, con las soluciones técnicas que figuran en el Proyecto de soterramiento de fecha 20 de abril de 2011, así como remitir el acuerdo al Ministerio de Fomento planteándole que asuma la financiación de la totalidad de la operación.

El 27 de abril de 2018, se firmó un *Convenio entre el Ministerio de Fomento, ADIF, el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Torrelavega para la integración del ferrocarril en Torrelavega*, cuyo objeto, recogido en la cláusula primera, es:

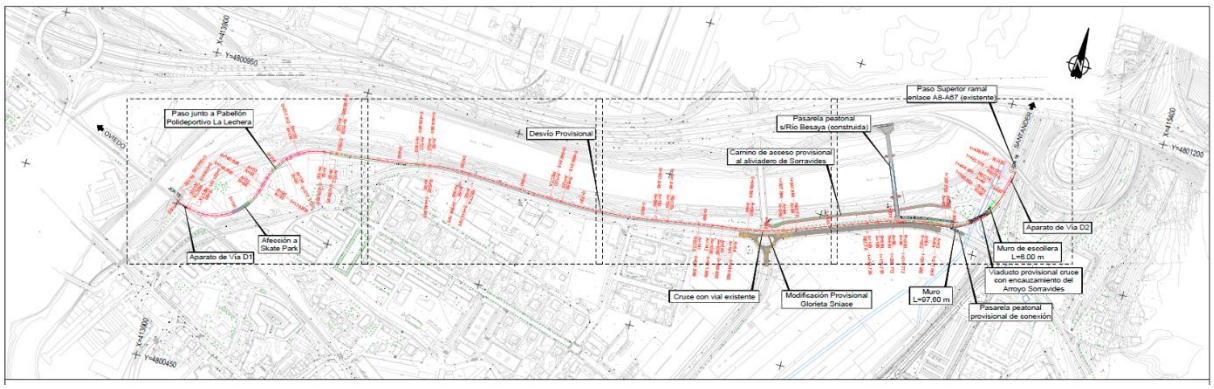
> "desarrollar la integración ferroviaria en el entorno de la estación de Torrelavega, así como la transformación urbanística derivada de las correspondientes obra".

Posteriormente se han elaborado dos estudios informativos aprobados definitivamente y con afección directa en la planificación urbanística del municipio:

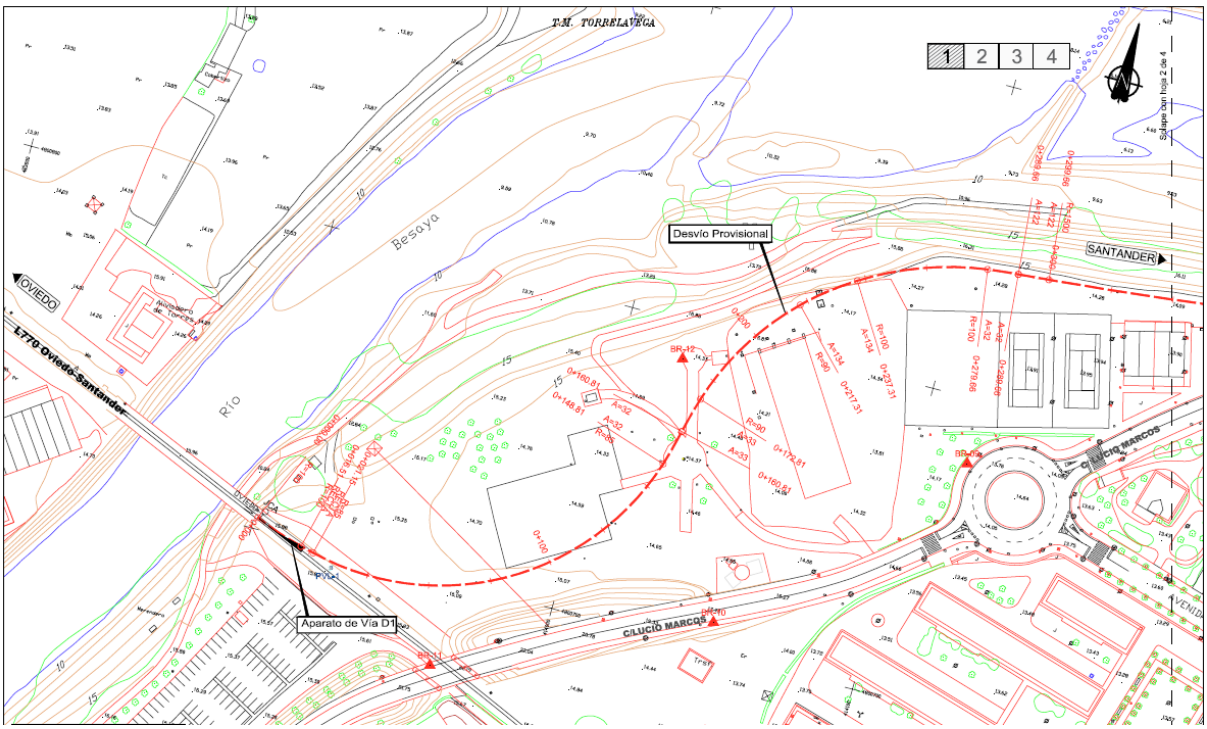
- Estudio Informativo del soterramiento del ferrocarril en Torrelavega, aprobado definitivamente el 22 de junio de 2022 (BOE nº155 de 29 de junio de 2022).
- Estudio complementario al "Estudio informativo para el soterramiento del ferrocarril en Torrelavega" del aparcamiento subterráneo junto a la nueva estación en Torrelavega, aprobado definitivamente el 17 de enero de 2024 (BOE nº22 de 25 de enero de 2024).

Estos estudios contemplan una situación provisional que incluye un desvío al norte de la estación de Torrelavega. Dicha infraestructura, cuyo trazado provisional se aporta, pese a tener carácter temporal, deberá considerarse como RFIG y gozar de todas características propias de dicha condición, de acuerdo con las determinaciones establecidas al efecto en el informe sectorial de la Dirección General del sector ferroviario de fecha 23 de mayo de 2025.

Se acompañan las plantas del trazado del desvío provisional:



Proyecto de construcción del soterramiento de la línea de ancho métrico en Torrelavega (Cantabria). Desvío provisional.



Último tramo del Proyecto de construcción del soterramiento de la línea de ancho métrico en Torrelavega (Cantabria). Desvío provisional, con afecciones sobre edificaciones existentes.

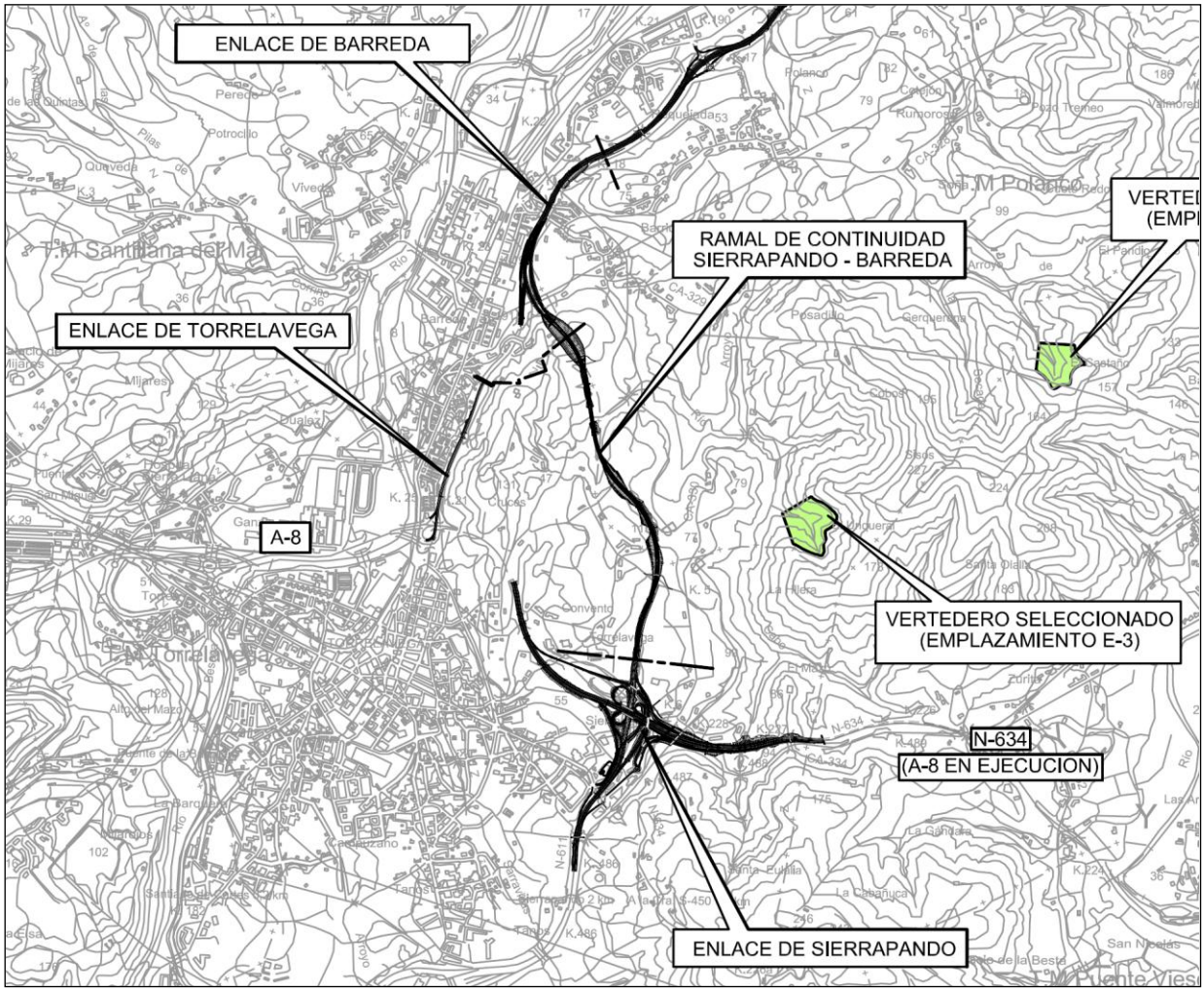
Como se puede observar el último tramo del trazado previsto en el proyecto de enero 2023, correspondiente al Proyecto de construcción del soterramiento de la línea de ancho métrico en Torrelavega (Cantabria)-Desvío provisional, tiene una afección directa sobre el edificio multiusos de La Lechera Sergio García y sobre el entorno inmediato de las pistas deportivas cubiertas situadas al norte del edificio mencionado; afecciones que sería deseable fueran subsanadas.

10.2.2. Variante de la A-67

El Ministerio de Fomento redactó en 2008 el "Estudio informativo Autovía A-67. Ampliación de capacidad y ramal de continuidad. Tramo Santander-Torrelavega", cuyo objetivo era adecuar ese tramo de autovía a parámetros más elevados de seguridad y capacidad, tal y como se planteaba en otras actuaciones de reforma de las autovías denominadas de "primera generación", construidas en muchos casos por desdoblamiento de carreteras anteriores y, por tanto, con criterios de diseño menos estrictos.

En el tramo de Torrelavega de la autovía A-67, que en 2013 tenía una intensidad de tráfico de más de 51.000 vehículos al día, la alternativa de trazado seleccionada inicialmente es la representada en la siguiente ilustración:

Ilustración 4. Alternativa de trazado seleccionada para el ramal de continuidad de la autovía A-67



Esta obra supone una oportunidad para modificar la compleja situación del tráfico de la carretera N-611 en Barreda en paralelo a la autovía A-67. En dicho tramo se mezclan varios tipos de flujos heterogéneos:

- vehículos pesados de acceso y salida de las industrias del Saja.
- vehículos de trabajadores que acuden a esas mismas industrias.
- vehículos ligeros de acceso a las playas y áreas turísticas que utilizan las carreteras autonómicas CA-131 y CA-132.
- vehículos de residentes de Barreda.
- vehículos que acceden a algunos equipamientos de Barreda.

La combinación de todos esos flujos genera riesgos, contaminación y ruido, además de un efecto barrera muy elevado en la N-611.

Por consiguiente, el proyecto de variante de la A-67 abre la oportunidad de desviar al trazado actual, entre los enlaces de Barreda y Torrelavega, el tráfico de paso que hoy emplea la N-611 y, en particular, el tráfico de vehículos pesados. Para ello sería necesario enlazar directamente las carreteras autonómicas mencionadas con el tramo de la A-67 que perdería tráfico y funciones con el proyecto de ampliación.

10.2.3. Estación de Autobuses

En las últimas legislaturas se ha generado también un debate sobre la posibilidad de construir una nueva estación de autobuses en sustitución de la actual localizada en la Granja Poch (Travesía Vía del Grillo), a 200-300 metros del centro urbano y del Mercado Nacional de Ganado. Algunas de las ideas de nueva estación la sitúan en la proximidad de la línea de ferrocarril de ancho métrico, de manera que pudiera conformarse una estación intermodal bus-tren.

La estación actual fue construida a principios de este siglo, como cesión urbanística vinculada a la construcción de viviendas en la misma edificación en la que se ubica, en terrenos de la antigua Granja Poch. Cuenta con unos 4.000 m^2 de superficie, pero no ha incorporado la totalidad de las líneas que llegan a la ciudad que, en unos cuantos casos, localizan sus terminales en otros puntos del municipio.

Fotografía 6. Estación de autobuses de Torrelavega



El diseño de la estación no se adecúa a las necesidades propias de los servicios interurbanos que acoge; cuenta con 14 dársenas que resultan insuficientes en periodos punta, como por ejemplo durante el verano cuando se genera un mayor número de desplazamientos. En esos periodos la Dirección General de Transportes y Comunicaciones de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio de Cantabria estima unas necesidades de 19 dársenas. Para paliar ese problema se ha habilitado una marquesina protegida en el exterior, en la travesía del Grillo, con una dársena para tres autobuses.

Fotografía 7. Nueva parada exterior de la estación de autobuses



A lo largo de las últimas legislaturas se han propuesto alternativas para la construcción de una nueva estación en “La Carmencita”, alternativas que no se han desarrollado. En 2007 el Gobierno de

Cantabria presentó un proyecto con 26 dársenas complementadas con otras 4 en superficie para los autobuses urbanos; bajo la estación se dispondría de un aparcamiento de dos plantas, con plazas para residentes, usuarios y rotación.

Ilustración 5. Imagen del proyecto de estación intermodal de "La Carmencita"



La ubicación de la estación de autobuses en este emplazamiento requiere una revisión del esquema de circulación de vehículos en todo el ámbito, pues la estación generaría varios centenares de movimientos de autobuses diarios en el entorno del nudo de la N-611 con la calle José María de Pereda.

Para que la estación adquiera un carácter intermodal se necesitaría la implantación en su proximidad de un nuevo apeadero del ferrocarril, a una distancia de unos 400 metros de la estación principal de Torrelavega, pero se necesitaría un estudio en profundidad de la demanda potencial para justificar la inversión y el cambio en la operación que supondría una nueva parada de los servicios de ADIF Convencional-ADIF Red de Ancho Métrico.

En diciembre de 2018 se firma un *Protocolo general de actuación entre el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería de Innovación, Industria, turismo y Comercio, y el Ayuntamiento de Torrelavega, para la promoción de una estación intermodal de autobuses en Torrelavega.*

10.2.4. Nuevo vial entre Viveda y Duález

Los Ayuntamientos de Torrelavega y Santillana del Mar promueven la creación de un nuevo vial de carácter local que transcurre al Oeste, en paralelo al río Saja. La actuación incorpora un paseo peatonal y una vía ciclista, dando de esta forma continuidad a la red ciclista existente.

El objetivo es crear una comunicación alternativa a la N-611, aunque ciertamente la nueva conexión entre la CA-131 y la autopista A67 supondrá también la oportunidad de convertir la N-611 en una vía de carácter urbano, con restricciones al tráfico pesado y dotado de una infraestructura atractiva para ciclistas y peatones.

El trazado proyectado consta de una longitud total aproximada de 2,2 km, comienza con una glorieta a la altura del puente de los italianos en Barreda, permitiendo el enlace con la vía ciclista existente junto al Saja-Besaya y la conexión con la Avenida de Solvay al margen opuesto del citado puente, a través de una nueva glorieta.

Algunos aspectos del proyecto constructivo deben ser revisados para el cumplimiento de estándares de calidad peatonal y ciclista, especialmente en lo que atañe al diseño de los cruces, el reparto del espacio y la ubicación de cada modo de transporte en la sección.

Ilustración 4. Nuevo vial entre Viveda y Duález

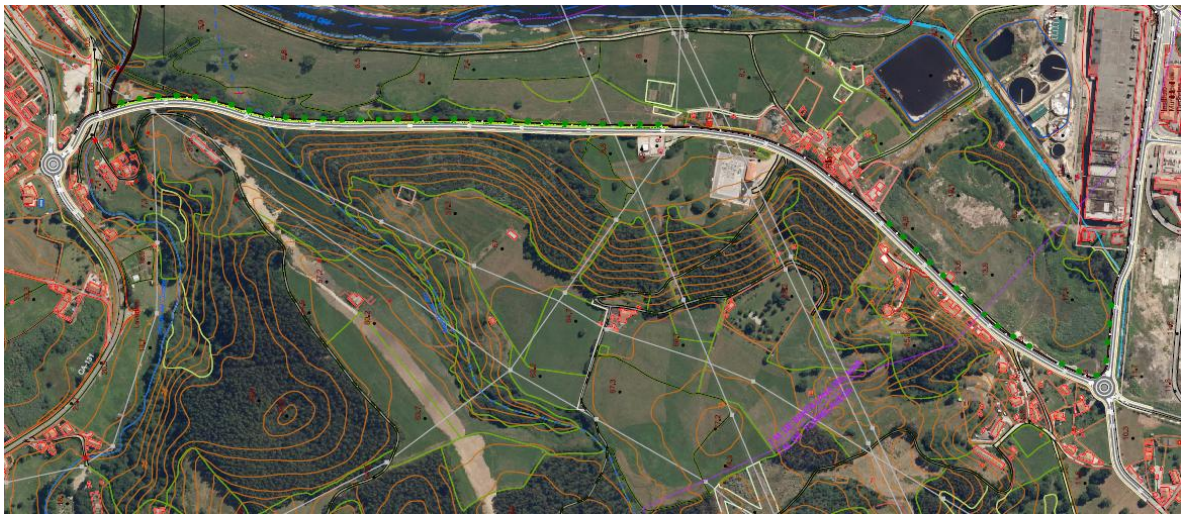
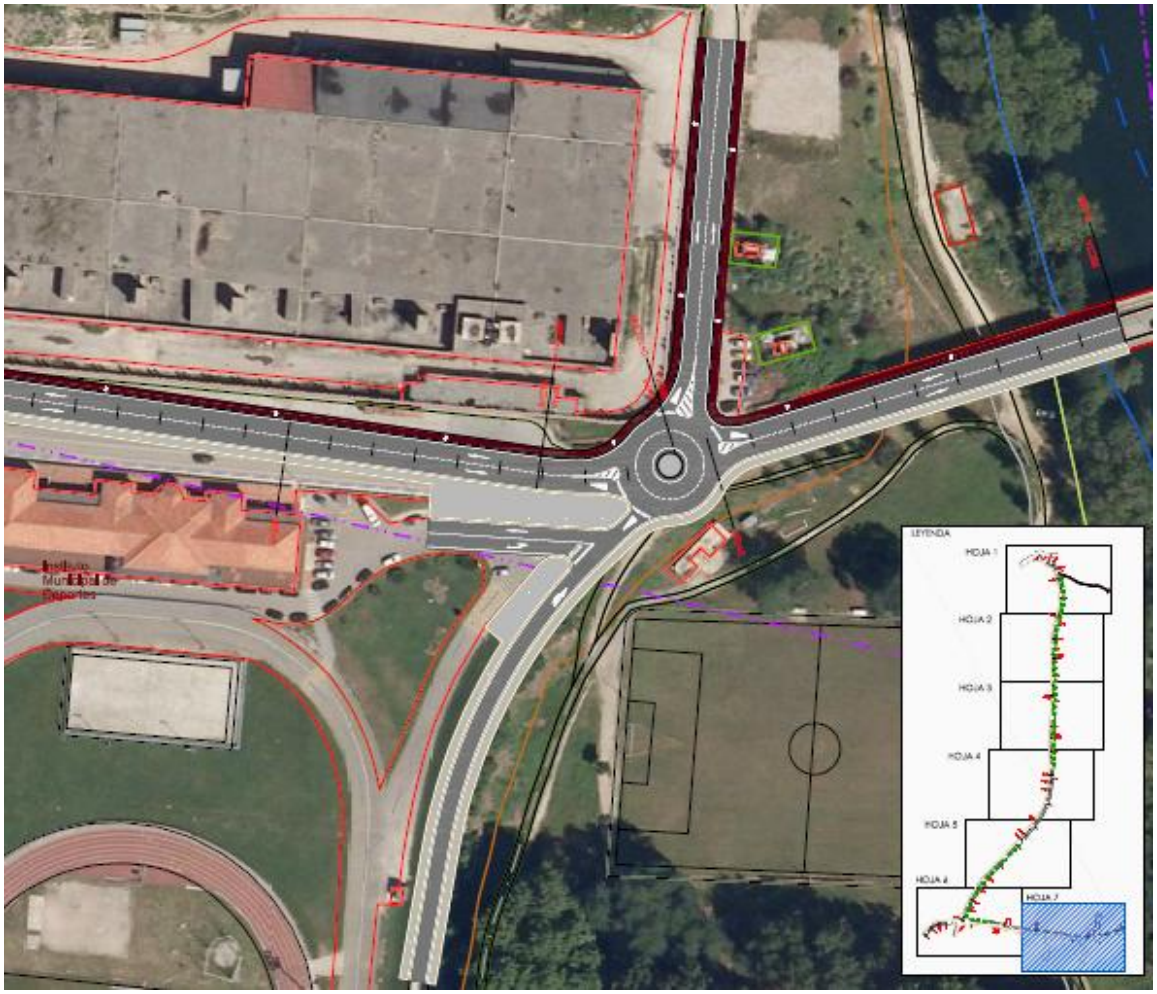
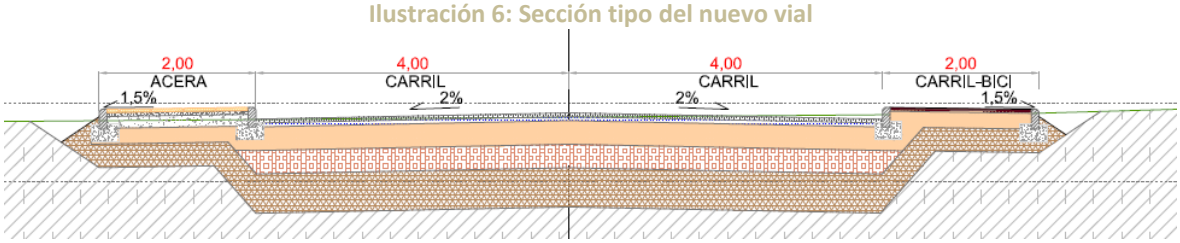


Ilustración 5. Detalle del enlace con la Avenida de Solvay.



La sección cuenta con una calzada de dos carriles con una anchura total de 8 metros, mientras que la acera y la vía ciclista tienen 2 m de ancho cada una. Esta anchura es demasiado reducida para garantizar la comodidad y la seguridad de los modos acticos, sobre todo si se tiene en cuenta que no están previstos espacios de resguardo con respecto a la calzada ni arborización que proteja o segregue a peatones y ciclistas.

Ilustración 6: Sección tipo del nuevo vial

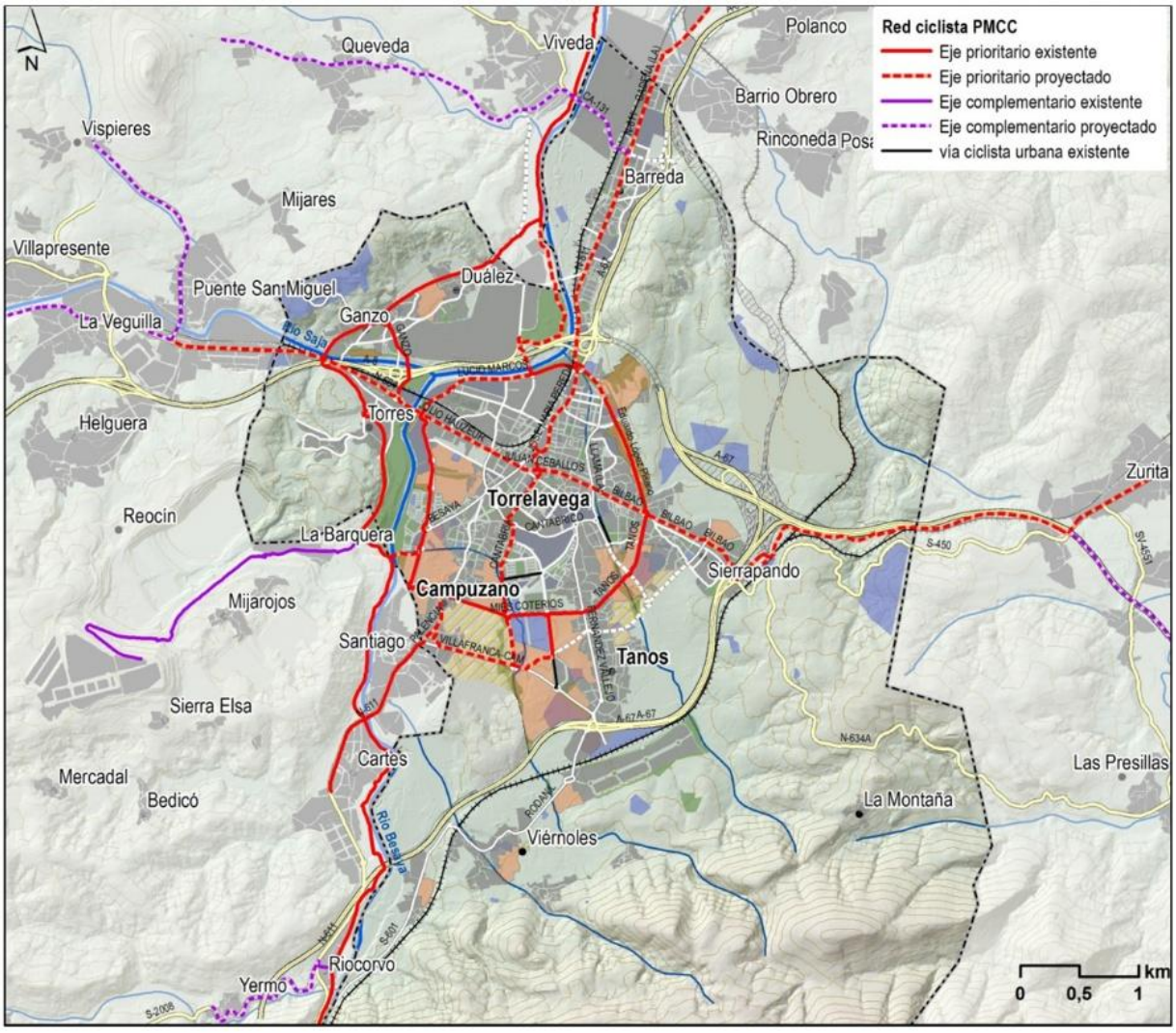


La materialización del Proyecto está supeditada a la disponibilidad presupuestaria del Gobierno regional. El presupuesto estimado es de 4,6 millones de euros.

10.2.5. Infraestructura para los modos no motorizados

El Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria (PMCC) del año 2012, prevé en el municipio de Torrelavega una red de 27,3 km, de los cuales 10,7 están ya desarrollados, quedando otros 16,6 km previstos. Una parte de las vías son periurbanas y de tipología "senda-bici", es decir, compartida con el peatón, mientras que otra parte se corresponde con la Ronda Bulevar y tiene características de "pista-bici".

Mapa 15. Red Ciclista del Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria (municipio)

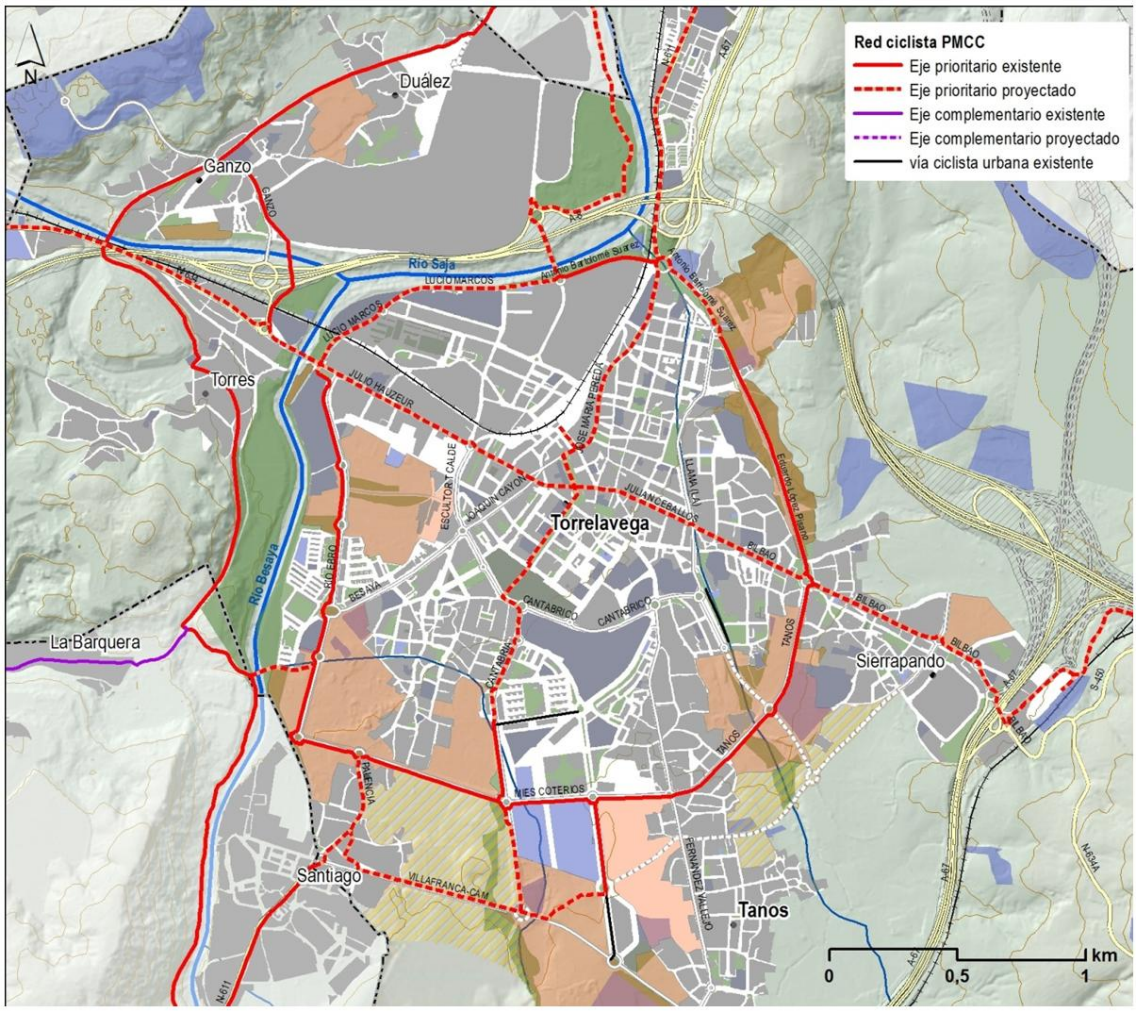


La red de vías ciclistas del municipio conecta con un itinerario principal de relevancia regional que transcurre por la vega del río Saja y Besaya. Por su trazado, pero también por la existencia de varios generadores importantes de viajes (polígonos industriales) y su carácter llano, se trata de un itinerario con un enorme potencial tanto para la movilidad ciclista cotidiana.

En la zona urbana está ya construida casi la totalidad de la infraestructura ciclista prevista en el PMCC. Este Plan prevé la ejecución de vías ciclistas en los ejes radiales que atraviesan el centro urbano, así como en los nuevos ejes importantes de comunicación previstos en los nuevos desarrollos al sur del núcleo urbano.

Además, el Ayuntamiento ha construido algunos tramos aislados de vías ciclistas urbanas, aprovechando procesos de urbanización.

Mapa 16. Red Ciclista del Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria (centro urbano)



10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE MOVILIDAD DEL PGOU

Una de las tareas primordiales del planeamiento urbanístico es la definición de las redes de infraestructuras de transporte como son la ferroviaria y la viaria. El enfoque convencional del planeamiento ha considerado la red viaria como el conjunto de vías pensadas para el tráfico motorizado. Sin embargo, en las dos últimas décadas se ha desarrollado en el planeamiento de diversas ciudades españolas un enfoque más completo que integra no solo las necesidades de los modos de transporte motorizados, sino también los requerimientos de los modos activos (peatonal y ciclista) y las exigencias de la calidad del espacio público.

Frente a la perspectiva tradicional de establecer redes de transporte o redes viarias para el tráfico motorizado, la nueva perspectiva plantea la necesidad de **pensar y diseñar** también la ciudad desde la

óptica de la **movilidad sostenible**, motivo por el cual el planeamiento acoge no tanto redes viarias, sino redes de movilidad y espacio público.

Este enfoque es el empleado en el PGOU de Torrelavega, en el que, para dar relevancia a los requerimientos peatonales y ciclistas, no solo se establece una red viaria general, sino también una red peatonal y una red ciclista que se solapan en una gran parte con la red viaria general.

Al establecer el planeamiento una red de movilidad no motorizada, está indicando que el diseño y la gestión de las vías deben tener en cuenta la comodidad y la seguridad de los modos activos de desplazamiento de un modo especial en un determinado conjunto de vías e itinerarios del municipio, sin que por ello se olviden esas necesidades en el resto de la red viaria.

Al igual que ocurre con el viario general, **las redes peatonal y ciclista no presentan un dimensionado único y rígido**, sino que atienden al contexto y a la historia urbana de las tramas en las que se inscriben, generándose una variedad de secciones y tratamientos paisajísticos considerable. **Ni todas las vías para el tráfico general son iguales, ni todos los acondicionamientos peatonales y ciclistas presentan rasgos uniformes**.

De hecho, por ejemplo, el Reglamento General de Circulación de 2003 establecía un conjunto de denominaciones para atender una parte de la variedad de vías ciclistas existentes con sus diversos grados de segregación o integración con otros medios o actores de la movilidad: carril bici, carril bici protegido, senda ciclable, pista bici y acera bici. En los últimos quince años la experiencia en materia de movilidad ciclista ha estimulado la evolución del uso de esas denominaciones y la aparición de otras opciones como son los ciclo-carriles o las vías acondicionadas a la bicicleta, todo ello combinado con diversas fórmulas de mejora de las intersecciones.

En el caso del concepto de itinerario peatonal accesible, si existe un dimensionado mínimo de referencia y unos principios para el cruce peatonal, pero no por ello evita la necesidad de realizar una reflexión local específica de la red peatonal, tramo a tramo, cruce a cruce, en la se incorporen necesidades más amplias relativas a la calidad del espacio público.

La definición en el planeamiento urbanístico de una red de vías ciclistas o de una red de itinerarios peatonales debe estimular y dar paso a una gestión municipal que atienda esa exigencia especial de continuidad de los desplazamientos en bici y a pie, lo que significa que en cada segmento de esa red se debe establecer un diseño viario capaz de acoger a estos modos de desplazamiento de manera cómoda y segura.

Las redes de movilidad activa establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega son la expresión de un enfoque de planeamiento que propone un modelo de movilidad más sostenible, pero no deben comprenderse como un determinante rígido y único desde el punto de vista dimensional y de la gestión pública, sino como una exigencia de la consideración prioritaria de los modos peatonal y ciclista de desplazamiento en determinados ejes y conexiones de la ciudad.

Al margen de los objetivos generales de este PGOU, relacionados con la intención de avanzar hacia la movilidad sostenible, se pueden mencionar varios objetivos particulares que determinan las variaciones que presenta este documento respecto al Avance:

1) Incorporación de una red peatonal y ciclista al planeamiento.

Una red pensada para la movilidad cotidiana, pero que facilita también los desplazamientos recreativos y de conexión con los núcleos urbanos periféricos y el entorno natural. Esta incorporación significa que la movilidad de la ciudad se orienta hacia la recuperación del espacio público y la calidad

de vida, buscando un nuevo equilibrio entre los medios de transporte y, en particular, una menor dependencia respecto al automóvil.

2) Definición de una red viaria coherente con la nueva formulación de los desarrollos urbanísticos.

Tanto en lo que atañe al trazado como a las características de diseño de los mismos. Por un lado, se modifican o reducen algunas propuestas viarias en coherencia con la reducción de las expectativas de desarrollo urbano y las nuevas cuñas preservadas para la actividad agroecológica.

3) Establecimiento de una alternativa a los tráficos de paso de la N-611 en Barreda

El PGOU reserva suelo para la construcción de un nuevo enlace en el tramo de la autovía A-67 para facilitar la exclusión del tráfico de paso en la N-611 a su paso por Barreda.

4) Clarificación de los itinerarios adecuados para el transporte de mercancías a los centros de actividad industrial

La propuesta indicada es la pieza clave para facilitar la ordenación del transporte de mercancías en el municipio, en especial las de carácter peligroso que reciben industrias como SOLVAY y ASPLA. Con ella se trata de reducir el paso de camiones con mercancías, peligrosas o no, por ámbitos residenciales o en la proximidad de equipamientos.

5) Jerarquización de la red viaria del municipio

Tanto para establecer los itinerarios adecuados para el transporte de mercancías, señalados en el punto anterior, como para abrir las oportunidades de gestionar el viario con criterios más favorables a los modos activos y colectivos de transporte. La nueva jerarquía permite modular las velocidades y establecer diseños viarios acordes con el objetivo de favorecer la marcha a pie y en bicicleta, así como el uso del autobús.

6) Incorporación al planeamiento de la permeabilización del ferrocarril de ADIF Red de Ancho Métrico

La permeabilización de la barrera del ferrocarril de ADIF Red de Ancho Métrico en Torrelavega ha sido objeto de estudio y debate, generándose diferentes alternativas en función del elevado coste económico que supone la opción que, hasta la fecha, ha conseguido un mayor consenso ciudadano, el soterramiento de una parte del trazado.

Esta alternativa ha sido ratificada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de septiembre de 2014, y tomando el acuerdo municipal como base, el Plan General incorpora esta solución a la permeabilización de la barrera ferroviaria, remitiendo la ordenación final, una vez consensuada y financiada, a la redacción de un PERI que le dé cobertura.

El 27 de abril de 2018, se firmó un *Convenio entre el Ministerio de Fomento, ADIF, el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Torrelavega para la integración del ferrocarril en Torrelavega*, con objeto de desarrollar la integración ferroviaria en el entorno de la estación de Torrelavega, así como la transformación urbanística derivada de las correspondientes obras.

El PERI debe garantizar condiciones adecuadas del espacio público resultante de la permeabilización. En el caso del soterramiento, es importante evitar que el espacio ganado en superficie se convierta en una nueva barrera, esta vez de viario, y que las rampas supongan el desplazamiento del efecto barrera hacia otras zonas. Para el resto de las opciones de permeabilización, es crucial la consideración de la permeabilidad peatonal y ciclista desde una perspectiva propia, con sus exigencias de pendientes, sección y calidad ambiental.

7) Reserva de suelo para las nuevas infraestructuras de transporte de larga distancia

Tanto en lo que atañe a la variante de continuidad de la A-67 y su enlace con la A-8 como en lo que concierne al proyecto de alta velocidad ferroviaria entre Palencia y Santander, previsto en el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (2012-2014) del Ministerio de Fomento.

8) Incorporación al planeamiento de la estación intermodal

En coherencia con el punto 6), el PERI al que se remite la solución de permeabilización de la barrera ferroviaria, incluirá también la consideración de las posibles opciones de implantación de una estación intermodal (bus+tren) en conexión con la estación de ADIF Red de Ancho Métrico.

9) Recuperación del espacio público y ordenación diferencial del aparcamiento de visitantes y residentes

Como la experiencia internacional durante el último siglo muestra, un elemento fundamental del uso del automóvil es la ordenación y regulación del aparcamiento. En ese sentido, las políticas de movilidad sostenible buscan controlar el aparcamiento en destino de los visitantes, de manera que se regule el número de los que pueden acceder a los diferentes usos urbanos, permitiendo la recuperación del espacio público ocupado. El aparcamiento de residentes tiene, en cambio, una mayor prioridad, aunque también debe ir cediendo presencia en el espacio público

Por ese motivo, para evitar la presión del aparcamiento y la circulación en el centro urbano, el objetivo del PGOU es primar que el aparcamiento de los visitantes se realice en la periferia urbana, bien a distancias caminables del centro, bien en puntos accesibles de la red de autobuses.

Por su parte, dado que el parque de viviendas más antiguo no suele disponer de garajes propios para turismos, se busca facilitar que los nuevos desarrollos urbanos o los procesos de reforma urbana puedan contribuir a resolver la saturación de vehículos de residentes existentes en el espacio público, estableciéndose una normativa adecuada a ese fin.

10.4. ACTUACIONES

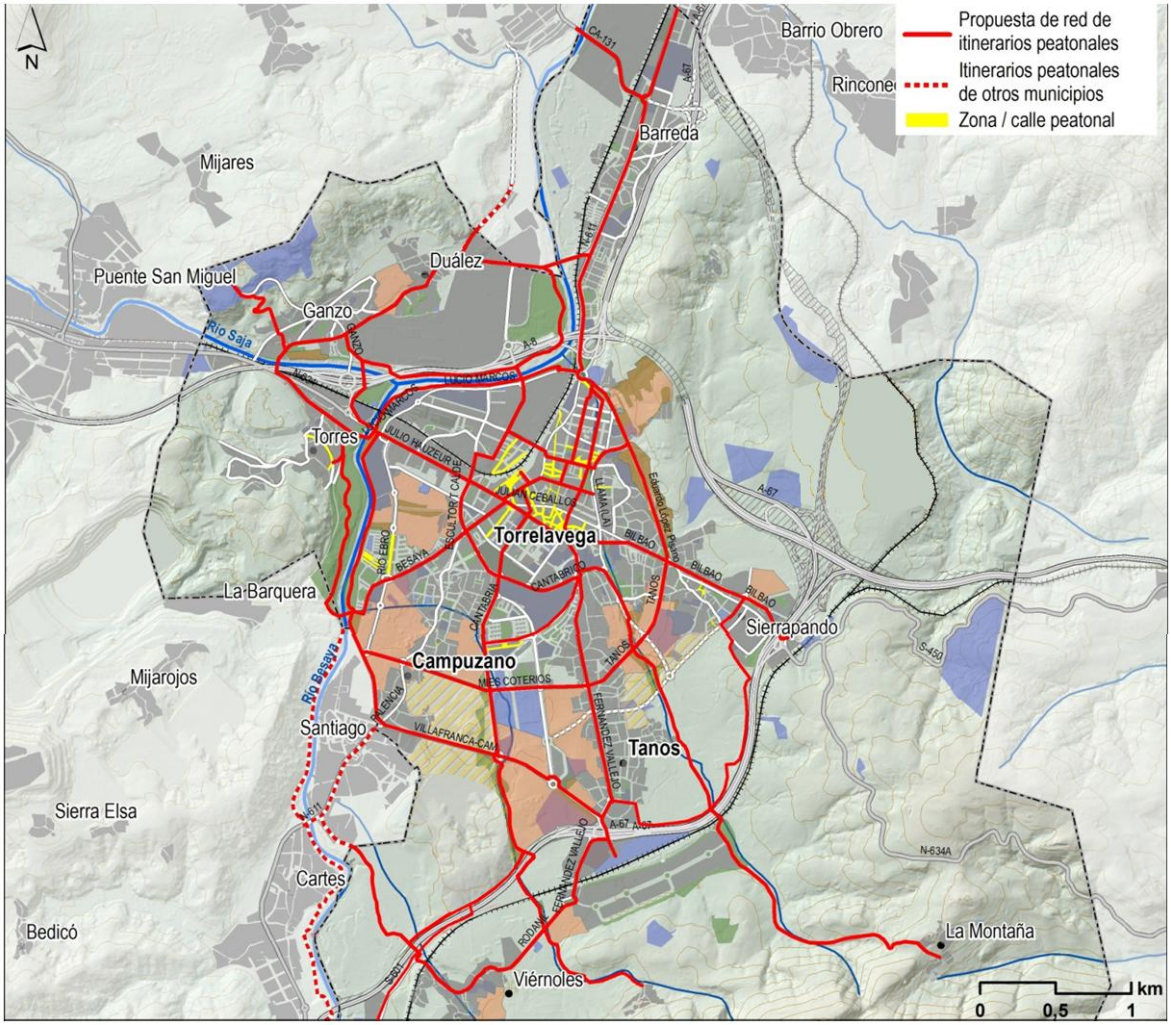
Como resultado de la incorporación del concepto de movilidad sostenible, el PGOU establece las siguientes redes de movilidad:

- Peatonal
- Ciclista
- Vario general
- Ferroviaria

10.4.1. Redes no motorizadas

De todas ellas, las que representan una mayor novedad son la red peatonal y la ciclista. Así, se propone una **red de itinerarios especialmente acondicionados para peatones**, con un tratamiento específico de la calidad estancial y de la comodidad y atractivo de los desplazamientos a pie. Esta red tiene una configuración esencialmente urbana, es decir, facilita la conexión con los espacios residenciales urbanizados del municipio, aunque también puede ser el punto de partida de otros itinerarios de carácter recreativo de acceso a los espacios naturales y rurales periféricos. La indicación especial de esta red no es óbice para que el resto del espacio urbano no disponga de las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación correspondiente, las cuales determinan la obligación de contar con itinerarios accesibles en todo el espacio urbanizado.

Mapa 17. Red peatonal propuesta



Se incorpora también una **red ciclista** partiendo de la establecida por el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria, pero densificando y completando la malla en el núcleo urbano, especialmente en la zona sur, donde hay un mayor número de desarrollos urbanísticos, mediante los siguientes itinerarios:

- Avda. Besaya
- Primera Ronda Sur constituida por las calles Escultor Teodoro Calderón y Avda. del Cantábrico
- Paseo Fernández Vallejo
- Puente de los Italianos y continuación del vial hasta enlazar con la vía existente
- Nueva ronda bulevar Sureste
- Carretera CA-331
- Vial de conexión con Viérnoles

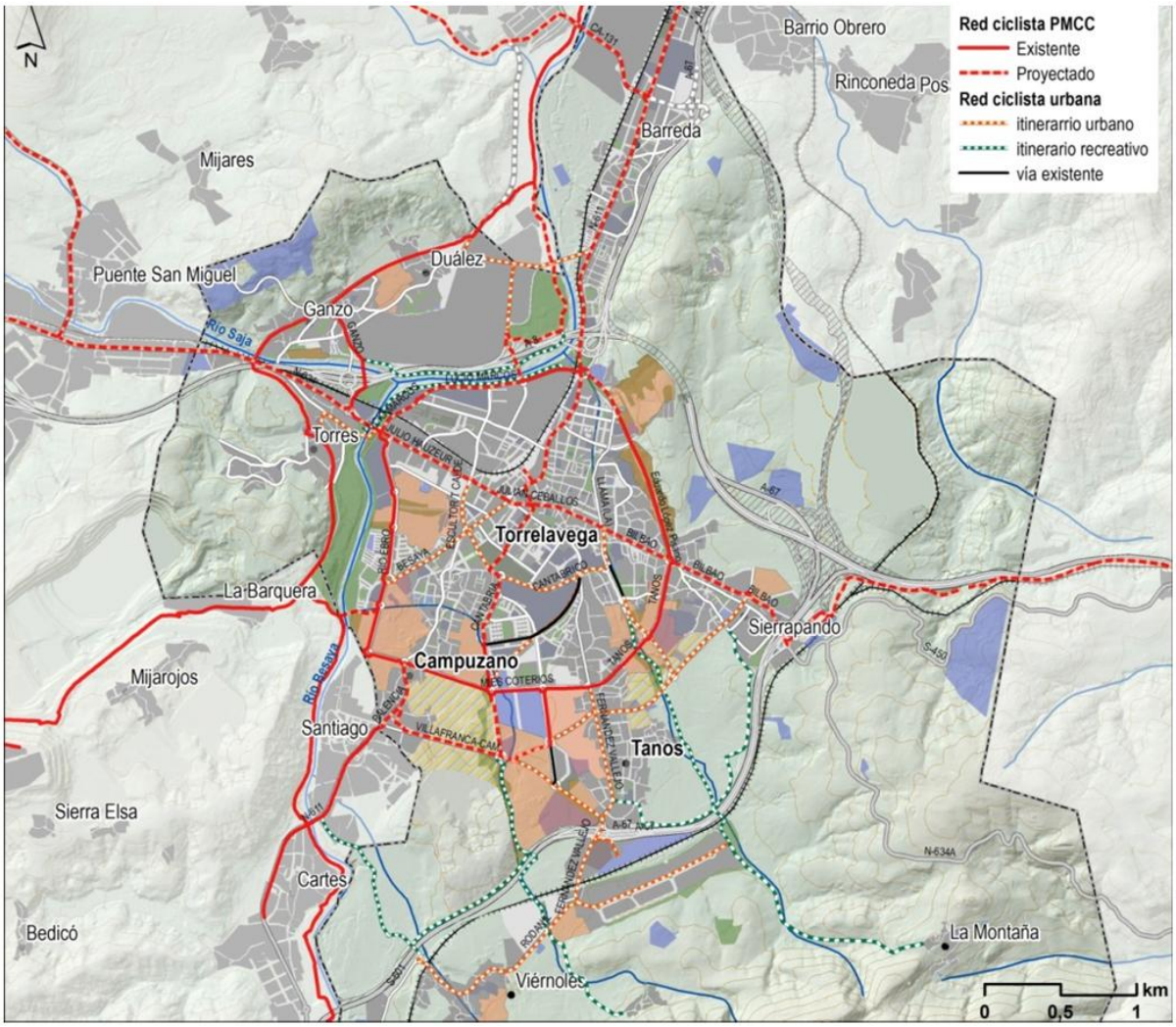
Las conexiones ciclistas y peatonales con el norte del municipio y, en particular, con SNIACE y el complejo deportivo Óscar Freire, se mejoran sustancialmente con la creación de infraestructura especializada para dichos modos en el puente de SNIACE sobre el Saja y bajo la autopista A-8.

Esta mejora de la permeabilidad podría complementarse con una nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el Saja más al este del puente de SNIACE, trazada a la altura de la autovía o de su enlace, pero sería necesario estudiar la viabilidad técnica, económica y administrativa en cuanto a la disposición de la Confederación Hidrográfica y de Fomento (Dirección General de Carreteras) para su ejecución. Hay que tener en cuenta, por ejemplo, el complejo encaje en el territorio de esa pasarela, debido a las cotas que impone el perfil topográfico y la presencia del ferrocarril; y, también, las dificultades

estructurales que tendría una solución apoyada en la infraestructura viaria existente, en los pilares de dicha autovía.

Asimismo, se definen itinerarios de uso recreativo relacionados con los nuevos parques lineales y fluviales, que enlacen en el extremo meridional del municipio con las sendas existentes. Estos senderos se apoyan al norte de la autovía A-67 en caminos existentes. El principal reto de estos itinerarios es resolver las barreras infraestructurales de la zona y acondicionar el paso de las mismas en la proximidad del polígono industrial de Viérnoles.

Mapa 18. Red ciclista propuesta



Las propuestas planteadas para fomentar la red de itinerarios dirigidos especialmente para peatones y ciclistas se establecen en el marco global de la movilidad sostenible en el municipio, se toma como referencia algunos tramos ya existentes favoreciendo su completación y refuerzo con determinaciones específicas concernientes a algunos sectores, que se fijan como condiciones de ordenación en las Fichas normativas correspondientes.

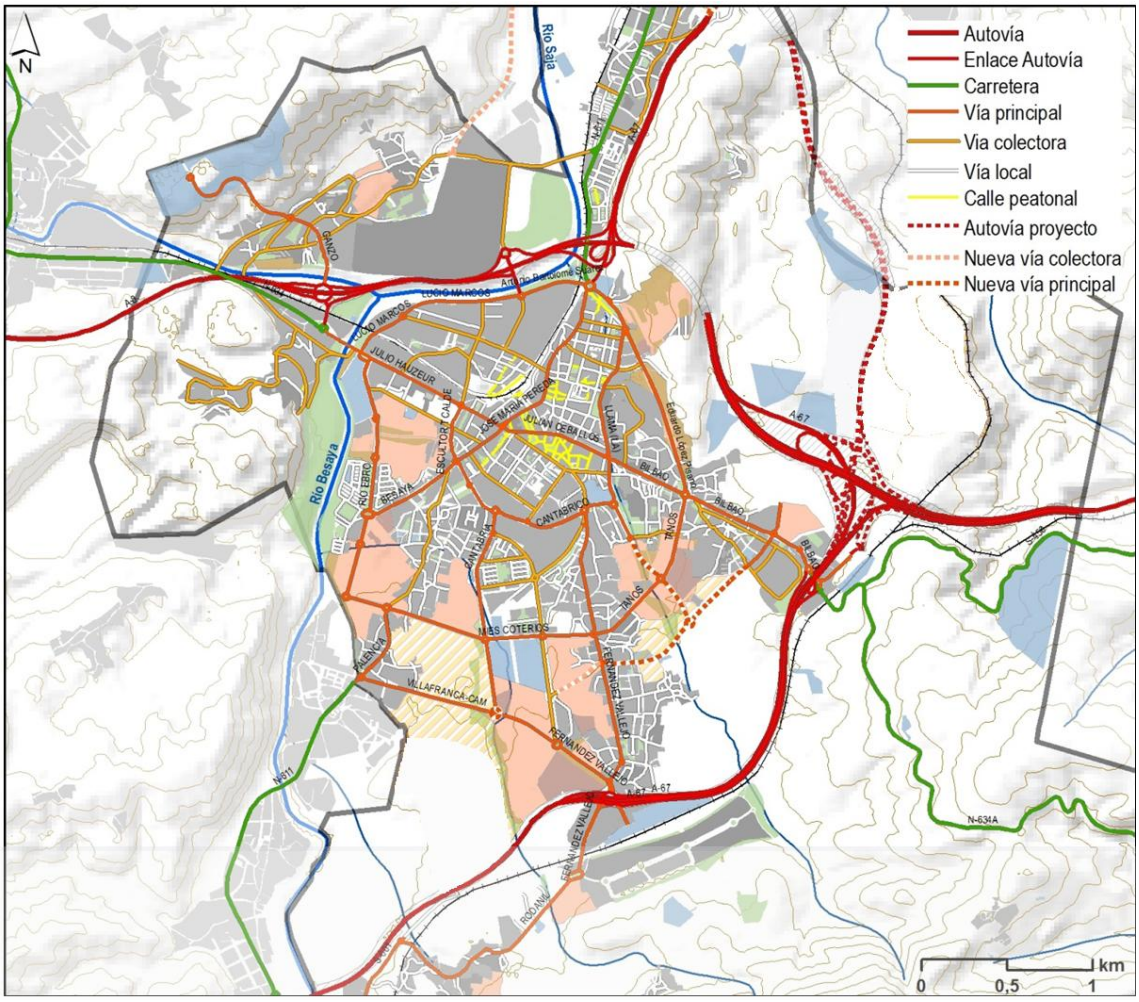
10.4.2. Red viaria

Jerarquía. Se establecen las siguientes categorías de vías:

Categoría	Función principal	Regulación
Autovía / Carreteras	Garantizar la conexión de la red viaria supramunicipal y regional	Competencia de las administraciones superiores

Categoría	Función principal	Regulación
Calle principal	Garantizar la distribución del tráfico motorizado a nivel municipal, Garantizar calidad estancial y accesibilidad modo no motorizados	Velocidad máxima de 50Km/h o 30 km/h
Calle colectora	Garantizar la distribución del tráfico a nivel distrital, Garantizar calidad estancial y accesibilidad modo no motorizados	Velocidad 30 km/h, Zona 30
Calle de coexistencia	Garantizar calidad estancial y accesibilidad modo no motorizados Acceso en coche a garajes o aparcamientos.	Zona 30 (S-30) o "calle residencial" (S-28)

Mapa 19. Jerarquía de la red viaria



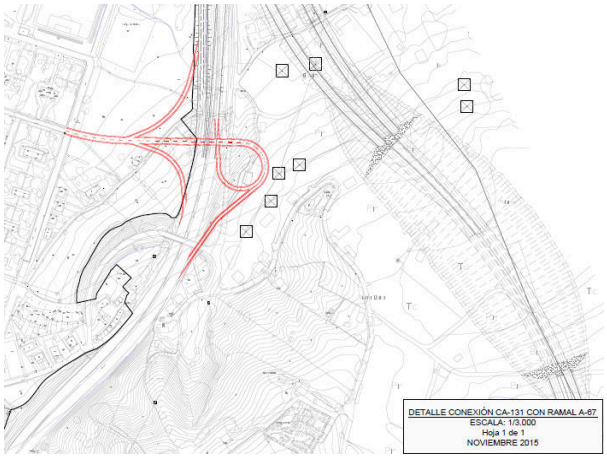
Grosso modo, se diferencia: una **red de calles para estar** (vías locales y una parte de las vías colectoras), donde la prioridad se establece para los modos no motorizados y las funciones estanciales y, un sistema de **calles para pasar**, donde se ofrece una mayor prioridad a la circulación de todo tipo de vehículos, aunque su número y la oferta de aparcamiento debe ser compatible con el entorno y garantizarse la permeabilidad peatonal adecuada para cada pieza del tejido urbano.

Nueva conexión entre la A-67 y la CA-131

Dentro de los objetivos del PGOU figuraba la reserva de suelo para la construcción de un nuevo enlace en el tramo de la actual autovía A-67, para evitar que el tráfico de paso discurra por la N-611 en

Barreda. Con la construcción del nuevo tramo de la variante de la A-67 esta carretera pierde parte de sus funciones actuales, entre los enlaces de Sierrapando y Barreda. El posible nuevo nudo conectaría con la Avenida de Solvay y la rotonda que sirve de intersección entre la N-611 y la CA-131. Sin embargo, esta alternativa ha sido desechada por el Ministerio de Fomento.

Mapa 20. Esquema de la nueva conexión A-67-CA-131[5]

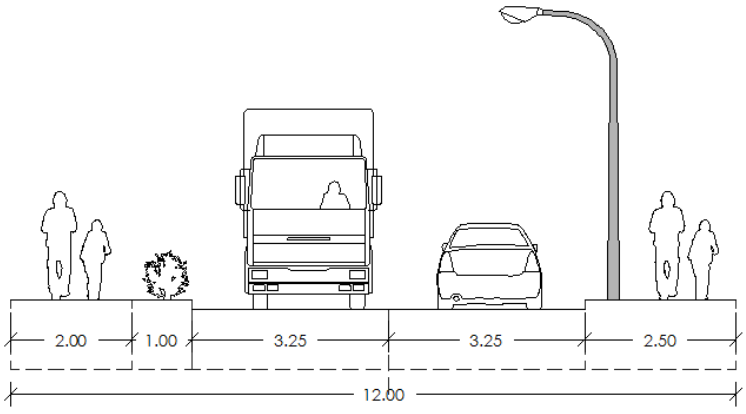


Con estas infraestructuras se puede desviar, por el que se convertirá en antiguo trazado de la autovía, buena parte del tráfico de paso que hoy absorbe la N-611, especialmente el de vehículos pesados que acceden a las industrias de la zona y los turismos que acceden a las playas de Suances y la zona de Santillana del Mar. Una vez reducido el tráfico de paso se podrá realizar un tratamiento más urbano de la N-611 favoreciendo su permeabilidad transversal y la calidad de vida de los residentes.

El esquema anterior es indicativo del concepto de interconexión que representaría esta infraestructura formada por el nudo y la nueva vía, con la que se produciría un importante descenso en el tráfico en este "ramal", dado que parte del tráfico se dirigirá hacia Reinosa, Aguilar de Campoo y Palencia por la nueva A-67. A partir de este punto no haría falta ampliar a un tercer carril la antigua A-67 pudiendo mantener su actual servicio de entrada/salida a Torrelavega y conexión con la A-8.

La sección de la conexión estudiada como alternativa se representa en la siguiente ilustración:

Ilustración 7. Nuevo vial de conexión Nudo Norte (SG-V-02C)



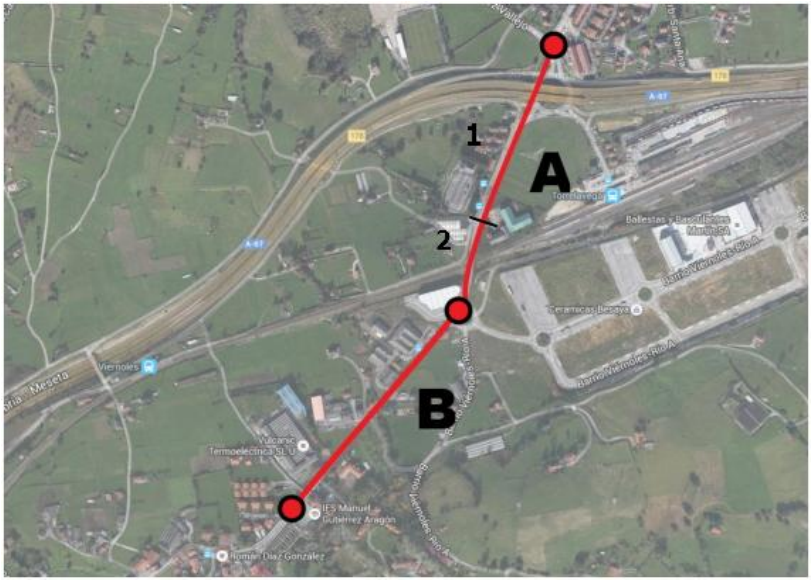
Adecuación del acceso a Viérnoles

Se adapta el acceso al núcleo urbano de Viérnoles y al Instituto Manuel Gutiérrez Aragón para incorporar infraestructura peatonal y ciclista adecuada. Las secciones propuestas para este vial tienen

[5] Fuente: Informe sobre el enlace entre la futura prolongación de la A-67 y la actual A-8, Diciembre 2015

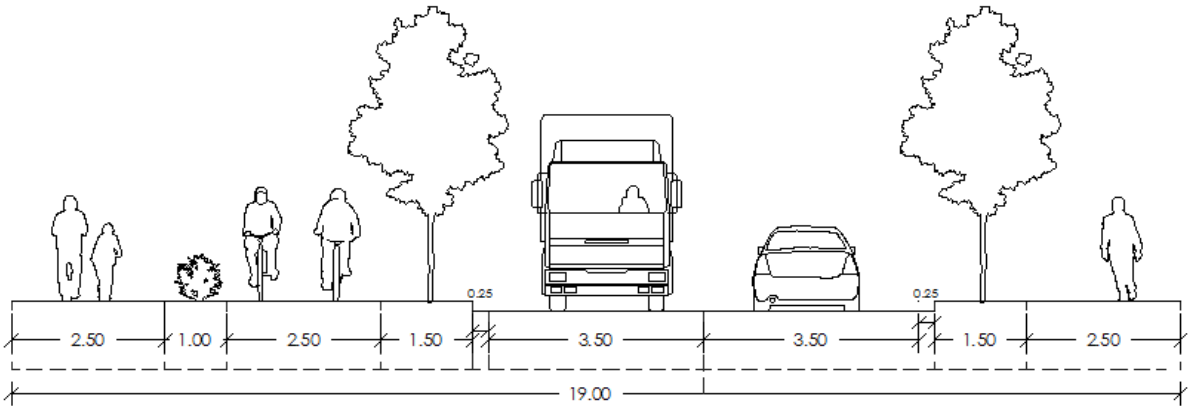
las siguientes particularidades en los subtramos en los que se divide y que se muestran en la siguiente ilustración:

Ilustración 8. Tramos homogéneos del vial SG-V-12

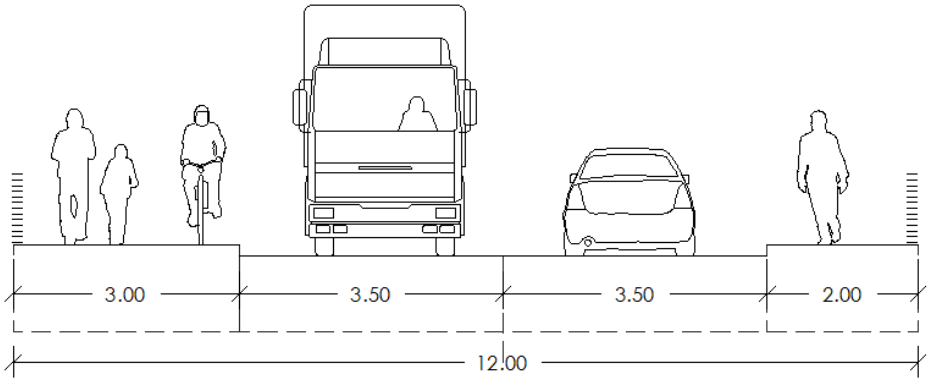


Tramo A (correspondiente al tramo entre la autopista A-67 y la glorieta al sur de las vías de tren):

Sección propuesta **subtramo A1** (ampliación del vial a 19 metros): se incorpora una hilera de arbolado en ambos lados, aceras de 2,50 metros, así como una pista-bici de 2,50 metros. Debido al acceso al polígono industrial y la presencia de un alto porcentaje de vehículos pesados, la calzada tendrá una anchura de 3,75 metros.



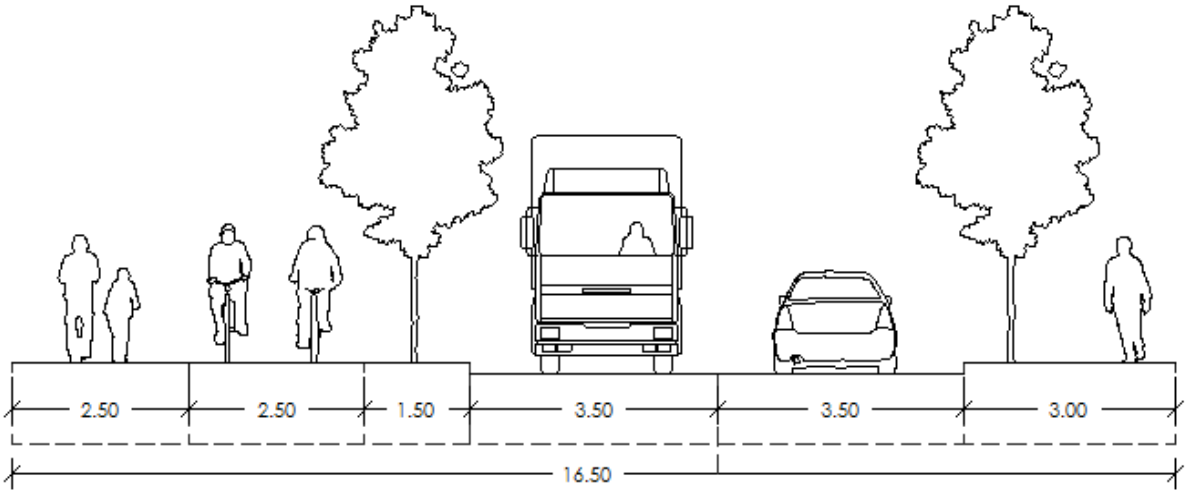
Sección del **subtramo A2** (correspondiente al puente sobre las vías del tren). En el paso elevado sobre las vías de tren es posible incorporar la infraestructura peatonal y ciclista sin ampliar la plataforma, optando por una redistribución del espacio disponible.



Se propone reducir la calzada actual de 9 metros a 7 metros para ampliar las aceras, configurando una senda peatonal / ciclista en el borde sureste.

Tramo B (entre la glorieta del polígono y el núcleo urbano de Viérnoles):

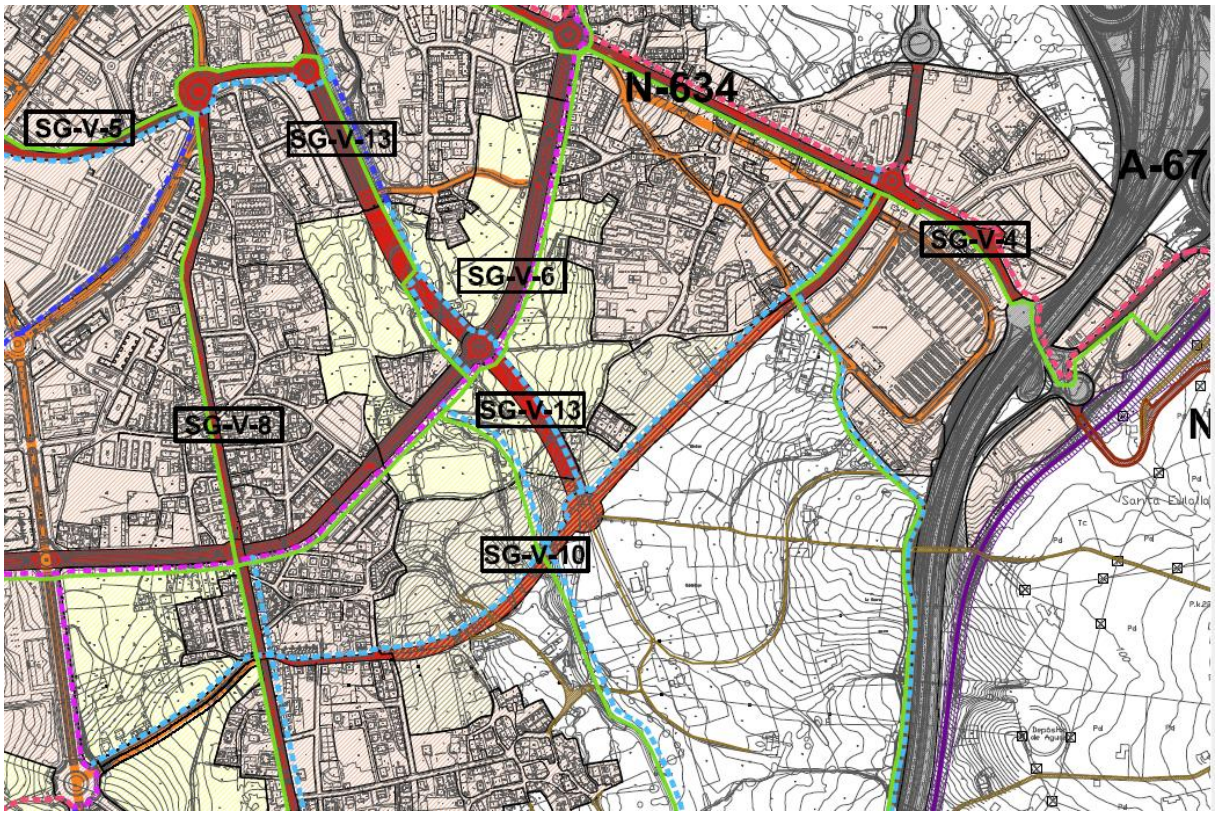
Se amplía la sección actual de unos 9 metros, que dispone de una calzada de doble sentido de circulación más arcenes, pero ningún tipo de infraestructura peatonal ni ciclista, a 16,50 metros para incorporar aceras en ambos lados y una vía ciclista bidireccional, delimitados por una hilera de árboles.



<u>Nuevos viales del sistema general</u>

El PGOU prevé la ejecución de los siguientes viales como sistema general:

- SG-V-10
- SG-V-13



Estos viarios, además de completar y dar continuidad al esquema de viabilidad existente, van a contribuir a la mejora del funcionamiento viario en el entorno sur de la zona comercial localizada en el barrio de Sierrapando. El viario SG-V-10 conectará la Avenida de Bilbao con la Ronda Este, de manera que el tráfico de acceso/salida a la zona comercial procedente del sur de Torrelavega no tuviera que utilizar la Avenida de Bilbao.

10.4.3. Red ferroviaria

Permeabilización de la barrera del ferrocarril de vía estrecha

El PGOU remite la solución final, una vez consensuada y financiada, a la redacción de un PERI que le dé cobertura y que garantice condiciones adecuadas de los bordes urbanos y del espacio público resultante de la permeabilización.
En el caso del soterramiento que es la opción elegida, es importante evitar que el espacio ganado en superficie se convierta en una nueva barrera, esta vez de viario, y que las rampas supongan el desplazamiento del efecto barrera hacia otras zonas. Para las opciones de soterramiento de los viales transversales, es crucial la consideración de la permeabilidad peatonal y ciclista desde una perspectiva propia, con sus exigencias de pendientes, sección y calidad ambiental.

Esa perspectiva, que se complementa también con la del transporte colectivo, sugiere incorporar al PERI dos aspectos:

- La accesibilidad al ferrocarril desde el barrio de El Cerezo
- La permeabilidad peatonal y ciclista, sobre todo en el tramo de entre las calles Pablo Garnica y Paseo del Niño

Efectivamente, la estación de ADIF Ancho Métrico de Torrelavega y el antiguo apeadero de Altamira dan la espalda al barrio de El Cerezo, a pesar de la utilidad que podría tener para sus habitantes una conexión directa a los mismos. Respecto a la permeabilidad peatonal y ciclista, cabe recordar que tiene

unas exigencias diferentes a la del tráfico motorizado, por lo que en determinados lugares puede ser más sencillo resolverla de manera independiente a la de los vehículos motorizados.

Por ese motivo, se plantea aquí incorporar a la reflexión dos mejoras de la permeabilidad. Por un lado, la creación de un pasillo soterrado peatonal y ciclista bajo la actual estación de ADIF Ancho Métrico, comunicando los andenes de la estación y el barrio de El Cerezo, ofreciendo a sus residentes un acceso directo al servicio ferroviario y, además, una conexión rápida y directa con el centro urbano. Este esquema está presente en numerosas estaciones ferroviarias españolas como, por ejemplo, la de San Sebastián o la de Leganés.

Hace falta además considerar que la permeabilización de la barrera ferroviaria desde la perspectiva peatonal y ciclista desborda el ámbito sobre el que se han centrado las alternativas de soterramiento y viaducto, requiriendo su extensión hacia otros espacios de menor centralidad. En ese aspecto, conviene contemplar la mejora de la permeabilidad peatonal y ciclista al menos en el paso superior sobre el ferrocarril de ADIF Ancho Métrico en la calle Lucio Marcos.

Fotografía 8. Puente sobre el ferrocarril en C/ Lucio Marcos



Mejora de la accesibilidad no motorizada a la estación de Tanos

En la actualidad la principal estación ferroviaria de Torrelavega no dispone de itinerarios peatonales y ciclistas, de modo que el acceso se realiza casi exclusivamente en los modos motorizados. El Plan General propone la consolidación de unos itinerarios peatonales y ciclistas seguros, cómodos y atractivos para acceder a la estación de tren y fomentar de esta forma la intermodalidad a pie / bici / tren. Como medida complementaria será necesario ofrecer una cantidad mínima de aparcamientos seguros para bicicletas en proximidad directa de la estación.

Fotografía 9. Acceso a la estación de ferrocarril de Tanos



Mejora de la accesibilidad no motorizada a la estación de Sierrapando

Esta estación, con poca importancia funcional en la actualidad, puede cobrar más peso en la movilidad comarcal y de la Comunidad Autónoma en la medida en que se desarrolle el proyecto de duplicación de vía de la línea de Cercanías Torrelavega-Santander, que salió a información pública a efectos de la evaluación ambiental en noviembre de 2016. Desde ese punto de vista, cobra relevancia también la mejora de la accesibilidad no motorizada a través del nudo de la rotonda de Los Ochos y otro paso inferior de la autovía A-67 existente 250 metros más al norte. Esa mejora permitiría también integrar más adecuadamente el barrio de Los Ochos con la ciudad, paliando el efecto barrera de la autovía.

10.4.4. Estación Intermodal

Como se ha indicado anteriormente, una parte del debate ciudadano relativo a la mejora de las estaciones del transporte público del municipio ha girado alrededor de la creación de una estación intermodal (bus+tren) que permitiera, al mismo tiempo, sustituir a la actual estación de autobuses de la Granja Poch, mejorando su atractivo y su funcionalidad desde la perspectiva de la operación.

En ese sentido, las dos opciones de intermodalidad posibles se encuentran en la línea ferroviaria de ADIF Ancho Métrico, pues las de ADIF Red Convencional (en las estaciones de Tanos y Sierrapando) son ajenas al tejido urbano que alimenta la demanda de dichos servicios. La primera es la comentada más arriba con relación a la localización de una estación de autobuses en La Carmencita, ya descartada, que pasaría a ser intermodal en caso de construirse un apeadero nuevo en su proximidad. Esta opción requiere una revisión completa del esquema circulatorio en el entorno del nudo de la N-611 con la calle José María de Pereda, para acoger la demanda de vehículos y peatones correspondiente.

La segunda opción, con un balance más positivo de ventajas e inconvenientes respecto a la primera, consiste en establecer la estación intermodal en combinación con la actual estación central de ADIF Red de Ancho Métrico en Torrelavega, aprovechando las oportunidades de mejora de la accesibilidad generadas por las actuaciones de permeabilización del ferrocarril previstas en ese corredor.

El PGOU reserva espacio para dicha estación intermodal, para el caso de que se requiera la sustitución de la actual de autobuses, en la proximidad de la estación de ADIF Red de Ancho Métrico, en el ámbito hoy ocupado por un aparcamiento. Esta opción podría desarrollarse en paralelo al soterramiento del ferrocarril y, también, de manera independiente a través de la adecuación de los accesos a dicho ámbito. En el caso de que se ejecute alguna operación de permeabilización del ferrocarril para sustituir el paso a nivel de Pablo Garnica, se podría crear simultáneamente un acceso directo a la estación de autobuses desde la A-8 a través de la carretera Tramo de Unión.

En diciembre de 2018 se firma un *Protocolo general de actuación entre el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería de Innovación, Industria, turismo y Comercio, y el Ayuntamiento de Torrelavega, para la promoción de una estación intermodal de autobuses en Torrelavega.*

10.4.5. Aparcamientos

Aunque la política de aparcamiento debe ser definida en documentos más próximos a la gestión municipal como pueden ser los Planes de Movilidad Urbana Sostenible, el PGOU sí es una oportunidad de establecer algunos elementos estructurales relacionados con el estacionamiento.

Hay que tener en cuenta que la oferta de aparcamiento tiene una efecto llamada para acceder en automóvil y, por lo tanto, se requiere diferenciar entre la destinada a residentes, cuyo objetivo podría ser liberar el espacio público de vehículos estacionados, y la destinada a visitantes, que debería ser regulada para potenciar la rotación y racionalizar el acceso en automóvil, por ejemplo por motivos del trabajo. Los aparcamientos para visitantes de larga duración se deben ubicar en el borde del núcleo

urbano en conexión con infraestructura peatonal y ciclista y con los servicios de autobús, para facilitar la intermodalidad (automóvil+bus o automóvil+no motorizados) y evitar el acceso de automóviles privados al centro de la ciudad.

Desde esa perspectiva se reserva espacio de aparcamiento de borde urbano en tres localizaciones. En el caso de La Carmencita, existe ya un aparcamiento municipal gratuito con alrededor de 375 plazas. El PMUS plantea la construcción de un aparcamiento en edificación, que sirva tanto a los residentes del barrio de La Inmobiliaria como a los visitantes, con unas 750 plazas.

Fotografía 80. Aparcamiento de La Carmencita



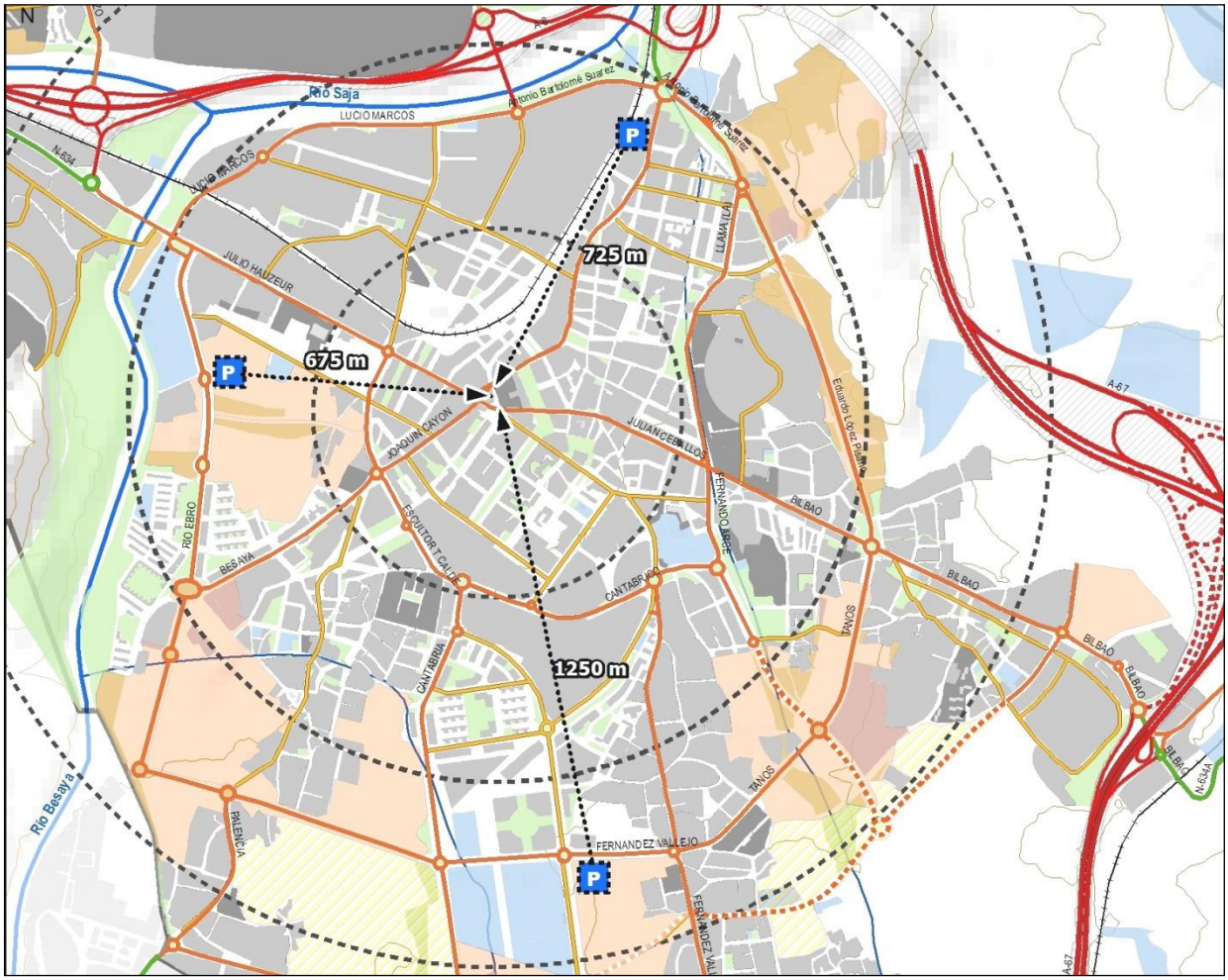
Las otras dos localizaciones se sitúan en terrenos dentro de sectores de suelo urbanizable delimitado al que se asigna la carga correspondiente:

- **Mies de Vega**. Este aparcamiento, próximo al estadio El Malecón, dista unos 675 m del centro urbano, lo que supone un desplazamiento de unos 10 minutos.
- **Aurelio García Cantalapiedra** (junto a la Universidad). Este aparcamiento está a unos 1.250 metros de centro urbano, lo que supone una caminata de aproximadamente 20 minutos. Al mismo tiempo dispone de servicios de autobuses en la línea que une el centro urbano con la estación de tren de Tanos / Viérnoles.

En ambos casos se trata de combinar las exigencias de aparcamiento derivadas de la legislación urbanística y recogidas en este PGOU, tanto en edificación como en el espacio público, con las propias de un aparcamiento de borde urbano, capaz de facilitar el intercambio modal.

Como medida complementaria se debería regular la totalidad de las plazas de aparcamiento dentro del perímetro de las calles Escultor Teodoro Calderón, Av. Cantábrico, Av. de Fernando Acre, Calle la Llama, N-611 y las vías del ferrocarril ADIF Red de Ancho Métrico. Esa actuación, a programar en el desarrollo del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, permitiría en combinación con otras que está planteando el Ayuntamiento, como la creación de un aparcamiento subterráneo en la calle del Zapatón, tendría la virtud de generar oportunidades de reducción del espacio público dedicado a los vehículos aparcados.

Ilustración 9. Ubicación de los aparcamientos públicos de borde urbano



Estándares de aparcamiento

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 40.3, dedicado a la ordenación de los espacios libres y equipamientos de sistemas locales establece:

> *Asimismo, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos a los que se refiere el apartado 1 de este artículo resulte de aplicar los criterios generales contemplados en dicho apartado.*

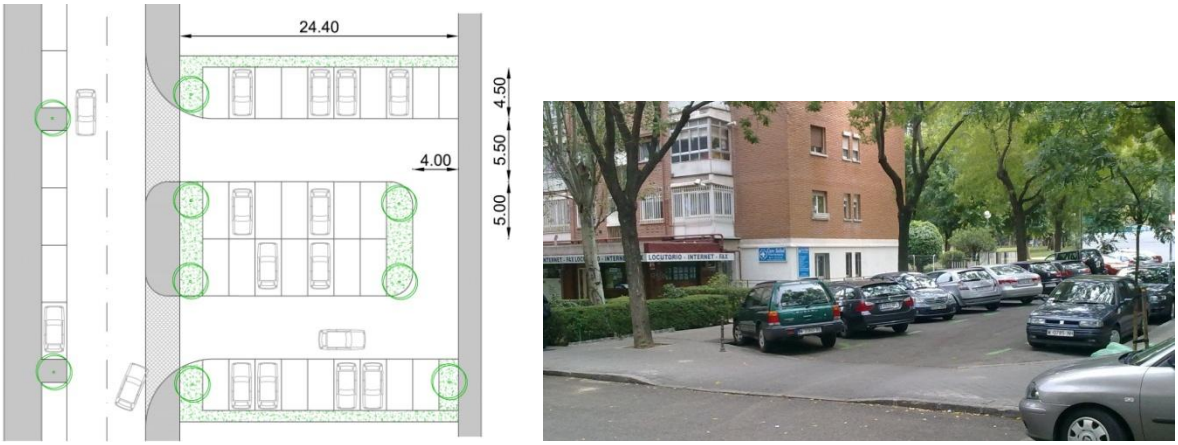
De ese modo, al margen de que no se puedan articular opciones de desarrollos urbanísticos menos dependientes del automóvil, se exige la creación de una cantidad importante de aparcamientos en el espacio público, lo que obliga al proyectista de los planes parciales a tener muy en cuenta su ubicación para evitar efectos negativos sobre la imagen y la calidad del espacio público, por ejemplo mediante la creación de grandes bandas de aparcamientos en batería.

En lugar de ubicar las plazas de aparcamientos directamente en el viario, la normativa de este Plan General facilita la implantación de espacios compactos de aparcamientos en la proximidad de las viviendas con la finalidad de:

- Mejorar la calidad estancial de las calles

- Mejorar la seguridad vial
- Mejorar la ventaja comparativa del transporte público si la distancia al aparcamiento equivale a la distancia a la parada de autobús más cercana.

Ilustración 10. Ejemplos de ordenación para agrupar los aparcamientos fuera del viario



En el caso de prever plazas de aparcamiento en el viario, los Planes Parciales deberán seguir los criterios establecidos en la normativa del Plan con el fin de garantizar la permeabilidad y continuidad peatonal, así como la calidad paisajística y estancial de la trama urbana.

Al igual que han existido estándares para aparcamiento de vehículos motorizados, el PGOU contempla en la Normativa Urbanística estándares de aparcamiento de bicicletas, sillas de ruedas, carritos infantiles y vehículos no motorizados, con el fin de hacer más cómodo y seguro el uso de los mismos.

En cuanto a la **movilidad** este apartado explica la perspectiva que tiene en cuenta este PGOU: *pensar y diseñar la ciudad desde la óptica de la movilidad sostenible*, *motivo por el cual el planeamiento acoge no tanto redes viarias, sino redes de movilidad y espacio público*. Vinculados a este principio se establecen los objetivos y criterios y las correspondientes Actuaciones sobre el viario que fomentan y configuran una red de movilidad sostenible.

El planeamiento urbanístico, es un instrumento regulatorio que establece un modelo y, en coherencia con el mismo, los elementos esenciales del espacio público que sirven de soporte al modelo de movilidad futuro deseable, pero no determina una única política de movilidad, Serán los planes, proyectos y gestión de la movilidad y la correspondiente programación y ejecución, los que detallen todos esos aspectos, que en todo caso tendrán en consideración las directrices que propone el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

Este PGOU, por tanto, facilita el encaje de una política de movilidad sostenible y espacio público coherente con los principios y objetivos del modelo urbano y territorial propuesto y, para ello, ofrece un escenario final deseable para la movilidad. Un escenario en el que se plantea una configuración del espacio público que propicia la nueva jerarquía en la movilidad establecida en la *Estrategia de Movilidad Segura, Sostenible y Conectada 2030* (2021), en la que el peatón se encuentra en la cúspide, seguido de la bicicleta y el transporte colectivo, quedando el automóvil privado en el rango inferior jerárquico. El PGOU orienta, pero no determina de modo absoluto los detalles del proceso de transformación.

11. EL TERRITORIO

11.1. ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

Tradicionalmente los planeamientos urbanísticos han clasificado el Suelo Rústico aplicando el criterio de uso dominante (agrícola ganadero o forestal) a la vez que singularizaban una pequeña parte del territorio en función de la legislación sectorial (patrimonio, costas, riesgos) y de un criterio conservacionista ("ecológico paisajística") que englobaba, tanto la percepción del paisaje, como la protección de ciertos hitos del entorno natural.

El resultado ha sido que lejos de desaparecer la presión urbanística ha aumentado; se ha generalizado un modelo permisivo con la edificación dispersa, que ha intensificado la presión sobre el territorio, ha alterado la morfología de los terrenos, introducido innumerables redes de infraestructuras lineales, e implantado nuevos conceptos de propiedad, cuya traducción en el paisaje rural tradicional ha significado la aparición de nuevos cierres de fincas, división de campos abiertos, introducción de especies vegetales alóctonas, etc.

La *Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo* confiere un carácter reglado a la condición de Suelo Rústico de Especial Protección, al establecer que serán clasificados por los Planes Generales de Ordenación Urbana cuando estimen necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos (paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados), a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

En este sentido también se manifiesta la *Ley 4/2000 de Modernización y desarrollo agrario* que en su Art. 3. Interés general comunitario, remarca el alcance estructural que debe tener el espacio rural en la ordenación integral del territorio, a los efectos de proscribir cualquier configuración residual del mismo.

Además, las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria al tratar sobre la protección, conservación y mejora del medio ambiente, señalan que "*con carácter general, se procurará evitar la implantación de actividades y usos que impliquen la pérdida de calidad de los suelos, el deterioro de las masas de vegetación, el incremento de la erosión y la degradación de los acuíferos y de las zonas húmedas o de su entorno.*"

Un suelo es una estructura muy compleja resultado de la combinación de procesos naturales y antrópicos muy diversos que le pueden hacer susceptible de ser clasificado como Suelo Rústico de Especial Protección en función de uno, varios o, todos los valores y caracteres que lo singularizan y lo convierten, como dice el preámbulo de la Ley del Suelo 8/2007, en un recurso natural, escaso y no renovable. Motivos de los que se desprende la obligación de conservarlo.

> *El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado(…)* [6]

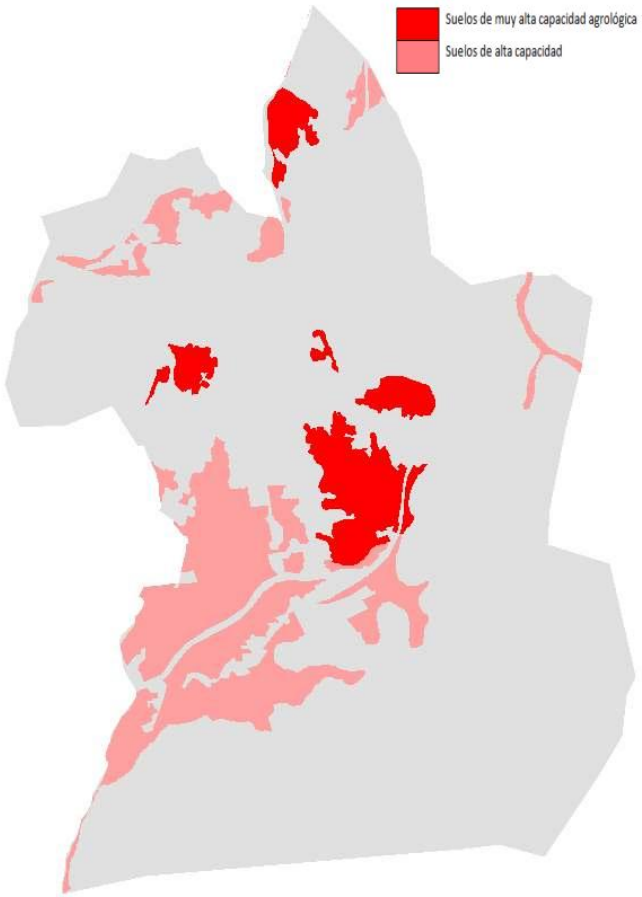
Los procesos de planificación y ordenación del Suelo Rústico no han definido una metodología que concrete ni motive cuál de todos los citados "valores genéricos" de un suelo, debe prevalecer sobre los demás a la hora de establecer un criterio para la clasificación.

[6] Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de suelo y valoraciones.

El Plan General ha tratado de resolver esta carencia estableciendo un diseño del territorio rural basado en la premisa de que todo suelo, en tanto que recurso natural, tiene que ser estrictamente preservado pues además de los valores que lo singularizan y le hacen susceptible de ser especialmente protegido, tiene un valor cuantificable económicamente en función de su capacidad y rendimiento productivo.

La tendencia cada vez más acentuada del abandono de la actividad agraria está dando como resultado que el potencial de los suelos agropecuarios de la Región se degrade progresivamente, apareciendo parcelas incultas con un alto grado de deterioro que eleva el riesgo de incendio en la zona, se convierten en focos de plagas y enfermedades fitosanitarias que afectan al resto del territorio, a lo que se añade que no generan valor ni agrario ni alimentario y se convierten en cargas para el propietario y para el resto de productores en activo; en definitiva, se puede afirmar que una finca inculta constituye un problema para la sociedad.

A partir de ahí, el PGOU adopta como **criterio prioritario** de clasificación la orientación productiva, apoyada en los informes sobre la **capacidad agrológica de los suelos**, con ello pretende impulsar los sectores agrario y alimentario promoviendo la agricultura sostenible y la transición agroecológica, siendo el objetivo último, la preservación del medio natural, del paisaje, de la biodiversidad y la estabilidad climática, además de mejorar la actuación sobre las masas forestales a fin de extender la superficie forestal, mejorar su conservación y diversificar la producción silvícola. No se deja de lado la prevención de los riesgos de incendio forestal, ni omite el hecho de que la adopción de innovadoras formas de gestión forestal serán las que permitirán al sector maderero orientarse hacia nuevas vías de aprovechamiento de la producción.



El modelo territorial es producto de la identificación de una de las mayores fortalezas del Municipio de Torrelavega que, a pesar de ser la segunda ciudad de Cantabria, cuenta con las condiciones

geográficas históricas, sociales, culturales y etnográficas que le permiten, no solo a escala municipal si no también comarcal, mantener una estrecha relación entre el espacio rural y el urbano.

A modo de ejemplo baste decir que es el único de los grandes municipios de la Región que, en suelo urbano y en los bordes de la ciudad, mantiene, financia y respeta urbanísticamente, instalaciones tan importantes como, el Mercado de Ganados, el Centro Selección y Reproducción Animal o el Centro Especial de Empleo SERCA.

Para la definición del modelo territorial que ordena el suelo rural, el PGOU ha puesto en marcha **tres estrategias diferenciadas**, cuya plasmación física se traduce en el proceso de clasificación de suelo.

1. La primera, es una apuesta de principios, es la que ha perfilado un modelo territorial encaminado a potenciar la riqueza de los recursos naturales, en especial de los suelos de la unidad territorial de la vega del Besaya; es aquella donde la orientación productiva apuesta por un territorio con capacidad para albergar un sector agrario potente, que pueda llegar a jugar un papel, en la estructura económica municipal, similar al de la industria o los servicios.

   Es la apuesta por un sector estratégico competitivo que, ante los cambios globales, sea capaz de desarrollar una amplia capacidad innovadora, se enfrente al reto alimentario y participe, como uno más, en las vías de emprendimiento profesional y empresarial para que cree empleo especializado, en base al desarrollo de los principios de la agricultura de proximidad y de la producción agraria ecológica y/o sostenible.

   Un sector que a su vez tenga alcance y capacidad suficiente para establecer sinergias con el resto de actuaciones que el PGOU propone y, en definitiva, que se constituya en un sector moderno y puntero, con fuerza para participar en un nuevo proceso de dinamización económica, demográfica y social.

2. La segunda estrategia tiene que ver con los aspectos técnicos propios de la metodología. Para una mejor comprensión del método y de forma muy simplificada, se concibe como una superposición de capas que, desde la escala global del territorio, pretenden establecer una ordenación y regulación que se acerque a la escala de parcelario.

   - La primera capa se basa en identificar las partes del territorio que en aplicación estricta de las determinaciones establecidas al efecto en la LOTRUSCA o previstas en los instrumentos de ordenación territorial son incompatibles con su transformación, debiendo ser identificadas como Suelo Rústico de Especial Protección.
   - La segunda capa, es resultado de la combinación de las variables de capacidad agrológica de los suelos y pendientes del terreno; lo que permite zonificar y definir cartográficamente las diferentes subclases de suelo en función de la orientación productiva de los terrenos (agrícola, ganadera y forestal) y por la existencia de condiciones ambientales reseñables.
   - La tercera capa conforma la parte más dinámica de la clasificación de los terrenos: *las afecciones* correspondientes al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial. Con ella el PGOU trata de sumar a la clasificación y categorización del suelo rústico todas las limitaciones y valores que, de forma conjunta, afectan de forma específica a cada terreno.

     Los contenidos se encuentran ligados a la existencia de riesgos naturales, aspectos medioambientales, afección directa a la calidad y fragilidad paisajística, condicionantes patrimoniales, así como a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial y territorial que se pudieran solapar.

Es importante señalar que, aunque en los planos se recojan unas líneas concretas que marcan los ámbitos afectados, tales delimitaciones siempre mantienen un carácter provisional pues por naturaleza están sometidas a constante variaciones en función, no solo de la evolución de sus efectos, procesos y datos sino también de la identificación y cuantificación de otras nuevas que sin duda, aparecerán. De ahí se desprende la necesidad y obligación del Ayuntamiento de mantener vivo y actualizado el PGOU.

3. La tercera estrategia se iniciará una vez aprobado definitivamente el PGOU y está relacionada con el desarrollo y materialización del modelo territorial mediante el impulso político, la participación ciudadana y la iniciativa y talento de la sociedad del municipio.

Se deberán perfilar instrumentos de gestión tales como la creación de fondos de suelo agrario que permitan la puesta en explotación de las fincas existentes, y la generación de un tejido de propietarios y agricultores que obtengan, cada uno en su condición, una remuneración económica, el desarrollo de programas de formación agraria, reglada o no, proyectos de investigación, experimentación e innovación tecnológica para la diversificación productiva del sector agrario y alimentario, promover el reconocimiento profesional de la actividad e impulsar el cambio generacional apoyando la incorporación de los jóvenes al sector etc…, sin dejar nunca de lado la obligación de asegurar la continuidad de las explotaciones existentes.

Pero junto a las fortalezas conviven debilidades que deterioran, devalúan y ponen en peligro la calidad de los mejores suelos y del paisaje periurbano del municipio. En el análisis territorial se ha detectado que una parte del suelo con capacidad agrológica muy alta/alta, localizado en el espacio periurbano, está ocupado por actividades, cuyo tamaño y usos desarrollados, hacen incuestionable el que deban estar emplazadas en suelos industriales.

Se trata de actividades que producen riesgos y molestias, con condiciones de salubridad hostiles para el espacio urbano residencial; ligadas al comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho, como desguaces y metalisterías, talleres o almacenes, considerados potencialmente contaminantes por la legislación vigente. Se localizan en suelos rústicos situados en el borde del urbano, con buena conexión con las principales vías de comunicación; consumen importantes superficies de suelo de capacidad agrológica muy alta/alta que además han ocupado, realizado rellenos, obras de urbanización y construcción de instalaciones, afectando negativamente a la percepción del paisaje, y a la calidad ambiental.

Por definición, por naturaleza, por actividad y por tamaño, la ubicación natural de estas empresas es el suelo industrial, donde las condiciones de la urbanización facilitan la adopción de medidas correctoras de los impactos, garantizan el adecuado tratamiento de residuos y vertidos, así como la integración en el paisaje urbano.

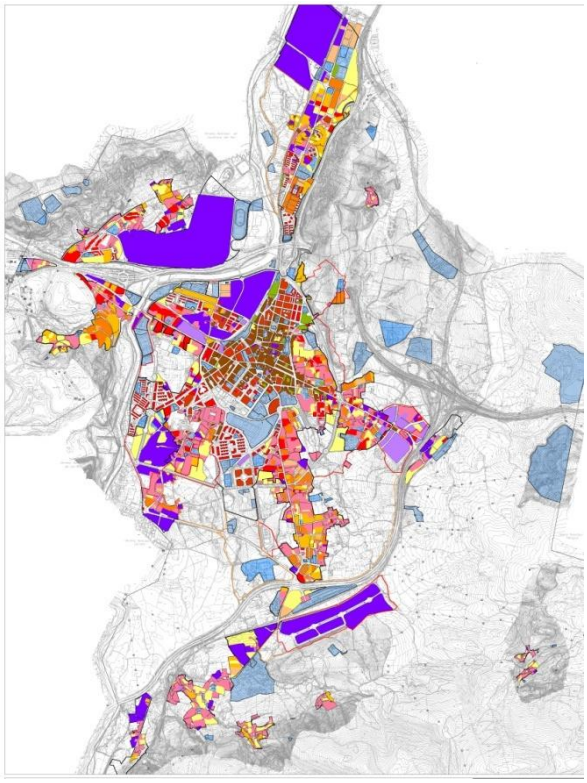
El PGOU prevé la clasificación específica de suelos urbanos y urbanizables para acoger usos industriales y de actividades económicas, y limita consecuentemente la implantación de estos en suelo rústico; siempre que pueda entrar en conflicto con los valores objeto de protección.

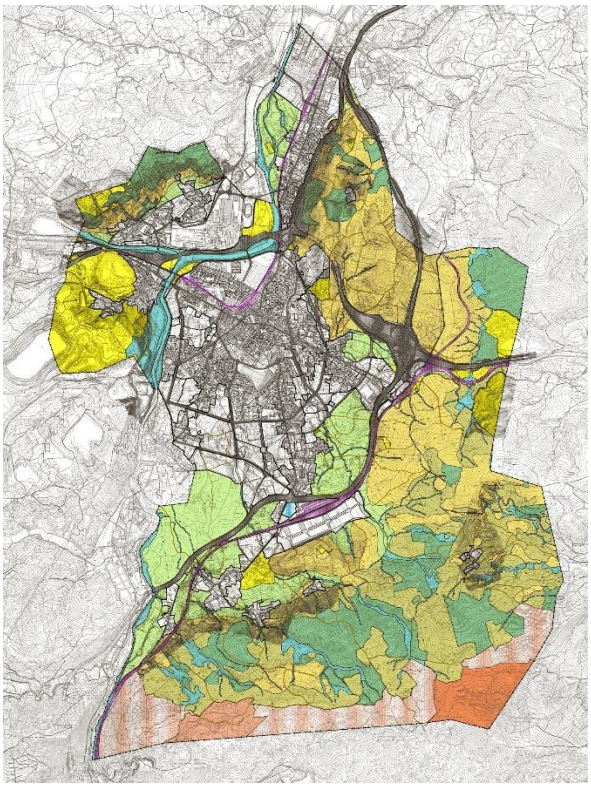
Pero no solo las actividades de carácter industrial han alterado la calidad de estos suelos y del paisaje periurbano; la edificación dispersa también provoca alteraciones no deseadas: pequeñas naves y almacenes, instalaciones ganaderas abandonadas o en desuso, almacenamientos al aire libre de materiales y mercancías, o la construcción de infraestructuras lineales, producen importantes impactos. En este sentido el Plan General establece las determinaciones que deberán regir para su implantación evitando impactos no deseados.

Además de identificar los suelos especialmente protegidos, el PGOU delimita ámbitos de Suelo Rústico de Protección Ordinaria, donde se han construido infraestructuras viarias, dotaciones y equipamientos públicos, o se corresponden con suelos degradados por antiguos vertederos o por la actividad minera.

Cabe señalar en este apartado el pronunciamiento del Ayuntamiento de Torrelavega sobre el uso de la técnica del Fracking; en Acuerdo plenario, de 4 de febrero de 2014, la Corporación manifestó su oposición al uso de esta técnica y, acordó elaborar una ordenanza que, en consonancia con el principio de precaución, prohíba la utilización, uso del suelo y actividad en el municipio de Torrelavega de esta técnica extractiva.

El objetivo de conservación del entorno natural para el desarrollo exclusivo de actividades vinculadas a los sectores primario y alimentario que rige los principios de la ordenación del suelo rústico resulta incompatible con la ocupación de estos suelos por usos residenciales, por tanto, se trata de un uso prohibido, salvo que estos respondan a necesidades perentorias de la explotación ganadera prioritaria o preferente, siempre y cuando esta cumpla los requisitos exigidos en la normativa.



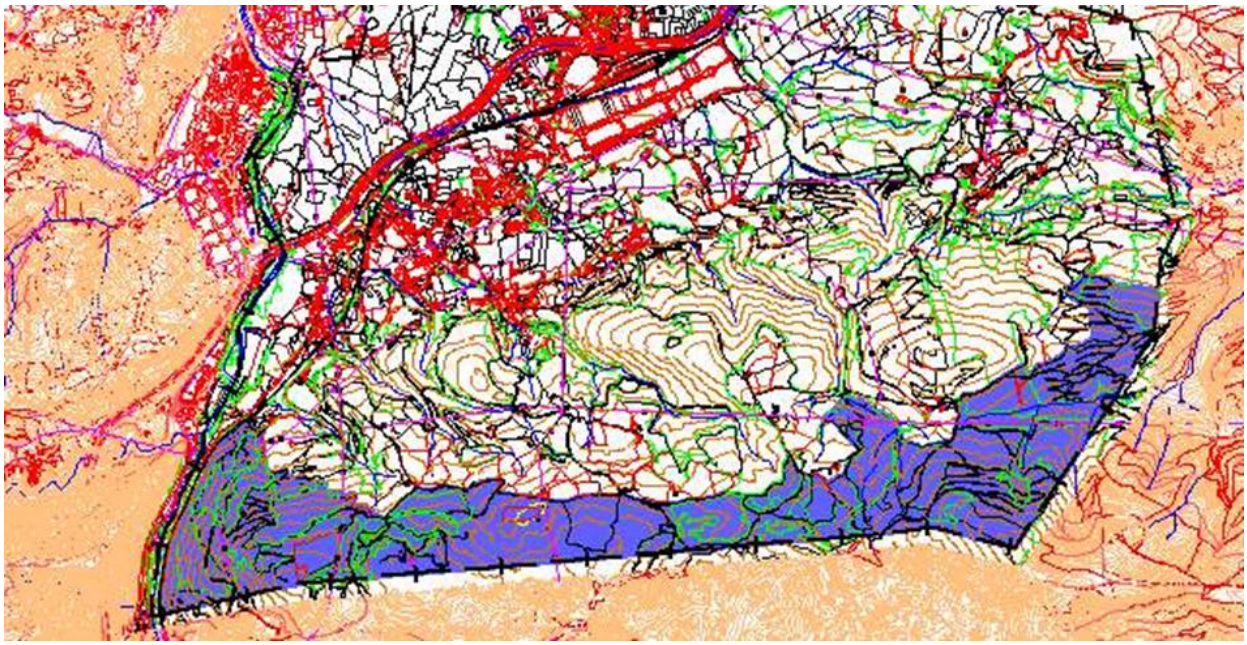


La estructura urbana engloba las antiguas entidades de población, algunas de las cuales, antiguos núcleos aislados tradicionales, han sido englobados por la ciudad consolidada, dando lugar a un continuo urbano, donde los antiguos núcleos funcionan más como barrios urbanos. Estos barrios periurbanos permiten una transición cómoda hacia el espacio agrológico, lo que unido a la densa red de carreteras y caminos rurales garantizan el acceso rápido y fácil a cualquier parte del territorio municipal y permiten establecer un modelo de relación estrecha entre lo urbano y lo rural.

La proximidad del campo como recurso y la composición de una ciudad mixta con diversidad de usos que relaciona la actividad habitacional no solo con la industria y los servicios, sino también con las actividades agroganaderas, nos conduce hacia un modelo diferente, un modelo que tiene su referente en las políticas de biodiversidad de la Unión Europea, que apuesta por la defensa del medio natural y lucha contra los efectos del cambio climático; contemplando que el trabajador agrario, como el de cualquier otro sector de actividad, resida habitual y permanentemente en la ciudad.

Planeamiento asumido "Monte Dobra"

La revisión del Plan General, en la zona del Monte Dobra, localizada al sur del término municipal, asume la propuesta de ordenación que se establece en el expediente de "***Modificación nº 53 Monte Dobra***" tramitado por el Ayuntamiento de Torrelavega, considerando este como planeamiento asumido.



Ámbito de la Modificación Monte Dobra (en azul)

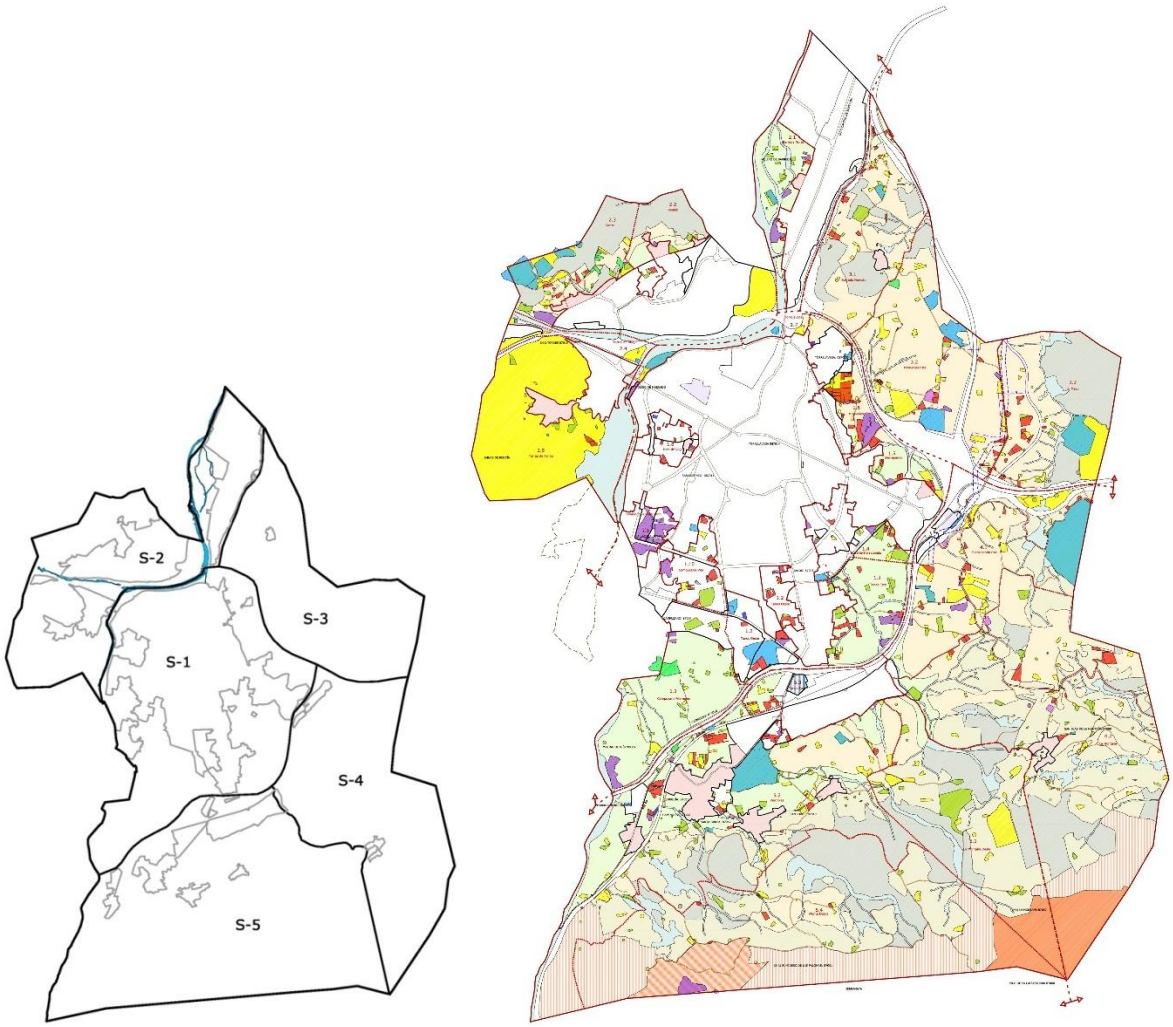
11.2. LAS EDIFICACIONES DISPERSAS. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

La realización de un Inventario de edificaciones dispersas ha permitido alcanzar un profundo conocimiento de las dinámicas edificatorias fuera de las áreas urbanas, las actividades que se desarrollan en el territorio y el impacto que éstas tienen en el paisaje y en el medioambiente.

El análisis de los usos y edificaciones existentes, y de su localización concreta en el territorio, nos ha permitido establecer unas leyes de formación y tendencias de ocupación, que van a contribuir a entender las dinámicas que se han producido, a paralizarlas y en su caso canalizarlas hacia otros procesos de integración en áreas o ámbitos más propicios para el desenvolvimiento de muchas de las actividades que nos encontramos en el territorio municipal.

Se agrupan éstas en el **Inventario de edificaciones en suelo rústico** TOMO VI de este PGOU, que recoge de forma exhaustiva todas las edificaciones existentes fuera del suelo urbano delimitado.

Dentro de las edificaciones contenidas en este documento se identifican aquellas edificaciones que responden a características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de las edificaciones rurales tradicionales y que constituyen elementos de interés del patrimonio rural; estas edificaciones, que forman parte del Inventario, integrarán el **Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico**, a que hace mención el artículo 45 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.



Para el análisis se han diferenciado cinco grandes áreas, tomando como límites elementos naturales e infraestructuras significativas del término municipal.

- *Sector 1. Centro*: Entre el límite municipal oeste, el río Besaya y la Autovía A-67.
- *Sector 2. Norte*: Entre el límite municipal norte, el río Besaya, el río Saja-Besaya y la Autovía A-67 en dirección Santander.
- *Sector 3. Noreste*: Entre el límite municipal noreste, la Autovía A-67 y la Autovía A-8.
- *Sector 4. Este*: Entre el límite municipal este la Autovía A-67 y A-8 y la carretera de La Montaña.
- *Sector 5. Sur*: Entre la carretera de La Montaña, el límite municipal sur y la Autovía A-67.

Con respecto a su repercusión en las diferentes categorías del suelo rústico y como resultado del análisis realizado podemos afirmar que en general las edificaciones y actividades que se realizan de forma dispersa en el territorio no tienen gran impacto sobre el medio ambiente, salvo aquellas relacionadas con el compostaje y los vertidos de basuras, o las actividades extractivas, las cuales implican un impacto ambiental.

Existen pocas edificaciones en suelo rústico de protección especial por riesgo de inundaciones, en Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas, y de Especial Protección Forestal. La mayor parte se encuentra sobre Suelo Rústico de Especial Protección de Producción Agroganadera y Especial Protección Ganadero Forestal. Se concentran al norte y noreste del núcleo principal de Torrelavega, en las zonas de montaña de Ganzo y Duález y en Barreda y Miravalles-El Mazo. Existe también en la zona sureste y sur, en Sierrapando-La Montaña y hacia Viérnoles, a lo largo de la carretera N-634 y de

otros caminos rurales. Estas edificaciones están ligadas en su mayoría a los usos agropecuarios, con alguna edificación residencial.

Otro importante grupo de las parcelas con edificación dispersa se localiza sobre Suelo Rústico de Especial Protección de Recurso de Suelo, aumentando la densidad de éstas entre la autovía A-67 y Campuzano, sobre todo usos residenciales e industriales, y en la zona de Miravalles, entre el núcleo de Torrelavega y la autovía A-67, donde proliferan los usos residenciales.

12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta de clasificación del suelo se fundamenta en el reconocimiento de los valores intrínsecos del medio natural y del cumplimiento de las características definidas por la legislación urbanística para el suelo urbano. En los apartados siguientes se exponen los criterios de clasificación que se han tenido en cuenta.

El apartado de Gestión y las fichas de condiciones de la Normativa Urbanística: Fichas de los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado, sectores de suelo urbanizable y categorías de suelo rústico contienen los listados, descripción y datos numéricos detallados a los que los siguientes apartados se refieren en términos cualitativos.

12.1. SUELO URBANO

12.1.1. Criterios para la clasificación de suelo urbano

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que cumplen con los requisitos establecidos en la LOTRUSCA y que básicamente corresponden con el suelo clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, con algunas excepciones; o con sectores de suelo urbanizable ya incorporados al proceso de urbanización (PSIR Tanos Viérnoles).

La clasificación de suelo urbano se ha realizado a partir de las condiciones objetivas que presentan los terrenos en la actualidad, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece el artículo 95 y siguientes de la de la Ley 2/2001.

Se han clasificado como suelo urbano:

- Terrenos clasificados como suelo urbano en el Plan General que se revisa y que están integrados en la red de dotaciones y servicios de la ciudad.
- Suelos que, sin formar parte de los anteriores, se ha constatado el cumplimiento de los criterios de clasificación establecidos en la legislación urbanística.
- Terrenos que con las características morfotipológicas de los núcleos tradicionales de población cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 95.d de la LOTRUSCA.
- Suelos clasificados como urbanizables por el Plan General que se revisa y han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Con estas premisas se aborda la delimitación del suelo urbano diferenciando los siguientes tipos:

- Suelo urbano consolidado con ordenación directa
- Suelo urbano consolidado SUC según artículo 102 bis LOTRUSCA
- Suelo urbano de núcleo tradicional
- Suelo urbano no consolidado
    - SUNC según artículo 96 LOTRUSCA
    - SUNC según artículo 102 bis LOTRUSCA

A. <u>Conceptos previos para la clasificación de suelo urbano</u>

La clasificación de suelo urbano se sustenta en los siguientes criterios:

- ***Criterios de consolidación de la edificación***
  La consolidación de la edificación de un área o ámbito delimitado se mide por estar integrados en zonas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el artículo. 95.1.b). de la LOTRUSCA.

Se tendrán en cuenta todas las edificaciones existentes del área de referencia, incluidas las susceptibles de renovación o transformación.

- ***Criterios de consolidación por la urbanización***
  La urbanización se medirá sobre la zona de referencia, debiendo contar los viarios estructurantes existentes al menos con tres de los siguientes servicios: acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

- ***Viabilidad urbanística de la ordenación***
  La viabilidad urbanística se analiza a partir de las condiciones preexistentes y físicas de los ámbitos delimitados y su capacidad para absorber la ordenación propuesta por el PGOU a partir de las necesidades de la zona de referencia.

  En todo caso primará la coherencia de la ordenación con la malla urbana en la que se integra (volúmenes, alturas, tipologías, estructura viaria), esta circunstancia podrá conllevar la ordenación conjunta de las dotaciones públicas locales establecidas por la legislación (superficie común para equipamiento + zonas libres), así como la forma de los espacios resultantes siempre que no sea en merma de la funcionalidad de los mismos.

  El análisis técnico que estudia los parámetros normativos aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación prevista en el PGOU determina que actuaciones son técnicamente posibles. La viabilidad se considera según los siguientes condicionantes:

  - dotaciones de la zona de referencia y, atendiendo a la escala del ámbito, en el entorno próximo.
  - cualidades físicas de las parcelas resultantes para absorber las necesidades.
  - actuaciones previstas en la zona de referencia. (exceso o defecto de dotaciones en el entorno).
  - Ordenaciones prexistentes del planeamiento que se revisa: ámbitos de intervención (AI) y ordenación detallada.

- ***Zona de referencia***
  Entendida como el área urbana donde se integra el ámbito delimitado que, con los espacios adyacentes, conforma malla urbana con entidad morfológica propia, con ejes viarios estructurantes reconocidos que identifican y personalizan cada una de las zonas.

  Se reconoce como el ámbito funcional que dota a la zona de referencia de los servicios básicos necesarios para el desarrollo de la vida urbana.

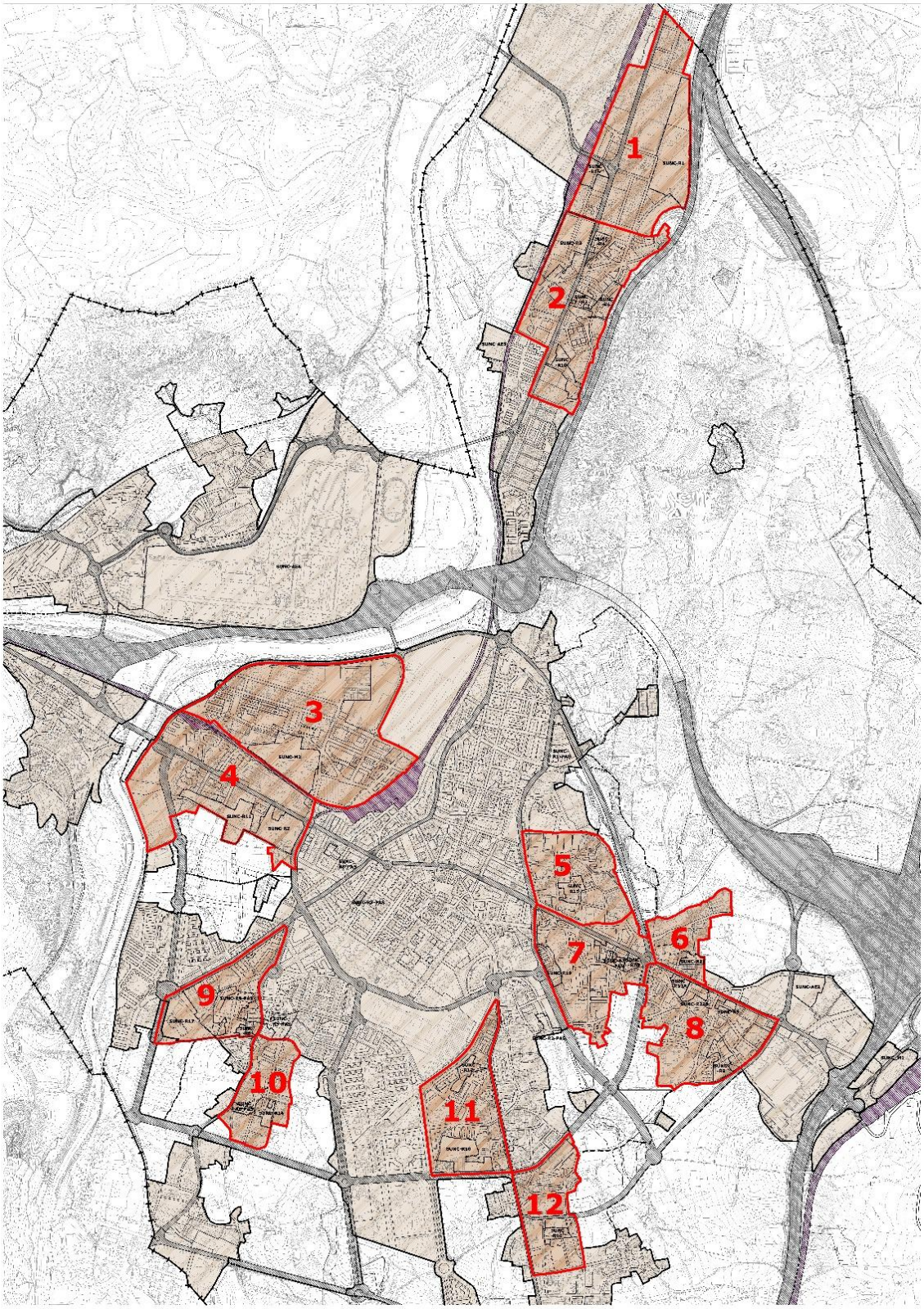
  Se delimitan las siguientes Zonas de referencia:

  - ZR_1_Barreda
  - ZR_2_Barreda
  - ZR_3_El Cerezo
  - ZR_4_Mies de Vega
  - ZR_5_Miravalles
  - ZR_6_El Rivero
  - ZR_7_Sierrapando 1
  - ZR_8_Sierrapando 2
  - ZR_9_Campuzano 1
  - ZR_10_Campuzano 2
  - ZR_11_Tanos 1
  - ZR_12_Tanos 2

Se adjuntan planos de delimitación, consolidación de la edificación y la urbanización de las Zonas de Referencia en Anejo.2 adjunto.

B. Descripción de las Zonas de Referencia

Los ámbitos funcionales que se han tenido en cuenta como referentes en la clasificación del suelo urbano no consolidado son los siguientes:



- **Zona de Referencia_1_Barreda**

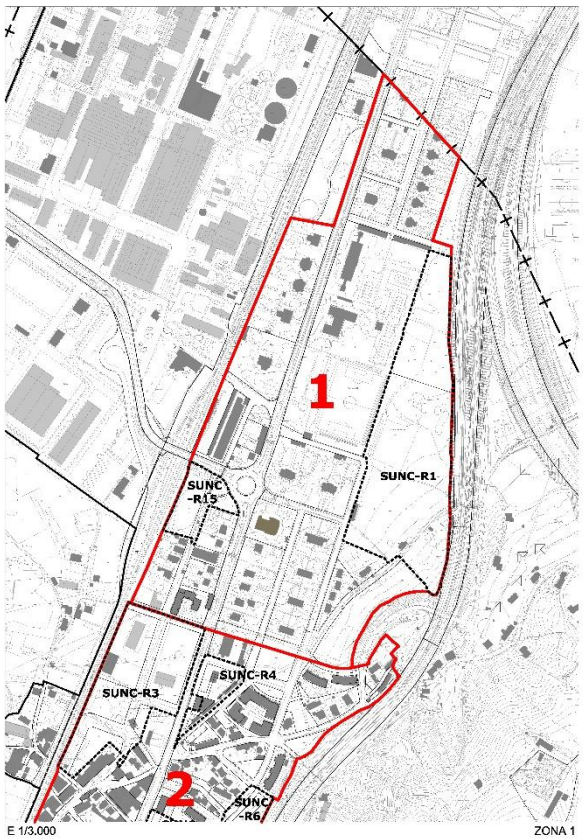
Comprende el ámbito norte del barrio de Barreda, desde el límite con el municipio de Polanco hasta la finalización de la colonia residencial de Solvay.

La Zona de referencia está comprendida básicamente por el tejido de viviendas unifamiliares asociadas al complejo industrial de SOLVAY, recogiendo el remate sur, donde se localizan algunas edificaciones residenciales colectivas de tres y cuatro plantas. Presenta una estructura reticular, siendo el eje estructurante la Avenida de Solvay.

Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado: SUNC-R-1 y SUNC-R-19.

Para los vacíos el plan se establece ordenaciones con tipologías semejantes a las existentes en proximidad, edificación abierta en sus diferentes grados y vivienda unifamiliar, tipologías que se fijan desde la ordenación en el caso del SUNC-R-3, y se remiten a un plan parcial en el caso del SUNC-R-1.

Con la propuesta del PGOU se potencia un eje viario paralelo a la Avenida Solvay que indudablemente favorecerá la distribución del tráfico en el barrio, hoy focalizado exclusivamente sobre la avenida.





La ZR-1 tiene una consolidación por la edificación de un 62,50% de la superficie de la zona. Presenta la urbanización completa de Avenida de Solvay, C/ José Mazón y C/ Salto, y algún tramo parcial de otras calles como se puede observar en los esquemas aportados.

Tiene un alto grado de dotaciones, especialmente equipamientos, al considerar las grandes parcelas privadas que en origen estuvieron vinculadas a la colonia Solvay. Se prevé un equipamiento público deportivo y espacios libres públicos que completan las diferentes escalas del uso de esparcimiento en la ciudad: un parque y un jardín; ambos asociados al trazado del Camino de Santiago.

Consolidación por la edificación	62,50% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avenida de Solvay C/ José Mazón C/ Salto
Equipamientos existentes	Equipamiento privado deportivo (grandes parcelas) Equipamiento privado religioso
Equipamientos previstos	SG-EQ-1-D
Espacios libres existentes	SL-EL-1-J
Espacios libres previstos	SG-EL-1P SL-EL-3-ZV

- **Zona de Referencia_2_Barreda**

Se delimita al sur de la ZR-1, entre esta y las colonias tradicionales de El Salvador y Sniace, entre el trazado del FFCC y la autovía A-67.

La Zona de referencia está comprendida por un tejido que engloba principalmente edificaciones residenciales colectivas de dos, tres y cuatro plantas, con diversidad tipológica, edificaciones entre medianeras y edificación abierta; siendo el eje estructurante del tejido la Avenida de Solvay.



Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado: SUNC-R-3, SUNC-R-4, SUNC-R-6, SUNC-R-7 y SUNC-R-10. Todos los ámbitos delimitados tienen edificaciones, algunas de las que se conservan, que coindicionan fuertemente la ordenación al requerir la continuación de los frentes edificados con edificios entre medianeras, o la completación del manzanario inacabado.

Para los sectores se establecen ordenaciones con tipologías semejantes a las existentes en el entorno, edificación abierta y edificación entre medianeras; se consolida un eje viario interno paralelo a la avenida Solvay, que favorecerá la distribución del tráfico en el barrio, hoy focalizado exclusivamente sobre la avenida.

Tiene un alto grado de dotaciones, especialmente equipamientos al considerar las grandes parcelas privadas que en origen estuvieron vinculadas a la colonia El Salvador, no obstante la ordenación prevé la completación del sistema con equipamientos locales de escala de barrio, algunos completan y

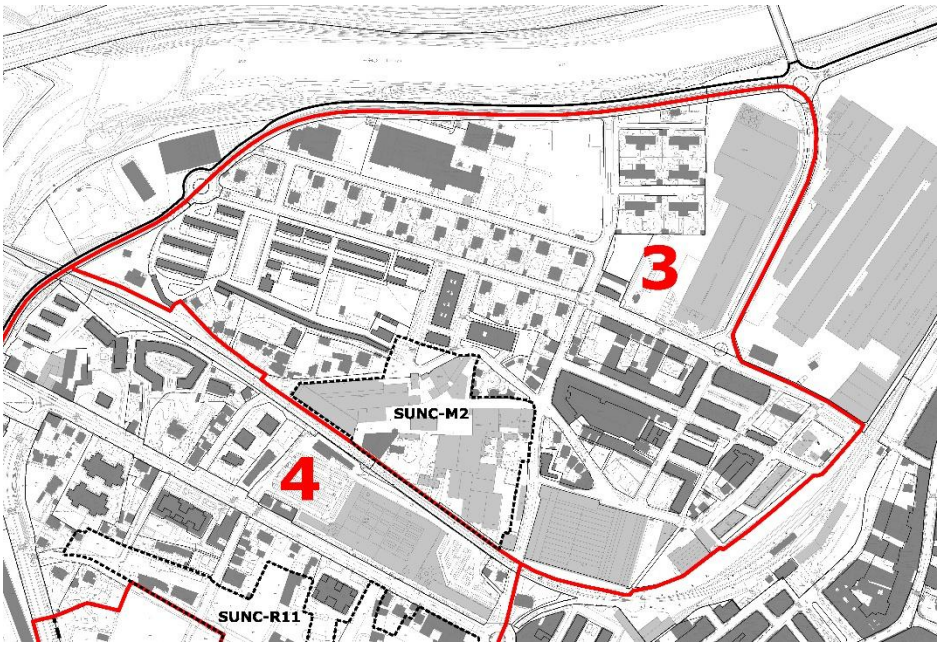
refuerzan los ya existentes. Los espacios libres siguen la misma dinámica, al sistema previsto (distintos espacios de diferentes escalas) se incorporan los espacios de borde con la autovía, expropiados por el Ministerio de Fomento, que configuran el borde este de la ZR.

Consolidación por la edificación	83,23% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avenida de Solvay C/ Salto C/ Marcel Pirón- Plaza Sol C/ El Cantón C/ Condesa Josué Gr. El Salvador
Equipamientos existentes	SG-EQ-46-D SG-EQ-47-O SG-EQ-48-AS
Equipamientos previstos	SL-EQ-2-O SL-EQ-6-O SL-EQ-5-0 SL-EQ-7B-E
Espacios libres existentes	SL-EL-9A-O SL-EL-6-O
Espacios libres previstos	SL-EL-5-ZV SL-EL-8B-ZV SL-EL-7-ZV SL-EL-9B-O SL-EL-10-ZV SL-EL-4-ZV

La ZR-2 tiene un alto grado de consolidación por la edificación de un 83,23% de la superficie de las parcelas edificadas. Presenta la urbanización completa de prácticamente todas las calles existentes que se conservan en la ordenación prevista.

- **Zona de Referencia_3_El Cerezo**

Viene delimitada al norte y oeste con el río Saja-Besaya, al sur y este el trazado actual del FFCC.





Ocupado con un tejido mayormente residencial, al oeste del Paseo del Niño se ubica la colonia Sniace Mies del Valle, que reúne diversidad de tipologías: edificación abierta y viviendas unifamiliares aisladas y pareadas; al otro lado del Paseo del Niño manzanas cerradas pendientes de consolidación puntualmente, con restos de viviendas unifamiliares en proceso de desaparición. Al sur un frente industrial degradado y diverso pendiente de renovación.

Engloba el sector de suelo urbano no consolidado: SUNC-M-2 y el correspondiente a la actuación prevista dirigida al soterramiento de las vías del tren PE-3, ambos sectores remitidos a planeamiento de desarrollo.

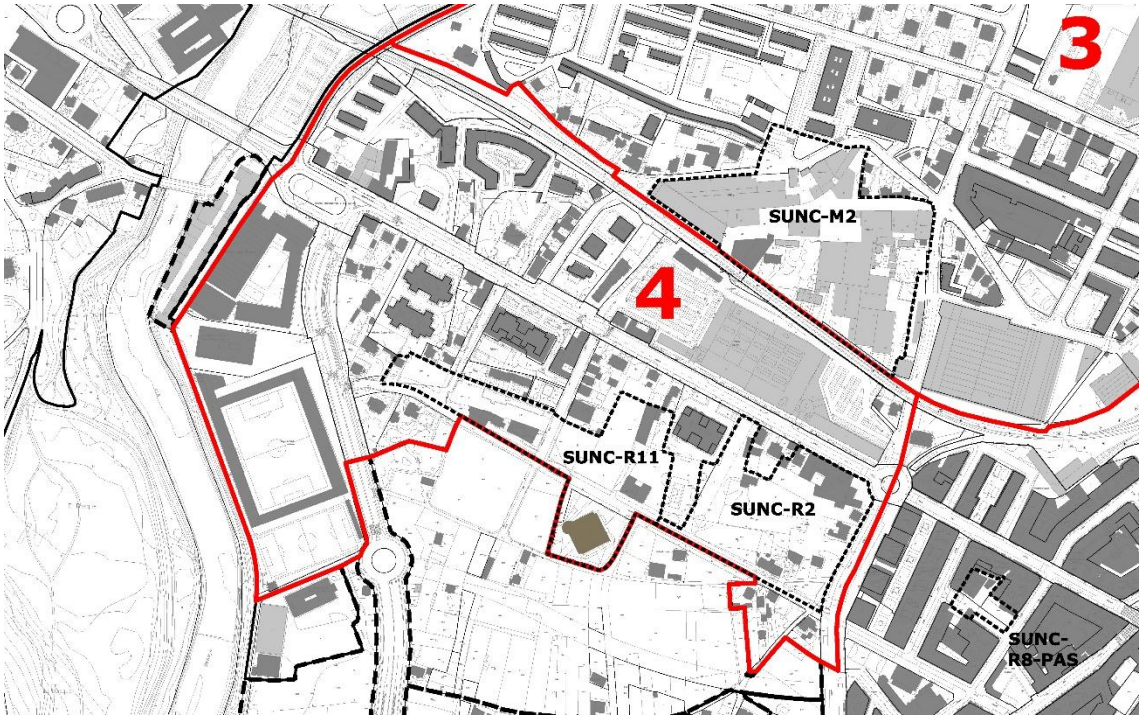
Consolidación por la edificación	95,87% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Paseo del Niño C/Pablo Garnica C/Alonso Gutiérrez C/Calderón de la Barca C/Pancho Cossío
Equipamientos existentes	SG-EQ-46-D SG-EQ-47-O SG-EQ-48-AS
Equipamientos previstos	A definir en el planeamiento de desarrollo
Espacios libres existentes	SL-EL-86A-J
Espacios libres previstos	SL-EL-86B-J SL-EL-87-ZV

Los dos sectores, hoy suelo urbano consolidado, engloban operaciones de transformación urbana que van a tener un peso significativo en la ciudad, el soterramiento del ferrocarril dotará al barrio de una permeabilidad largamente perseguida y la renovación de la manzana colindante permitirá el remate del barrio y la dignificación de estos espacios

- **Zona de Referencia_4_Mies de Vega**

Delimitada al norte por el trazado del ferrocarril, al oeste las riberas del río, la Ronda Bulevar al este y al sur la calle Carlos Pondal. Engloba los sectores SUNC-R-2 y SUNC-R-11.

La pieza urbana tiene la Avenida de Asturias como eje estructurante que divide el ámbito en dos; posee una estructura viaria reticular con calles perpendiculares a esta avenida, culminando al sur con la C/ Carlos Pondal que cierra la trama viaria; calle existente en todo su trazado, parcialmente urbanizada cuya ampliación está prevista con la ejecución de los sectores que conforman el borde sur del ámbito.





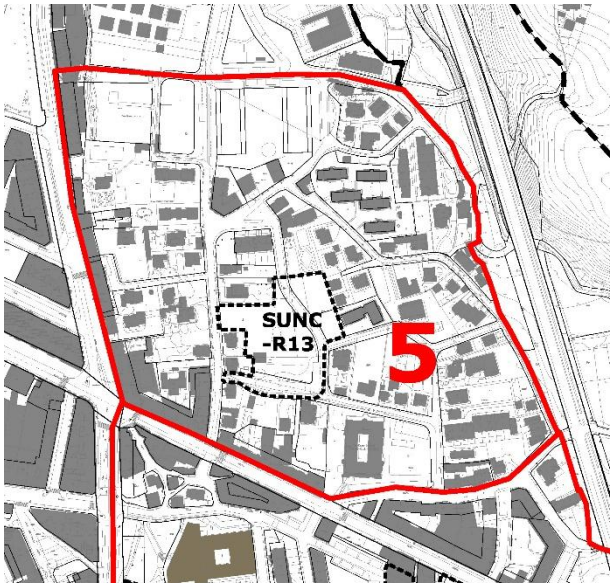
La propuesta prevé realmente la completación de las manzanas existentes con tipologías similares a las ya consolidadas, con vivienda colectiva en manzana cerrada y bloque abierto en el caso del SUNC-R-11 y edificación abierta en el SUNC-R-2 con vivienda unifamiliar con el objeto de integrar en la ordenación las existentes con esta tipología. Tiene un alto grado de consolidación por la edificación y

la estructura que sustenta al tejido está totalmente urbanizada, sobre las que se prevén actuaciones de refuerzo.

Consolidación por la edificación	87,23 % de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Ps. Julio Hauzeur C/Alcantarillas C/José Pedraja C/De los Campos Avda. Manuel Pondal (Ronda Bulevar) Camino Mies de Vega
Equipamientos existentes	SG-EQ-50-E SG-EQ-51-D SG-EQ-52-D SG-EQ-49-C
Equipamientos previstos	A definir en el planeamiento de desarrollo
Espacios libres existentes	SG-EL-15_ZV SG-EL-20_ZV
Espacios libres previstos	A definir en el planeamiento de desarrollo

- **Zona de Referencia_5_Miravalles**

Limitada al oeste por C/ La Llama, Avenida Bilbao al sur, C/ Gervasio Herreros al este y al norte el cementerio y desarrollos dispersos residenciales.





La zona se caracteriza por un tejido de baja densidad con viviendas unifamiliares aisladas- agrupadas y algunas edificaciones en bloque. La calle principal C/ Miravalles de trazado norte sur constituye el viario de distribución interior del barrio. Está muy consolidado, con un vacío interior dónde se delimita el suelo urbano no consolidado SUNC-R-13, y una actuación de remate urbano en el borde norte que permitirá pluralizar la permeabilidad desde C/ La Llama hacia el interior del barrio.

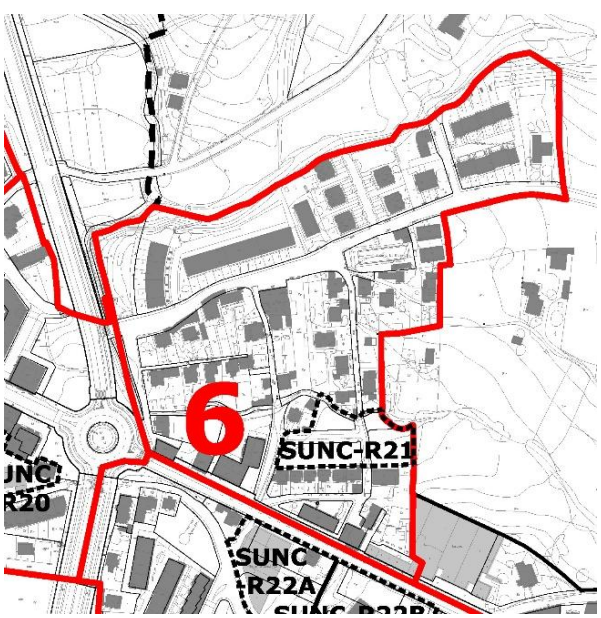
El ámbito que se delimita con la ZR constituye un área funcional con identidad propia a partir de los tipos edificatorios que se desarrollan en su interior; con parques verdes significativos en sus bordes SG-EL-8-J (parque de la Llama) y el SG-EL-18-ZV (parque de Miravalles), que dotan a la zona de las prestaciones para el esparcimiento y encuentro de sus habitantes, que se complementan con los espacios libres privados del interior de las parcelas.

Consolidación por la edificación	80,18% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	(Bo. Miravalles) C/Llama Avda. Bilbao C/Teresa de Jesús
Equipamientos existentes	SG-EQ-20-AD
Equipamientos previstos	SL-EQ-18-O
Espacios libres existentes	SG-EL-18-ZV EL con frente a Bo. Miravalles
Espacios libres previstos	SL-EL-25-ZV SL-EL-23B-ZV

Zona de Referencia_6_El Rivero

Se delimita al sur con la Avenida de Bilbao, al oeste la C/ Gervasio Herreros, al norte el curso del arroyo Tronquerías y al este el propio cierre del tejido edificado.

El barrio bascula principalmente sobre los viarios estructurantes de borde y un eje transversal potente constituido por la C/ del Rumor; estos, junto con los viarios complementarios que dan soporte a las manzanas de viviendas unifamiliares, están todos completamente urbanizados.





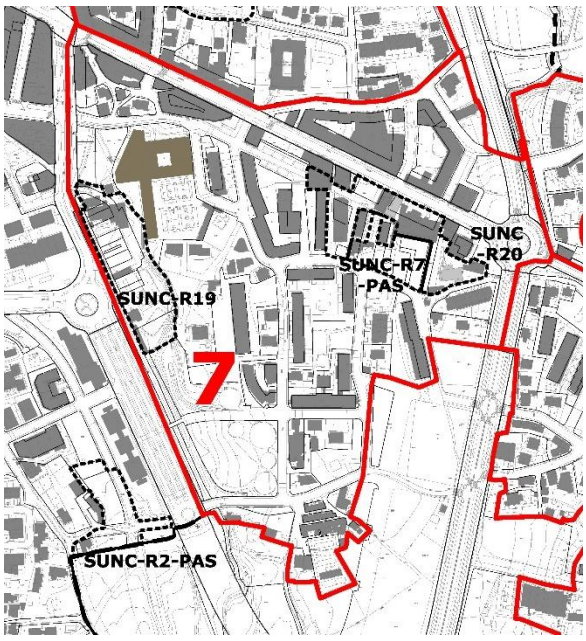
La ZR engloba el SUNC-R-21, su desarrollo permite completar la retícula viaria del barrio hasta la Avenida de Bilbao, incorporando a la trama urbana un espacio libre de uso público ligado al curso del arroyo Rivero, introduciendo en el tejido la memoria del lugar.

Consolidación por la edificación	89,57% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	(Bo. Rivero-Sierrapando) Avda. Bilbao C/ Gervasio Herreros C/ del Rumor
Equipamientos existentes	SL-EQ-26-D
Equipamientos previstos	
Espacios libres existentes	SL-EL-40-ZV
Espacios libres previstos	Espacio libre riberas del Arroyo Rivero

- **Zona de Referencia_7_ Sierrapando 1**

Se delimita al oeste por el trazado de la Avenida Fernando Arce, al norte Avenida de Bilbao, al este y al sur el sector de suelo urbanizable del plan anterior El Valle que se encuentra en ejecución.

Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-R-19 y SUNC-R-20. Se caracteriza por un tejido de vivienda colectiva en bloque; el plan prevé el cierre de la fachada a la Avenida de Bilbao con las mismas tipologías, la apertura de un viario paralelo a ésta que permita permeabilizar el tráfico, hoy polarizado casi exclusivamente en la avenida. El trazado de este viario ya iniciado tendrá tramos peatonales, integrados en espacios libres públicos, y tramos rodados. Se completa también la fachada oeste hacia la Avenida Fernando Arce con viviendas colectivas en bloque, que basculan sobre el mantenimiento y puesta en valor del arroyo que discurre por el borde de la avenida.





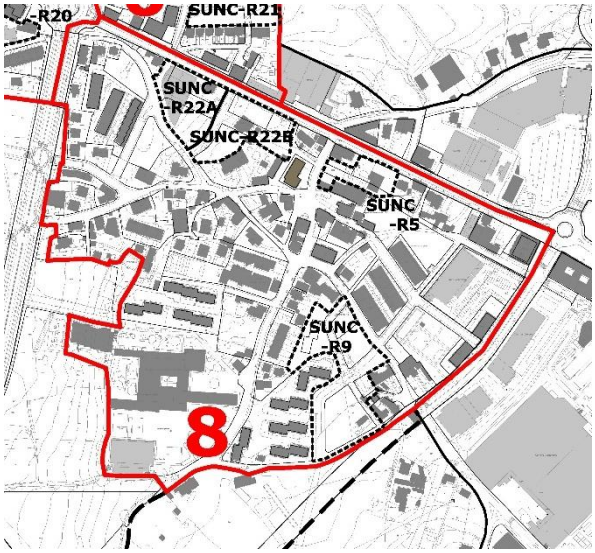
Se trata de una zona con alta consolidación por la edificación y a la vez con amplios parques y zonas verdes que ocupan la parte suroeste del ámbito, que se verán reforzados con los espacios de cesión que contempla el SUNC-R-19 siguiendo el curso del arroyo Sorravides.

Consolidación por la edificación	90,45% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avda. Fernando Arce Avda. Bilbao (Bo. Sierrapando) C/Vicente Calderón C/Santa Teresa de Jesús
Equipamientos existentes	Colegio La Paz Equipamiento asistencial (el asilo)
Equipamientos previstos	SL-EQ-83-D SL-EQ-32-O
Espacios libres existentes	SL-EL-34-P SL-EL-35-P SL-EL-36-ZV SL-EL-37-J SL-EL-38-ZV SL-EL-39-ZV
Espacios libres previstos	SL-EL-31-ZV SL-EL-32-ZV

- **Zona de Referencia_8_ Sierrapando 2**

Delimitada al suroeste por sector de suelo urbanizable del plan anterior El Valle que se encuentra en ejecución, al norte la Avenida de Bilbao y al este la perpendicular a la avenida que lleva el mismo nombre.

Se caracteriza principalmente por tipologías de edificación abierta con mucha diversidad y manzanas de edificaciones entre medianeras y algunas viviendas unifamiliares aisladas. Al igual que la ZR-7 prevé la apertura de un viario paralelo a la avenida de Bilbao, que permita permeabilizar el tráfico, hoy polarizado casi exclusivamente en la avenida. El trazado de este viario ya iniciado tendrá tramos peatonales, integrados en espacios libres públicos, y tramos rodados.





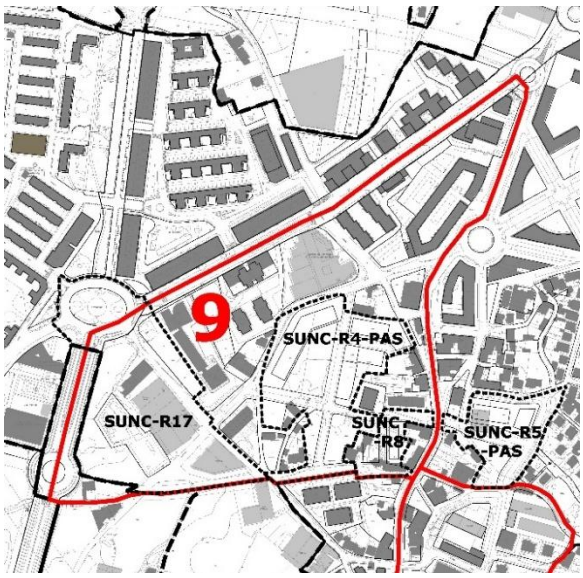
Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-R-5, SUNC-R-9, y SUNC-R-22. El desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado permite dar continuidad a los viarios existentes y completar las manzanas con las tipologías próximas del entorno. Se ha tenido en cuenta la complejidad de alguna de las actuaciones (SUNC-R-5) que afectan a edificios en funcionamiento cuya desaparición es básica para la ordenación final.

Consolidación por la edificación	88,46% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avda. Bilbao (Bo. Sierrapando) Urb. Sierra Azalea
Equipamientos existentes	SL-EQ-28-E SL-EQ-30-D
Equipamientos previstos	SL-EQ-27-O SL-EQ-29-O
Espacios libres existentes	SL-EL-41-ZV SL-EL-42-ZV SL-EL-44-P
Espacios libres previstos	SL-EL-43-ZV SL-EL-45-ZV

- **Zona de Referencia_9_ Campuzano 1**

Se delimita al oeste por la Ronda Bulevar, al norte Avenida del Besaya, al este Avenida de Palencia y al sur el trazado de la calle Barrio Jurona, dejando fuera las edificaciones del barrio del Hoyo y el conformado en el entorno de la iglesia de Campuzano.

Se caracteriza por un tejido plural que ha ido integrando distintas actuaciones edificatorias que conforman una zona con gran diversidad tipológica, principalmente edificación en bloque y entre medianeras, con alguna vivienda unifamiliar aislada. En la actualidad se encuentra en proceso de ejecución el SUNC-R-4_PAS.





Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-R-8 y SUNC-R-17, localizados en los bordes suroeste y sureste respectivamente. Se ha considerado que es el trazado de la calle Bº Jurona el que fija el límite de la zona de referencia, con un frente muy visible en la ciudad a la Ronda Bulevar entre las dos glorietas. El ámbito del SUNC-R-17, integrado en la malla urbana, está sujeto a un proceso de transformación que conlleva la sustitución de las edificaciones existentes para acoger otros usos, previendo el mantenimiento del cementerio de Campuzano.

La zona de referencia engloba una morfología diversa que acoge diferentes tipologías conformando un manzanario que ha ido caracterizando al barrio de Campuzano, donde se entremezclan las preexistencias, muchas de carácter industrial, con las edificaciones abiertas residenciales más recientes.

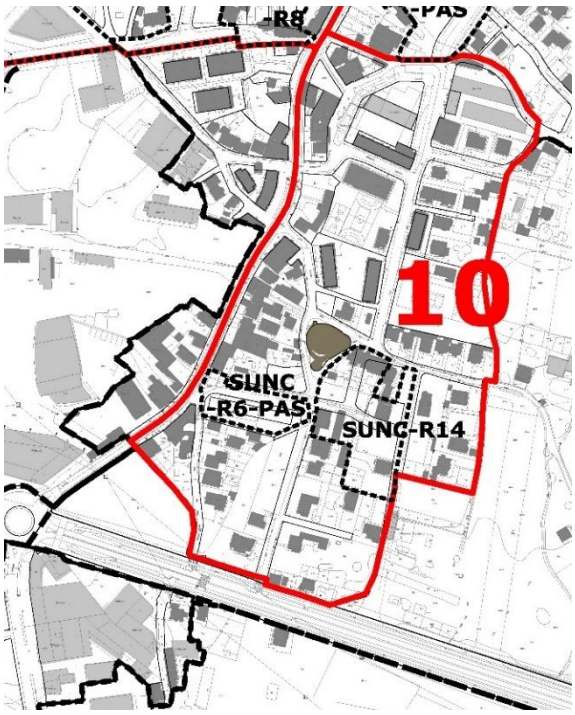
Consolidación por la edificación	69,64% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Carr. de Campuzano a Cartes Avda. Besaya Avda. Palencia
Equipamientos existentes	SG-EQ-43-O SL-EQ-49A-S SG-EQ-41-E
Equipamientos previstos	SL-EQ-49B-S SL-EQ-47-AS SL-EQ-45-O SL-EQ-46-D
Espacios libres existentes	
Espacios libres previstos	SL-EL-70-ZV SL-EL-71-ZV SL-EL-72-ZV

- **Zona de Referencia_10_ Campuzano 2**

Se delimita al sur por el trazado de la C/ Rufino Peón, al oeste por Avenida de Palencia, al norte calle Bº Santa Juliana-Bº San Lorenzo y al este un sector de suelo urbanizable "Viar" también presente en el plan que se revisa.

Engloba el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-R-14, localizado junto a un ámbito en ejecución del PGOU/1996 (SUNC-R-6-PAS).

Se caracteriza por un tejido de baja densidad con viviendas unifamiliares aisladas y vivienda entre medianeras, con alguna edificación de vivienda colectiva de poca altura. Tiene dotaciones diversas de envergadura para la escala del barrio, no considerándose necesario la previsión de otros. Aunque no posee grandes espacios libres públicos hay que señalar que las tipologías mayoritarias edificatorias contienen en su gran mayoría espacios libres privados.





Consolidación por la edificación	92,40% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avda. Palencia C/Martiniano González Zamora C/Julio Velarde Camino de la Campiza
Equipamientos existentes	SG-EQ-44-E SL-EQ-84-D Iglesia de San Miguel
Equipamientos previstos	
Espacios libres existentes	SL-EL-75-J
Espacios libres previstos	SL-EL-28-ZV SL-EL-74-ZV

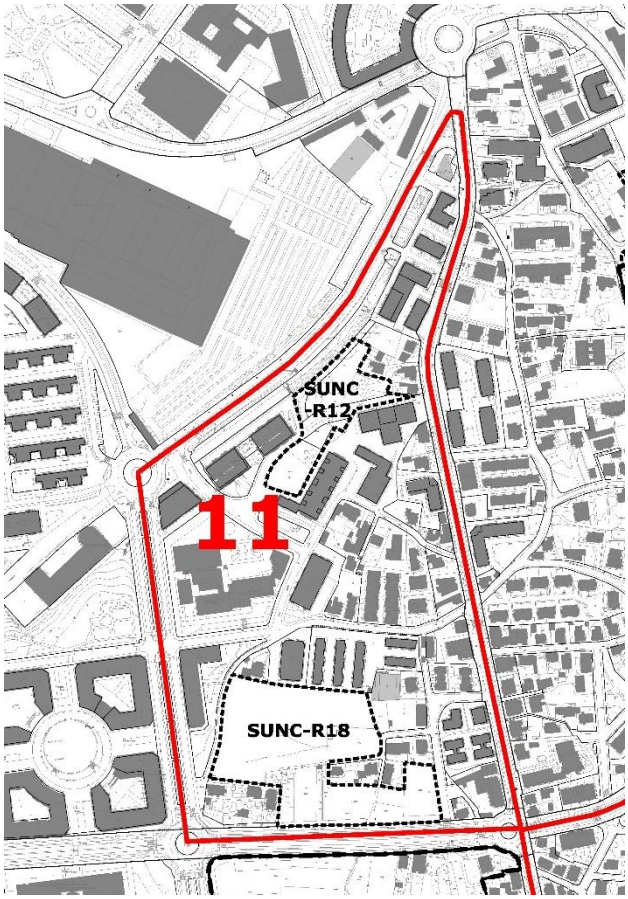
- **Zona de Referencia_11_ Tanos 1**

Se delimita al sur por C/ Rufino Peón, al oeste por C/ Andalucía, al norte por Avenida de Fernando Arce y al este por C/ Joaquín Fernández Vallejo. Los viarios, todos considerados de jerarquía corredor o principal, acotan la zona funcional.

Se caracteriza por el desarrollo de tipologías de bloque y viviendas unifamiliares aisladas y adosadas. Las primeras principalmente al norte y centro del ámbito, mientras que las de baja densidad se localizan en la parte este. La ZR está volcada a los viarios limítrofes y a la C/ Eugenio de Lemus-Bº Mies de Coteríos que la divide en dos.

Engloba los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-R-12 y SUNC-R-18. El primero supone el remate de las manzanas que dan frente a la nave del ganado, mientras que el segundo acoge una actuación de completación de un tejido con diversidad tipológica donde se integra, de vivienda unifamiliar y colectiva en bloque.

El entorno tiene muchas dotaciones públicas, algunas en su interior, y una red de espacios libres públicos que da servicio al recinto de la universidad junto al que se encuentra.



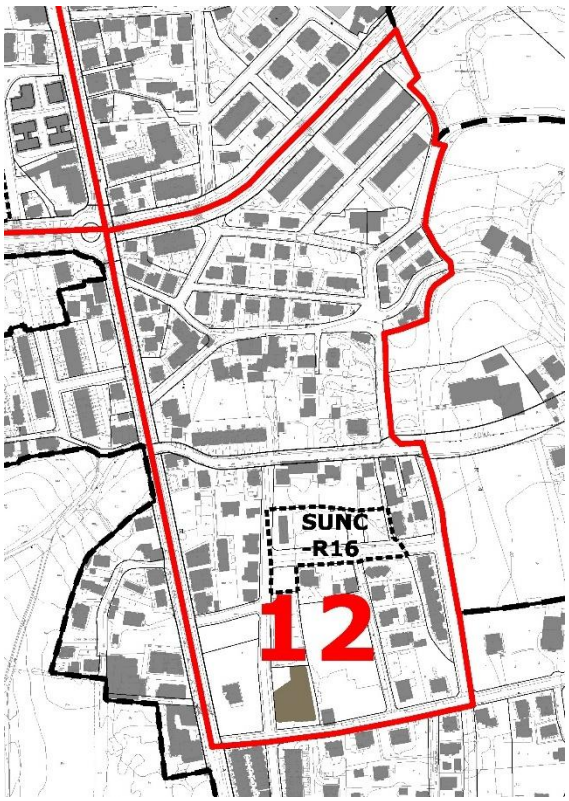


Consolidación por la edificación	74,52% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Avda. Fernando Arce C/Andalucía C/Eugenio de Lemos C/Hilarión Ruiz Amaro (Bo. Mies Coteríos) Ps. Fernández Vallejo Gr. Insa-Tanos
Equipamientos existentes	SL-EQ-34-D SL-EQ-38-E
Equipamientos previstos	SL-EQ-35-D
Espacios libres existentes	SL-EL-49-ZV
Espacios libres previstos	SL-EL-49-ZV

- **Zona de Referencia_12_ Tanos 2**

Se delimita al sur por Avenida José Gutierrez Portilla, al oeste por C/ Joaquín Fernández Vallejo, al norte por Ronda Bulevar y al este por el suelo rústico (entorno del arroyo Sorravides) y la prolongación urbana del núcleo original de Tanos.

Se caracteriza por un tejido de baja densidad, con vivienda unifamiliar principalmente y edificación entre medianeras; el sistema viario da soporte a estas tipologías, remarcándose el viario central C/ Tanos, al que el plan dota de continuidad a través de los sectores de suelo urbanizable colindantes a la ZR.





Engloba el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-R-16 que prevé completar la trama viaria, dando continuidad a los viarios existentes. En su interior no existen espacios libres públicos, si bien hay que señalar que las tipologías mayoritarias edificatorias contienen en su gran mayoría espacios libres privados.

Consolidación por la edificación	84,95% de la superficie de la ZR
Consolidación por la urbanización (*acceso rodado, abastecimiento y saneamiento*)	Urb. Tanos-El Solar (Bo. Tanos) Paseo Fernández Vallejo Avda. José Gutiérrez Portilla
Equipamientos existentes	Parroquia Nuestra Señora de las Nieves
Equipamientos previstos	SL-EQ-41-O
Espacios libres existentes	
Espacios libres previstos	SL-EL-53-ZV SL-EL-54-ZV

12.1.2. Suelo urbano consolidado

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado el que cumple las determinaciones para su consideración en aplicación de los artículos 95 y 96 de la LOTRUSCA. Se regula mediante la definición de su ordenación detallada y la aplicación directa de Zonas de Ordenanza; bien por estar en terrenos ya transformados que cuentan con todos los servicios (Art. 95.1.a) o por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el artículo 95.1.b de la LOTRUSCA.

También se consideran como suelo urbano consolidado los ámbitos sobre los que se prevén actuaciones dirigidas a la rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos; los deberes de los propietarios previstos al efecto en la legislación se regulan en el Artículo 102 bis de la LOTRUSCA.

12.1.2.1. *Suelo urbano consolidado remitido a Plan Especial*

Se han delimitado dos ámbitos cuya ordenación se remite a Plan Especial, se trata de dos zonas de la ciudad consolidada que mantienen su actividad urbanística según la ordenación detallada que ya contemplaba el plan que se revisa, que responden a condicionantes diferentes:

- *PERR-1. La Inmobiliaria.*
  Se delimita una **actuación de regeneración/renovación urbana** que tiene por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del barrio de La Inmobiliaria, atendiendo especialmente a la rehabilitación edificatoria y a paliar los déficits de espacios de relación y servicios urbanos, promoviendo su recualificación física y social.

  Su desarrollo se remite a un *Plan Especial de Regeneración y Renovación urbana*: PERR-1, que deberá contener las determinaciones a las que hace referencia el Real Decreto 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

- *PERI-2. Talleres Obregón*.
  Ámbito de renovación urbana de la manzana de Talleres Obregón y manzana triangular colindante que, junto al ámbito del SUNC-M-2, conforman en el Barrio del Cerezo una fachada industrial frente al paso del ferrocarril muy compacta.

  El objeto del Plan Especial es promover la permeabilidad del barrio, creando una nueva fachada hacia la ciudad consolidada, favoreciendo la integración entre ambos frentes del ferrocarril, donde el tejido residencial se desarrollará a ambas márgenes de la calle. Se establece no obstante un régimen transitorio para este ámbito que tiene en cuenta el mantenimiento de las actividades existentes en la actualidad, no fijando plazo para la redacción del plan.

12.1.2.2. *Suelo urbano consolidado (artículo 102 bis LOTRUSCA)*

Se delimitan ámbitos consolidados por la urbanización en los que se proponen actuaciones de transformación urbana que requieren la completación de los requisitos básicos de funcionalidad y habitabilidad, que conllevan en la mayoría de los casos obras de nueva edificación, asociadas a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos que los soportan. Muchos de ellos son áreas vacantes o parcialmente edificadas integradas en zonas urbanas transformadas.

La revisión del PGOU asigna unas condiciones de edificación similares al entorno donde se encuentran, en los que se produce un incremento de edificabilidad en relación con la ordenación del planeamiento que se revisa. Se caracterizan por:

- No hay gran transformación, se amplían o completan conexiones viarias que a veces llevan aparejadas la cesión de pequeños espacios libres, remates o vinculados a viarios.
- Las cesiones derivadas de la ordenación se pueden resolver con actuaciones aisladas (terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas).
- No constituyen actuaciones directas, porque exceden de lo que implica la conversión de las parcelas a solar.
- Incremento de edificabilidad sobre el planeamiento vigente (puede contemplar modificaciones en las tipologías y usos asignados).
- En algunos casos son coincidentes con *Áreas de intervención* del plan que se revisa que no han sido ejecutadas.

En general las propuestas de ordenación para estos ámbitos contemplan algunas de las siguientes determinaciones:

- Mayor número de viviendas respecto a la ordenación del planeamiento vigente, a partir de la asignación de tipologías de mayor intensidad edificatoria.
- Incorporación de nuevos usos, especialmente el terciario (comercial y oficinas), que complementa los tejidos existentes excesivamente monopolizados por el uso residencial, permitiendo la introducción de otros usos que dan servicio a la población.
- Creación y ampliación de viales que favorecen la movilidad de las diferentes áreas de la ciudad.
- Aportación a la ciudad de nuevos espacios libres públicos que contribuyen a complejizar los tejidos existentes con dotaciones de escala de barrio.

Se delimitan diecinueve sectores de suelo urbano consolidado, dieciocho residenciales y uno de actividades económicas:

- SUC-R-1 Miravalles
- SUC-R-2 Centro
- SUC-R-3 Centro
- SUC-R-4 Centro
- SUC-R-5 Centro
- SUC-R-6 Tanos
- SUC-R-7 Barreda
- SUC-R-9 Miravalles
- SUC-R-10 Sierrapando
- SUC-R-11 Barreda
- SUC-R-12 Tanos
- SUC-R-13 Tanos
- SUC-R-14 Campuzano
- SUC-R-15 El Cerezo
- SUC-R-16 El Cerezo
- SUC-R-17 Ganzo-Duález
- SUC-R-18 Barreda
- SUC-R-19 Tanos
- SUC-AE-1 Ganzo

12.1.3. Suelo urbano de núcleo tradicional (artículo 95.d LOTRUSCA)

Especial atención se plantea para los terrenos correspondientes al punto *1.d* del *artículo 95*:

> *d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.*

Se identifican como núcleos tradicionales los asentamientos identificados como tales en el planeamiento que se revisa: *Ganzo, Duález, Torres, La Montaña, San Ramón* y *Viérnole*s, y los núcleos en los que se reconocen las señas propias de identidad de este tipo de asentamientos: *Barreda* (frente a la Colonia de Santo Domingo), *Mies de Vega* (al oeste de la ciudad, zona de huertas entre ésta y el río) y *Sierrapando* (junto al nudo de los ochos).

Todos ellos responden a los patrones tradicionales de formación de los asentamientos de población que mantienen una imbricación con el territorio donde se asientan. No se incluyen como tales otras agrupaciones aisladas que, aun reconocidas como suelo urbano, recogen tipologías netamente urbanas, careciendo de vinculación específica con el territorio donde se ubican.

A estos núcleos se les asigna una Zona de ordenanza específica: *Ordenanza NT: núcleos tradicionales.* Con dos grados diferenciados, que trata de recoger la forma de ocupación tradicional de los diferentes enclaves, como se explica en el apartado 13.

Criterios para la delimitación de los núcleos tradicionales

Básicamente la delimitación de los núcleos tradicionales recoge la delimitación establecida en el planeamiento que se revisa PGOU/1996, con algunas excepciones. En algunos núcleos se han incorporado parcelas o porciones de parcelas parcialmente ya incluidas, que guardan una relación directa con la malla urbana del núcleo original, localizadas generalmente en los bordes y en todo caso vinculadas a los caminos/ calles rurales que estructuran el núcleo. En todos los casos se mantiene la configuración rural del núcleo, permitiendo pequeños aportes edificatorios que contribuyan al refuerzo de las estructuras actuales.

La propuesta de delimitación ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

- Preservación del carácter original del conjunto edificado finalista; en el que se valoran tanto las edificaciones como los vacíos entre ellas.
- Conservación de los elementos etnográficos caracterizadores de la escena rural como cierres y empleo de materiales, así como la necesidad de conservar en la conformación final de cada barrio los caminos existentes.
- Limitación a las segregaciones con el objeto de no permitir parcelaciones típicamente urbanas que pudieran distorsionar la conformación final de los barrios.
- Determinaciones sobre la forma de las parcelas resultantes.
- Localización preferente de la edificación en la parcela.

Las tipologías de las edificaciones que se incluyen se corresponden en su mayor parte con los patrones tradicionales que caracterizan los núcleos, sin perjuicio de que hayan aparecido otras ajenas a los mismos. La ordenación prevista en el PGOU pretende precisamente que las intervenciones sobre lo edificado contribuyan a mejorar y cualificar las escenas rurales, a través de las actuaciones de rehabilitación e incorporación de nuevas volumetrías que, en todo caso se asegura el plan, se adecúen a los patrones referidos.

También se han valorado las condiciones topográficas de los terrenos, incluyendo en el núcleo las parcelas completas, en aquellos casos que se constata la posibilidad de acceso y aprovechamiento, como es el caso del núcleo de Dúalez en la subida a Sierrallana, a pesar de las diferencias topográficas que presentan estas.

En la misma línea se ha valorado en el núcleo de Torres la inclusión de las parcelas colindantes con el trazado de la autovía, la mayoría de las parcelas son parte de las ya edificadas, siendo posible resolver el acceso a través de actuaciones aisladas; hay que tener en cuenta que las parcelas están integradas en la malla urbana que conforman las parcelas edificadas, y no tienen ninguna relación con el trazado de la autovía y el talud con vegetación al que dan frente.

Hay que tener en cuenta que las condiciones fijadas en el planeamiento vigente PGOU/1996 y que a lo largo de los más de 40 años de vigencia de este planeamiento son de aplicación en los núcleos son:

Ordenanza Núcleos rurales. U.N.R:

- *Densidad: 20 viviendas /ha*
- *Edificabilidad: 0,40 m^2/m^2*
- *Nº plantas: B+1*
- *Retranqueos: 4 m a colindantes y 6 m para caminos principales*

Frente a ellas la propuesta de la Revisión del PGOU incorpora otros parámetros de regulación con los objetivos descritos anteriormente, siendo los más significativos los siguientes:

- Se establecen una zona de ordenanza con dos grados, el grado 1: *vivienda unifamiliar tradicional de casco* y el grado 2: *vivienda unifamiliar aislada* localizada generalmente en los bordes de las estructuras rurales.

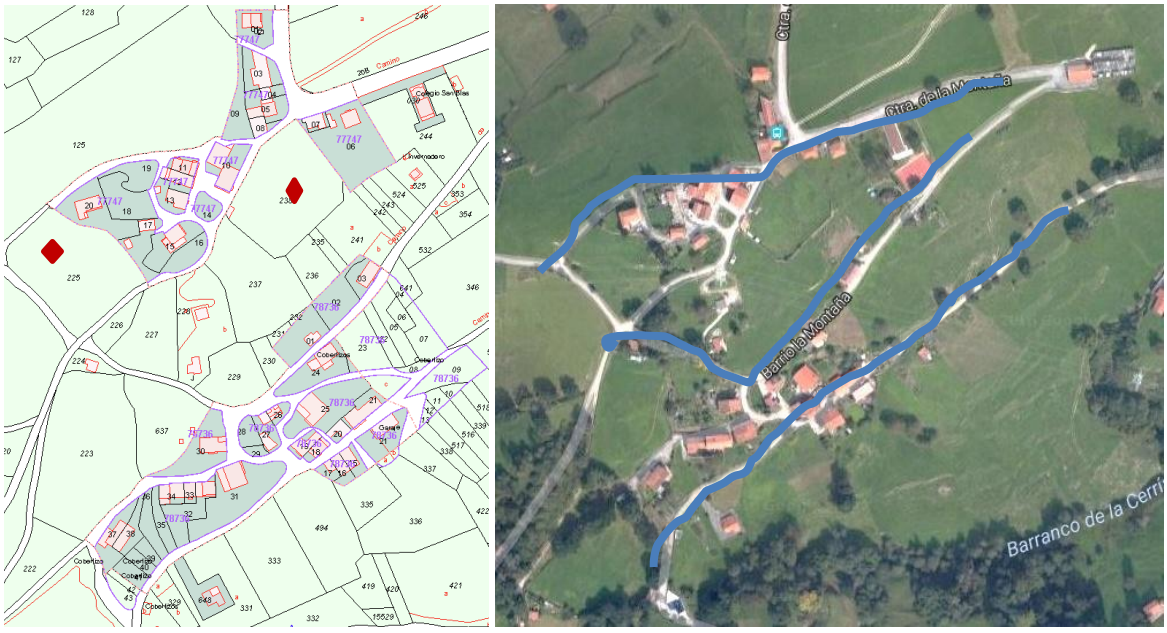
  En el primer caso se admiten viviendas entre medianeras, es una tipología existente, reconocida e identificada en algunos grupos de parcelas dentro de los núcleos, que generalmente tienen un mayor volumen edificado con respecto a la parcela. Esta tipología se reconoce y se permite en continuidad de las ya existentes, dotándoles de unos parámetros urbanísticos semejantes a los que tienen las así consolidadas.
- Se establecen *Condiciones para la segregación de parcelas*, esta medida persigue que los núcleos no sufran parcelaciones con características urbanas, en cuanto a la configuración de las parcelas finalistas, ni supongan la densificación de las parcelas vacantes, la mayoría en los bordes de los núcleos, aunque en algún caso existen parcelas en posiciones céntricas.

  Para ello se han analizado las dimensiones y forma de las parcelas vacantes y aquellas que por su dimensión pudiera contemplar nuevas segregaciones, y en ningún caso la ordenación prevista supone la ruptura de los patrones tradicionales que han ido configurando estos núcleos, porque estas medidas se basan precisamente en esos patrones.

***Las limitaciones a la segregación que se proponen consolidarían tejidos rurales permeables con densidades inferiores a las planteadas por el vigente PGOU*.**

- Con respecto a las condiciones estéticas señalar que se abordan determinaciones para los cerramientos de las parcelas, priorizando la conservación de los cierres tradicionales existentes.

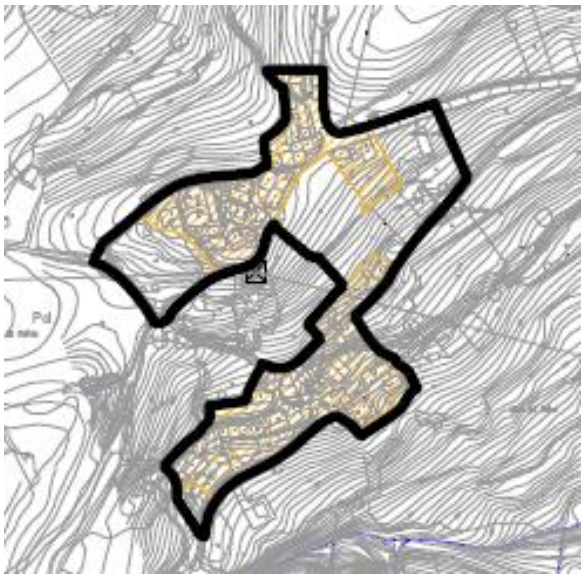
La aplicación de estos criterios en el núcleo de *La Montaña* da como resultado la siguiente propuesta: el plan que se revisa delimita dos piezas separadas, las parcelas que se incluyen están vinculadas directamente con los viarios/ caminos estructurantes del núcleo; la estructura rural se apoya en tres caminos, la delimitación propuesta incorpora algunas parcelas o partes de parcelas que refuerzan la conexión entre las dos agrupaciones de edificaciones



Se incluyen las parcelas señalas en la imagen a las que se asigna la ordenanza NT-2, en este caso y atendiendo a la superficie de las mismas las condiciones de edificación son:

- Parcela mínima a segregar 700 m^2
- Número máximo de parcelas resultantes: 3
- Frente mínimo a camino y ancho de la parcela resultante: 25
- Localización de la edificación: deberá vincularse al frente de la parcela con la vía de acceso.
- Forma de las parcelas resultantes: deberán aportar un análisis de la morfología en la que se integran, debiendo guardar características semejantes.

En las parcelas que se incorporan señaladas en la imagen en ningún caso podrían edificarse más de 3 edificaciones en ambos casos, siempre que cumplan las condiciones de frente, forma y retranqueo. La parcela que se incluye en el extremo noreste está edificada con un equipamiento y recogido como tal. Y otras parcelas que se incluyen son parte de otras ya incluidas parcialmente y cuyo aporte de nuevas viviendas queda condicionado al cumplimiento de las condiciones descritas.



Superposición clasificación PGOU/1996 y PGOU



Propuesta de zonas de ordenanza

La configuración final del núcleo, en el escenario de incorporar las nuevas edificaciones, sigue marcado por un carácter eminentemente rural, al tomar como premisa la utilización de los patrones tradicionales.

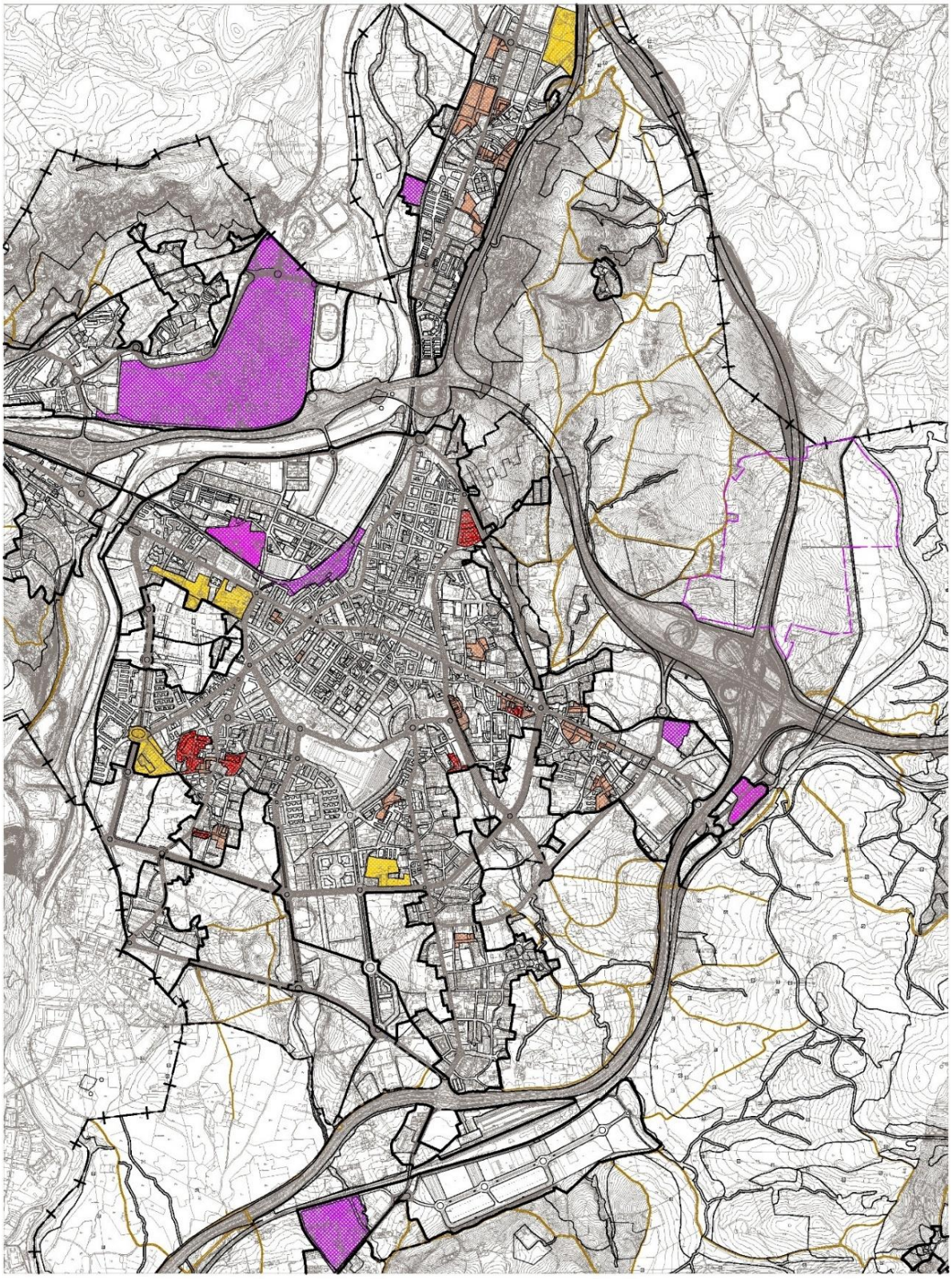
12.1.4. Suelo urbano no consolidado

Esta categoría de suelo urbano engloba los terrenos integrados en la malla urbana consolidados parcialmente por la edificación o por la urbanización, donde se prevén actuaciones de transformación urbanística que implica la reforma de la urbanización y la obtención de dotaciones, siendo necesaria la ejecución mediante actuaciones integradas de equidistribución y urbanización. Todos los suelos urbanos no consolidados se encuentran integrados en zonas de referencia con consolidación por la edificación o por la urbanización. Se caracterizan por:

- Constituyen actuaciones de transformación/ renovación de tejidos existentes (tejidos que se transforman sustancialmente y vacíos existentes).
- Constituyen actuaciones integradas.
- Las actuaciones deben garantizar la viabilidad urbanística.
- Algunos recogen áreas de intervención del planeamiento que se revisa no ejecutadas (con ajustes en su delimitación y ordenación, asumiendo agrupaciones de éstas en algún caso).
- Cambios sustanciales de la ordenación con respecto al planeamiento vigente (incremento de edificabilidad y densidad).

En total se han delimitado **37 sectores** de suelo urbano no consolidado, en cuatro situaciones diferenciadas:

- Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (8)
- Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo (12)
- Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (11)
- Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, artículo 102 bis LOTRUSCA (6)



12.1.4.1. *Suelo urbano no consolidado con Planeamiento Asumido (PAS)*

Estos sectores se encuentran ***en ejecución*** de acuerdo con las previsiones del Plan que se revisa. Se corresponden con ***áreas de intervención delimitadas en el PGOU/1996***. En estos casos serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación

Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Señalando no obstante que la edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en la ficha correspondiente, proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.

Son los siguientes:

- SUNC-R-1-PAS. Centro (*Área de intervención M-3*)
- SUNC-R-2-PAS. El Valle (*Área de intervención V-1*)
- SUNC-R-3-PAS. Centro (*Área de intervención M-10*)
- SUNC-R-4-PAS. Campuzano (*Área de intervención C-1*)
- SUNC-R-5-PAS. Campuzano (*Área de intervención C-2*)
- SUNC-R-6-PAS. Campuzano (*Área de intervención C-4*)
- SUNC-R-7-PAS. EL Valle (*Área de intervención V-9*)
- SUNC-R-8-PAS. Centro (*Área de intervención M-7*)

En estos casos está aprobado el instrumento urbanístico de desarrollo y el de gestión, algunos ya urbanizados y parcialmente edificados y otros en proceso de comenzar las obras en correspondencia con los instrumentos aprobados, pero aún no se ha culminado el cumplimiento de los deberes de cesión; para ellos se asume la ordenación aprobada y los instrumentos de gestión en marcha.

Las Fichas correspondientes del TOMO II. Normativa urbanística contienen la referencia de los documentos de planeamiento de desarrollo y de gestión, aprobados y en ejecución de cada uno de los sectores delimitados. Los documentos son muy variados: estudios de detalles, proyecto de delimitación del área de intervención, así como modificaciones puntuales del PGOU que contemplan ajustes de las áreas de intervención, los datos de las fichas recogen los parámetros y determinaciones que, en cada caso, son establecidas por el correspondiente documento en ejecución.

12.1.4.2. *Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo*

El PGOU delimita **doce sectores** cuya ordenación se remite a la redacción de instrumentos de planeamiento de desarrollo. Se ha considerado en estos casos la idoneidad de no dar la ordenación finalista, entendiendo que existen circunstancias en el sector o bien en el entorno que aconsejan que sea en el momento que se vaya a incorporar al proceso urbano cuando se acometa la ordenación, estos ámbitos en su mayoría no contaban con ordenación en el plan que se revisa.

Para nueve de estos sectores, el Plan remite su desarrollo a la redacción de un **Plan Parcial**, estableciendo no obstante determinaciones vinculantes para su desarrollo.

En tres sectores la ordenación se remite a la redacción de un **Plan Especial**, al tratarse de transformaciones urbanísticas de suelo urbano consolidado, que requieren de un proceso integral de renovación y reforma interior.

En dos sectores partimos de un tejido urbano consolidado industrial, con ordenación detallada finalista en el PGOU/1996, ordenación que se modifica sustancialmente, se introducen nuevos usos y tipologías, se incrementa la edificabilidad y se prevé la obtención de cesiones para espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

Finalmente se delimita un sector que recoge el ámbito afectado por el soterramiento del ferrocarril previsto en el Barrio del Cerezo, ámbito que se ajusta a lo establecido en el *Convenio firmado por el Ministerio de Fomento, ADIF, Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Torrelavega para la Integración del Ferrocarril en Torrelavega*, de fecha 27 de abril de 2018, y a las determinaciones contenidas en los estudios informativos aprobados.

Ámbitos remitidos a Plan Especial

Se delimitan los siguientes sectores r*emitidos a Plan Especial*

- PERI_SUNC-M-2. El Cerezo
- PERI_SUNC-AE-4. SNIACE
- PE-3. _Soterramiento FFCC

El Plan, delimita dos ámbitos concretos, en la actualidad suelo urbano consolidado, para los que se plantea una transformación urbanística profunda que contempla una ordenación alternativa a la existente. Se trata de dos piezas urbanas en las que aún persisten diversas actividades. Con el fin de que puedan seguir activas se fija para ellos una regulación transitoria que permite el mantenimiento de las actividades económicas existentes, hasta tanto en cuanto no se redacte el correspondiente documento de planeamiento de desarrollo –PERI-, cuyo objeto será la renovación urbana de estos ámbitos. Es el caso de la parcela dónde se han venido desarrollando las actividades de la SNIACE en Duález y la gran manzana que formaliza el borde suroeste en del barrio del Cerezo.

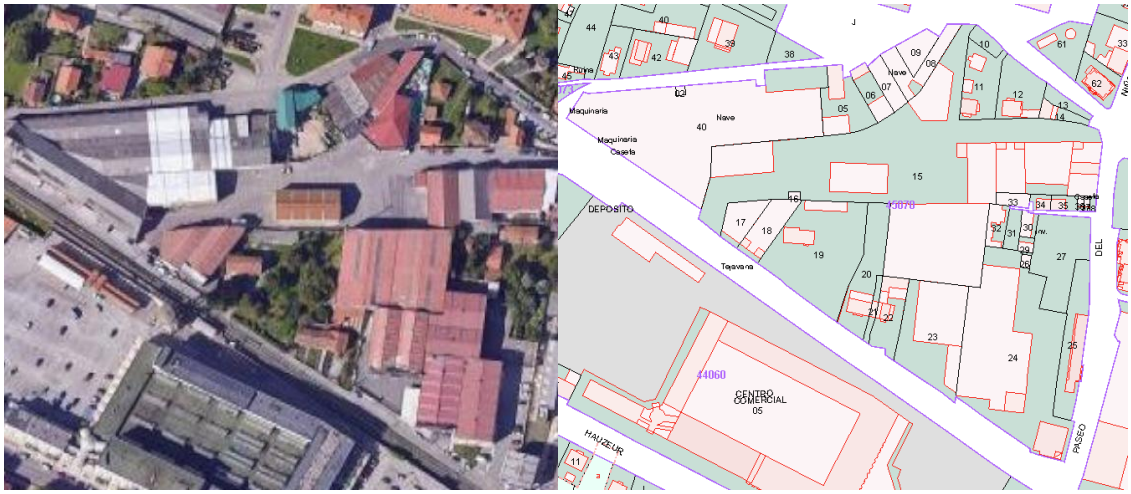
SUNC-M-2. El Cerezo

Ámbito de renovación urbana de una gran manzana que consolida el frente del Barrio del Cerezo frente al paso del ferrocarril.

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior es promover la mejora del medio urbano del complejo edificado que conforma la manzana; en la actualidad muestra un conjunto urbano, parcialmente consolidado en situación de obsolescencia, donde convergen circunstancias de deterioro físico y ambiental que hacen aconsejables acciones de demolición y o sustitución de edificaciones existentes.

La edificabilidad propuesta en este caso es de 1,20 m^2/m^2, superior a lo establecido con carácter general en el artículo 38 de la LOTRUSCA (1,00 m^2/m^2), el apartado 6 del artículo abre la posibilidad al aumento de dicho parámetro en operaciones de reforma interior:

> *"6. En el suelo urbano no consolidado, el planeamiento podrá aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 de este artículo en áreas concretas de dicho suelo sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación."*



La complejidad de la operación, debido al grado de consolidación por la edificación, a la diversidad de tejidos y propietarios del ámbito, y a la profunda transformación requerida como pieza de gran relevancia ligada a la actuación del soterramiento del FFCC, implica la necesidad de considerar un índice de edificabilidad superior que sustente los cambios pretendidos y que asegure la viabilidad urbanística de la operación.

En esta misma línea, se admite el uso residencial con un máximo del 30% de la edificabilidad total, la incorporación de este uso, por otra parte ya existente, aunque muy minoritario (pequeñas parcelas con viviendas unifamiliares, contribuirá a favorecer la integración de la nueva pieza urbana con la colonia residencial de SNIACE, junto a la que se encuentra.

SUNC-AE-4. SNIACE

Ámbito de renovación urbana de la manzana ocupada por la factoría de SNIACE. Se fijan las condiciones para la transformación del enclave industrial, valorando su posición estratégica frente al río y la ciudad central.

Sobre este ámbito se ha producido la declaración como Proyecto Empresarial Estratégico de Cantabria del "*Proyecto Besaya Green*" por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 26 de febrero de 2026. El citado proyecto propone la reconversión de un espacio industrial histórico de la ciudad de Torrelavega, en un complejo industrial de nueva generación, centrado en la producción integrada de hidrógeno verde y combustibles sintéticos sostenibles para el transporte aéreo (eSAF), mediante tecnologías Power-to-Liquid (PtL) y captura de CO_2 biogénico.

Esta circunstancia justifica el establecimiento de medidas transitorias dirigidas a compatibilizar las determinaciones de ordenación previstas por el nuevo planeamiento con la posibilidad de implantación del citado "Proyecto Besaya Green". Estas medidas permitirían el desarrollo del citado Proyecto con las condiciones establecidas en la ordenanza *I-1 Industria gran parcela*, su aplicación proporciona un marco flexible para la implantación de las edificaciones, instalaciones, infraestructuras y elementos auxiliares que integran un complejo industrial de esta dimensión y características conforme a una actuación empresarial única e integrada.



A estos efectos se establece un plazo de cuatro años para iniciar la tramitación de las actuaciones edificatorias derivadas de la declaración del "Proyecto Besaya Green"; transcurrido dicho plazo será de aplicación el régimen jurídico establecido en la ficha, debiendo en ese caso desarrollar el Plan Especial de Reforma Interior con las condiciones establecidas en ella.

SUNC- Soterramiento FFCC

Ámbito afectado por el soterramiento propuesto del ferrocarril y terrenos adyacentes en el Barrio del Cerezo. Se propone la redacción del Plan Especial que aborde la ordenación de los terrenos

ocupados por el Sistema General Ferroviario constituido por la estación de tren y las vías del ferrocarril, al quedar liberados por el soterramiento de la línea ADIF-RAM Santander- Cabezón de la Sal a su paso por el suelo urbano de Torrelavega.

Las condiciones para su desarrollo recogen las determinaciones establecidas en el Convenio citado anteriormente.

Ámbitos remitidos a Plan Parcial

Dentro de los sectores delimitados se remite la ordenación detallada a planeamiento de desarrollo -Plan Parcial-, en aquellos casos en los que la ordenación puede contemplar alternativas diferencias que no conviene prefijar desde el PGOU. No obstante, se establecen algunas condiciones vinculantes para el trazado de viarios estructurantes y la localización en su caso de los terrenos de cesión.

Sectores remitidos a Plan Parcial

- SUNC-R-1. Barreda
- SUNC-R-2. Mies de Vega
- SUNC-R-11. Mies de Vega
- SUNC-R-17. Campuzano
- SUNC-R-18. Tanos
- SUNC-M-1. Sierrapando
- SUNC-AE-1. Viérnoles
- SUNC-AE-2. Sierrapando (Los Ochos)
- SUNC-AE-3. Barreda

12.1.4.3. *Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada*

Para diecisiete de los sectores delimitados el Plan General establece determinaciones de ordenación detallada, con el objeto de que puedan desarrollarse con celeridad una vez se produzca la aprobación definitiva del PGOU, teniendo en cuenta su posición en zonas centrales de la ciudad que van a contribuir a mejorar la conectividad de la trama y a su consolidación.

En estos sectores se propone, en su gran mayoría, la completación de manzanas y calles ya iniciadas, los terrenos se encuentran integrados en la malla urbana y tienen acceso a la mayoría de los servicios urbanos, aunque para la ordenación propuesta es necesario acometer actuaciones de urbanización integral.

Todos los sectores estaban clasificados por el Plan que se revisa como suelo urbano sujetos a actuaciones de urbanización y equidistribución; la gran mayoría dentro de áreas de intervención, cuya ordenación se ha variado en muchos casos, otros se delimitan para conseguir las propuestas previstas en el plan para las que no se había contemplado la forma de obtención del suelo, propuesto como público, que soporta la ordenación, y finalmente otros ámbitos delimitados modifican la ordenación finalista en el suelo urbano consolidado prevista en el Plan anterior, y susceptibles por tanto de gestión.

En la definición de la ordenación se han valorado las tipologías del tejido colindante con el que se pretende integrar, la topografía y los condicionantes físicos del lugar, teniendo en cuenta que a la vez forman parte de un barrio concreto de la ciudad y como parte de ellos deben contribuir a que ese barrio funcione mejor. Es decir, para la configuración finalista de cada sector se valoran cuestiones estructurantes, de escala de barrio, y de detalle, potencialidades propias del sector, que ya se han descrito en el punto 4 de esta Memoria.

Para estos sectores, no obstante, se deja abierta la posibilidad de que se puedan modificar las ordenaciones propuestas, en este sentido en el TOMO II. Normativa Urbanística aparecen dos tipos de fichas:

- Ficha donde se establecen las determinaciones de ordenación general de los sectores (*usos, edificabilidad, carga de SG, densidad de viviendas, tipologías*, *etc*) que deberán cumplirse en el caso de que se quisiera modificar la ordenación detallada definida en el PGOU a través de un Estudio de Detalle.
- Ficha con las determinaciones de ordenación detallada y de gestión, para el caso de que se desarrolle el sector con la ordenación definida en el Plan.

Los ámbitos delimitados en general, como se puede observar en la planimetría del PGOU, se localizan dentro de la trama urbana, en las zonas de referencia delimitadas; la funcionalidad que a ellos les corresponde hacen que la alternativa de ordenación planteada sea prácticamente la única posible, bajo los parámetros de racionalidad y coherencia con el entorno donde se encuentran.

Los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada son los siguientes:

SUNC-R-3. Barreda
SUNC-R-4. Barreda
SUNC-R-5. Sierrapando
SUNC-R-6. Barreda
SUNC-R-7. Barreda
SUNC-R-8. Campuzano
SUNC-R-9. Sierrapando
SUNC-R-10. Barreda
SUNC-R-12. Tanos
SUNC-R-13. Miravalles
SUNC-R-14. Campuzano
SUNC-R-15. Barreda
SUNC-R-16. Tanos
SUNC-R-19. Sierrapando
SUNC-R-20. Sierrapando
SUNC-R-21. Sierrapando
SUNC-R-22. Sierrapando

12.1.4.4. *Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado en las Zonas de Referencia (ZR)*

Se describen los sectores, agrupándolos por barrios y zonas de referencia donde están localizados, fijando los elementos vinculantes en el caso de los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo (PP) y definiendo la ordenación pormenorizada en los que se prevé la ordenación detallada según el tipo de SUNC de que se trate (artículo 96 o 102 bis).

En los sectores de suelo urbano no consolidado contemplado en la LOTRUSCA, artículo 102 bis, se hace hincapié en cada caso, desde la ordenación, en las circunstancias propias de cada sector y en como se aborda el cumplimiento de las cesiones

Existe un único caso en el que se plantea una edificabilidad máxima superior -SUNC-R-20-, excepción que se justifica en función de las densidades propias del entorno inmediato del ámbito, que se localiza en una zona de la ciudad donde se han desarrollado tipologías edificatorias de mayor densidad (Sierrapando, junto a la Avenida de Bilbao). La completación del vacío urbano es prevista con criterios de ordenación semejantes a los adyacentes con los que se integra, siendo además necesario considerar un aumento de la densidad que permita hacer viable la actuación, correspondiente en este caso a un ámbito de intervención del Plan que se revisa que no ha llegado a desarrollarse.

En el segundo caso el no cumplimiento de los espacios de cesión se ha justificado en función de cada ámbito, teniendo en cuenta la forma, las necesidades del entorno y los requerimientos propios de la zona, apoyándose en la necesidad de priorizar la consolidación de estas zonas céntricas, a veces incluso en posición de centralidad en la ciudad, demostrando por otra parte que existen suficientes áreas de espacios libres y dotaciones al servicio de los barrios donde se insertan.

Finalmente, en el tercer caso la propia configuración formal de muchos de los ámbitos dificulta la previsión de las plazas de aparcamiento requeridas en la legislación urbanística vigente, se trata en

general de piezas urbanas integradas en la malla urbana, con tipologías de baja densidad, existiendo además en proximidad de muchas de ellas, dotación suficiente como apoyo a estas zonas.

No se incluyen los sectores remitidos a *plan especial*, los cuales debidos a su especificidad han sido detallados en el apartado anterior, ni tampoco los sectores de actividades económicas que responden a una situación de partida muy singularizada por el plan que se revisa; estos se describen en el apartado siguiente.

***BARREDA**: ZR-1 y ZR-2*

Zona de Referencia ZR-1

- ***SUNC-R-1*** (PP)

  El ámbito corresponde parcialmente con suelo urbano y suelo rústico de infraestructuras del PGOU/1996 que se revisa. Ésta reserva ha quedado vacante al realizarse la conexión con el otro lado de la autovía en otra zona próxima. El suelo urbano por su parte se encontraba parcialmente afectado por la previsión de sistemas generales de equipamiento cuya obtención no se contemplaba.

  Se trata de un borde vacío de suelo urbano que queda entre la infraestructura viaria, ajustada según las obras de ampliación de la carretera, y la Colonia de SOLVAY; se plantea el refuerzo de los equipamientos deportivos y la completación del tejido residencial, apuntando tipologías presentes en el entorno.

- ***SUNC-R-15*** (102 bis)

  Ordenación del extremo urbano residencial junto a la glorieta de Solvay. Se trata de una zona muy presionada por el tráfico rodado en su límite norte, aunque las diferencias topográficas permitirán minimizar esta afección sobre las edificaciones que se desarrollarán a cotas más bajas.

  Se prevé un espacio libre público de cesión junto a la glorieta, vinculado al trazado del Camino de Santiago, y el desarrollo de edificación residencial en edificación abierta en la pastilla que se conforma entre el trazado del FFCC y el viario paralelo a la Avda. Solvay.

  Los espacios de cesión destinados a plaza pública reconocible aglutinan todos los espacios de cesión, superando las superficies establecidas al efecto en la legislación urbanística de aplicación, se prevén plazas de aparcamiento sin llegar a las establecidas en ésta.

Zona de Referencia ZR-2

- ***SUNC-R-3***

  Corresponde con el *Área de intervención B-1 y B-1 bis*.

  Ordenación del sector completando el viario en prolongación de la calle Cantón hasta la calle Agua, con conexiones a la Avenida de Solvay. Se regulariza la parcela de la estación de servicio e instalaciones asociadas, cuyo mantenimiento se permite, y se obtienen espacios para equipamiento y espacio libre junto al ferrocarril. A las parcelas residenciales se les asigna una zona de ordenanza de edificación abierta con cuatro plantas de altura máxima, en el entorno hay viviendas unifamiliares de dos plantas y bloque lineal de viviendas colectivas, de tres plantas; hay que tener en cuenta que las parcelas resultantes están afectadas por las limitaciones de su proximidad al FFCC. La tipología elegida permite volumetrías aisladas que permiten una buena inserción con el tejido colindante.

  Cumple las determinaciones de cesiones establecidas en la legislación vigente.

- ***SUNC-R-4***

Se corresponde con el *Área de intervención B-3*.

Se completa el frente edificado de la Avda. Solvay con la prolongación de las edificaciones existentes o proyectadas previstas, se regularizan las manzanas y se da continuidad al viario.

Es un ámbito de suelo urbano sin edificar, que prevé la continuidad de la trama urbana del frente este de la Avda. de Solvay, prolongando la volumetría de los edificios existentes (forma y alturas).

El sector cumple el total de superficie de cesión que establece la legislación urbanística de aplicación, su ubicación, en una zona muy consolidada sin apenas espacios públicos de relación hace que se prime en la ordenación la consecución de una plaza pública de mayor entidad; si bien la ordenación permite la localización de una pieza para equipamiento (354,73 m^2), como se indica en la ficha correspondiente. La dotación de plazas de aparcamiento cubre los estándares de cesión.

- ***SUNC-R-6***

Ordenación del borde este de Barreda, con apertura de un nuevo viario que da continuidad a la prolongación de C/ José Mazón, desde el cruce con Concesa Josué hasta el Colegio Manuel Liaño, completando la estructura viaria y el tejido residencial. Este viario longitudinal se desarrolla paralelo a la Avda. Solvay y contribuirá, una vez realizado, a descargar de tráfico la avenida, absorbiendo tránsitos locales. Su apertura se contempla también en los sectores de suelo urbano no consolidados colindantes.

La zona límite de Barreda con la Autovía, se caracteriza por los fuertes desniveles topográficos (la autovía discurre elevada sobre el barrio), y por la presencia de viviendas en edificación abierta aisladas, generalmente de dos plantas. Recientemente se ha consolidado un pequeño bloque lineal de tres plantas en su límite norte, paralelo al trazado de la autovía.

En esta zona hay que destacar la presencia de arbolado de interés, la ordenación trata de respetarlo localizando ahí el espacio libre público de cesión, completa la manzana superior con otro bloque lineal semejante al existente y recoge las viviendas presentes en la zona.

Con las mismas densidades del entorno se prevé además los espacios obligatorios de cesión, consiguiendo espacios públicos para el esparcimiento en una zona que, aunque de baja densidad carece de dotaciones, recogiendo las masas arboladas existentes.

- ***SUNC-R-7***

Corresponde con el *Área de intervención B-7*.

Se completa la transformación urbana iniciada en la zona, adecuando el viario a la nueva ordenación, prolongando y conectando calles. Se da continuidad a las volumetrías edificatorias colindantes de bloque lineal que se ajustan a las alineaciones ya iniciadas en las parcelas adyacentes, con una propuesta de dos y tres plantas (frente a las tres y cuatro existentes), dando como resultado un tejido esponjado.

La actuación con una densidad de 70 viv/ha y una edificabilidad de 1 m^2/m^2 cumple las determinaciones establecidas al efecto en la legislación urbanística de aplicación. Se plantean las mismas tipologías colindantes sin llegar a las alturas existentes en contigüidad. La nueva ordenación contribuye a conformar un espacio central dotacional con equipamientos y espacios libres públicos que servirá a todo el barrio.

En el interior del espacio que conforma la edificación se prevén las cesiones para equipamientos y espacios libres y la dotación de aparcamientos en la cuantía establecida por Ley.

- ***SUNC-R-10*** (102 bis)

Ordenación de un vacío urbano en el entorno del Colegio del Salvador en Barreda.

La ordenación asigna zonas de ordenanza semejantes a las manzanas próximas con edificación aislada de 3 alturas, tipologías presentes en el entorno. Los espacios de cesión obligatoria se plantean contiguos a los equipamientos docentes existentes, superando en gran medida las superficies de cesión establecidas en la LOTRUSCA.

La dotación de plazas de aparcamiento no cubre sin embargo los estándares de cesión, teniendo en cuenta que únicamente se cuenta con la calle de nueva apertura para su localización. Señalar que en el entorno próximo no existe una necesidad perentoria de aparcamiento al tratarse de un tejido mayoritariamente de baja densidad (Colonia El Salvador) y algunos nuevos complejos residenciales con bloque abierto y espacios interiores comunes que cubren sobradamente sus necesidades de aparcamiento.

***MIES DE VEGA**: ZR-4*

Zona de Referencia ZR-4

- ***SUNC-R-2*** (PP)
- ***SUNC-R-11*** (PP)

Los sectores delimitados se encuentran integrados en malla urbana, formando parte de la zona de referencia ZR-4. Mies de Vega, según se explica en el *apartado 12.1.1. Criterios para la clasificación de suelo urbano, punto B*.

Los terrenos se encontraban dentro de la delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado Mies de Vega del Plan General que se revisa; sin embargo, las actuaciones urbanísticas realizadas en la zona, especialmente la apertura y urbanización de la C/ Carlos Pondal confieren a estos terrenos la consideración de suelo urbano no consolidado integrados en la trama urbana reticular de la zona de referencia.

Ocupan el vacío que queda entre el Paseo Julio Hauzeur y la C/ Carlos Pondal. El Paseo Julio Hauzeur es uno de los viarios de primer orden de la ciudad, que se prolonga hacia el oeste en la Avda. de Oviedo; es uno de los ejes urbanos por excelencia, cuyo frente tiene un carácter netamente urbano, si bien el frente sur se encuentra parcialmente consolidado con promociones residenciales de gran altura, viviendas entre medianeras y casonas aisladas, algunas con valores patrimoniales reseñables. Las dos calles conforman una pastilla de carácter urbano que se fragmenta en manzanas con calles perpendiculares a ambas, alguna de nueva apertura pero que, en todo caso, contribuyen a completar el sistema viario existente.

***MIRAVALLES**: ZR-5*

Zona de Referencia ZR-5

- ***SUNC-R-13***

Corresponde con el *Área de intervención MI-2*.

El sector delimita un vacío urbano junto a edificaciones dispersas; la ordenación plantea una trama viaria que completa el trazado de las calles existentes del entorno; se asigna como zona de ordenanza las que ya encontramos en manzanas colindantes: edificación abierta de dos plantas en vivienda unifamiliar.

La ordenación cumple las determinaciones de cesiones establecidas al efecto en la legislación urbanística de aplicación, obteniendo pequeñas áreas de esparcimiento y dotación que esponjan y recualifican el barrio.

***SIERRAPANDO- EL RIVERO**: ZR-6*

Zona de Referencia ZR-6

- ***SUNC-R-21*** (102 bis)

  Reordenación del vacío urbano que queda entre el cauce del Arroyo Rivero y las traseras norte de la Avda. Bilbao, se completan las manzanas existentes trazando un soporte viario reticular que da continuidad a las calles del entorno, reservando una zona de espacios libres públicos en el punto de entrada del Arroyo Rivero por el suelo urbano.

  Para el desarrollo del sector, es necesario, además, realizar obras de acondicionamiento del cauce del arroyo con el fin de evitar riesgos frente a la inundabilidad.

  La actuación no prevé la reserva de los espacios de cesión para dotaciones establecidos en la legislación urbanística de aplicación, pero si cumple la previsión de plazas de aparcamiento. Se trata de una operación de renovación urbana que cierra el tejido residencial en el entorno del Arroyo Rivero, liberando suelo para una pequeña plaza en los terrenos próximos al Arroyo y completando las manzanas urbanas con tipologías de baja densidad semejantes a las existentes en el entorno.

SIERRAPANDO*: ZR-7 y ZR-8*

Zona de Referencia ZR-7

- ***SUNC-R-19***

  El sector engloba los terrenos de la antigua Pista Río frente a la Avda. Fernando Arce y parcelas adyacentes. La ordenación persigue la renovación de una gran parcela con instalaciones en desuso y unas parcelas con edificaciones aisladas en mal estado, con el objeto de implantar usos residenciales y dotacionales, destinando parte de la zona arbolada a espacio libre público.

  El ámbito se desarrolla en desnivel a partir de la rasante de la calle y separada de esta por el cauce canalizado del Arroyo Sorravides, este hecho implica una dificultad singular para la resolución del acceso al sector desde la red viaria pública por cotas y por afección al arroyo. La ordenación se resuelve planteando el acceso desde la parte norte del ámbito diseñando un viario interno paralelo a la avenida. Se configura la zona edificable residencial en la parte este en sentido longitudinal absorbiendo el desnivel topográfico, la zona de cesión para espacios libres se identifica con la parte sur donde se integra la zona arbolada existente de mayor interés, junto a la que se localiza el equipamiento.

  Se ha asignado la zona de ordenanza de edificación abierta con cuatro plantas, tipología predominante en el entorno que configura el frente de la Avenida Fernando Arce, por otro lado, las alturas previstas absorben las variaciones topográficas entre la cota de la avenida y las manzanas con viviendas unifamiliares de dos plantas de la zona este del barrio.

  Los espacios de cesión en su conjunto superan largamente las superficies establecidas al efecto en la legislación vigente; la ordenación prevé destinar gran parte a espacios libres públicos, que permiten el mantenimiento de las zonas arboladas y la absorción de los desniveles topográficos, con el complemento de un equipamiento deportivo integrado con estos. Se prevén también plazas de aparcamiento, que cumplen las establecidas al efecto.

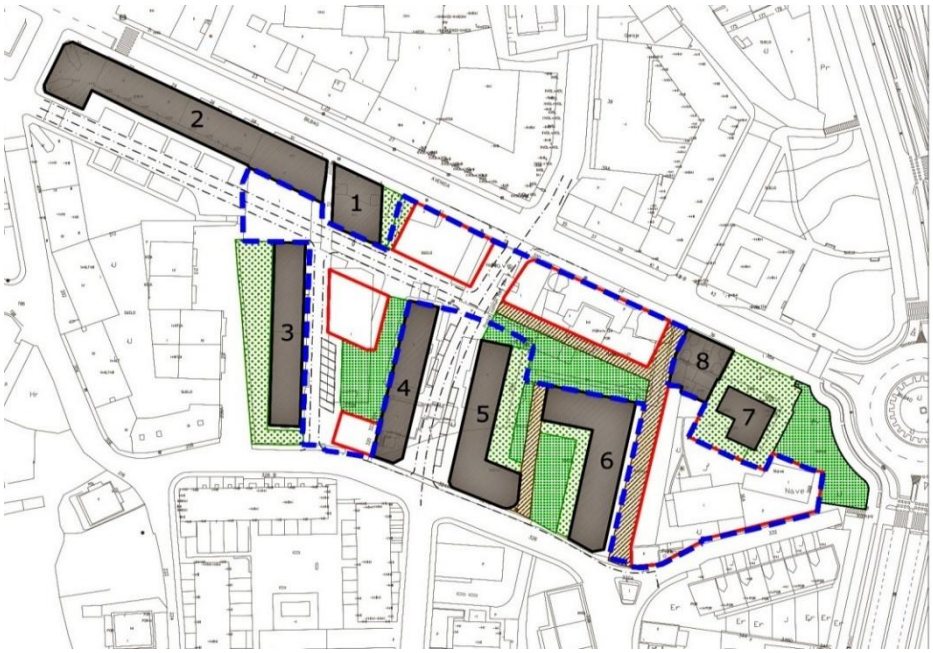
- ***SUNC-R-20*** (102 bis)

  Corresponde con las *Áreas de intervención V-7 y V-10*.

  La ordenación trata de dar orden al conjunto de edificaciones existentes, industriales y residenciales dispersas y en diferente estado de conservación, que se localizan en el entronque de Avenida de Bilbao con la Ronda Bulevar, con el objeto de proceder a la regeneración y renovación urbana del ámbito. Salpicados, en proximidad, se encuentran bloques lineales de cinco plantas, de vivienda colectiva, que se plantea integrar con la nueva ordenación.

Se consolida un frente de manzanas rectangulares a la Avda. de Bilbao que pretende dar continuidad al viario interior estructurante paralelo a la avenida; el diseño interior viene condicionado por la situación de los bloques lineales residenciales que hay que conservar. Se asigna tipología de volumetría específica en el frente de Avda. de Bilbao señalando los volúmenes lineales que van a ir marcando el cierre del espacio público, conformando los nuevos frentes de manzana. Se plantean alturas genéricas de tres plantas a la avenida y 4 en la parte trasera frente a las 5 de los bloques colindantes. Finalmente se obtiene un espacio libre de uso público que permite esponjar la trama urbana.

No se cumplen los espacios de cesión para dotaciones establecidos en la legislación urbanística vigente, ni la previsión de plazas de aparcamiento, tampoco los parámetros de edificabilidad y densidad; la viabilidad de la operación de regeneración en el centro del barrio de Sierrapando, las preexistencias y la propia configuración espacial de discontinuidades, no lo hacen posible.



Justificación del incremento de la Edificabilidad: Se justifica el incremento de la edificabilidad en la necesidad de cerrar la ordenación del ámbito con las mismas tipologías que existen en la actualidad en el tejido urbano donde se inserta, formalizando el frente de la Avenida de Bilbao y el desarrollo de la manzana sur que permitirá integrar el tejido urbano de los desarrollos adyacentes recientes. Para ello se prevén tipologías semejantes, a base de bloque lineal de tres (predominante) y cuatro alturas, sin llegar a la altura de las edificaciones próximas de cuatro y cinco plantas; se utilizan las mismas tipologías, pero con menor altura.

Se ha calculado la edificabilidad de las parcelas numeradas en la imagen que arrojan un índice global de 3,89 m^2/m^2, muy por encima de la edificabilidad propuesta para el sector de 1,18 m^2/m^2 en la correspondiente ficha.

Zona de Referencia ZR-8

- ***SUNC-R-5*** (102 bis)

El sector delimitado engloba las manzanas inacabadas con frente a la Avda. de Bilbao próximas al parque del barrio de Sierrapando al sur. Se pretende la regeneración del ámbito parcialmente consolidado, con edificaciones en su interior en funcionamiento que requieren acciones de renovación y mejora de la calidad ambiental y urbana. Se prevé la continuación del eje viario

paralelo a Avda. de Bilbao, que se prolonga desde el oeste. Esta calle no se concibe como una vía colectora para el tráfico rápido, sino como un eje de conexión peatonal que se conecta con el parque existente del barrio.

La ordenación no cumple los estándares que establece la legislación urbanística vigente en cuanto a equipamientos, espacios libres y dotación de plazas de aparcamiento, satisfaciendo sin embargo los parámetros de edificabilidad y densidad. Se trata de una operación que, aunque de reducido tamaño, resulta compleja en su gestión, con la previsión de la completación de una manzana y la sutura de la trama urbana dando continuidad a las calles existentes. Se trata de una actuación de regeneración del interior del barrio de Sierrapando, los parámetros asignados garantizan su viabilidad urbanística, que resuelve además la resolución de un vacío urbano con preexistencias cuya transformación es deseable.

- ***SUNC-R-9***

  Corresponde con el *Área de intervención S-4*.

  Se prevé la ordenación de un borde urbano en el límite sur del barrio de Sierrapando, al noroeste del centro comercial de Carrefour, entre viviendas seriadas en bloque lineal de cinco alturas y restos de tejido tradicional con viviendas aisladas unifamiliares y entre medianeras.

  La ordenación completa la trama viaria dando continuidad a las calles del entorno del ámbito y obteniendo suelo para dotaciones públicas. Se asignan tipologías de vivienda unifamiliar entre medianeras en el sureste, dando continuidad y cerrando la manzana existente; al noroeste y al sur tipologías de edificación abierta semejante a las consolidadas en el entorno.

  Se disponen las dotaciones de cesión obligatoria en posición de centralidad junto al tejido tradicional. Cumple los estándares de cesiones, edificabilidad y densidad establecidos en la legislación urbanística vigente.

- ***SUNC-R-22***

  Corresponde con el *Área de intervención S-2*.

  Reordenación de un vacío urbano al sur de la Avenida de Bilbao, próximo a la Iglesia del barrio. En el interior nos encontramos con edificios de carácter industrial, naves y edificaciones dispersas residenciales, siendo necesaria una actuación de transformación y renovación urbana.

  Se consolida un frente de manzanas rectangulares a la Avda. de Bilbao que permie dar continuidad al viario interior estructurante paralelo a la avenida, hacia el interior se completa la manzana residencial con consolidación parcial y se reserva un espacio libre de uso público de remate de la ordenación. También se prevé suelo para equipamiento público de acuerdo con los estándares establecidos en la legislación urbanística vigente.

  Se asigna tipología de edificación abierta alineada a vial, con tres plantas, en el frente de Avda. de Bilbao y edificación abierta (vivienda unifamiliar) de dos plantas en la manzana interior al igual que las tipologías adyacentes.

CAMPUZANO*: ZR-9 y ZR-10*

Zona de Referencia ZR-9:

- ***SUNC-R-8***

  Transformación y renovación de un vacío urbano con frente a la Avenida de Palencia y próximo a la Avenida del Besaya, que alberga en su interior edificaciones con un alto grado de deterioro. En la zona conviven gran disparidad de tipologías edificatorias, viviendas tradicionales junto a bloques lineales recientes de cuatro y cinco plantas.

Se propone la completación de la trama urbana existente dando continuidad a las calles próximas regularizando manzanas con propuestas de tipologías de edificación abierta de cuatro plantas, así como la obtención de los espacios de cesión obligatoria junto a las dotaciones públicas correspondientes al SUNC-R-4-PAS.

- ***SUNC-R-17*** (PP)

  Los terrenos se localizan en el entorno de la glorieta de entronque de la Ronda Bulevar con la Avenida del Besaya, junto a la zona sur del barrio de Covadonga. Se trata de un área parcialmente consolidado con edificaciones y equipamientos dispersos, que requiere de una profunda actuación de transformación y renovación urbana, que contribuya a dignificar el tejido urbano que consolidarán los frentes a los viarios estructurantes.

  La calle Bº Jurona fija el límite de la actuación, los nuevos desarrollos al norte de esta calle deberán recoger la completación de un tejido residencial que permita un manzanario semejante a las operaciones en marcha y previstas en proximidad. Por su posición frente a la glorieta tiene un gran valor estratégico, con mucha proyección para las actividades que allí se localicen.

  Se remite la ordenación de transformación urbana a la redacción de un Plan Parcial que recoja también los condicionantes que la existencia del cementerio de Campuzano le confiere.

Zona de Referencia ZR-10:

- ***SUNC-R-14*** (102 bis)

  Corresponde con el *Área de intervención C-5*.

  El sector pretende dignificar el entorno de la Iglesia de San Miguel de Campuzano y dotar de una estructura racional al barrio Mies Palacios, conformando manzanas regulares que engloban en su interior algunas edificaciones dispersas o adosadas.

  Se prevé junto a la Iglesia un espacio libre público, se abren nuevas calles como prolongación del Camino la Campiza y se reajustan otras, asignando ordenanzas de vivienda unifamiliar adosadas y edificación abierta aislada para recoger las existentes.

  La actuación no cumple la superficie de los espacios de cesión que establece la legislación urbanística vigente, aunque se acerca al estándar en la provisión de plazas de aparcamiento; si cumple los parámetros de edificabilidad y densidad. La no previsión de espacios libres y equipamientos en cuantía suficiente no resulta un gravamen para el barrio, y para la zona de referencia donde se localiza (ZR-10), al encontrarse junto a sectores de suelo urbanizable que proveerán de nuevos equipamientos a la zona.

***TANOS**: ZR-11 y ZR-12*

Zona de Referencia ZR-11

- ***SUNC-R-12***

  Corresponde con el *Área de intervención T-1*.

  Ordenación de un vacío urbano frente a la Avenida Fernando Arce y el Mercado Nacional de Ganado. Se pretende formalizar el frente a la avenida con volumetrías semejantes a las existentes en el entorno, a base de bloques lineales de cuatro plantas, y la obtención de los espacios de cesión obligatoria para equipamientos y espacios libres. Cumple con los estándares establecidos en la legislación.

- ***SUNC-R-18*** (PP)

  El sector se encuentra integrado en la malla urbana que configura el barrio de Tanos junto al emplazamiento de la Universidad, al norte de la Ronda Bulevar, se trata de un vacío urbano rodeado de un tejido de baja densidad con diversidad tipológica, bloques abiertos y viviendas unifamiliares. En el plan que se revisa estaban dentro del sector de suelo urbanizable delimitado Coteríos, esta pieza sin embargo se encuentra vinculada estructuralmente con la zona de referencia donde se engloba.

  Recoge los terrenos vacantes que quedan entre el trazado de la Ronda Bulevar y el tejido urbano consolidado. Se consideran integrados en la malla urbana jerarquizada por infraestructuras viarias de primer orden como la citada Ronda Bulevar, la Avda. de Andalucía y el Paseo Fernández Vallejo, en su interior existen algunas viviendas cuya integración en la trama resultante se pretende.

Zona de Referencia ZR-12

- ***SUNC-R-16***

  Ordenación de un vacío urbano frente al trazado de la C/ Tanos, de vocación futura estructurante con prolongación hacia el suelo urbanizable previsto próximo al barrio de Tanos. Se pretende dar continuidad a las calles iniciadas del entorno y completar las manzanas. Se asignan ordenanzas de vivienda unifamiliar, como las presentes en las manzanas que se completan.

  Se prevé la obtención de los espacios de cesión obligatoria para equipamientos, espacios libres y aparcamientos en cuantía suficiente a la establecida en la legislación urbanística vigente.

12.1.4.5. *Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado de Actividades Económicas*

Los sectores de suelo urbano no consolidado parten de una situación diferenciada a los anteriores, su condición de suelo urbano, ya contemplada en el planeamiento que se revisa, se apoya en el cumplimiento riguroso de las condiciones establecidas al efecto en la legislación vigente, integrados en malla urbana tienen un alto grado de consolidación, estando sometidos a operaciones de transformación urbanística, con el caso particular del ámbito delimitado en los ocho parte de un antiguo sector de suelo urbanizable altamente ejecutado, que se ha visto afectado por la construcción de la remodelación del nudo de los ochos.

- ***SUNC-M-1 (Sierrapando)***

  Terrenos considerados como suelo urbano en el Plan General que se revisa. El sector recoge un tejido mixto: algunas viviendas, almacenes, actividades terciarias y edificios sin uso, vinculadas a las calles de acceso a la antigua estación de tren de Sierrapando, parcialmente consolidado, para el que el Plan prevé su renovación y regeneración, manteniendo la posibilidad del desarrollo de usos mixtos.

  En el PGOU/1996 está contemplado como suelo urbano consolidado con ordenación directa; este ámbito se ha visto muy afectado por las obras del trazado de la autovía A-67, los nudos y conexiones con las carreteras regionales, esta circunstancia conlleva la transformación del ámbito y la regeneración de la malla urbana existente.

- ***SUNC-AE-1 (Viérnoles)***

  Terrenos considerados como suelo urbano en el Plan General que se revisa. El sector delimitado, entre el trazado de la A-67 y la carretera de acceso a Viérnoles, acoge en su interior diversas edificaciones de carácter industrial y almacenaje, que se prevé se integren en la ordenación resultante. La actuación prevista contempla la adecuación de las edificaciones existentes y la incorporación de las parcelas vacantes en la nueva configuración final del enclave.

Se plantea una reserva para el sistema de espacios libres públicos que ocupa las riberas del Arroyo Campuzano, que formará parte del corredor ecológico del mismo nombre.

- ***SUNC-AE-2. Sierrapando (Los Ochos)***
  En el extremo norte del antiguo sector de suelo urbanizable Los Ochos, está delimitado por el nuevo nudo de acceso a Sierrapando desde la autovía, las instalaciones de Peugeot con frente a la Avenida de Bilbao y un pequeño núcleo tradicional preexistente. Cabe en esta localización cerrar la ordenación con usos terciarios que completen los ya existentes junto a la Avenida y convivan con el núcleo residencial. El ámbito resulta una porción del antiguo sector de suelo urbanizable ejecutado en gran parte, asumiendo las estructuras rurales tradicionales que se reconocen como núcleo que quedan tangentes al ámbito delimitado, también afectado por los nuevos accesos a la autovía, ya que forman parte del nudo de los ochos.

- ***SUNC-AE-3. Barreda***
  Enclave existente, clasificado en el PGOU/1996 como suelo urbano no consolidado industrial, con instalaciones y edificaciones industriales localizadas junto al trazado del ferrocarril, al otro lado de las vías del FFCC. Es necesario acometer una operación de renovación y regeneración, para ello se requiere la definición de una mínima estructura que además respete el núcleo tradicional que se encuentra al sur (barrio La Tejera). El ámbito delimitado no presenta afecciones por inundabilidad.

La ordenación de los cuatro sectores se remite a la redacción de planeamiento de desarrollo, un Plan Parcial, los condicionantes propios de cada uno de ellos se analizarán expresamente en el momento que se proceda a la redacción de los PP.

12.2. SUELO URBANIZABLE

Se han clasificado como suelo urbanizable aquellos terrenos necesarios para absorber las necesidades residenciales, productivas o dotacionales del municipio, justificadas en los apartados *Descripción de la ordenación* y *Capacidad residencial,* de este documento.

El suelo urbanizable se ha delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 103 y siguientes de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Además de las necesidades de suelo residencial, dotacional o de actividades económicas intrínsecas del municipio, se ha tenido en cuenta el papel comarcal del mismo y la condición de Torrelavega como centro urbano de referencia en la comarca y en el contexto regional; poniéndose de manifiesto el papel territorial de Torrelavega como capital de la comarca del Besaya, que extiende su influencia hacia un territorio más extenso que los límites jurídicos del propio municipio, en el que se plantean iniciativas de actividad económica, que hay que sumar a las propias sinergias del término municipal.

La clasificación del suelo urbanizable viene condicionada por el grado de desarrollo de esta clase de suelo prevista en el plan que se revisa. Desde una óptica de futuro la revisión del Plan ratifica la delimitación de los sectores sin desarrollar, al considerar que refuerzan realmente el modelo de ciudad compacta, ocupando los vacíos que quedan entre el trazado de la Ronda Bulevar y la ciudad consolidada. Se establecen sin embargo nuevos condicionante para su puesta en carga, introduciendo parámetros de sostenibilidad ambiental y económica, implementando medidas que refuercen la integración de unos barrios con otros sin perder sus cualidades originales.

12.2.1. Suelo urbanizable delimitado

Se han clasificado como suelo urbanizable delimitado los terrenos sobre los que el Plan considera prioritaria su incorporación a los procesos urbanos para conformar el modelo elegido; aunque

básicamente se contemplaban en el Plan que se revisa, se han valorado parámetros de: *localización* en relación a los sistemas de comunicación estructurantes y con respecto a la ciudad consolidada, *adecuación* de los terrenos para soportar los usos y actividades previstos, *cualidades* particulares sobre la idoneidad de establecer *nexos con el medio rural*, y *mínimo impacto ambiental* sobre el medio natural.

Se han delimitado 17 sectores de suelo urbanizable delimitado, que se corresponden con:

- Dos sectores ya en desarrollo del plan que se revisa, ambos residenciales, considerados como planeamiento asumido.
  - SURB-D-PAS-1-R. El Valle
  - SURB-D-PAS-2-R. Mortuorio

  Para estos serán también de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Señalando no obstante que los parámetros que regulan la ordenación general y detallada son los que fija el instrumento de planeamiento de desarrollo que se asume.
- Seis sectores residenciales que refuerzan el modelo de crecimiento de la ciudad de Torrelavega y sus barrios próximos:
  - SURB-D-1A-R (Mies de Vega-A)
  - SURB-D-1B-R (Mies de Vega -B)
  - SURB-D-1C-R (Mies de Vega -C)
  - SURB-D-2A-R (Campuzano-A)
  - SURB-D-3-R (Viar)
  - SURB-D-5-R (Coterios)
- Cuatro sectores residenciales como apoyo y refuerzo de los núcleos tradicionales
  - SURB-D-7-R (Ganzo-Dualez)
  - SURB-D-8-R (Viérnoles-Paramenes)
  - SURB-D-9-R (Viérnoles)
  - SURB-D-12-R (Ganzo-Dualez)
- Dos sectores mixtos, con previsión de usos de actividades económicas y residenciales.
  - SURB-D-2C-M (Campuzano-C)
  - SURB-D-4-M (Viar este- Sierraespina)
- Tres sectores de actividad económica
  - SURB-D-2B-AE (Campuzano-B)
  - SURB-D-6-AE (Tanos)
  - SURB-D-10-AE (Parque Empresarial y Tecnológico)

12.2.2. Suelo urbanizable residual

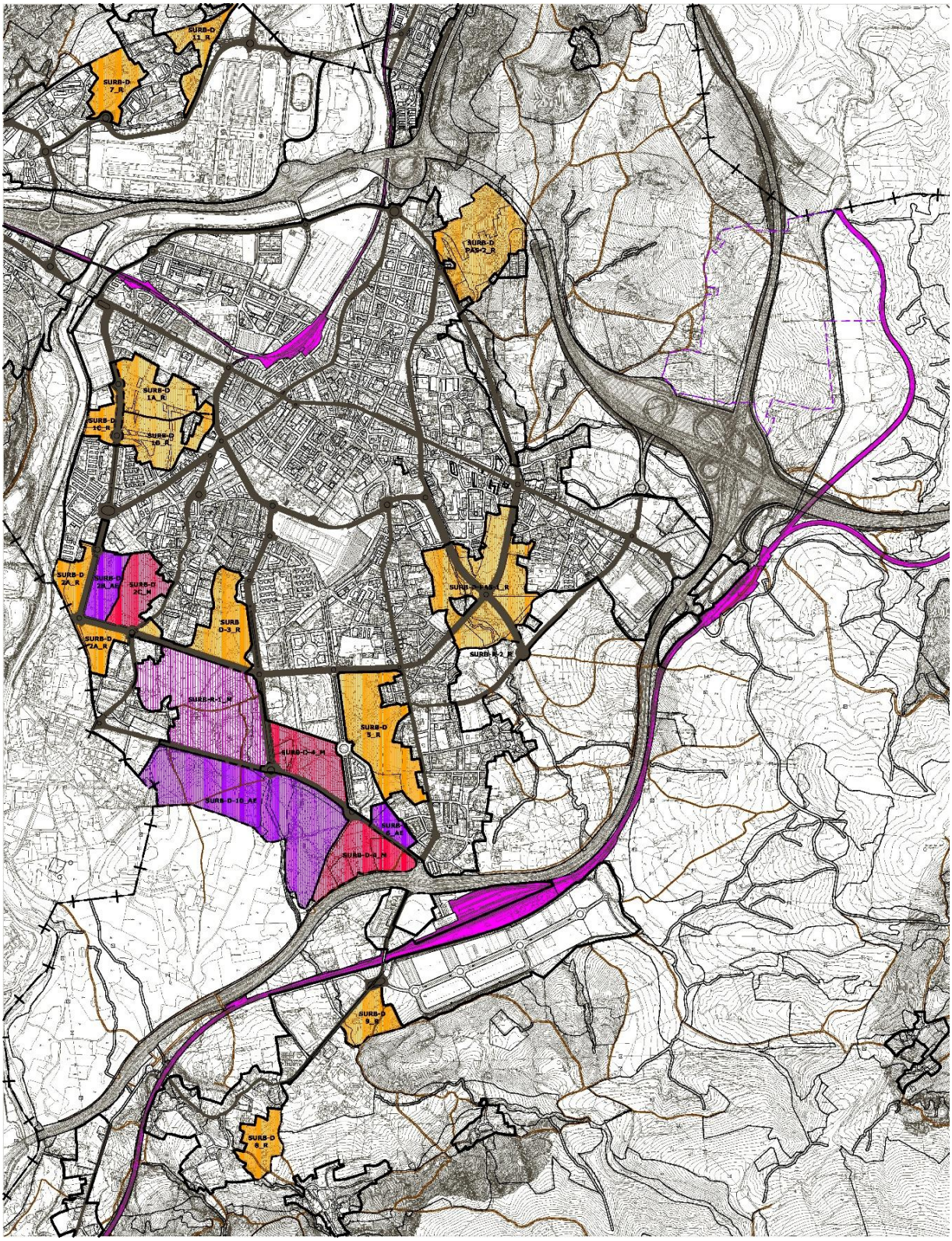
El PGOU, aun considerando suficiente la cantidad de suelo que incorporan los sectores de suelo urbanizable delimitado para dar cabida a las necesidades residenciales, dotacionales y de actividad económica de Torrelavega, establece la conveniencia de señalar reservas de suelo que permitan el desarrollo de otras iniciativas surgidas en el proceso de redacción del plan, algunas con proyección comarcal y regional, y en otro sentido permitir también que, en el caso de consolidación de los sectores delimitados, se cuente con áreas sobre las que ya existe un posicionamiento para su posible transformación, áreas que en todo caso refuerzan y apoyan el modelo de crecimiento establecido con los sectores delimitados y no suponen afecciones ambientales significativas.

Se propone la clasificación como suelo urbanizable residual de las siguientes áreas:

- Un Área mixta: SURB-R-1-M (Viar Sur)
  Los terrenos englobados entre el trazado de la Ronda Bulevar y la carretera de Cartes, albergan en su interior algunas edificaciones residenciales dispersas, próximas al barrio de Campuzano; con su calificación de "mixta" reforzaría las estructuras que se desarrollarán en los sectores de Campuzano y Viar este- Sierraespina, junto al Campus Universitario.
- Un Área residencial: SURB-R-2-R (El Valle Sur)
  Franja de terrenos entre Tanos y Sierrapando bajo el sector El Valle, completará el tejido en desarrollo del sector El Valle, contribuirá a intensificar las conexiones entre los barrios de Tanos y Sierrapando y establecerá otras formas de relación con el medio agropecuario al que se abre, reservando terrenos para el corredor ecológico del Arroyo Sorravides.

Ambas Áreas soportarán la obtención y ejecución de los sistemas generales que se les asigna, en el SURB-*R-1-M* la consolidación del parque lineal del Arroyo Campuzano, que como parte de la Infraestructura verde conecta otras zonas de la ciudad, estableciendo un nexo natural de esta con el medio natural que atraviesa el Arroyo. En el *SURB-R-2-R* los viarios SG-V-10 y SG-V-12 contribuirán indudablemente a completar el anillo viario exterior que se integra y estructura con el tejido urbano y los otros sectores delimitados.

Estos ámbitos se configuran realmente como reserva para acoger nuevos desarrollos "*una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado*", tal como establece el artículo 104.2 de la LOTRUSCA.



SURB-D_ SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SURB-D-nº_R RESIDENCIAL

SURB-D-nº_M MIXTO

SURB-D-nº_AE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SURB-R_ SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

SURB-R-nº_R RESIDENCIAL

SURB-R-nº_M MIXTO

12.3. SUELO RÚSTICO

La propuesta de clasificación del suelo rústico ha tenido en cuenta los condicionantes naturales, ambientales y paisajísticos que se han valorado en el estudio del medio físico y natural, y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental; estos estudios incorporan un análisis riguroso de las bases físicas y biológicas del territorio, de los afectos sobre el medio ambiente y el paisaje, de los riesgos que comportan y de las afecciones que soportan.

Para zonificar las clasificaciones de suelo, e independientemente de consideraciones de carácter administrativo y sectorial, los trabajos se han realizado partiendo, entre otros de los estudios y los datos aportados por cada uno de los organismos públicos y privados, afectados por la redacción del plan y las más recientes bases cartográficas y fotogramétricas de que dispone el Gobierno de Cantabria, lo que ha permitido tener un profundo conocimiento del territorio e identificar los usos y cultivos existentes en el Término Municipal.

Durante la redacción del documento de revisión, el Ayuntamiento de Torrelavega ha tramitado un expediente de modificación "*Modificado nº 53 "Monte Dobra*" que afecta a la zona sur del término municipal, la propuesta de ordenación contenida en el expediente se incorpora al PGOU como planeamiento asumido.

La revisión del PGOU recoge las siguientes categorías de suelo rústico:

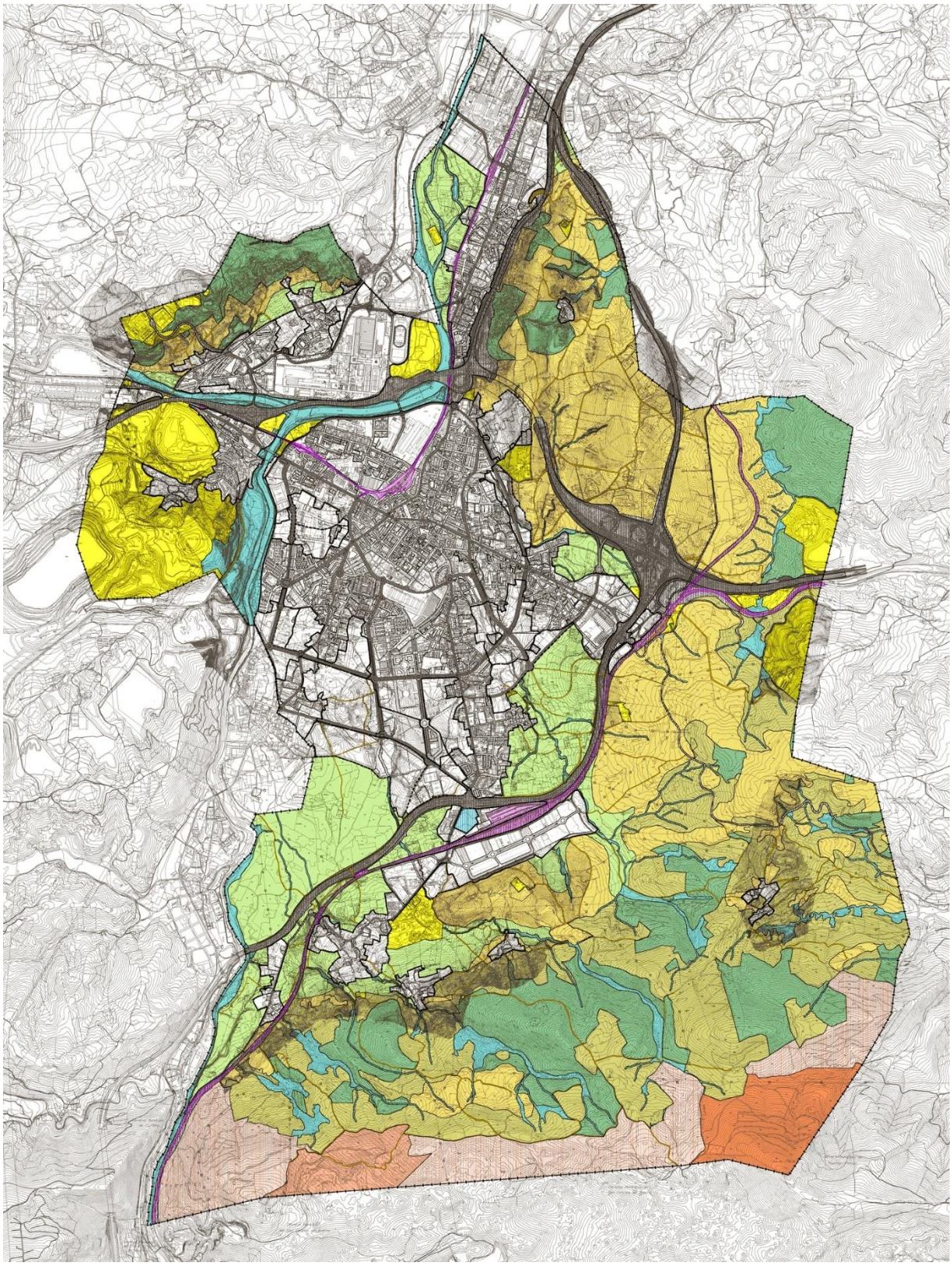
- **Suelo Rústico de Especial Protección**
  - Especial Protección Recurso Suelo
  - Especial Protección Producción Agraria
  - Especial Protección Ganadero Forestal
  - Especial Protección Forestal
  - Especial Protección de Riberas
  - Especial Protección Monte Dobra
- **Suelo Rústico de Protección Ordinaria**
  - Rústico de Protección Ordinaria
  - Rústico de Protección Ordinaria de Infraestructuras

A las categorías de suelo rústico asignadas se superponen las afecciones correspondientes al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial. Las limitaciones a los usos y actividades provenientes de éstas se implementan a las establecidas para cada categoría de suelo rústico en las fichas normativas.

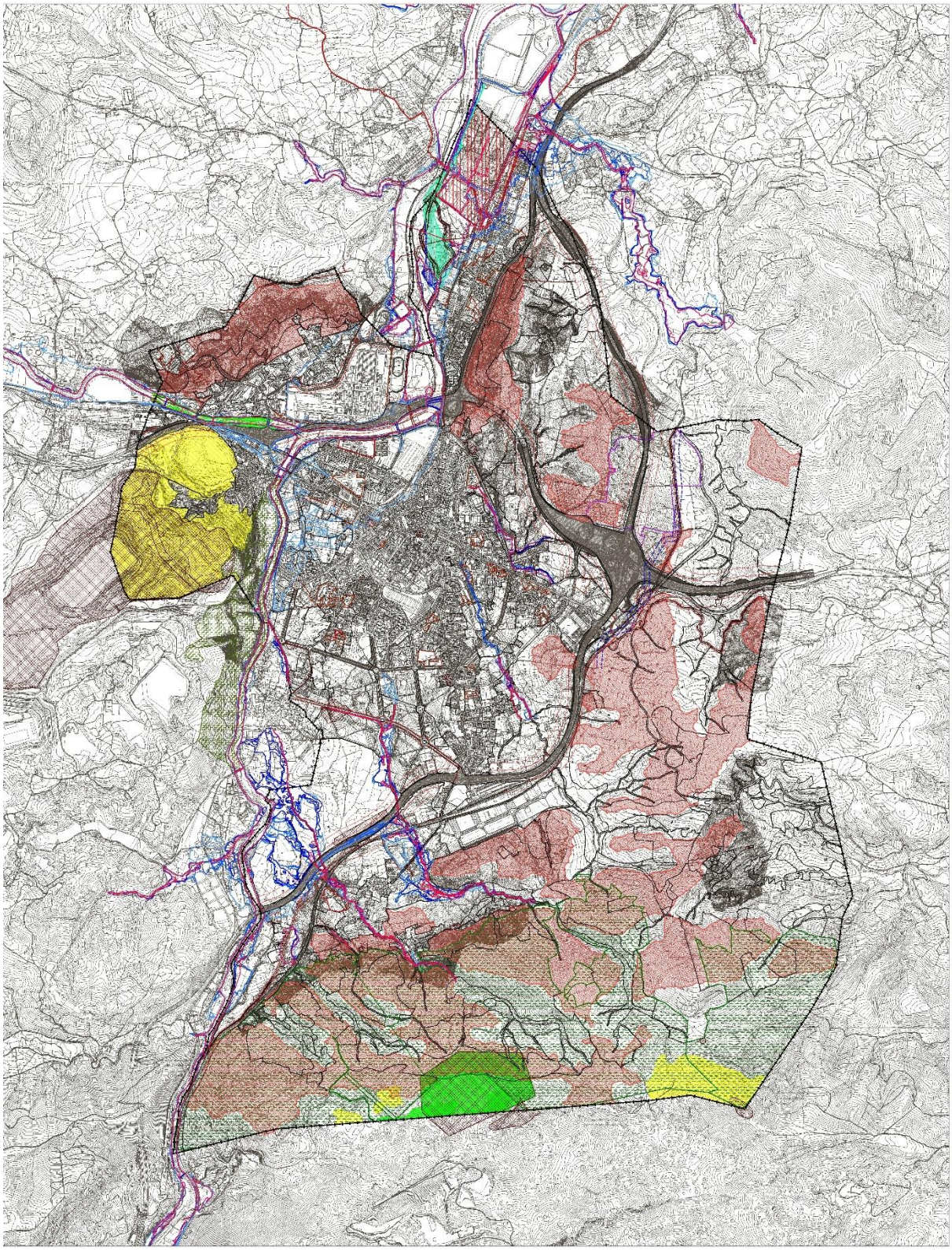
Se contemplan además en el suelo rústico las siguientes afecciones:

- Afección de Dominio Público Marítimo Terrestre
- Afección Plan de Ordenación del Litoral
- Afección Montes de utilidad Pública
- Afección Actividades Extractivas
- Afección Área de Especial Exposición de Transporte de Mercancías Peligrosas
- Afección Zona de Actuación Paisajística
- Afección Zona de Integración Paisajística
- Afección Zona Arqueológica
- Afección Riesgo de Inestabilidad y Contaminación de suelos
- Afección Zona Riesgo de Inundabilidad
- Afección Hábitats y Elementos Naturales de Interés
- Afección Área Natural de Especial interés La Viesca

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO



AFECCIONES EN SUELO RÚSTICO



12.3.1. Suelo Rústico de Especial Protección

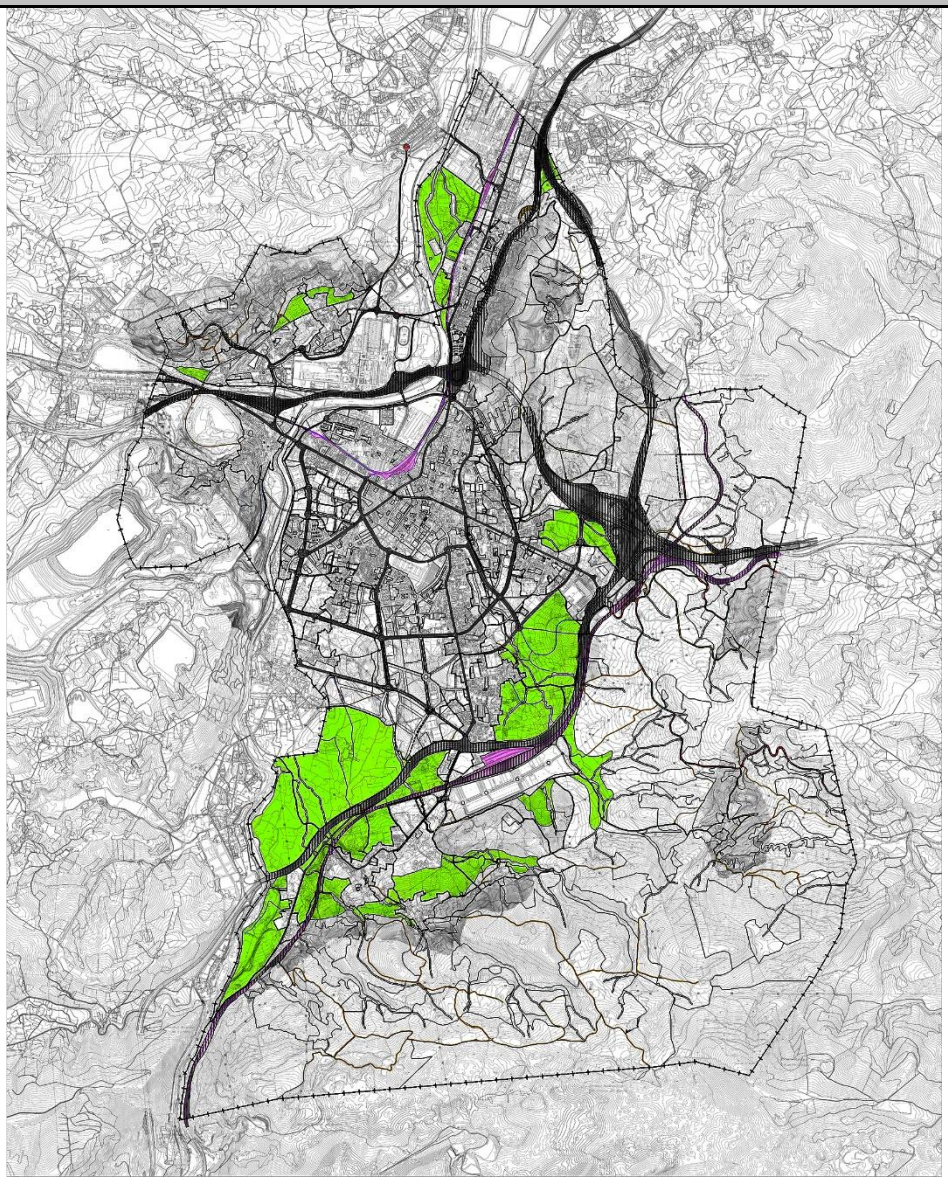
Se diferencian las siguientes categorías:

1. ***Especial Protección Recurso Suelo***

   Como ya se ha dicho en el *punto 11. Territorio*, de esta Memoria, el suelo es un recurso natural, limitado, escaso y no renovable con un valor ambiental digno de ser ponderado.

   Tal es la importancia de este recurso que el año 2015 ha sido declarado por la 68ª sesión de la Asamblea General de Naciones Unidas, Año Internacional de los Suelos (AIS 2015) (A/RES/68/232), siendo la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura quien implementa el AIS 2015 en el marco de la Alianza Mundial por el Suelo y en colaboración con los gobiernos y la secretaría de la Convención de las Naciones Unidas de Lucha contra la desertificación.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Especial Protección Recurso Suelo	**SR-EP-S**	288	8,10%



   El AIS 2015 tiene como objetivo aumentar la concienciación y la comprensión de la importancia del suelo para la seguridad alimentaria y las funciones ecosistémicas esenciales. Entre otros

objetivos están los de apoyar políticas y acciones eficaces para el manejo sostenible y protección de los recursos suelo; promover inversiones en actividades de manejo sostenible de la tierra para desarrollar y mantener suelos saludables o fortalecer iniciativas en relación con el proceso de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la agenda post 2015.

Con todo, queda reforzado el criterio utilizado en el PGOU de priorizar aquellos suelos que, resultantes de los estudios realizados por el Gobierno de Cantabria, presentan una capacidad agrológica muy alta y alta, esto es, suelos cuya orientación de uso debe dirigirse exclusivamente a los agrícolas compatibilizados, según los casos, con los ganaderos.

Como en otros documentos del Plan ha quedado reflejado, los suelos de muy alta capacidad agrológica sin limitaciones para la producción agrícola intensiva y con alta capacidad productiva, constituyen únicamente el 1,97 % del total de suelo agrológico de Cantabria, mientras que los suelos de alta capacidad suponen el 4,64 % del territorio regional. Bajo estas referencias, Torrelavega destaca notoriamente con un potencial productivo agrológico muy superior, ya que el municipio conserva un 18 % de suelo de muy alta y alta capacidad agrológica incluso a pesar de que la mayor parte de su desarrollo urbano residencial e industrial se ha producido ocupando las vegas de los ríos Saja y Besaya.

Estas bolsas de suelo se localizan fundamentalmente en los terrenos de vega fértil junto a la ciudad actual, y por tanto, en zonas de transición con el entorno urbano y urbanizable, sobre las que se ejerce una fuerte presión urbanística, existiendo el riesgo de desaparición o degradación. Dada la alta calidad del recurso protegido, de sus valores ambientales y del paisaje que representa, el Plan entiende imprescindible potenciar su conservación y recuperación estableciendo una especial protección rígidamente regulada en la Normativa.

2. ***Especial Protección Producción Agraria***

El primer lugar de la política agraria europea lo ocupa el reto alimentario, la necesidad de un suministro de alimentos saludables, nutritivos y a precios asequibles es la prioridad y a partir de ella, la gestión del campo se convierte en una función de servicio público, cuyo fin es el cuidado y mantenimiento de los suelos, el paisaje, los recursos naturales y la biodiversidad.

Siendo conscientes de que de estos principios depende la estabilidad, conservación y desarrollo de los entornos rurales, teniendo presente que el territorio es global, la planificación puede avanzar más y, por tanto, la ordenación de la ciudad no debe desligarse de la ordenación del agro que la envuelve.

El encarecimiento de los alimentos, la dependencia del transporte y su repercusión en los precios, la sobreexplotación de los recursos o la producción agraria intensiva y el cambio climático, son problemas que afectan directamente a las ciudades, por lo que la planificación tiene lo obligación de ordenar el territorio de forma que se recuperen las relaciones territoriales y económicas campo-ciudad.

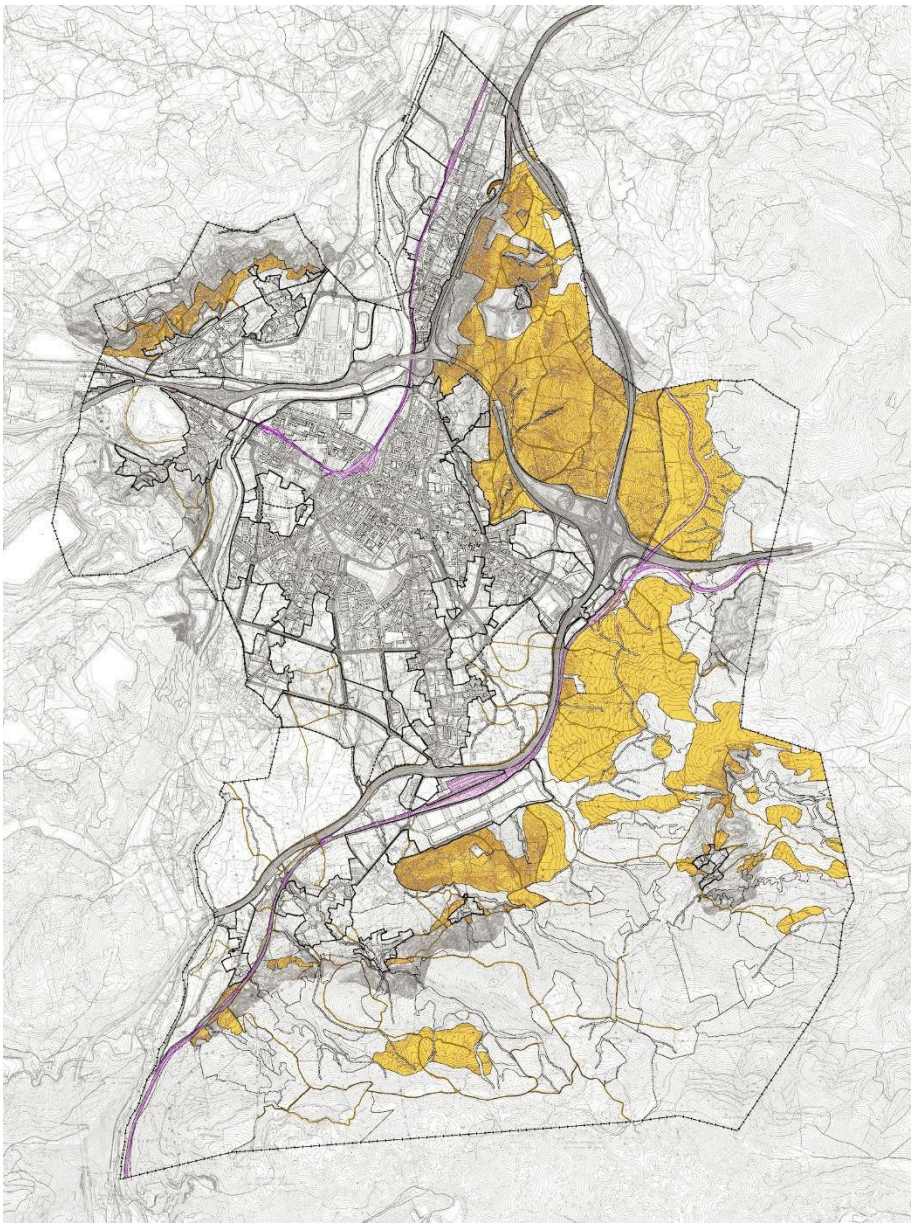
El término municipal de Torrelavega, y en especial la ciudad, no puede ser ajena ni dejar pasar esta oportunidad, es una urbe que se enfrenta a problemas económicos derivados de la crisis del sector industrial, pero que tiene una situación geográfica y unas condiciones naturales tan excepcionales que pueden abrir nuevas vías de oportunidad.

Bajo esta categoría se reúnen los suelos con capacidad agrológica moderada y baja, localizados en zonas de pendientes inferiores al 20% a fin de favorecer la mecanización y la competitividad de explotaciones.

Paisajísticamente son zonas que forman parte de la unidad paisajística de mies con predominio cromático del espectro verde, en panorámicas semiabiertas, con prevalencia campos cerrados

cuya vegetación apantalla la visión y textura de grano medio. Según los estudios de paisaje la calidad paisajística resulta sobresaliente, la fragilidad paisajística considerable y la accesibilidad visual oscila entre muy baja y alta dependiendo de la orientación y la altitud del terreno.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Protección Producción Agraria	**SR-EP-A**	586	16,50%



En esta clase de suelos serán característicos el uso hortícola, forrajero y los prados de diente y siega, estableciéndose en la correspondiente ficha la relación de usos tolerados e incompatibles y prohibidos.

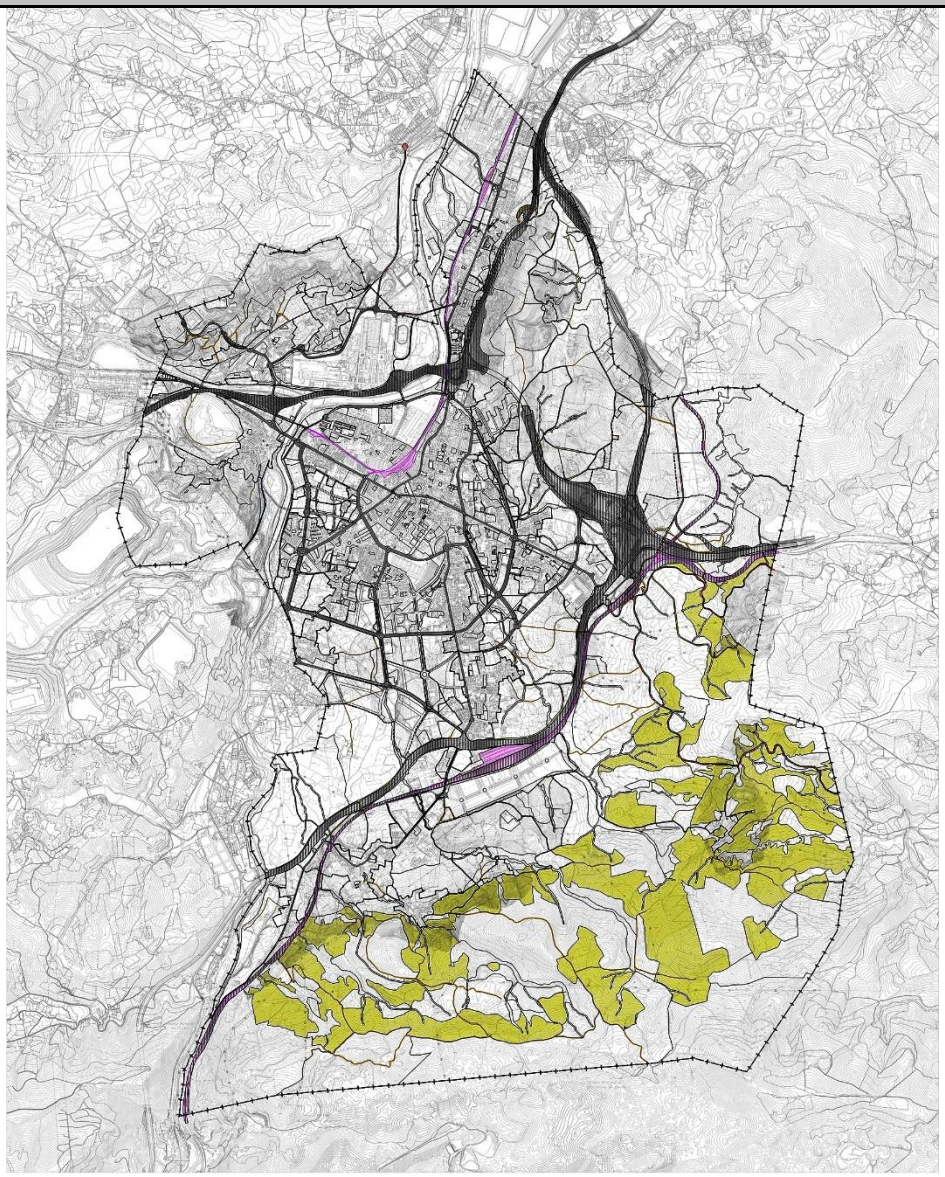
3. ***Especial Protección Ganadero Forestal***

Se ha utilizado, como criterio definidor para la zonificación, los terrenos con suelos de capacidad agrológica baja y muy baja, siempre que los primeros se ubiquen en laderas con pendientes

superiores al 20 %, su localización suele coincidir con las unidades territoriales del terrazgo de monte, que históricamente se ha ido detrayendo de las zonas ocupadas por la masa forestal.

En extensión esta clase de suelo, incluida la superficie de terreno que se encuentra dentro del ámbito de la Modificación nº 53 "Monte Dobra", supone el segundo porcentaje más alto de ocupación de suelos de especial protección.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Especial Protección Ganadero Forestal	**SR-EP-F**	365	10,28%



La orientación prioritaria de esta subcategoría de suelo sigue siendo la producción alimentaria, dando preferencia a los usos ganaderos (en la condición de pasto y prados de siega) y los frutícolas; a fin de evitar la degradación de los suelos, la vegetación y el paisaje por abandono o cese de la actividad, se establecen como usos tolerados los cultivos forestales de especies de frondosas de crecimiento rápido y producción alimentaria o maderera, tales como castaños, nogales o avellanos, cerezos o cultivos de especies ornamentales o destinadas a la obtención de fibras textiles y productos naturales como por ejemplo el sauco, fresno o el arce, también podrán tener cabida viveros forestales para la multiplicación y cría de planta forestal quedando prohibidos los monocultivos de pino y eucalipto.

La variedad de alternativas productivas es la solución del PGOU para que el terrazgo de monte siempre se encuentren en uso y en perfecto estado de conservación pues, en ningún caso, el cese de la actividad ganadera deberá suponer el abandono y la degradación de esta unidad territorial, ya que llegados a este extremo, además de la pérdida de los recursos naturales y la afección al paisaje, el resto del territorio queda sometido a riesgos que van desde el de incendio, a la proliferación de plagas, de enfermedades fitosanitarias o la colonización por especies invasoras nocivas y cuya erradicación genera importantes volúmenes de gasto.

4. ***Especial Protección Forestal (REPF)***

Esta clasificación afectaría a 454 ha de suelos de producción forestal, que incluyen los monocultivos forestales procedentes de repoblaciones de eucalipto y pino destinados a aprovechamiento maderero, lo cual representaría, detrás del SR-EP-PA el porcentaje más alto de los suelos rústicos de especial protección y sobre la superficie total municipal (12,78 %).

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Especial Protección Forestal	**SR-EP-F**	454	12,78%



Es importante remarcar dos aspectos muy concretos al respecto del tratamiento que el PGOU hace de esta clase de suelo; en primer lugar con la utilización de término “uso forestal”, pues aun siendo conocedor de que se trata de un uso o actividad englobado en la definición del término agrario, para evitar confusiones entre los conceptos que definen las actividades propias del entorno rural y establecer una ordenación eficaz y clara, ha optado por considerarlo como uno más, de forma que quede reflejado de forma singular e independiente en el régimen de usos evitando, además, asimilar las actividades agrícolas y ganaderas a las forestales que según el art. 5.2.a) de la Ley de Montes resultan incompatibles.

Por otro lado, los trabajos de zonificación de las clasificaciones del suelo rústico se han realizado utilizando bases cartográficas y fotogramétricas que han permitido identificar cada uno de los usos y cultivos existentes en el momento de la redacción del plan en el territorio del Término Municipal. Además, el plan ha motivado sus propios criterios de clasificación, basados en la capacidad productiva de los suelos sin tener en cuenta, las afecciones, servidumbres o limitaciones sectoriales que pudieran afectar y que se superpondrán al aplicar la regulación prevista en otro apartado normativo.

Ni que decir tiene que, en relación con las masas forestales el PGOU, respeta las competencias del órgano de la administración competente y remite a la regulación de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y a la planificación forestal de Cantabria, pero también se reserva cierto control sobre la aplicación de las determinaciones del PGOU en aquellos montes del municipio que no se encuentran incluidos en el catálogo de montes de utilidad pública y por tanto considera como montes privados.

De la anterior superficie, unas 199 Ha (el 35% de la superficie total forestal del término municipal) se encuentran localizadas en el ámbito de la Modificación nº 53 "Monte Dobra" y por tanto no están sujetas a las determinaciones de esta categoría de suelo, salvo en lo referido al régimen de afecciones que les pudieran corresponder.

Se distribuye de forma dispersa en las zonas altas o laderas de fuertes pendientes, únicamente en la zona sur están afectados por los deslindes provisionales de los montes de utilidad pública (MUP).

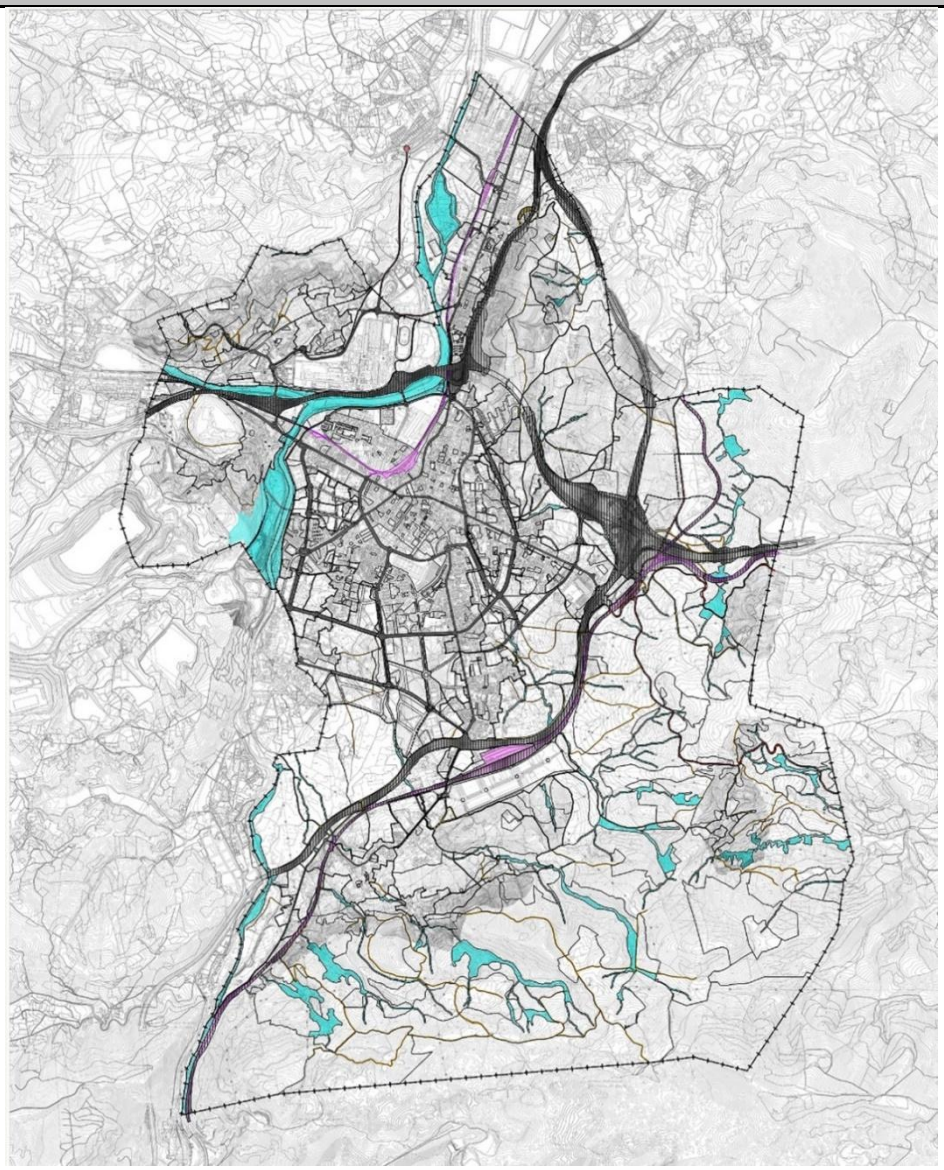
A pesar de lo constreñida que tiene la capacidad de gestión en temas forestales y de ser consciente de la clara existencia de límites que responden primordialmente, al tiempo de amortización de las inversiones respecto al tiempo de crecimiento de las especies, por lo que aboga por la puesta en marcha de planes de ordenación forestal y políticas sectoriales impulsadas a escalas más extensas que la municipal, el PGOU, aun reconociendo la importancia de las repoblaciones de eucalipto y pino, considera necesario restablecer un equilibrio entre las especies para producción maderera de cara a generar biodiversidad dentro de esta unidad territorial, por lo que desde su capacidad propositiva apuesta por una planificación de su espacio forestal que favorezca la recuperación de especies con mayor grado de autoctonía.

5. ***Especial Protección de Riberas***

En esta categoría de Suelo Rústico de Especial Protección se incluye toda la red hidrográfica del término municipal, tanto los cauces principales como arroyos, aun cuando estos no tengan cartografiadas las aguas permanentes, quedando excluido el ámbito afectado por el planeamiento asumido de la Modificación nº 53 "Monte Dobra".

Esta protección engloba todo el ámbito del ANEI de la Viesca.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Especial Protección Riberas	**SR-EP-R**	187	5,27%



Se le asocia la vegetación de riparia, de porte arbustivo y arbóreo, que a lo largo de los márgenes de los cauces forman el bosque de galería, especialmente significativo en los lechos mayores del río Besaya hasta su confluencia con el Saja. Se incluyen los retazos de bosque mixto de las vaguadas, generalmente asociadas en las cabeceras de los arroyos sobre laderas de fuertes pendientes, teniendo mayor presencia en los Montes de Utilidad Pública (MUP) de Avellaneda, Dobra, Deshoja y otros. En todo caso, se ha reservado una franja de cinco metros de ancho, lindante con el cauce que conforma la zona de servidumbre, aun cuando la vegetación de riparia haya desaparecido, en cuyo caso su recuperación se convierte en objetivo prioritario.

Todo ello forma una red homogénea, con alto grado de naturalidad y continuidad que llega hasta las zonas antropizadas donde, generalmente, pasan a formar parte del suelo urbano.

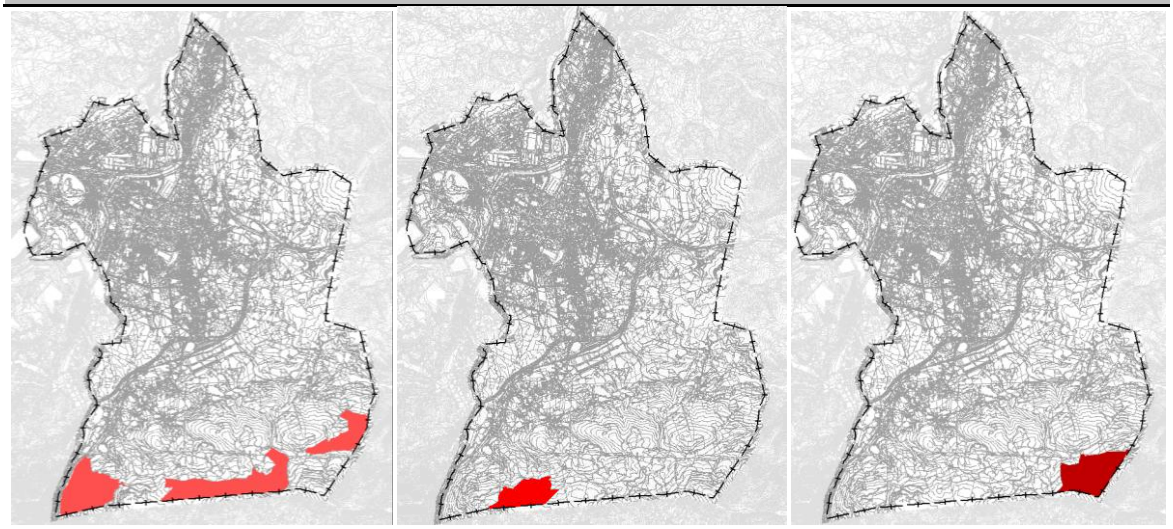
El mantenimiento y conservación de la zona de dominio de cauces corresponde al Órgano de Cuenca. Los particulares tendrán la obligación de conservar los bosques de galería a fin de evitar problemas en momentos de crecidas de cauces.

6. *Especial Protección Monte Dobra*

La revisión del Plan General, en la zona del Monte Dobra, localizada al sur del término municipal, asume la propuesta de ordenación que se establece en el expediente de "***Modificación nº 53 Monte Dobra***" tramitado por el Ayuntamiento de Torrelavega.

El Plan General asume las determinaciones relativas a la Zona de protección Ambiental y paisajística en el ámbito delimitado por la Modificación, siendo de aplicación las determinaciones y regulación de usos que fija la modificación.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Especial Protección Dobra AP	**SR-EP-D-AP**	42	1,13%
Rústico Especial Protección Dobra PAP	**SR-EP-D-PAP**	192	5,35%
Rústico Especial Protección Dobra PEP	**SR-EP-D-PEP**	63	1,77%



Rústico Especial Protección Dobra P.A.P. - Rústico Especial Protección Dobra A.P. - Rústico Especial Protección Dobra P.E.P.

La finalidad de la Modificación viene recogida en la Memoria del expediente tramitado:

> *El objeto de la presente modificación puntual es dar respuesta a las situaciones planteadas en el apartado nº 2 "Antecedentes y exposición de motivos" de esta memoria, proponiéndose las siguientes intervenciones:*
>
> *a) Supresión del Plan Especial del Parque Dobra y delimitación en su lugar de un Área de Protección Ecológico-Patrimonial del Pico de la Capía con un régimen de usos propio que ponga en manifiesto la especial relevancia de este referente geográfico y patrimonial.*
>
> *b) Actualización de la delimitación de Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística en el entorno del Monte Dobra para dar respuesta a los cambios habidos en la utilización del suelo 27 desde que se aprobó el actual PGOU y adaptarlo, en la manera de lo posible, al Planeamiento de los municipios vecinos.*
>
> *c) Supresión de los Suelos Rústicos de Especial Protección Minera para dotar de una continuidad a los Suelos Rústicos de Especial Protección Paisajística a lo largo de la cresta del Dobra y a los Suelos Rústicos de Especial Protección Agrícola-Ganadera a lo largo de su falda, protegiendo y respetando las diferentes zonas arqueológicas y los Hábitats de Interés Comunitario existentes.*
>
> *d) Delimitación de un área donde realizar un posible Proyecto de Actuación Paisajística amparándonos en los instrumentos que da la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje de Cantabria.*

El plano: *Clasificación del suelo, Ordenación del suelo rural y usos globales* delimita tres zonas diferenciadas:

- Zona Ambiental Paisajística de Parques y Zonas Verdes (P.A.P.)
- Zona Ambiental Paisajística de Parques y Zonas Verdes- Proyecto de Actuación Paisajística (PROY. A.P)
- Zona Ambiental Paisajística Ecológico Patrimonial (P.E.P)

El expediente de Modificación asigna la protección ambiental y paisajística a todo el ámbito, y establece la regulación de usos para las zonas de protección Ambiental y Paisajística de Parques y Zonas Verdes y Zona Ambiental Paisajística Ecológico Patrimonial. En la Memoria del expediente se especifica que en el ámbito delimitado como PROY.A.P. se podrá realizar un Proyecto de Actuación Paisajística:

> *d) Por último, se ha detectado la posibilidad de delimitar un área entorno a la Mina Nieves donde realizar un posible Proyecto de Actuación Paisajística amparándonos en lo instrumentos que da la futura Ley del Paisaje de Cantabria actualmente en tramitación, la cual nos permitiría realizar una labor de restauración paisajística en un entorno muy antropizado y que conlleva ciertos riesgos mantenerlo en su actual estado.*
>
> ***5.2 Previsible desarrollo***
> *Tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se prevé que ya esté aprobada la Ley del Paisaje de Cantabria pudiéndose fomentar desde las diferentes Administraciones locales y autonómicas un Proyecto de Actuación Paisajística (Art. 15) en el entorno de las Minas Nieves como instrumento para definir técnica y económicamente una actuación de restauración paisajística y un Plan Especial del Paisaje (Art. 11) en el conjunto del Monte Dobra, realizándose así un estudio en profundidad para crear un instrumento normativo de carácter sectorial dirigido a la protección, gestión y ordenación del paisaje.*

12.3.2. Suelo Rústico de Protección Ordinaria

1. ***Suelo Rústico de Protección Ordinaria***

Son suelos que el PGOU delimita por considerar que no cuentan con unos valores edafológicos o naturales que les hagan susceptibles de ser clasificados como Especialmente Protegidos, además de los terrenos con suelos de capacidad agrológica baja o muy baja, aquellos sobre los que se asientan equipamientos, dotaciones o servicios públicos de carácter general o local y los que han perdido todas las características edafológicas y naturales propias como consecuencia de soportar o haber soportado, entre otros, usos mineros o conformado vertederos controlados, exceptuando, en todo caso, lo que la Modificación nº 53 "Monte Dobra" regule al respecto para su ámbito aplicación.

En esta categoría se incluye también el ámbito del Ecoparque Besaya con Declaración de Interés Regional por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de fecha 14/08/2008, y lo incluye en esta clase de suelo sin perjuicio de las afecciones y condicionantes que le pudieran afectar.

Además, se consideran con la categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria todos los equipamientos públicos, incluido el complejo hospitalario de Sierrallana, construido sobre esta clase de suelo en 1994, los espacios contiguos que lo unen con el complejo del Centro Asistencial de Discapacitados Psíquicos y las instalaciones deportivas del campo de rugby y futbol de Sierrallana. Independientemente que se encuentren rodeados de espacios con valores intrínsecos protegidos, todos ellos se incluyen en esta categorización en razón de que los procesos de urbanización y construcción han destruido los originales caracteres edafológicos del suelo sobre el que se asientan haciendo desaparecer los valores naturales que les pudieran haber hecho merecedores de cualquier otra especial protección.

El PGOU establece que los usos que legalmente se encuentran en esta clase de suelo puedan continuar y no hayan sido declarados fuera de ordenación, podrán seguir existiendo salvo que se

produzca un fuera de ordenación como consecuencia de la de normativa sectorial aplicable o porque se trate de actividades empresariales de carácter industrial sea cual sea el volumen de producción (en esta situación también se incluyen los talleres de automóvil, almacenes, etc…).

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Protección Ordinaria	**SR-PO**	217	6,11%



2. *Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Infraestructuras*

Esta categoría afecta al 5% de total de la superficie municipal, en ella se incluyen todas las grandes infraestructuras viarias que discurren por el término municipal, autovías, tramos de carreteras nacionales y carreteras autonómicas primarias, y ejes ferroviarios de ADIF RAM y ADIF Red Convencional.

El PGOU los delimita entendiendo que son los que deben facilitar el movimiento de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivos. En esta categoría se incluyen desde las grandes infraestructuras viarias (autovías, carreteras nacionales, autonómicas) hasta los caminos rurales de titularidad municipal además los trazados ferroviarios de ADIF-RAM y ADIF Red Convencional.

Clasificación de suelo		Has.	Sobre superficie municipal
Rústico Protección Infraestructuras	**SR-PO-I**	199	5,60%



La regulación específica de los usos en las diferentes categorías de suelo rústico se establece en el texto articulado de la Normativa Urbanística, completado con las determinaciones propias de cada ficha, según la categoría de suelo - TOMO II. Normativa-. Al respecto se cumplen las determinaciones establecidas en los artículos de 108 a 116 de la LOTRUSCA, introduciendo no obstante precisiones más restrictivas en algún caso, atendiendo a la fragilidad y vulnerabilidad de algunas de las zonas delimitadas, y a la también superposición de determinados condicionantes y afecciones.

12.3.3. Afecciones.

Los terrenos clasificados en cualquiera de las categorías de suelo rústico anteriormente citadas estarán condicionados a las determinaciones y limitaciones que cada una de las siguientes afecciones impongan, bien por cumplimiento de la normativa vigente, bien por las determinaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental, bien porque el plan así lo ha considerado o por exigencias de los organismos sectoriales. Cada afección lleva aparejada en la Normativa su correspondiente ficha reguladora.

1. ***Afección Dominio Público Marítimo Terrestre***

En aplicación de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, se incluyen los terrenos deslindados como Dominio Público localizados en el extremo Norte del término municipal, afectados por los

expedientes de deslinde DL-102-S, aprobado por O.M. de 5 de diciembre de 2008 y DES01/13/39/0002, aprobado por O.M. de 23 de junio de 2016.

Tipo de afección	
Afección Dominio Público Marítimo Terrestre	**Af-DPMT**

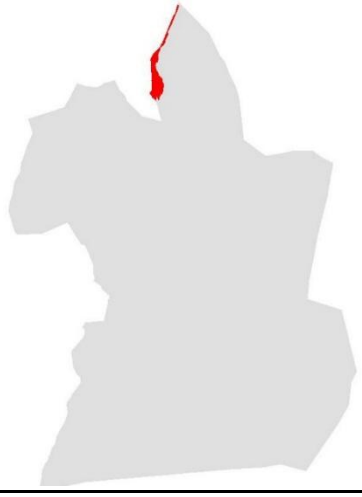


2. *Afección Plan de Ordenación del Litoral*

La Ley de Cantabria 2/2001 fijó el grupo de municipios litorales de la Región, incluyendo el Término Municipal de Torrelavega. Posteriormente, el desarrollo de la Ley de Cantabria 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, dispone que, salvo una pequeña zona situada al norte de Barreda, el resto del municipio queda incluido en la categoría de área no litoral.

El POL tiene rango normativo superior por lo que prevalece sobre cualquier regulación establecida en el presente Plan para los suelos rústicos emplazados dentro de su zonificación en la categoría de protección: intermareal y de riberas. Los terrenos afectados estarán sujetos a la Ley o determinaciones más limitativas que pudieran regularse en el presente Plan.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Plan de Ordenación del Litoral	**Af-DPMT**		
Protección intermareal		4,1	0,1%
Protección de ribera		12,8	0,4%
Total		16,9	0,5%



3. *Afección Montes de Utilidad Pública (MUP)*

La Ley 21/2015 de Montes, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, fija la obligación de elaborar un catálogo de los Montes de Utilidad Pública; al sur del Término Municipal de Torrelavega se localizan los Montes de Utilidad Pública con números de catálogo: 363-ter y 363-bis-I.

El primero es el denominado Avellaneda y Dobra, pertenece al pueblo de Viérnoles y su deslinde es parcial, en su colindancia con la finca "El Mazo y otros"; fue aprobado por Orden del Ministerio de Agricultura de 15 de febrero de 1967, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santander número 32, de 15 de marzo de 1967, páginas 249 y 250. Ocupa una superficie de 500 Ha, siendo el roble la especie dominante en aquel momento, hoy es el eucalipto. Según la información de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria, está pendiente de asentar la desafectación de la zona de Dobra por expropiación de Solvay S.A.

El segundo es el denominado Deshoja, Canal de Ladios, Brezal y Genota, que tradicionalmente perteneció a la Junta Vecinal de La Montaña y tras su desaparición es gestionado por el Ayuntamiento de Torrelavega; cuenta con una superficie forestal de 223 Ha., siendo, en el momento de su declaración, la especie dominante el Roble, actualmente ocupado por cultivos de eucalipto y pino, bosque mixto, prados y pastizal.

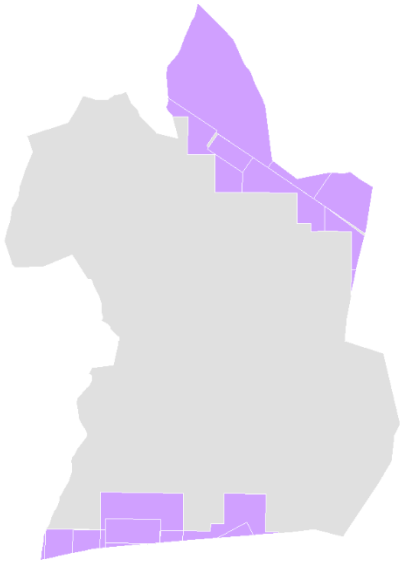
Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Montes de Utilidad Pública	**Af-MUP**		
Deshoja y otros		118,6	3,3 %
Avellaneda y Dobra		563,6	15,8 %
Total		682,3	19,2 %



4. *Afección Actividades Extractivas*

En aplicación de la Ley 22/73 de 21 de julio de Minas respetando el régimen de usos en lo relativo a las actividades extractivas contenido en el Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se grafían las cuadrículas del catastro minero a fin de señalar aquellas zonas del territorio municipal que, hasta el momento de la Aprobación Inicial del PGOU, constituyen concesiones de explotación de recursos de las secciones A,B,C o D.

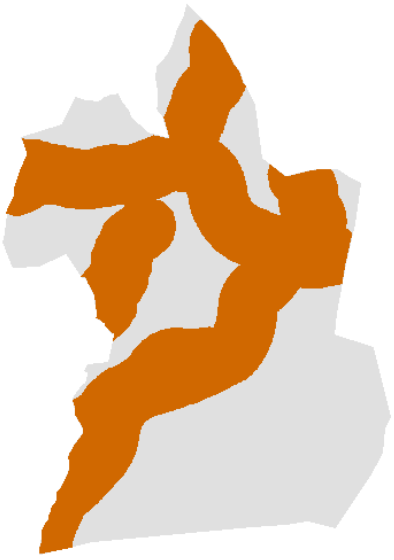
Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Actividades extractivas	**Af-AE**		
Concesiones de explotación		675,1	18,9 %



5. *Afección Área de Especial Exposición de Transporte de Mercancías Peligrosas (Transcant)*

Afecta al espacio señalado en Decreto 17/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y ferrocarril (TRANSCANT), sometido a la Ley de Cantabria 3/2019, de 8 de abril, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria (PLATERCANT), estableciéndose para el ámbito medidas de autoprotección de forma obligada así como la debida justificación para la implantación de determinados usos.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Área de Especial Exposición de Transporte de Mercancías Peligrosas (Transcant)	**Af-AEE**		
Total		1.714,0	48,3 %



6. *Afección Zona de Actuación Paisajística*

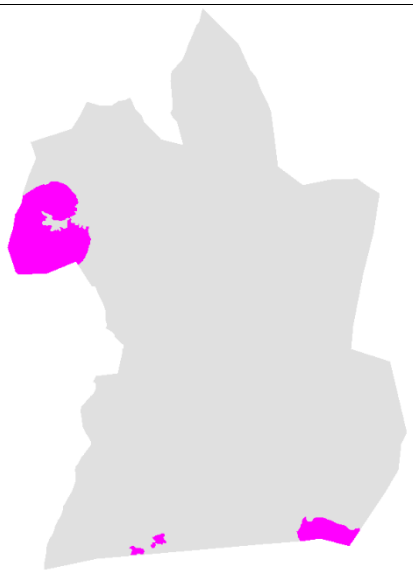
En cumplimiento de la Ley de Cantabria 4/2014 de Paisaje, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de Paisaje en tanto que instrumento normativo de carácter sectorial que contenga normas de directa aplicación, directrices y determinaciones dirigidas a la protección, gestión y ordenación de las unidades paisajísticas incluidas en el ámbito espacial de la presente afección.

De igual modo, cualquier actividad o actuación a desarrollar en el ámbito de los espacios incluidos en esta afección, estando o no aprobado el citado Plan Especial del Paisaje, deberá completar el expediente administrativo de solicitud de licencia, con un Proyecto de Actuación Paisajística a fin de definir técnica y económicamente, con grado de detalle suficiente, las acciones de restauración, preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que requieran intervenciones integradas.

Se han delimitado cuatro enclaves que, a causa de su degradación ambiental o por su relevancia paisajística comarcal, están condicionados por la presente afección, el entorno de la Capía, las escombreras de la antigua mina de Reocin, el Zanjón de la mina de Reocin y la mina Nieves.

El procedimiento para la aprobación y seguimiento de las determinaciones derivadas de redacción de los anteriores documentos será el definido por la normativa en vigor y en su defecto por ordenanza municipal.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Zona de Actuación Paisajística	**Af-AZP**		
Mina de Reocín		125,6	3,5%
El Zanjón		14,1	0,4%
Mina Nieves		5,3	0,2%
La Capía		28,6	0,8%
Total		**173,8**	4,9%

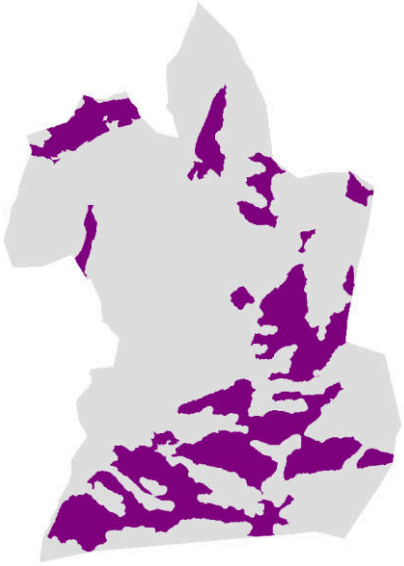


7. *Afección Zona de Integración Paisajística*

En cumplimiento de la Ley de Cantabria 4/2014 de paisaje, cualquier actuación a desarrollar en el ámbito de la delimitación de la presente afección deberá completar el expediente administrativo de solicitud de licencia, con un documento técnico de Análisis de Impacto e Integración Paisajística, a fin de valorar y cuantificar la magnitud e importancia de los efectos que la actuación y la actividad puedan producir sobre la calidad y fragilidad del paisaje y la afección visual, así como proponer las medidas adecuadas para mitigar los posibles impactos negativos.

Se trata de zonas de ladera y elevadas, donde el análisis de cuencas visuales del PGOU ha marcado como especialmente sensibles por su alta accesibilidad visual, donde las actuaciones e instalaciones a implantar deben ser previamente auditadas. El procedimiento para la aprobación del estudio y el seguimiento de las medidas correctoras estará sujeto a lo regulado por la normativa vigente.

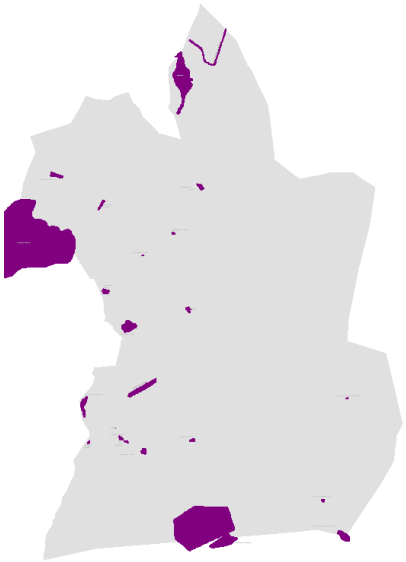
Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Zona de Integración Paisajística	**Af-ZIP**		
Total		850,8	23,9 %



8. *Afección Zona Arqueológica*

En aplicación de la Ley de Cantabria 11/98 se delimitan las zonas de afección arqueológica del Municipio. Los espacios grafiados son resultado de la zonificación de los estudios arqueológicos realizados. Sus determinaciones y regulaciones específicas son las contenidas en el Catálogo Arqueológico que forma parte de este PGOU.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Zona arqueológica	**Af-ZA**		
Total		147,00	4,1%



9. *Afección Zona de Riesgo de Inestabilidad y Contaminación de Suelos*

Bajo este epígrafe se agrupan los suelos rústicos afectados por procesos de ladera que comprenden deslizamientos traslacionales en la ladera del monte Dobra, zonas acarcavadas por erosión en la cabecera del Rio Cabo y las estructuras inestables que por acumulación artificial de materiales de desecho conforman la escombrera de Reocín o los vertederos del Mazo y del Barrio de San Ramón. Igualmente se incluyen las zonas susceptibles de sufrir procesos geomorfológicos de karstificación, que puedan dar lugar a depresiones por disolución y/o subsidencia, así como los lapiaces, localizados en las cimas calizas de monte Dobra, desde Jerrapiel a Sel de Alisas.

En cuanto a los suelos contaminados se incluyen los ocupados por los vertederos del Mazo y el antiguo vertedero del Barrio de San Ramón, así como aquellos suelos rústicos de especial protección que actualmente se encuentran ocupados por actividades relacionadas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, así como en los anexos A, B y C del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, o legislación sustitutiva.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Zona de riesgo de inestabilidad y contaminación de suelos	**Af-ICS**		
Total		286,9	8,0 %



10. *Afección Riesgo de Inundabilidad*

Se trata de una afección dirigida a paliar los riesgos derivados de los procesos de avenida y desbordamiento de los ríos y arroyos que surcan el municipio provocando inundaciones recurrentes por superar la capacidad hidráulica de sus cauces.

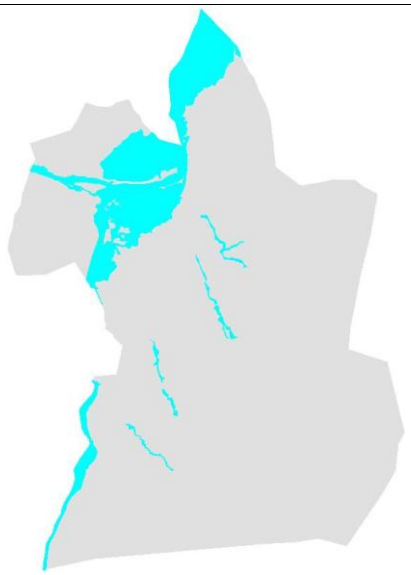
Las zonas afectadas se localizan en los cauces principales del Saja y el Besaya, así como a los arroyos de Tronquerias y el Rivero, Sorravides, Campuzano, San Román, Sapero y Repuente todos ellos con lechos en dirección a la ciudad y barrios perimetrales.

El objetivo último de la presente afección es señalar las zonas donde el riesgo de inundación hace inevitable la adopción de medidas correctoras, encaminadas a minimizar los daños de carácter socioeconómico.

El Órgano de Cuenca Hidrográfica será quien evalúe y autorice cualquier tipo de actuación. En todo caso, en la solicitud de licencia de construcción se exigirá un estudio de inundabilidad específico en el que se detallen las medidas correctoras que eviten que la edificación o la actividad, pueda sufrir daños económicos y humanos a consecuencia de esta clase de riesgo.

Los riesgos de inundabilidad se han estudiado y analizado pormenorizadamente en el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental: punto *2.2.17. Riesgos ambientales. Inundabilidad*, este documento se acompaña además de Anejo 3. Estudio hidráulico.

Tipo de afección	Has.	Sobre superficie municipal
Afección Riesgo de Inundabilidad Af-RI Inundabilidad por periodos de retorno		
Vía de intenso desagüe	87,3	2,5%
Avenida máxima de baja probabilidad Q500	237,0	6,6%



11. *Afección Hábitats y Elementos Naturales de Interés*

Sobre los lapiaces calcáreos del cordal del Dobra, afecta a la superficie catalogada por el Hábitat 4090 de Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, incluido en el Anexo I de Hábitats Naturales de Interés Comunitario, de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestres.

La “Cueva de las Palomas” en el monte Dobra, con presencia de quirópteros, es un ámbito de especial relevancia faunística además de su importancia como yacimiento arqueológico.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Hábitats y Elementos Naturales de Interés	Af-HEI		
Hábitat Natural de Interés Comunitario		0,9	0,2 %
Cueva de las Palomas		45,2	1,3 %
Total		46,1	1,5 %



12. *Afección Área Natural de Especial interés La Viesca ANEI*

Se recoge la delimitación geográfica establecida para el ANEI 'La Viesca' por el Decreto 63/2016, por el que se declara este Espacio Natural Protegido de Cantabria, con ámbito reducido por sentencia judicial número 20/2018, dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, sobre el cual se aplica el Decreto 33/2023, de 18 de mayo, por el que se aprueban las Normas de Protección del Área Natural de Especial Interés La Viesca, términos municipales de Torrelavega y Cartes.

Tipo de afección		Has.	Sobre superficie municipal
Afección Área Natural de Especial interés La Viesca	**Af-ANEI**		
Total		27,9	0,79 %



13. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

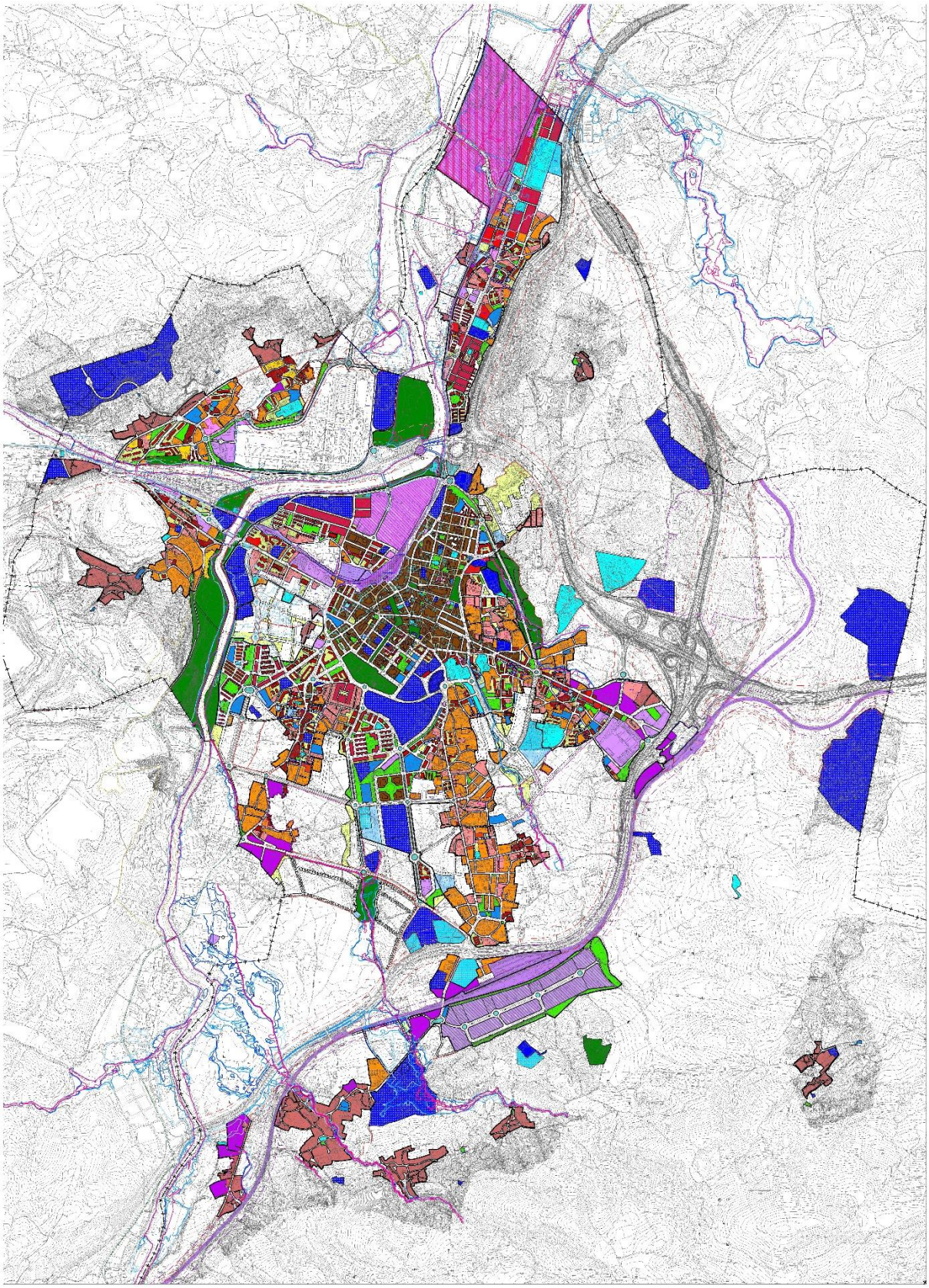
La ordenación detallada del suelo urbano consolidado contempla quince zonas de ordenanza para la regulación del tejido urbano: siete ordenanzas residenciales, cuatro ordenanzas industriales, dos ordenanzas de terciario, una ordenanza de equipamiento y una ordenanza para zonas verdes y espacios libres. En algunas ordenanzas se han establecido diferentes grados para adecuar las determinaciones de edificabilidad, ocupación y volumen a las tipologías edificatorias ya existentes o previsibles.

En la zonificación que ha permitido delimitar las siguientes zonas de ordenanza se ha tenido en cuenta la existencia de planeamiento de desarrollo que en base a unos parámetros urbanísticos concretos han generado algunos de los barrios, o áreas que componen la ciudad existente; en estos casos se han respetado y mantenido las ordenanzas que dieron lugar a estos ámbitos concretos, considerando que aún quedan parcelas sin edificar para las cuales se mantienen las condiciones de edificación de los instrumentos aprobados.

Las zonas de ordenanza se establecen gráficamente en los planos “Zonas de Ordenanza. Alineaciones. Gestión”, para cada una de ellas se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela se regula según la ordenanza de aplicación propuesta.

- Ordenanza MC: MANZANA CERRADA. Grado 1 y 2.
- Ordenanza EA: EDIFICACIÓN ABIERTA. Grado 1, 2, 3 y 4.
- Ordenanza EM: EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS.
- Ordenanza VE: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. Grado 1 y 2.
- Ordenanza U: VIVIENDA UNIFAMILIAR. Grado 1, 2 y 3.
- Ordenanza COL: COLONIAS. Grado 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- Ordenanza NT: NÚCLEOS TRADICIONALES. Grado 1 y 2.
- Ordenanza I-1: GRAN INDUSTRIA. Industria autónoma.
- Ordenanza I-2: INDUSTRIA EN GENERAL. Grado 1 y 2.
- Ordenanza I-3: INDUSTRIA.
- Ordenanza I-4: INDUSTRIA EN PSIR. Grado 1, 2, 3, 4 y 5.
- Ordenanza T: TERCIARIO
- Ordenanza TC: TERCIARIO COMERCIAL. Grado 1 y 2.
- Ordenanza EQ: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Grado 1 y 2.
- Ordenanza EL: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Las ordenanzas corresponden con los diferentes tipos constructivos presentes o previstos en la ordenación.



Las ordenanzas residenciales son las siguientes:

- ***Ordenanza MC: Manzana Cerrada***
  Edificaciones entre medianeras conformando manzanas, con o sin patio. Da lugar a viviendas colectivas en altura, se determinan gráficamente el fondo y la altura.
  Se establecen dos grados:
  - *Grado 1*: manzana compacta, generalmente con patio de parcela, ocupados en algunos casos en planta baja.
  - *Grado 2*: manzana cerrada con patio de manzana.

- ***Ordenanza EM: edificación tradicional entre medianeras***
  Edificación entre medianeras, alineada a vial o retranqueada. Colectiva y unifamiliar.
  Se corresponden principalmente con edificaciones de carácter tradicional, en parcelas de tamaño pequeño o medio. Se establecen dos situaciones: mantenimiento de la edificación existente y nueva edificación.

- ***Ordenanza EA: Edificación Abierta. Grado 1, 2, 3 y 4***.
  Edificios exentos y bloque abierto, en los que domina el uso residencial colectivo, con espacio libre privado.
  Se establecen cuatro grados según el número de plantas permitido:
  - *Grado 1*: 2 plantas. Vivienda unifamiliar y bifamiliar. Se corresponde con parcelas en su mayor parte ya edificadas, que responden a patrones tradicionales del lugar.
  - *Grado 2*: 2 plantas. Vivienda colectiva. Viviendas en planta baja con jardín, generalmente con acceso independiente; con acceso común para planta superior mediante galería corrida o caja vertical.
  - *Grado 3*: 3 plantas. Vivienda colectiva
  - *Grado 4*: 4 plantas. Vivienda colectiva

  Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del PGOU se asumen (mantenimiento), y se establecen parámetros para las nuevas y sustituciones.

- ***Ordenanza VE: volumetría específica. Grado 1 y 2***.
  Edificación exenta en bloque abierto lineal con acceso común.
  Se establecen dos grados de aplicación: con espacio libre privado dentro de la parcela o sin él.
  - *Grado 1*: Bloques abiertos en disposición lineal que ocupan el 100% de la parcela, no hay espacio libre privado.
  - *Grado 2*: Edificación abierta que ocupa el 100% de la volumetría fijada gráficamente, con espacio libre privado dentro de la parcela. Se corresponde con:
    - Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas coincidentes total o parcialmente con ámbitos remitidos por el Plan General que se revisa a planeamiento de desarrollo: Planes Especiales (PERI) o Estudios de Detalle (ED), en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante existir parcelas edificables.
    - Suelos urbanos aún no desarrollados, en los que confluyen una serie de circunstancias: localización dentro de un ámbito concreto, o singularidad, que hacen conveniente la fijación desde el propio Plan de una volumetría específica para su edificación.

- ***Ordenanza U: vivienda unifamiliar. Grado 1, 2 y 3***.
  Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada. Se establecen tres grados:
  - *Grado 1*: Adosada
  - *Grado 2*: Aislada/ Pareada

- *Grado 3*: Aislada

- ***Ordenanza COL: colonias. Grado 1, 2, 3, 4, 5 y 6***.
  Conjuntos de viviendas concebidos de forma unitaria asociados a espacios comunes, con valores morfotipológicos significativos. Se delimitan las siguientes Colonias:

  COL-1. ***Colonia SOLVAY***
  Viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.

  COL-2. ***Colonia SNIACE en Barreda***. Se distinguen:

  A. *El Salvador*
  Viviendas unifamiliares y bifamiliares pareadas y adosadas
  Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto

  B. *Santo Domingo*
  Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto

  C. *La Palmera*
  Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto

  COL-3. ***Colonia SNIACE en Mies del Valle***:

  A. *En torno C/ Pablo Garnica*
  Viviendas unifamiliares aisladas
  Viviendas colectivas en bloque abierto

  B. *La Tortuga*
  Viviendas unifamiliares pareadas

  COL-4. Colonia Ciudad Vergel
  Viviendas unifamiliares pareadas

  COL-5. Barrio Covadonga
  Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto

  COL-6. Nueva Ciudad
  Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto

- ***Ordenanza NT: núcleos tradicionales. Grado 1 y 2***.
  Se entiende por Núcleo Tradicional el núcleo de población ubicado en un espacio de carácter predominante rural en el que, sin darse estrictamente todas las condiciones que permitan caracterizar el suelo como urbano, el interés de su estructura morfológica, la tipología tradicional de las construcciones, su vinculación al uso racional del suelo rústico que lo rodea o circunstancias similares de imbricación con el medio natural, lo caracterizan como un asentamiento singularizado. Se asigna a todos los núcleos tradicionales delimitados como tales.

  En esta zona de ordenanza se priorizan las obras de rehabilitación y reforma de la edificación existente frente a las actuaciones de nueva planta.

  Se establecen dos grados de aplicación:

  - *Grado 1*: vivienda unifamiliar tradicional, generalmente aislada, o entre medianeras en el caso de preexistencias.
  - *Grado 2*: vivienda unifamiliar aislada, de aplicación en los bordes de los núcleos.

  Dentro de esta ordenanza se establecen determinaciones específicas para los núcleos de La Montaña y Viérnoles, que constituyen los núcleos con mayores valores patrimoniales, insertos ambos dentro de un Área de integración ambiental y paisajística.

  Dentro del núcleo de Viérnoles, además, se ha delimitado el entorno de protección del *Bien de interés Local V-2 (Casa del Mayorazgo de Juan Velarde*), que conlleva cautelas propias para las parcelas localizadas en él.

Las **ordenanzas industriales** son las siguientes:

- ***Ordenanza I-1: gran industria. Industria autónoma***.
  Grandes industrias existentes en la actualidad que el PGOU consolida (SOLVAY y ASPLA).

  En el caso de SOLVAY, la ordenanza recoge la expresa *Calificación de especial protección* de las parcelas donde se desarrolla la actividad, a efectos del cumplimiento de los accesos al mar derivados de su localización.

- ***Ordenanza I-2: industria en general. Grado 1 y 2***.
  Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.
  - *Grado 1*: Industria aislada
  - *Grado 2*: Industria aislada o adosada

- ***Ordenanza I-3: industria***.
  Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.

- ***Ordenanza I-4: industria en PSIR. Grado 1, 2, 3, 4 y 5.***
  Parcelas englobadas en el Polígono Industrial Tanos- Viérnoles (PSIR). Se establecen 5 grados:
  - *Grado 1*: Productivo de Edificación en medianería
  - *Grado 2:* Productivo de Edificación aislada
  - *Grado 3:* Productivo de Oficinas
  - *Grado 4:* Terciario de Hostelería, Gasolineras, Garajes y Servicios del Automóvil
  - *Grado 5:* Dotacional de estacionamiento

Las **ordenanzas de Terciario** son las siguientes:

- ***Ordenanza T: terciario***
  Terciario en general. Edificación aislada o formando parte de una manzana cerrada.

- ***Ordenanza TC: Terciario Comercial***.
  Terciario comercial en edificación aislada, con dos grados de aplicación dependiendo del tamaño de la parcela.

Las **ordenanzas de Equipamiento y Espacios libres públicos** son las siguientes:

- ***Ordenanza EQ: equipamiento comunitario. Grado 1 y 2***.
  Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento.
  - *Grado 1:* Equipamientos en general. Se establecen dos situaciones:
    - Ocupando una manzana completa, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.
    - En parcela entre medianeras, o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso
  - *Grado 2:* Equipamientos deportivos

  En el Grado 1 se contemplan todos los usos regulados como equipamientos en la normativa general (*Artículo 41 y concordantes*), además se identifican en planos con la letra "O" algunas parcelas de "EQ" que permiten al Ayuntamiento destinarlos a los usos que fueran necesarios atendiendo a sus necesidades y las propias del barrio en cuestión.

- ***Ordenanza EL: zonas verdes y espacios libres***
  Engloba: Zonas verdes, Parque, Jardín y Plaza urbana, Áreas de ocio y recreo.

14. CAPACIDAD RESIDENCIAL

14.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

La capacidad de población del Plan General se ha ajustado partiendo de una proyección de población en un escenario contenido, que refleja el crecimiento real de los últimos años y de la necesidad de viviendas generada por el incremento de población previsto.

La función territorial de Torrelavega en la Comunidad y su condición de ciudad media, la previsión de viviendas de nueva construcción, la calidad de los equipamientos públicos, la planificación de suelo industrial, incentivando la implantación de nuevas actividades, pueden incidir notablemente en la evolución demográfica a corto y medio plazo del municipio.

1. Proyección de población y tamaño medio del hogar

La estimación de la población futura del municipio, tal como se recoge en el estudio demográfico contenido en este documento, se ha realizado en tres escenarios que responden a periodos recientes con tasas de crecimiento diferentes, pero que, con las tendencias demográficas actuales, pueden ser posibles.

- ESCENARIO 1, suponiendo que la tasa futura será igual que la que tuvo el municipio entre 1991 y 2018, año en que alcanza los 51.687 habitantes: -0,55% de tasa anual.
- ESCENARIO 2, corresponde a la tasa de crecimiento que tuvo el municipio entre 1981 y 1991: 0,61% anual.
- ESCENARIO 3, suponiendo que se recupera la tasa de crecimiento que tuvo Torrelavega entre 1975 y 1991: 1% anual.

Los cálculos se han realizado para dos periodos: 2018-2024 y 2024-2029, tomando como población de partida la de 51.687 habitantes a 1 de enero de 2018; llevar la proyección más lejos puede ser arriesgado pues son muchas las variables manejadas y aumenta la duda sobre su comportamiento, cada vez más dependiente de causas exteriores.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TORRELAVEGA PARA EL PERÍODO 2024-2029		
HIPÓTESIS	**POBLACIÓN EN LOS AÑOS**	
	2024	**2029**
ESCENARIO 1	50.555	49.722
ESCENARIO 2	53.655	55.308
ESCENARIO 3	54.960	57.769

En el año 2.024 la población de Torrelavega puede oscilar entre 50.555 y 54.960 habitantes, en números redondos; para 2039 podría estar entre 49.722 y 57.769 habitantes.

Tomando como referencia la población de Torrelavega de 2025 y considerando que se mantiene la estable la tendencia de recuperación desde el 2022 con una tasa del o,32% anual, el municipio podría alcanzar una población residente de 54.170 habitantes.

En los últimos años el descenso del tamaño medio del hogar en Torrelavega ha sido muy intenso. Entre 1991 y 2001 pasa de 3,43 personas por hogar a 2,93, lo que supone una reducción de 0,05 centésimas por año; desde este nivel desciende en 2011 a 2,52 personas, con una reducción anual inferior (0,04 centésimas al año), logrando mantenerse en este ratio hasta 2014 con 2,44 personas por hogar.

Si se sigue esta última tendencia, en 2029 la talla de los hogares sería de 2,2 personas por hogar, por lo que podemos establecer como hipótesis de trabajo que la semisuma de estas ratios debe ser el

objetivo a conseguir, en torno a 2,3 personas por hogar, respondiendo a la estimación de mantenimiento y recuperación de la población, en consonancia con la proyección realizada, y no una pérdida imparable de habitantes.

2. Necesidad de nuevas viviendas. Dinámica municipal

Dividiendo la población proyectada para 2039 (57.769 personas) entre 2,25 personas por hogar, se obtiene la necesidad de 25.675 viviendas para ese año.

El parque de viviendas principales a finales de 2011 (Censo de Población y Viviendas del INE) era de 21.960 unidades. Como entre esa fecha y finales de 2014 se han solicitado en el Ayuntamiento de Torrelavega licencias de obra para un total de 171 viviendas, en el supuesto de que todas se hubieran ejecutado y que sean principales, en la actualidad debería de haber un parque de vivienda principal de 22.131 unidades, por lo que sería necesario construir otras 4.192 viviendas para dar respuesta a las necesidades de la población futura.

Sin embargo, el Censo de Viviendas de 2011 también nos decía que había 3.755 viviendas vacantes, sin considerar la vivienda secundaria a disposición de residentes temporales. Se desconoce cómo habrá evolucionado ese stock y si parte del mismo está destinado a segunda residencia, pero es muy posible que gran parte de él esté todavía disponible, con aumento tras la crisis inmobiliaria. En todo caso, estas unidades no son suficientes para cubrir la estimación en el escenario más optimista posible, elegido para quedar del lado de la seguridad, aún en el hipotético caso de que todas entrasen el mercado inmobiliario, en condiciones competitivas, si su estado de conservación fuese bueno.

La evolución del parque de viviendas se ha mantenido uniforme a lo largo de los últimos veinte años, con un incremento de la vivienda vacía en el periodo 1991-2001 y un ligero descenso en el periodo siguiente.

	1991		**2001**		**2011**	
	Nº viviendas	**%**	**Nº viviendas**	**%**	**Nº viviendas**	**%**
TOTAL	20.666	100,00	23.594	100,00	26.535	100,00
Principales	17.574	85,04	18.999	80,52	21.959	82,75
Secundaria	621	3,00	795	3,37	819	3,09
Vacía	2.471	11,96	3.800	16,11	3.757	14,16

Para calcular la necesidad de vivienda se considera que una parte de la demanda está destinada a residencia permanente, que se mantienen los porcentajes de vivienda secundaria (3%) y de vivienda vacía (14% según el censo de viviendas de 2011), aunque el objetivo es reducir este último.

Tal como se recoge en el análisis inmobiliario realizado entre los años 1998 y 2014 en Torrelavega se han construido 4.589 nuevas viviendas, lo que supone una media de 464 viviendas/ año, aunque su distribución temporal, tal como se explica en dicho estudio, no ha sido uniforme.

	1998	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
nº viviendas	622	375	331	170	488	447	383	386	412
habitantes	57.493	57.070	56.189	55.909	56.180	56.638	56.407	56.230	56.143
licencias/1.000hab./año	11	7	6	4	9	8	7	7	8
	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	
nº viviendas	501	250	63	9	9	6	9	128	
habitantes	55.418	55.910	55.947	55.888	55.553	55.297	54.827	54.196	
licencias/1.000hab/año	10	5	2	1	1	1	1	3	

En términos generales, las oscilaciones del sector inmobiliario también tienen su manifestación en Torrelavega. A partir de 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económico financiera, resulta muy

significativa la caída de las licencias tramitadas, pues solamente se conceden la mitad que el año anterior; a partir de este año se inicia un descenso con una leve recuperación en el número de viviendas en 2014.

El efecto de los excesos y de la crisis se refleja en el análisis de los datos que, en el periodo considerado, supone una media anual de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes, estándar inferior al que podría corresponder al municipio del Torrelavega. Considerando que la demanda de vivienda va a mantener este estándar como mínimo, en los años de programación del Plan serían necesarias 4.050 nuevas viviendas.

Para calcular la posible demanda de suelo residencial se han considerado tanto los años de programación como el tiempo que tardan las viviendas en ponerse en el mercado, teniendo en cuenta los procesos de formulación y actividad de ejecución completos, lo que supone un incremento de entre dos y cuatro años sobre la programación del Plan General.

3. Necesidad de nuevas viviendas. Modelo de cuantificación contenido en el Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT), documento para aprobación inicial.[7]

Para calcular la necesidad de nuevas viviendas se ha tenido en cuenta la metodología para el dimensionamiento contenida en el documento del Plan Regional de Ordenación Territorial elaborado por el Gobierno de Cantabria, actualmente en tramitación. Es una metodología de cuantificación en base a la caracterización del municipio y a su funcionalidad en el territorio; es un modelo contrastado en otros instrumentos de ordenación territorial, por lo que, aun no estando aprobado el PROT, se ha considerado de interés de cara a la integración del Municipio de Torrelavega en el modelo territorial de la Comunidad.

En el sistema de ciudades propuesto en el PROT, Torrelavega está considerada como ciudad media, que son las "que contribuyen a la representación de la Comunidad Autónoma y deben proporcionar servicios, equipamientos y actividades con un alto grado de especialización. Por su localización geográfica han de ser nodos clave en la vertebración del territorio".

- *FASE 1. Caracterización municipal en base a la dinámica poblacional del periodo 2000-2016*

  El municipio se mantiene entre un 10% de pérdida y un 10% de crecimiento

  Municipio estable

- *FASE 2. Cuantificación de la necesidad de viviendas para la población residente*

  Año horizonte del Plan 2029
  Población prevista 57.769
  Evolución tamaño hogar 2,25
  Nº viviendas población residente 25.676

  Viviendas principales año horizonte: 25.676

- *FASE 3. Corrección por su función dentro del modelo territorial propuesto en el PROT*

  Incremento municipio estable ..... 25% 6.419
  Incremento ciudad principal ..... 10% 3.851
  Total incremento 10.270

  Incremento de viviendas por su función dentro del modelo territorial: 10.270

[7] La estimación de la necesidad de nuevas viviendas se corregirá con el modelo de cálculo que contenga la versión definitiva del PROT en tramitación.

- *FASE 4. Cuantificación de viviendas estacionales*

  Segunda residencia ..... 3%.....770

  Viviendas segunda residencia: 770

- *FASE 5. Cuantificación del número total de viviendas necesarias en el año horizonte*

  Viviendas población residente..... 35.946
  Viviendas población secundaria 770
  Total viviendas 36.716

  Viviendas necesarias: 36.716

- *FASE 6. Corrección por parque de viviendas existente*

  Parque de viviendas actual :
  Vivienda principal..... 21.959
  Vivienda secundaria 819
  Vivienda vacía..... 3.757
  Necesidad de nuevas viviendas 13.938
  Exceso de vivienda vacía..... 1.921

  Necesidad total de nuevas viviendas: 12.017

En el Municipio de Torrelavega, considerando el modelo territorial previsto en el Plan Regional de Ordenación en tramitación, se podría alcanzar un máximo de 12.017 nuevas viviendas en el año horizonte del Plan General.

14.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, considerada como incremento sobre el número de viviendas existentes, se ha realizado con los siguientes criterios:

- En los ámbitos de suelo urbano consolidado en los que se prevén actuaciones para completar la urbanización con incremento de edificabilidad sobre la ordenación existente, el número de viviendas se ha calculado aplicando los parámetros de edificabilidad y uso a las manzanas resultantes de la ordenación detallada fijada por el PGOU, señalada en las fichas de la Normativa urbanística, en los ámbitos delimitados como SUC Art. 102 bis
- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, se ha calculado aplicando los parámetros de densidad máxima de viviendas fijada por el PGOU al ámbito ordenado, excluidos los sistemas generales en su caso. La ordenación detallada contenida en el PGOU cumple con la densidad fijada.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, para los que se ha establecido densidad máxima de viviendas por hectárea y se ha considerado que la ordenación se desarrollará con el número máximo de viviendas permitido. Se calcula aplicando la densidad máxima fijada por el PGOU sobre la superficie del sector excluidos sistemas generales.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con planeamiento asumido se ha considerado el número máximo de viviendas resultante de las ordenaciones aprobadas.

El desarrollo del PGOU de Torrelavega permite la siguiente capacidad máxima de nuevas viviendas en el municipio, desglosada por clase de suelo y ámbitos:

CLASE DE SUELO		Nº VIVIENDAS	
Suelo urbano consolidado			**523**
SUC-PAS			**29**
	SUC-R-8-PAS	29	
SUC-PE			**215**
	PE3-FFCC	115	
	PERI-2	100	
SUC. Art.102 bis			**279**
	SUC-R-1	9	
	SUC-R-2	23	
	SUC-R-3	25	
	SUC-R-4	14	
	SUC-R-5	9	
	SUC-R-6	12	
	SUC-R-7	20	
	SUC-R-9	3	
	SUC-R-10	36	
	SUC-R-11	11	
	SUC-R-12	7	
	SUC-R-13	8	
	SUC-R-14	18	
	SUC-R-15	22	
	SUC-R-16	26	
	SUC-R-17	4	
	SUC-R-18	12	
	SUC-R-19	6	
	SUC-AE-1	14	

CLASE DE SUELO		Nº VIVIENDAS	
Suelo urbano no consolidado			**1.531**
SUNC-PAS			**362**
	SUNC-R-1-PAS	174	
	SUNC-R-2-PAS	16	
	SUNC-R-3-PAS	21	
	SUNC-R-4-PAS	76	
	SUNC-R-5-PAS	26	
	SUNC-R-6-PAS	11	
	SUNC-R-7-PAS	6	
	SUNC-R-8-PAS	32	
SUNC			**1.169**
	SUNC-R-1	104	
	SUNC-R-2	77	
	SUNC-R-3	151	
	SUNC-R-4	31	
	SUNC-R-5	14	
	SUNC-R-6	41	
	SUNC-R-7	28	
	SUNC-R-8	19	
	SUNC-R-9	43	
	SUNC-R-10	51	
	SUNC-R-11	83	
	SUNC-R-12	36	
	SUNC-R-13	12	
	SUNC-R-14	22	
	SUNC-R-15	12	
	SUNC-R-16	14	
	SUNC-R-17	77	
	SUNC-R-18	71	
	SUNC-R-19	43	
	SUNC-R-20	70	
	SUNC-R-21	10	
	SUNC-R-22	28	
	SUNC-M-1	32	
	SUNC-M-2	100	

CLASE DE SUELO		Nº VIVIENDAS	
Suelo urbanizable delimitado			**3.911**
SURB-D-PAS			**1.306**
	SURB-D-PAS-1R	981	
	SURB-D-PAS-2R	325	
SURB-D			**2.605**
	SURB-D-1A-R	289	
	SURB-D-1B-R	260	
	SURB-D-1C-R	82	
	SURB-D-2A-R	299	
	SURB-D-2C-M	191	
	SURB-D-3-R	385	
	SURB-D-4-M	55	
	SURB-D-5-R	650	
	SURB-D-7-R	158	
	SURB-D-8-R	51	
	SURB-D-9-R	79	
	SURB-D-11-R	106	

CLASE DE SUELO		Nº VIVIENDAS	
Suelo urbanizable residual			**611**
SURB-R			**611**
	SURB-R-1-M	241	
	SURB-R-2-R	370	

CLASE DE SUELO / CATEGORÍA	Nº viviendas
Suelo urbano consolidado (SUC)	523
Suelo urbano no consolidado (SUNC)	1.531
Suelo urbanizable delimitado (SURB-D)	3.911
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS SU + SURB	**5.965**
Suelo urbanizable residual	611
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS MUNICIPIO	**6.576**

En desarrollo de las determinaciones del Plan General, se podrían construir 5.965 nuevas viviendas en suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo urbanizable delimitado, en el plazo de programación establecido, y 6.576 en caso de que se desarrollara el suelo urbanizable residual.

La capacidad de viviendas del Plan General mantiene la dinámica del municipio; responde a los objetivos de planeamiento establecidos, previendo un incremento de viviendas capaz de asumir las necesidades derivadas de su función territorial, sin necesidad de alcanzar los máximos establecidos en el PROT.

Considerando los datos del Censo de población y vivienda 2021 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta con 26.596 viviendas, de las que 21.213 son principales y 5.383 no principales, lo que supone el 20,24% del total de viviendas censadas.

VIVIENDAS CENSO 2021		
Tipo	**Nº viviendas**	**% s/total**
Principales	21.213	79,76%
No principales	5.383	20,24%
TOTAL	**26.596**	

La capacidad total del PGOU, considerando existentes y propuestas y descontando las existentes en ámbitos de suelo urbano que bien desaparecerán en la transformación prevista o en caso de integrarse estarían incluidas en el número máximo e las permitidas en el ámbito, sería:

	Nº VIVIENDAS ÁMBITOS		Viv. Exist. en ámbitos
TOTAL EXISTENTES		**26.596**	
PROPUESTAS			
SU-PE	215		
SUC art.102bis	279		30
SU PAS	29		
TOTAL Suelo urbano conslidado		***523***	***30***
SUNC CON ORDENACION DETALLADA	625		38
SUNC REMITIDO A PP	544		62
SUNC-PAS	362		
TOTAL Suelo urbano no conslidado		***1.531***	***100***
SURB-D	2.605		
SURB-D-PAS	1.306		
TOTAL Suelo urbanizable delimitado		***3.911***	
TOTAL		**5.965**	**130**
SURB RESIDUAL	611		
TOTAL Suelo urbanizable residual		***611***	
TOTAL PROPUESTAS		**6.576**	**130**
TOTAL CAPACIDAD MÁXIMA		**33.042**	

La capacidad residencial estimada del Plan General, considerando las viviendas existentes y que se desarrollan todas las actuaciones programadas y no programadas, es de 33.042 viviendas.

La nueva ordenación prevé un incremento sobre el número de viviendas actual de 5.965 viviendas (5.865 descontando las viviendas existentes en ámbitos programados), en el periodo de transformación de suelo programado, lo que supondría la construcción de ocho viviendas por cada mil habitantes y año, estándar adecuado para el municipio de Torrelavega.

Considerando las hipótesis antes señaladas, en un escenario conservador, considerando que se mantienen los porcentajes de vivienda principal y secundaria en 80% y 20% y el tamaño medio de hogar en 2,3 y 2,5 habitantes/vivienda respectivamente, la capacidad residencial máxima sería de 77.317 habitantes, 60.795 en vivienda principal y 16.522 en vivienda no principal.

TOTAL VIVIENDAS	Tipo vivienda	%	Nº vivendas	Hab/viv	Total	TOTAL HABITANTES
33.042	Principal	80%	26.433	2,3	60.795	**77.317**
	No principal	20%	6.609	2,5	16.522	

15. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIO

15.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La captación de agua para el abastecimiento a la ciudad de Torrelavega se efectúa en el río Besaya, en el embalse denominado "Presa de Los Corrales de Buelna", situado en las cercanías de la localidad de Las Fraguas, dentro del municipio de Arenas de Iguña.

Con el objeto de garantizar el abastecimiento de agua, el municipio cuenta con conexión a la *Autovía del Agua*, a través de la conexión ejecutada en el depósito de Tanos.

El embalse tiene una capacidad de 0,1 hm^3 y, además de las aguas propias de la cuenca del Besaya, puede recibir las procedentes del embalse del Ebro.

El Ayuntamiento de Torrelavega es titular de una concesión a perpetuidad, a disponer desde dicha "Presa de los Corrales de Buelna", de 325 litros/sg.

El agua así captada se transporta por una conducción en tubería de 1.100 mm de diámetro, que la conduce hasta la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), situada en el término municipal de Los Corrales de Buelna, donde es sometida a potabilización mediante un tratamiento de precloración-decantación-filtración-postcloración. La capacidad de tratamiento nominal de la ETAP es también de 325 litros/sg, abasteciéndose, también desde ella, al municipio de Los Corrales de Buelna.

En cuanto a la suficiencia y disponibilidad de los recursos hídricos respecto a las determinaciones del PGOU, tal como se recoge en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, "con fecha 26 de febrero de 2021 (BOE núm. 58, de 9 de marzo de 2021), se ha dictado resolución de acuerdo específico y de otorgamiento de la autorización especial correspondiente al Gobierno de Cantabria para derivar aguas superficiales de la cuenca del río Besaya utilizando el embalse del Ebro para su almacenamiento y regulación, con posterior retorno, destinado al abastecimiento de Cantabria".

Desde la ETAP parten sendas conducciones, ambas en tubería por gravedad, una de 565 mm de diámetro, y otra de 900 mm. Dichas conducciones terminan en sendos depósitos reguladores, a su vez conectados entre sí y ambos de 10.000 m^3 de capacidad, situados en las localidades de Tanos y Viérnoles. Además cuenta con pequeños depósitos que suponen un volumen adicional de 3.850 m^3.

Del depósito de Tanos parte una tubería de 700 mm de diámetro hacia el casco de Torrelavega, y del de Viérnoles otra de 900 mm de diámetro, tuberías ambas que constituyen las principales arterias de la red de distribución.

A continuación, se lista las distintas estaciones de Bombeo y pequeños depósitos pertenecientes al municipio:

- Depósito de Sierrallana
- Depósito y bombeo de Ganzo
- Depósito de San Ramón
- Bombeo de San Ramón de Arriba
- Depósito de San Bartolomé
- Depósito de Torres
- Bombeo de Torres
- Depósito y Bombeo de Cuatro Vientos
- Depósito de la Montaña
- E.B.A.P. de Río Riba

- Depósito de Radillo
- Bombeo de Radillo

La red de distribución está formada por tuberías de distintos materiales (fundición dúctil, polietileno, fibrocemento,...) y diámetros comprendidos entre los 63 mm y los 900 mm.

Estimación de demanda de agua:

La capacidad de almacenamiento diario de Torrelavega es de 23.850 m^3 diarios, obtenido como suma de sus depósitos reguladores y otros pequeños depósitos.

Si obtenemos la capacidad de almacenamiento a partir del caudal de concesión o de la capacidad de tratamiento, se obtiene un máximo de 28.080 m^3/día.

Por otra parte, teniendo en cuenta que en Torrelavega se dan distintos tipos de tejidos urbanos (ciudad consolidada, barrios, núcleo tradicional y población rural), aplicando criterios de sostenibilidad en cuanto al consumo y gestión del agua, asumiendo que se trata de un bien finito sobre el que hay que contener el gasto, con criterios de sostenibilidad y racionalidad se toma como base de cálculo una dotación de 270 l/hab/dia, lo que equivale a:

	Nº habitantes	*demanda (m^3/día)*
Población 2021	51.203	13.825
Población 2040[8]	77.317	20.876

Aplicando una dotación de 0,5 l/s/ha bruta durante 12 h al día en suelos industriales obtenemos un volumen de agua futurible de 3.332 m^3/día.

La ETAP de Torrelavega también suministra agua potabilizada a los municipios de Los Corrales de Buelna, Polanco y Cartes, elevando la demanda en otros 4.000 m^3. La suma de todos estos volúmenes supone una demanda estimada de 28.208 m^3/día.

En el hipotético caso de que se desarrollaran los suelos urbanizables residuales, los dos depósitos existentes en la actualidad quedarían escasos; y teniendo en cuenta que los caudales de captación y tratamiento son inferiores a los requerimientos municipales a 10 años vista, el Plan prevé la reserva de suelo para un nuevo depósito en Viérnoles, junto al existente.

El Plan contempla los siguientes ámbitos de transformación en suelo urbano consolidado y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUC-R-1	Miravalles	Residencial	0,04
SUC-R-2	Centro	Residencial	0,2
SUC-R-3	Centro	Residencial	0,2
SUC-R-4	Centro	Residencial	0,11
SUC-R-5	Centro	Residencial	0,1
SUC-R-6	Tanos	Residencial	0,1
SUC-R-7	Barreda	Residencial	0,14
SUC-R-9	Miravalles	Residencial	0,04
SUC-R-10	Sierrapando	Residencial	0,3

[8] Previsión de población futura máxima teniendo en cuenta los suelos urbanizables residuales. Absorbe la capacidad del Plan.

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUC-R-11	Barreda	Residencial	0,08
SUC-R-12	Tanos	Residencial	0,04
SUC-R-13	Tanos	Residencial	0,06
SUC-R-14	Campuzano	Residencial	0,13
SUC-R-15	El Cerezo	Residencial	0,16
SUC-R-16	El Cerezo	Residencial	0,2
SUC-R-17	Ganzo-Dualez	Residencial	0,05
SUC-R-18	Barreda	Residencial	0,13
SUC-R-19	Tanos	Residencial	0,03

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUNC-R-1	Barreda	Residencial	0,61
SUNC-R-2	Mies de Vega	Residencial	0,56
SUNC-R-3	Barreda	Residencial	1,11
SUNC-R-4	Barreda	Residencial	0,23
SUNC-R-5	Sierrapando	Residencial	0,11
SUNC-R-6	Barreda	Residencial	0,3
SUNC-R-7	Barreda	Residencial	0,22
SUNC-R-8	Campuzano	Residencial	0,13
SUNC-R-9	Sierrapando	Residencial	0,29
SUNC-R-10	Barreda	Residencial	0,42
SUNC-R-11	Mies de Vega	Residencial	0,6
SUNC-R-12	Tanos	Residencial	0,44
SUNC-R-13	Miravalles	Residencial	0,15
SUNC-R-14	Campuzano	Residencial	0,18
SUNC-R-15	Barreda	Residencial	0,15
SUNC-R-16	Tanos	Residencial	0,09
SUNC-R-17	Campuzano	Residencial	0,56
SUNC-R-18	Tanos	Residencial	0,51
SUNC-R-19	Sierrapando	Residencial	0,34
SUNC-R-20	Sierrapando	Residencial	0,56
SUNC-R-21	Sierrapando	Residencial	0,07
SUNC-R-22	Sierrapando	Residencial	0,24
SUNC-R-1-PAS	M3	Residencial	1,32
SUNC-R-2.-PAS	V1	Residencial	0,12
SUNC-R-3-PAS	M10	Residencial	0,14
SUNC-R-4-PAS	C1	Residencial	0,57
SUNC-R-5-PAS	C2	Residencial	0,19
SUNC-R-6-PAS	C4	Residencial	0,08
SUNC-R-7-PAS	V9	Residencial	0,04
SUNC-R-8-PAS	M7	Residencial	0,23

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUNC-M-1	Sierrapando	Mixto Res-AE	0,01
SUNC-M-2	El Cerezo	Mixto Res-AE	3,52
SUNC-AE-1	Viérnoles	Actividad económica	3,49
SUNC-AE-2	Los Ochos	Actividad económica	1,12
SUNC-AE-3	Barreda	Actividad económica	1,20
SUNC-AE-4	Duález	Actividad económica	21,38

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial	2,10
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial	1,89
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial	0,60
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial	2,17
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial	2,94
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial	4,71
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial	1,19
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial	0,62
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	Residencial	0,57
SURB-D-11-R (DUÁLEZ)	Residencial	0,54
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Residencial	1,38
	Activ.económica	1,60
SURB-D-4-M (VIAR ESTE- SIERRAESPINA)	Residencial	0,36
	Activ.económica	0,17
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	AE (100%s/SE)	2,67
SURB-D-6-AE (TANOS)	AE (100%S/SE)	0,81
SURB-D-10-AE (PSIR BISALIA)	AE (100%s/SE)	8,98
SURB-R-1-M (VIAR SUR)	Residencial/Actividad económica	0,78
SURB-R-2-R (EL VALLE SUR)	Residencial	4,64

Como base de estimación de la dotación, para tener un orden de magnitud de la demanda originada debido a la puesta en carga de los nuevos suelos, se han considerado 270 l/hab/dia en el caso de los suelos residenciales, y 8,64 l/m^2 edificable/día en el caso de suelos de actividades económicas. Esta es una dotación orientativa, para poder realizar el cálculo de la red con el fin de satisfacer la demanda habitual.

En el caso de que se vaya a implantar una empresa gran consumidora de agua, deberá indicar sus necesidades, con el fin de realizar las obras necesarias para poder dar servicio a partir de la red municipal.

Tipología de la Red:

Las redes serán siempre malladas, evitando la colocación de testeros, ya que son lugares donde el agua tiene un elevado tiempo de retención, lo que da lugar a la formación de sedimentos, y a la eliminación del poder desinfectante del cloro residual.

En general, las tuberías se colocarán bajo aceras, para evitar el impacto negativo del tráfico sobre ellas. En las calles con una anchura de viario superior a 10 m se colocarán dos tuberías, una bajo cada acera, para evitar acometidas demasiado largas.

Las mallas que forman la red estarán convenientemente sectorizadas mediante válvulas, de manera que en el caso de que se presenten averías, el número de usuarios afectados sea mínimo, de forma que en cada calle los tramos no superen la longitud de una manzana y no sean mayores de 100 m.

Se incluirán válvulas de desagüe y ventosas. Las válvulas de desagüe deberán incorporar otra llave de corte que permita no vaciar toda la red, sino parte de ella.

Se colocarán hidrantes antiincendios sobre tuberías de 100 mm de diámetro mínimo en redes existentes y de 150 mm en nuevas redes, separados entre ellos una distancia máxima de 200 m.

Propuesta de Actuación:

La propuesta del Plan General se basa en completar el tejido urbano y ordenar piezas del territorio actualmente sin ordenación. Estas piezas se encuentran diseminadas en las zonas perimetrales del núcleo y del municipio, no presentando grandes problemas respecto a la distribución de agua.

Los crecimientos de mayor entidad se proponen hacia el sur de la ciudad consolidada, por lo que su alimentación no presenta problemas. Se propone, con la configuración actual y por la falta de infraestructuras adecuadas, proceder de la siguiente forma:

- Para hacer frente al volumen de agua demandado en el año horizonte, en el caso que las áreas de suelo urbanizable residual se incorporasen al proceso urbano, será necesaria la construcción de una Nueva ETAP y nuevos depósitos.
  Conocida la capacidad de transporte de agua diaria (55.000 m^3) a través de las tuberías entre la actual ETAP y el depósito de Viérnoles, se considera que la mejor ubicación para la nueva ETAP es junto a este depósito y a cota superior. En cuanto a los nuevos depósitos, se ubicarían en:
  - Viérnoles: 5.000 m^3
- SURB-D-1-R: será necesario completar la distribución de red existente, en especial en la C/ Manuel Pondal. Entre esta calle y C/ Carlos Pondal será necesaria la mejora de la red existente.
- SURB-D-2-R: se completarán las canalizaciones entre las Glorietas Soterramiento - Cuatro Cuadros, la de la carretera Campuzano a Cartes y Glorieta Cuatro Cuadros - Avd. Palencia. También se completará una canalización desde el Barrio Jurona a Av. Palencia pasando por Barrio Hoyo.
- SURB-D-8-R: se cerrarán circuitos existentes y se sustituirán canalizaciones de fibrocemento.
- SURB-R-1-M y SURB-D-10-AE: se cerrarán anillos a través de Barrio Villafranca, Avda. Palencia y el perímetro (aprox.) del sector SURB-D-4.
- Renovación de la arteria de distribución existente en la Avenida Solvay
- Cierre de anillo a través del Paseo Fernández Vallejo y Avd. del Cantábrico.
- Cierre de anillo a través de la Avd. de Bilbao (N-634).
- En las nuevas zonas restantes, consistirá en la mejora de la canalización o acercamiento del servicio al ámbito.

El Plan General no aporta una solución técnica concreta, puesto que se desconocen los plazos reales de desarrollo de las zonas y los caudales de consumo y presiones en las distintas canalizaciones existentes.

Se deberán estudiar las arterias principales en la zona sur del municipio, ya que es donde se prevé un mayor desarrollo del Plan, y su consumo de agua es previa a la del núcleo urbano, con su posible afección en caudales y presiones.

Se incluye en las propuestas del PGOU la renovación progresiva de todas las conducciones de fibrocemento que existen en el municipio, estimadas en una longitud de 12,8 k, con diámetros de 50 y 400 mm. Esta previsión supondrá la mejora de las condiciones de explotación de la red, dotando al Plan de un criterio de sostenibilidad adicional en lo que se refiere al empleo de los recursos y materiales.

La red propuesta de abastecimiento en la revisión del PGOU se grafía en el plano *PO 8.1. Infraestructuras. Abastecimiento*, escala 1/10.000.

15.2. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN MEDIA Y BAJA TENSIÓN

El término municipal de Torrelavega es atravesado por múltiples líneas eléctricas áreas de alta tensión, la mayoría de ellas discurren actualmente por suelo no urbano. El modelo propuesto plantea el desarrollo de sectores en zonas que son atravesadas por líneas de alta tensión de 55 y de 12 Kv.

La Distribución eléctrica principal en el municipio de Torrelavega está formada por un conjunto de líneas eléctricas y Centros de Transformación, que se alimentan desde cuatro subestaciones principales: Puente San Miguel, Tanos, Riaño y Reocín. La alimentación principal a estas subestaciones se realiza desde la subestación de Puente San Miguel, subestación que se alimenta desde la Red de Transporte Nacional (REE). Todas las líneas de tensión parten de la subestación de "Puente San Miguel" ubicada en su mayor parte en el Término Municipal de Reocín.

Existen otras 4 subestaciones que dan suministro a ADIF (en Sierrapando), a SNIACE (2 subestaciones) y a SOLVAY.

En el centro urbano la red de alta tensión discurre en su mayoría soterrada a excepción de las señaladas en plano *PO 8.4. Infraestructuras. Red eléctrica*, escala 1/10.000.

Los suelos urbanizables y urbanos que son cruzados por dichas líneas de alta tensión preverán en su desarrollo el tratamiento de éstas que podrán ser: pasillos eléctricos incluidos en zonas verdes, soterradas o desviada por las líneas propuestas.

Estimación de la demanda:

El cálculo de las redes de baja tensión en los Proyectos de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha Instrucción.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5.750 W. por vivienda y 100 W/m^2 de construcción comercial, y 150 W/m^2 en los de uso Industrial. Siendo de aplicación los coeficientes de simultaneidad recogidos en la ITC-BT-10.

Teniendo en cuenta estas condiciones, se ha hecho una previsión de demanda en función de las previsiones de crecimiento previstas en la revisión.

	nº viv o m^2	kW en BT	kW en MT
residencial	6.576	33.235	33.235
Industrial / Comercial	709.398	88.675	44.337
equipamientos	69.300	2.079	2.079
servicios generales	5.318	160	160
TOTAL		124.149	79.811

Estos datos son orientativos, ya que no se han incluido los coeficientes de simultaneidad (reductores), ni las demandas de alumbrado de viario, zonas comerciales etc.

La demanda de Baja Tensión por sectores es la siguiente:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Demanda Eléctrica (KW)**
SUNC-R-1	Barreda	Residencial	392
SUNC-R-2	Mies de Vega	Residencial	356
SUNC-R-3	Barreda	Residencial	711
SUNC-R-4	Barreda	Residencial	150
SUNC-R-5	Sierrapando	Residencial	68
SUNC-R-6	Barreda	Residencial	192
SUNC-R-7	Barreda	Residencial	141
SUNC-R-8	Campuzano	Residencial	82
SUNC-R-9	Sierrapando	Residencial	187
SUNC-R-10	Barreda	Residencial	269
SUNC-R-11	Mies de Vega	Residencial	383
SUNC-R-12	Tanos	Residencial	283
SUNC-R-13	Miravalles	Residencial	96
SUNC-R-14	Campuzano	Residencial	114
SUNC-R-15	Barreda	Residencial	96
SUNC-R-16	Tanos	Residencial	59
SUNC-R-17	Campuzano	Residencial	356
SUNC-R-18	Tanos	Residencial	328
SUNC-R-19	Sierrapando	Residencial	219
SUNC-R-20	Sierrapando	Residencial	356
SUNC-R-21	Sierrapando	Residencial	41
SUNC-R-22	Sierrapando	Residencial	155
SUNC-R-1-PAS	M3	Residencial	844
SUNC-R-2.-PAS	V1	Residencial	78
SUNC-R-3-PAS	M10	Residencial	91
SUNC-R-4-PAS	C1	Residencial	365
SUNC-R-5-PAS	C2	Residencial	123
SUNC-R-6-PAS	C4	Residencial	50
SUNC-R-7-PAS	B8	Residencial	27
SUNC-R-8-PAS	M7	Residencial	146
SUNC-M-1	Sierrapando	Mixto Res-AE	2.713
SUNC-M-2	El Cerezo	Mixto Res-AE	4.004
SUNC-AE-1	Viérnoles	Actividad económica	8.833

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Demanda Eléctrica (KW)**
SUNC-AE-2	Los Ochos	Actividad económica	1.401
SUNC-AE-3	Barreda	Actividad económica	1.501

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	**USO DEL SUELO**	**Demanda Eléctrica (KW)**
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial	1.322
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial	1.190
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial	378
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial	1.363
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial	1.851
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial	2.964
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial	748
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial	388
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	Residencial	360
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Residencial	871
	Actividad económica	3.079
SURB-D-4-M (VIAR E- SIERRA ESPINA)	Residencial	223
	Activ.económica	351
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	AE (100%s/SE)	5.599
SURB-D-6-AE (TANOS)	AE (100%S/SE)	2.516
SURB-D-10-AE (PSIR BISALIA)	AE (100%s/SE)	34.302
SURB-D-11-R (DUÁLEZ)	Residencial	1.993
SURB-R-1-M (VIAR SUR)	Residencial/Actividad económica	25.321
SURB-R-2-R (EL VALLE SUR)	Residencial	14.141

La sucesión temporal de la puesta en carga de los diferentes sectores determinará las necesidades de infraestructura eléctrica, que deberán ser consensuadas con la compañía suministradora.

Disposición del tendido de media tensión

Para la red de media tensión se utilizará cable de aluminio de 1 x 240 mm^2, de 12/20 KV, tipo HEPR-Z1, que irá cosiendo cada uno de los centros de transformación, de forma que el suministro se realice desde dos puntos.

En las zonas urbanas el trazado será subterráneo, preferiblemente bajo las aceras, con las protecciones reglamentarias, no admitiéndose tendidos aéreos ni grapados a fachadas. Las canalizaciones se realizarán siempre entubadas, de manera que se faciliten futuras ampliaciones o intervenciones de mantenimiento sin tener que levantar las aceras.

Centros de transformación

Se localizarán en terrenos de propiedad privada, de cesión a la Compañía suministradora, y se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación o bien subterráneos, resolviéndose su acceso directo desde la vía pública.

Disposición del tendido de baja tensión

Al igual que en el caso de la media tensión, su trazado será subterráneo, bajo las aceras, evitándose los tendidos aéreos y las líneas grapadas a fachadas. Las canalizaciones se realizarán siempre entubadas, de manera que se faciliten futuras ampliaciones o intervenciones de mantenimiento sin tener que levantar las aceras.

Para la red de baja tensión se emplearán conductores de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado (XLPE) con cubierta de poliolefina termoplástica (Z1) libre de halógenos, tipo XZ1, con secciones 50 / 95 / 150 /240 mm^2.

Propuesta de actuación.

Para obtener toda la potencia prevista será necesario conectar con la red de 55 kV del municipio, en la línea de 55kV de Tanos-Montaña y en barra de 55kV de las Subestaciones Riaño y Tanos.

Por lo tanto, las nuevas infraestructuras necesarias según los desarrollos urbanísticos previstos son:

- Transformador de Potencia de 55/12 kV - 30 MVA en SE Tanos y SE Riaño
- Nuevas líneas de SC 12kV subterráneo desde las actuales Subestaciones y desde la nueva TRL-ESTE, hasta los entornos de los· nuevos desarrollos industriales/Comerciales en el municipio.
- Nuevas líneas SC 12kV subterráneo desde las actuales Subestaciones y desde la nueva TRL-ESTE, hasta tos entornos Residenciales e Industriales de los nuevos desarrollos en el municipio
- Repotenciación puntual de LMTs en el Municipio

La propuesta de actuación definitiva depende de los propietarios de dichas líneas, conocedoras del grado de saturación de cada una de las líneas.

En cuanto a las líneas aéreas existentes, que afectan a los suelos previstos para acoger nuevos desarrollos, se realizarán tratamientos, ya sea mediante la realización de pasillos eléctricos, soterramientos o desvíos.

15.3. RED DE GAS

Los proyectos de gas se ejecutarán de acuerdo con la normativa de la Compañía Suministradora (EDP Naturgas Energía). La compañía indicará el modo de ejecución y darán los puntos de conexión de las nuevas actuaciones.

Propuesta de actuación.

La propuesta de actuación consiste en cerrar ramificaciones de la red de forma que el suministro se vea mejorado.

15.4. RED DE TELECOMUNICACIONES

Los nuevos desarrollos se ejecutarán de acuerdo con la normativa técnica aprobada legalmente y vigente, o en ausencia de estas las aprobadas por organismos de normalización españolas o europeos.

Se procurará que los prismas de canalización de ambos ocupen la misma zanja, y las arquetas se dispongan de forma que se minimice la ocupación de la acera.

15.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Criterios de diseño.

El alumbrado no se considerará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala al entorno circundante.

Requerimientos luminotécnicos.

El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá cumplir con los requerimientos luminotécnicos establecidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Geometría de la instalación.

La instalación se hará de acuerdo con lo especificado en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, RD 842/2002 y Modificaciones y Desarrollos posteriores, y al mencionado Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

La geometría de la instalación se adoptará en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, de acuerdo a la siguiente recomendación:

Implantación	Anchura calzada/Altura punto de luz
Unilateral	1
Bilateral tresbolillo	De 1 a 1,5
Bilateral oposición	Mayor de 1,5

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

Componentes de la instalación.

Las luminarias serán cerradas. Su diseño y tamaño se adecuarán a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar. Como norma general, se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio urbano. Los modelos a utilizar, tanto en brazos murales como en báculos, columnas y luminarias, habrán de ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Todo aparato electico y/o electrónico que se instale en Torrelavega deberá disponer de marcado CE y marcado ENEC. Excepcionalmente, el servicio de alumbrado y electricidad del Ayuntamiento podrá aprobar la instalación de material que no tenga el marcado ENEC, siempre y cuando se verifique que este avalado por ensayos realizados por laboratorio oficial.

En las zonas verdes, se colocará protección antivandálica, siempre que sea posible.

El diseño de las luminarias será tal que minimice la contaminación lumínica del entorno, concentrando los haces de luz sobre los viales.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, preferiblemente bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de 90 mm de diámetro mínimo y de características mínimas indicadas en el apartado 1.2.4 Tubos en canalizaciones enterradas de la ITC-BT- 21 del Reglamento electrotécnico para baja

tensión, disponiéndose arquetas a pie de cada punto de luz y para cambios de sentido y para cruces de calzada.

Así mismo, y en cualquier caso, se dispondrán canalizaciones de reserva, con objeto de minimizar las afecciones en el caso de tener que realizar trabajos de mantenimiento o reparación.

Para la ejecución de los proyectos de alumbrado público se deberá contar con la conformidad de los servicios técnicos municipales, que indicarán las características de los elementos a emplear.

15.6. SEÑALIZACIÓN

Los proyectos de urbanización recogerán y estudiarán la señalización de tráfico tanto vertical como horizontal en su totalidad de acuerdo con las normas reguladoras de circulación de vehículos a motor. La señalización horizontal y vertical se deberá ejecutar cumpliendo lo establecido en el Reglamento General de Circulación, así como en las normas de la Instrucción de Carreteras 8.1 y 8.2 relativas a la señalización vertical y a las marcas viales respectivamente.

Se contemplará la colocación de los rótulos de las calles de acuerdo al cartel tipo del Ayuntamiento, colocándose en cada intersección en vista a todas las direcciones.

15.7. MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, cono en el acondicionamiento de las zonas verdes.

Las zonas ajardinadas deberán contar con sistemas de riego automático. Así mismo deberá incluirse el mobiliario urbano adecuado. (Bancos papeleras, carteles y señalización, juegos infantiles etc....).

15.8. SANEAMIENTO Y DRENAJE

El saneamiento de Torrelavega se ha venido desarrollando con base en los tres arroyos que cruzan la ciudad: Tronquerías-Indiana, Sorravides y Campuzano-Viar-Cristo. En un principio, la población que se iba asentando en el municipio vertía sus aguas residuales a dichos cauces con el consiguiente deterioro en la calidad de las aguas. Con el paso del tiempo, los cauces fueron cubiertos, pero con secciones insuficientes, de manera que medianas avenidas provocaban graves inundaciones en el casco urbano.

En la década de los ochenta del siglo XX, se optó por asumir los cauces en los tramos internos del casco, como auténticos colectores de aguas residuales, procediendo a desviar los arroyos por nuevos cauces con capacidad suficiente para la avenida de un periodo de retorno de 500 años.

Hoy en día, el municipio cuenta con una red de saneamiento compuesta por el Interceptor General del Sistema Fluvial Saja-Besaya y colectores secundarios ("de Viérnoles", "de Covadonga'', "de Torres", "de la Lechera", "de Barreda", "de Reocín" y "de Ganzo") para aguas residuales domésticas con sus correspondientes aliviaderos de tormenta y un colector destinado a los vertidos de origen industrial. Este interceptor general transporta los vertidos a la EDAR Vuelta Ostrera (situada en Hinojedo, dentro del término municipal de Suances), perteneciente al saneamiento de la Cuenca Baja del Sistema Fluvial Saja- Besaya, donde son tratadas y mediante emisario, vertidas a aguas profundas.

Los parámetros de diseño de esta EDAR son: población de diseño de 310.000 habitantes equivalente, caudal medio de 4.558 m^3/s y capacidad de pretratamiento de 13.320 m^3 h. Sobre esta EDAR existe una Sentencia de derribo del Tribunal Supremo, sin embargo, se mantendrá operativa hasta que la nueva EDAR que la sustituya entre en funcionamiento, según se ha comprometido el Ministerio de Medio Ambiente.

Por lo que se refiere al municipio de Torrelavega, está previsto que los vertidos sean recogidos a través de los colectores secundarios (unitarios en su mayor parte) de: Viérnoles, Covadonga, La Lechera, Barreda y Reocín.

Además de este Sistema General de Saneamiento, en el término municipal de Torrelavega existen dos pequeños saneamientos independientes con su propia Estación Depuradora de Aguas Residuales: uno en el núcleo de La Montaña y otro en el Barrio de San Ramón (este último, con dos EDAR).

Propuesta de actuación.

El Plan General ha tenido en cuenta las consideraciones y directrices del Saneamiento General del Sistema Fluvial Saja-Besaya.

Visto el estado de la red, y la capacidad de la misma, el PGOU propone implantar sistema separativo en todas las nuevas actuaciones previstas en el Plan General, con objeto de no sobrecargar las redes existentes, incorporando únicamente las aguas negras al alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán, previo paso por un aliviadero que garantice un grado de dilución suficiente, a los cauces naturales cercanos al ámbito.

En los entornos rurales se ha optado por este sistema separativo para evitar hipotecar futuros desdoblamientos de las redes unitarias existentes en dichas zonas, aunque el vertido de la nueva red de aguas negras sea una canalización unitaria existente. Las pluviales, si no es posible su vertido a cauce natural, se verterá también a red unitaria existente, debiéndose en ese caso calcular el porcentaje de llenado de la red unitaria con los nuevos caudales.

La utilización de sistemas separativos va asociada a una gestión sostenible y responsable, que permite que los cauces mantengan un caudal más natural, ya que la incorporación de pluviales “limpias” al mismo se va haciendo en diversos puntos a lo largo del trazado. La ejecución de estas obras de incorporación, que en la mayoría de los casos tiene lugar en espacios verdes ribereños, se hará con el máximo cuidado, evitando siempre actuaciones negativas sobre los cauces, especialmente erosiones. Se estudiará la posibilidad de utilizar estas aguas de lluvia en forma de “jardines de lluvia” que permitan la incorporación de las aguas a los cauces a través de filtración por el terreno natural.

Se propone enfocar los tratamientos y aprovechamientos del agua de lluvia en las zonas verdes y ribereñas, por ser más fácil el mantenimiento, no crear ninguna molestia a los ciudadanos y aumentar el valor paisajístico del entorno. En todos los casos es importante señalar que las primeras aguas de escorrentía (las generadas por una lluvia de 10 l/seg/ha, durante 10 minutos), no se utilizarán para este tipo de tratamientos, ya que están fuertemente cargadas de contaminación (sólidos, gruesos, metales pesados, etc), y deberán tratarse.

Todos los aspectos concernientes a la tipología de la red, sumideros, etc., están contemplados en el Reglamento Municipal, y a él deberán referirse los proyectos de las nuevas actuaciones.

Merece especial atención la eliminación de la EDAR de San Ramón, que se realizará mediante la ejecución de un colector que conecte esta EDAR con el ya existente en la zona del cementerio.

También es reseñable el nuevo colector de aguas pluviales a ejecutar desde el núcleo de Ganzo y a través del núcleo de Dualez, recogiendo las aguas de escorrentía superficial de la ladera situada sobre estos barrios

Materiales empleados.

Los materiales a emplear serán:

- Tubería de PVC hasta diámetros de 800mm y de HA para diámetros superiores, justificando el cambio de material para diámetros mayores.
- Las acometidas domiciliarias serán, como mínimo, de diámetro de 250 mm, de PVC, según Ordenanza Municipal.

Tipología de la Red.

Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de sentido en planta, cambios de pendiente, en perfil, y en todos aquellos puntos donde se conecten las acometidas, quedando expresamente prohibidas las acometidas ciegas a los colectores. La generatriz inferior de la acometida estará por encima de la generatriz superior del colector general, para evitar retrocesos en la red.

Las tapas de los pozos serán de fundición, adecuadas a su uso, según estén instaladas en calzada o acera, y llevarán la leyenda de Saneamiento, Ayuntamiento de Torrelavega, el Año y el escudo del Ayuntamiento.

Se colocarán cámaras de limpieza en las cabeceras de todos los ramales de la red de fecales.

El diseño de los colectores se hará adaptando la pendiente a la pendiente del terreno, para minimizar el movimiento de tierras, teniendo en cuenta que la velocidad mínima del agua no sea inferior a 0,60 m/seg para evitar sedimentaciones y menor de 3 m/seg, en el caso de fecales y 5 m/seg en el caso de pluviales, para evitar erosiones.

Todas las parcelas tendrán una acometida independiente a la red de pluviales. Es decir, en cada una de las parcelas, habrá dos acometidas de saneamiento, una de pluviales y una de fecales.

Sumideros.

Se recomienda la colocación de sumideros cada 35 m de calzada, o cada 200 m^2 de superficie de viario.

En las redes unitarias, los sumideros serán sifónicos para evitar la aparición de olores.

Vertidos industriales.

Los vertidos industriales a la red deberán ser controlados para evitar tanto los atascos de la misma como la destrucción de los microorganismos que trabajan en la depuración de las aguas, o la destrucción de los mismos colectores. Para ello, deberá haber una arqueta visitable previo al vertido a la red, donde los servicios correspondientes puedan tomar muestras para su análisis.

Determinaciones de los caudales de cálculo.

RED DE FECALES

La red de fecales se dimensionará para evacuar el caudal punta del agua de abastecimiento, este valor se obtiene aplicando un factor de 2,4 a los caudales considerados en la estimación:

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUC-R-1	Miravalles	Residencial	0,17
SUC-R-2	Centro	Residencial	0,41
SUC-R-3	Centro	Residencial	0,41
SUC-R-4	Centro	Residencial	0,19
SUC-R-5	Centro	Residencial	0,19
SUC-R-6	Tanos	Residencial	0,21

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUC-R-7	Barreda	Residencial	0,35
SUC-R-8-PAS	Centro	Residencial	0,6
SUC-R-9	Miravalles	Residencial	0,17
SUC-R-10	Sierrapando	Residencial	0,72
SUNC-R-11	Barreda	Residencial	72
SUC-R-12	Tanos	Residencial	0,11
SUC-R-13	Tanos	Residencial	0,14
SUC-R-14	Campuzano	Residencial	0,31
SUC-R-15	El Cerezo	Residencial	0,38
SUC-R-16	El Cerezo	Residencial	0,48
SUC-R-17	Ganzo-Dualez	Residencial	0,12
SUC-R-18	Barreda	Residencial	0,31
SUC-R-19	Tanos	Residencial	0,08

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUNC-R-1	Barreda	Residencial	1,47
SUNC-R-2	Mies de Vega	Residencial	1,34
SUNC-R-3	Barreda	Residencial	2,67
SUNC-R-4	Barreda	Residencial	0,56
SUNC-R-5	Sierrapando	Residencial	0,26
SUNC-R-6	Barreda	Residencial	0,59
SUNC-R-7	Barreda	Residencial	0,53
SUNC-R-8	Campuzano	Residencial	0,31
SUNC-R-9	Sierrapando	Residencial	0,7
SUNC-R-10	Barreda	Residencial	1,01
SUNC-R-11	Mies de Vega	Residencial	1,44
SUNC-R-12	Tanos	Residencial	1,06
SUNC-R-13	Miravalles	Residencial	0,36
SUNC-R-14	Campuzano	Residencial	0,43
SUNC-R-15	Barreda	Residencial	0,36
SUNC-R-16	Tanos	Residencial	0,23
SUNC-R-17	Campuzano	Residencial	1,34
SUNC-R-27	Tanos	Residencial	1,23
SUNC-R-19	Sierrapando	Residencial	0,82
SUNC-R-20	Sierrapando	Residencial	1,34
SUNC-R-21	Sierrapando	Residencial	0,16
SUNC-R-22	Sierrapando	Residencial	0,59
SUNC-R-1-PAS	M3	Residencial	3,17
SUNC-R-2-PAS	V1	Residencial	0,29
SUNC-R-3-PAS	M10	Residencial	0,35

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR		**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SUNC-R-4-PAS	C1	Residencial	1,37
SUNC-R-5-PAS	C2	Residencial	0,47
SUNC-R-6-PAS	C4	Residencial	0,19
SUNC-R-7-PAS	B8	Residencial	0,11
SUNC-R-8-PAS	M7	Residencial	0,55
SUNC-M-1	Sierrapando	Mixto Res-AE	0,51
SUNC-M-2	El Cerezo	Mixto Res-AE	8,45
SUNC-AE-1	Viérnoles	Actividad económica	8,37
SUNC-AE-2	Los Ochos	Actividad económica	2,69
SUNC-AE-3	Barreda	Actividad económica	2,88

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	**USO DEL SUELO**	**Estimación de consumo medio (l/seg)**
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial	5,05
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial	4,55
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial	1,45
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial	5,21
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial	7,07
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial	11,31
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial	2,85
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial	1,48
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	Residencial	1,37
SURB-D-11-R (DUÁLEZ)	Residencial	1,86
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Residencial	3,32
	Activ.económica	3,84
SURB-D-4-M (VIAR E- SIERRA ESPINA)	Residencial	0,86
	Activ. económica	0,40
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	AE (100%s/SE)	6,41
SURB-D-6-AE (TANOS)	AE (100%S/SE)	1,93
SURB-D-10-AE (PSIR BISALIA)	AE (100%s/SE)	21,55
SURB-R-1-M (VIAR SUR)	Residencial/Actividad económica	18,64
SURB-R-2-R (EL VALLE SUR)	Residencial	11,14

RED DE PLUVIALES

Para hacer una primera estimación de los caudales que pueden generar las nuevas actuaciones, se procederá al establecimiento de la intensidad de lluvia de proyecto. Para ello se utilizará el método de la Instrucción 5.2 IC, con el apoyo de la publicación de *Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular del Ministerio de Fomento*.

El caudal de referencia Q en el punto en el que desagüe una cuenca o superficie se obtendrá mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \times A \times I}{K}$$

Siendo:

C: el coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie drenada

A: su área

I: la intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración

K: un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20 % en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Su valor está dado por la tabla.

Q (según Borma 5.2. I.C.)	Área		
	km^2	ha	m^2
m^3/seg	3	300	3.000.000
l/seg	0,003	0,3	3.000

Para el dimensionamiento de la red de pluviales, en aquellas zonas donde se implante el sistema separativo, o para la red de saneamiento, en caso de sistema unitario, se utilizará un período de retorno de 10 años, habitual para el dimensionamiento de redes de alcantarillado.

Entrando en el programa facilitado por el Ministerio, se obtiene que los valores de precipitación e intensidad de 24 horas son:

P_{24}=109,875 mm	I_{24}=4,578 mm/hora

Considerando el tiempo de escorrentía igual al de concentración (10 minutos), y que el valor del I1 / Id es de 9 en esta zona, aplicando el Método de la Dirección General de Carreteras, se tiene una intensidad de lluvia de proyecto.

En el caso de que el tiempo de concentración sea de 15 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 37,99 mm/h, y en el caso de que se consideren 10 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 46,59 min. Se pude considerar, por sencillez, a nivel de Plan General, una intensidad de lluvia de proyecto de 40 mm/h.

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d}\right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{0,395}}$$

Donde t es el Tiempo de Concentración en Horas

Id = 4,578 mm/h

$$I_t = 4{,}578 \times 9^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{0,395}}$$

En el caso de que el tiempo de concentración sea de 15 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 84,59 mm/h, y en el caso de que se consideren 10 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 102,51 min. Se pude considerar, por sencillez, a nivel de Plan General, una intensidad de lluvia con un valor medio de 94 mm/h.

El coeficiente de escorrentía medio considerado, será:

Tipo de superficie	**Coeficiente**
Viales	0,9
Zonas industriales	0,8
Zonas residenciales y de equipamiento	0,6
Zonas verdes	0,2

Dado que la red existente está bastante ajustada y que los caudales de pluviales aportados por las nuevas actuaciones pueden ser significativos y dar lugar a mal funcionamiento de la red existente, se propone que en todas las nuevas actuaciones se implante sistema separativo, con las fecales conectadas a la red existente, y las pluviales que se incorporen a los cauces próximos a través de aliviaderos con un grado de dilución permitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

De acuerdo con lo mencionado más arriba, se ha procedido a elaborar una tabla con las aportaciones estimadas de caudales de pluviales, que se incorporarán a cauce:

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO				
SECTOR		**Superficie (ha)**	**Coeficiente de escorrentía**	**Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años**
SUC-R-1	Miravalles	0,39	0,6	74,15
SUC-R-2	Centro	0,11	0,6	21,68
SUC-R-3	Centro	0,1	0,6	21,68
SUC-R-4	Centro	0,08	0,6	15,04
SUC-R-5	Centro	0,03	0,6	10
SUC-R-6	Tanos	0,5	0,6	94,1
SUC-R-7	Barreda	0,26	0,6	48,13
SUC-R-8-PAS	Centro	0,23	0,6	42,58
SUC-R-9	Miravalles	0,29	0,6	55,02
SUC-R-10	Sierrapando	0,24	0,6	45,72
SUC-R-11	Barreda	0,16	0,6	29,49
SUC-R-12	Tanos	0,31	0,6	59,06
SUC-R-13	Tanos	0,37	0,6	68,8
SUC-R-14	Campuzano	0,23	0,6	42,55
SUC-R-15	El Cerezo	0,11	0,6	20,14
SUC-R-16	El Cerezo	0,18	0,6	32,94
SUC-R-17	Ganzo-Dualez	0,18	0,6	33,29
SUC-R-18	Barreda	0,63	0,6	118,82
SUC-R-19	Tanos	0,23	0,6	43,15

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
SECTOR		**Superficie (ha)**	**Coeficiente de escorrentía**	**Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años**
SUNC-R-1	Barreda	3,46	0,6	650,23
SUNC-R-2	Mies de Vega	1,94	0,6	364,44
SUNC-R-3	Barreda	2,62	0,6	491,63
SUNC-R-4	Barreda	0,48	0,6	89,77
SUNC-R-5	Sierrapando	0,21	0,6	40,1
SUNC-R-6	Barreda	0,86	0,6	160,75
SUNC-R-7	Barreda	0,39	0,6	74,15
SUNC-R-8	Campuzano	0,38	0,6	71,07
SUNC-R-9	Sierrapando	0,93	0,6	175
SUNC-R-10	Barreda	0,92	0,6	172,85
SUNC-R-11	Mies de Vega	2,09	0,6	393,36

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
SECTOR		**Superficie (ha)**	**Coeficiente de escorrentía**	**Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años**
SUNC-R-12	Tanos	0,78	0,6	145,93
SUNC-R-13	Miravalles	0,73	0,6	137,56
SUNC-R-14	Campuzano	0,58	0,6	108,41
SUNC-R-15	Barreda	0,62	0,6	117,18
SUNC-R-16	Tanos	0,44	0,6	82,98
SUNC-R-17	Campuzano	2,8	0,6	526
SUNC-R-18	Tanos	1,97	0,6	370,21
SUNC-R-19	Sierrapando	0,75	0,6	141,29
SUNC-R-20	Sierrapando	0,66	0,6	123,18
SUNC-R-21	Sierrapando	0,32	0,6	60,1
SUNC-R-22	Sierrapando	0,87	0,6	164,11
SUNC-R-1-PAS	M3	1,22	0,6	229,64
SUNC-R-2-PAS	V1	0,37	0,6	69,48
SUNC-R-3-PAS	M10	0,13	0,6	23,6
SUNC-R-4-PAS	C1	1,88	0,6	353,13
SUNC-R-5-PAS	C2	0,73	0,6	137,02
SUNC-R-6-PAS	C4	0,24	0,6	44,82
SUNC-R-7-PAS	B8	0,12	0,6	22,35
SUNC-R-8-PAS	M7	0,2	0,6	38,05
SUNC-M-1	Sierrapando	2,17	0,6	408,06
SUNC-M-2	El Cerezo	3,33	0,6	625,79
SUNC-AE-1	Viérnoles	7,07	0,6	1.328,54
SUNC-AE-2	Los Ochos	1,12	0,6	210,77
SUNC-AE-3	Barreda	1,2	0,6	225,81

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			
SECTOR	**Superficie (ha)**	**Coeficiente de escorrentía**	**Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años**
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	7,25	0,6	1.362,81
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	6,51	0,6	1.224,39
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	2,06	0,6	388,11
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO)	7,39	0,6	1.390,09
SURB-D-3-R (VIAR)	9,58	0,6	1.801,23
SURB-D-5-R (COTERIOS)	13,00	0,6	2.444,84
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	5,47	0,6	1.028,15
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES))	4,26	0,6	800,86
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	3,97	0,6	746,54
SURB-D-11-R (DUÁLEZ)	4,28	0,6	819,06
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO)	5,47	0,6	1.028,93
SURB-D-4-M (VIAR ESTE- SIERRAESPINA)	8,02	0,6	1.507,22
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO)	4,48	0,6	842,15
SURB-D-6-AE (TANOS)	2,01	0,6	378,43
SURB-D-10-AE (PSIR-BISALIA)	27,44	0,6	5.158,98

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			
SECTOR	**Superficie (ha)**	**Coeficiente de escorrentía**	**Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años**
SURB-R-1-M (VIAR SUR)	20,26	0,6	3.808,20
SURB-R-2-R (EL VALLE SUR)	11,31	0,6	2.126,77

Se propone la incorporación de los caudales de pluviales a los cauces, previo paso por un aliviadero con tanque de retención, que permita el vertido de las aguas de lluvia con una dilución de referencia 1/10. La dilución concreta que será de aplicación a cada caso deberá atender al estudio concreto de cada cuenca, según las prescripciones que establezca al efecto Confederación Hidrográfica del Cantábrico. El objeto del tanque de retención es evitar que las primeras aguas de escorrentía que están contaminadas con la suciedad de los viales (incluyendo aceites, metales pesados, elementos gruesos, etc.) no se incorporen a los cauces, sino que vayan a la red de saneamiento, para ser tratadas en la depuradora antes de su incorporación final al cauce.

15.9. RED DE RIEGO

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño y cálculo de una red de riego para las zonas ajardinadas y arbolado en la vía pública.

La red dispondrá de un sistema de filtrado a inicio de la red de fácil limpieza y registro. Las tuberías serán de polietileno y piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm. El resto de las condiciones será de aplicación lo estipulado para la red de Abastecimiento y distribución de agua.

16. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA

16.1. ARTÍCULO 38. EDIFICABILIDAD, DENSIDADES Y OCUPACIÓN

En artículo 38 La Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, establece que para cada sector de **suelo urbano no consolidado** y **suelo urbanizable**, el Plan General deberá fijar:

- Densidad máxima permitida, que no podrá ser superior a 70 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad máxima, que en el caso de Torrelavega no podrá ser mayor de 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo.

Así mismo establece que en suelo urbano no consolidado el Plan General podrá aumentar estos parámetros en áreas sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación.

El Plan General establece la intensidad máxima edificatoria de cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en función del modelo de crecimiento previsto y siempre dentro de las limitaciones legales.

Se delimitan veintidós sectores de suelo urbano no consolidado residencial, cuatro sectores con calificación de actividades económicas, dos con calificación de usos mixtos, residenciales y de actividad económica y uno con usos dotacionales y residenciales.

El Plan General contiene la ordenación detallada de diecisiete sectores residenciales y remite la ordenación de doce sectores a la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Para todos los sectores con ordenación detallada se establecen las condiciones de ordenación general y detallada que debe cumplir el planeamiento correspondiente en caso de que se considere oportuna la modificación de la ordenación contenida en el Plan General.

Los sectores de suelo urbano con ordenación detallada corresponden tanto a ámbitos de suelo urbano en los que se propone una nueva ordenación diferente de la anterior, como a ámbitos en los que se prevé una renovación o reforma urbana, o en algunos casos, únicamente dar continuidad a la estructura viaria.

Como criterio general se ha intentado que las ordenaciones cumplan con las limitaciones de edificabilidad y densidad de viviendas establecidas en el apartado 2 del artículo 38 de la Ley, y sólo en dos casos en los que para hacer viable la actuación propuesta ha sido necesario, se ha incrementado la edificabilidad y la densidad de viviendas, asignando valores similares a los del entorno de los sectores ordenados.

En sectores residenciales en los que se prevén operaciones de reforma interior se ha tenido en cuenta que el número de viviendas posible con la nueva ordenación fuera mayor que el número de viviendas existente, para garantizar la permanencia de los residentes en el barrio.

En suelo urbanizable se delimitan diez sectores residenciales, dos sectores mixtos residenciales y de actividades económicas y tres exclusivamente de actividades económicas, remitiendo la ordenación detallada de los todos ellos al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo. Para todos ellos se establecen condiciones de edificabilidad, densidad de viviendas y, en su caso, ocupación de suelo.

1. Suelo urbano no consolidado

SUNC		Uso	S Sector m^2	E m^2c/m^2s	Densidad viv/ha
SUNC-R-1	Barreda	Residencial	34.676,64	0,570	30
SUNC-R-2	Mies de Vega	Residencial	19.385,00	0,500	40
SUNC-R-3	Barreda	Residencial	26.150,55	0,570	58
SUNC-R-4	Barreda	Residencial	4.852,85	0,610	65
SUNC-R-5	Barreda	Barreda	2.133,20	0,690	66
SUNC-R-6	Barreda	Residencial	8.550,33	0,492	49
SUNC-R-7	Barreda	Residencial	4.038,73	0,690	70
SUNC-R-8	Campuzano	Residencial	3.780,23	0,500	51
SUNC-R-9	Sierrapando	Residencial	9.137,76	0,453	48
SUNC-R-10	Barreda	Residencial	9.596,61	0,510	54
SUNC-R-11	Mies de Vega	Residencial	20.923,21	0,500	40
SUNC-R-12	Tanos	Residencial	6.179,27	0,550	59
SUNC-R-13	Miravalles	Residencial	7.194,08	0,370	17
SUNC-R-14	Campuzano	Residencial	5.766,64	0,570	39
SUNC-R-15	Barreda	Residencial	6.233,19	0,425	20
SUNC-R-16	Tanos	Residencial	4.413,89	0,450	32
SUNC-R-17	Campuzano	Residencial	27.978,77	0,500	40
SUNC-R-18	Tanos	Residencial	17.937,00	0,500	40
SUNC-R-19	Sierrapando	Residencial	7.477,67	0,551	58
SUNC-R-20	Sierrapando	Residencial	6.552,26	1,181	107
SUNC-R-21	Sierrapando	Residencial	3.196,67	0,560	33
SUNC-R-22	Sierrapando	Residencial	8.732,53	0,369	33
PE3-FFCC	FFCC	Res/Dotac.	39.427,68	1,000	29,30
SUNC-M-1	Sierrapando	Mixto	20.294,24	0,500	16
SUNC-M-2	El Cerezo	Mixto	33.331,00	1,200	30
SUNC-AE-1	Viérnoles	A.Económica	69.774,00	0,500	
SUNC-AE-2	Los Ochos	A.Económica	11.211,00	0,500	
SUNC-AE-3	Barreda	A.Económica	12.011,00	0,500	
SUNC-AE-4	SNIACE	A.Económica	441.628,00	0,500	

Los ámbitos SUNC-M1, SUNC-M2 tal como se ha explicado en otros apartados de esta memoria, son piezas singulares integradas en la ciudad para las que se propone una trasformación sustancial, manteniendo usos residenciales y de actividad económica. El ámbito PE-3 FFCC corresponde con el ámbito de soterramiento del ferrocarril entre, con una transformación del suelo liberado a usos residenciales y dotacionales. En los tres casos se fija el número máximo de viviendas en el ámbito siendo el cálculo de la densidad un valor que puede variar en función de los posibles ajustes en la delimitación del ámbito o de la delimitación última del sistema general ferroviario, con los límites de la legislación urbanística vigente.

En los sectores con calificación de actividades económicas la ordenación detallada deberá cumplir la limitación establecida en el apartado 5 del artículo 38 de la LOTRUSCA, relativa a la ocupación de suelo por construcciones vinculadas a usos industriales que no podrá superar los dos tercios de la superficie del sector.

En los sectores de usos mixtos, está limitación se aplicará sobre la superficie de la zona destinada usos industriales.

Todos los sectores excepto dos, SUNC-R-20 y SUNC-M-2 cumplen con las limitaciones de edificabilidad y densidad establecidas por la legislación urbanística, en los que para garantizar la viabilidad de las actuaciones propuestas es necesario el incremento de edificabilidad o densidad.

En el sector SUNC-R-20 se superan los límites de edificabilidad y densidad máxima establecidos en el apartado 2 del artículo 38; corresponde con un conjunto de edificaciones existentes, industriales y residenciales dispersas y en diferente estado de conservación, que se localizan en el entronque de Avenida de Bilbao con la Ronda Bulevar para el que se propone una nueva ordenación. La justificación de la ordenación está descrita en el apartado *12.1.4.4, Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado en las zonas de referencia, Zona de referencia 7* de esta memoria,

En el sector SUNC-M-2 se supera la edificabilidad; es un ámbito parcialmente consolidado con edificación residencial e industrial en situación de obsolescencia, en el que se propone la mejora del medio urbano del complejo edificado que conforma la manzana. La justificación de la ordenación está descrita en el apartado *12.1.4.2, Descripción de los sectores de suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo* de esta memoria

2. <u>Suelo urbanizable delimitado</u>

3. SUNC	Uso	E m^2c/m^2s	viv/ha
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial	0,500	40
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial	0,500	40
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial	0,500	40
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial	0,650	50
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	Actividad económica	0,650	
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Mixto	0,650	35
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial	0,675	50
SURB-D-4-M (VIAR ESTE- SIERRAESPINA)	Mixto	0,600	6
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial	0,675	50
SURB-D-6-AE (TANOS)	Actividad económica	0,400	
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial	0,400	30
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial	0,200	12
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	Residencial	0,300	20
SURB-D-10-AE (PARQUE EMPRESARIAL)	Actividad económica	0,400	
SURB-D-11-R (DUÁLEZ)	Residencial	0,300	25

Los sectores de suelo urbanizable delimitado cumplen con las limitaciones de edificabilidad y densidad de viviendas establecidas en el apartado 2 del artículo 38 de la LOTRUSCA.

16.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

16.2.1. Capacidad residencial

La calificación de suelo residencial contenida en el Plan General establece la posibilidad de consolidar un máximo de 33.042 viviendas en la totalidad del suelo urbano y urbanizable delimitado del municipio, según se describe en el punto 1*4. Capacidad residencial*, de este documento; considerando el tamaño medio de hogar y tipo de vivienda recogidos en el mismo apartado, la población máxima que se podría alcanzar en el municipio en caso de que se ocupase el máximo de viviendas previsto en todo el suelo urbano y urbanizable sería de 77.317 habitantes.

16.2.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista. Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General establece sistemas generales en suelo urbano, urbanizable y rústico. Los sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable se obtienen por cesión; en todos los sectores se fija, tanto numérica como gráficamente, la superficie de suelo de sistema general de espacios libres y de equipamientos incluida o adscrita al sector.

Sistema general de espacios libres

Para el cálculo del estándar de sistema general de espacios libres, en aplicación del artículo 39.2 de la LOTRUSCA, se no se ha considerado el Parque de la Viesca incluido en la delimitación del ANEI, considerando solamente las zonas que forman parte del parque exteriores al ANEI.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Identificación	Clase de suelo	S total m^2	S existente m^2	S propuesta m^2
Parque Solvay	SG-EL-1-P	SU	3.325,00		3.325,00
Parque de la Tabla	SG-EL-2-P	SR	108.135,87	108.135,87	
Paseo Fluvial Sur	SG-EL-3a-ZV	SR	1.897,05	1.897,05	
Paseo Fluvial Sur	SG-EL-3b-ZV	SR	16.338,21	16.338,21	
Plaza Mayor	SG-EL-4-J	SU	1.555,29	1.555,29	
Bulevar Demetrio Herrero	SG-EL-5-J	SU	4.160,27	4.160,27	
Pza Jose Mª González Trevilla	SG-EL-6-J	SU	2.788,56	2.788,56	
Pza Baldomero Iglesias	SG-EL-7-J	SU	3.769,62	3.769,62	
Plaza de la Llama	SG-EL-8-J	SU	6.997,55	6.997,55	
Boulevard España	SG-EL-9-J	SU	4.237,79	4.237,79	
Parque Manuel Barquin	SG-EL-10-P	SU	39.744,63	39.744,63	
Paseo Fluvial Besaya	SG-EL-11-ZV	SR	5.983,81	5.983,81	
Paseo Fluvial	SG-EL-12a-ZV	SR	1.851,85	1.851,85	
Paseo Fluvial	SG-EL-12b-ZV	SR	1.419,50		1.419,50
Paseo Fluvial	SG-EL-12c-ZV	SR	433,00	24,41	408,59
Parque de la Viesca no incluido en ANEI	SG-EL-13a-P	SR	944,00	944,00	
Parque de la Viesca no incluido en ANEI	SG-EL-13b-P	SR	188,87	188,87	
Parque de Covadonga	SG-EL-14-P	SR	36.236,69	36.236,69	
Paseo Fluvial Besaya	SG-EL-15-ZV	SURB	5.178,73		5.178,73
Jardín Botánico	SG-EL-16-P	SURB	14.912,13		14.912,13
Parque la Pedrosa	SG-EL-17-P	SR	21.980,26	21.980,26	
Parque Miravalles (A)	SG-EL-18-A-ZV	SURB	13.533,48		13.533,48
Parque Miravalles (B)	SG-EL-18-B-ZV	SURB	16.298,87		16.298,87
Parque Miravalles (C)	SG-EL-18-C-ZV	SURB	5.211,57		5.211,57
Parque Miravalles (D)	SG-EL-18-D_1-ZV	SURB	18.764,62		18.764,62
Parque Miravalles	SG-EL-18-E-ZV	SURB	13.154,43	13.154,43	
Parque Arroyo Campuzano	SG-EL-19-ZV	SURB	19.723,04		19.723,04
Parque confluencia Saja-Besaya	SG-EL-20-ZV	SR	19.550,09		19.550,09
Parque fluvial bajo Sniace	SG-EL-21-ZV	SU	13.901,00		13.901,00
Parque Arroyo Campuzano	SG-EL-22-ZV	SURB	10.450,68		10.450,68
TOTAL SG-EL computable			**412.666,46**	**269.989,16**	**142.677,30**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES no computable	Identificación	Clase de suelo	S total m^2	S existente m^2	S propuesta m^2
Parque de la Viesca incluido en ANEI	SG-EL-13a-P	SU	155.686,72	155.686,72	
Parque de la Viesca incluido en ANEI	SG-EL-13b-P	SR	11.390,87	11.390,87	
TOTAL SG-EL NO COMPUTABLE			**167.077,59**	**167.077,59**	

Sistema general de equipamientos

Para el cálculo del estándar de sistema general de equipamientos, no se han considerado los incluidos como servicios urbano e infraestructuras.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	Identificación	Clase de suelo	S total m^2	S existente m^2	S propuesta m^2
Equipamiento Barreda	SG-EQ-1-D	SU	11.835,00		11.835,00
Matadero Frígorífico Municipal	SG-EQ-3-O	SR	9.395,64	9.395,64	
Cementerio de Viernoles	SG-EQ-4-O	SR	2.764,59	2.764,59	
Centro de Formación Municipal	SG-EQ-5-E	SU	7.591,99	7.591,99	
Archivo Municipal y Hemeroteca	SG-EQ-6-C	SU	5.162,04	5.162,04	
Hospital de la Cruz Roja	SG-EQ-8-S	SU	733,66	733,66	
Biblioteca Popular Gabino Teira	SG-EQ-9-C	SU	540,14	540,14	
Teatro Municipal Concha Espina	SG-EQ-10-C	SU	1.841,97	1.841,97	
Ayuntamiento	SG-EQ-12-Ad	SU	1.225,34	1.225,34	
Albergue Municipal La Montaña	SG-EQ-13-O	SU	2.682,74	2.682,74	
Mercado de Abastos Municipal	SG-EQ-14-O	SU	965,56	965,56	
Agencia Tributaria	SG-EQ-15-Ad	SU	673,65	673,65	
Correos	SG-EQ-16-Ad	SU	643,18	643,18	
Policía Nacional	SG-EQ-17-Ad	SU	564,57	564,57	
Aulas Para Adultos y Ludoteca	SG-EQ-18-E	SU	3.938,44	3.938,44	
Cementerio La Llama	SG-EQ-19-O	SU	12.586,56	12.586,56	
Guardia Civil	SG-EQ-20-Ad	SU	5.607,96	5.607,96	
IES Marqués de Santillana	SG-EQ-21-E	SU	3.575,64	3.575,64	
Sierrallana. Centro de Especialidades	SG-EQ-22-S	SU	1.756,42	1.756,42	
Palacio de Justicia	SG-EQ-23-Ad	SU	2.700,19	2.700,19	
Casa de la Cultura	SG-EQ-24-C	SU	452,26	452,26	
Oficinas Municipales	SG-EQ-25-Ad	SU	482,53	482,53	
CEIP Menendez Pelayo	SG-EQ-26-E	SU	4.837,41	4.837,41	
IES Fernando de los Ríos	SG-EQ-27-E	SU	7.102,36	7.102,36	
IES Zapatón	SG-EQ-29-E	SU	11.949,26	11.949,26	
Pabellon Polideportivo "Vicente Trueba"	SG-EQ-30-D	SU	8.512,34	8.512,34	
Centro de Higiene Pecuaria	SG-EQ-31-O	SU	9.022,70	9.022,70	
Mercado de Ganados/ Parque Bomberos	SG-EQ-32-O	SU	72.940,88	72.940,88	
Equipamiento PP El Valle	SG-EQ-33-E	SURB	20.672,17		20.672,17
CEIP Jose Luis Hidalgo	SG-EQ-34-E	SU	8.253,83	8.253,83	
Piscina olimpica. Campus	SG-EQ-35-D	SU	10.122,00	10.122,00	
Campus Universitario.	SG-EQ-36-E	SU	32.220,14	32.220,14	
Ampliación Campus y Huertos urbanos	SG-EQ-37-E	SU	13.072,21	13.072,21	
Centro Promoción e Innovacion tecnológica	SG-EQ-39-O	SURB	3.546,00	3.546,00	
Campos de Futbol Santa Ana	SG-EQ-40a-D	SURB	34.798,00	34.798,00	
Deportivo	SG-EQ-40b-D	SURB	8.926,13		8.926,13
Deportivo	SG-EQ-40c-D	SURB	22.110,00		22.110,00
CRN /Servicio publico empleo	SG-EQ-41-E	SU	4.600,79	4.600,79	
Oficina Integral de la Seguridad Social	SG-EQ-42-Ad	SU	972,60	972,60	
Cementerio Campuzano-Covadonga	SG-EQ-43-O	SU	2.947,24	2.947,24	

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	Identificación	Clase de suelo	S total m^2	S existente m^2	S propuesta m^2
Conservatorio de musica Manuel Llano	SG-EQ-44-E	SU	3.281,68	3.281,68	
Instalaciones Deportivas "La Lechera"	SG-EQ-45a-D	SR	16.580,87	16.580,87	
SG MODIF 47	SG-EQ-45b-O	SR	2.963,06	2.963,06	
Piscinas cubiertas "La Lechera"	SG-EQ-46-D	SU	5.139,82	5.139,82	
Feria de Muestras "La Lechera" y parkin	SG-EQ-47-O	SU	28.214,35	28.214,35	
Hogar del transeunte	SG-EQ-48-As	SU	1.853,81	1.853,81	
Centro Nacional de Fotografía	SG-EQ-49-C	SU	4.744,66	4.744,66	
IES Miguel Herrero Pereda	SG-EQ-50-E	SU	11.027,27	11.027,27	
Bolera Municipal "Severino Prieto"	SG-EQ-51-D	SU	5.560,40	5.560,40	
Complejo Deportivo "El Malecón"	SG-EQ-52-D	SU	23.921,62	23.921,62	
CEIP Mies de Vega	SG-EQ-53-E	SU	8.173,65	8.173,65	
Escuela Oficial de Idiomas	SG-EQ-54-E	SU	3.311,61	3.311,61	
IES Besaya	SG-EQ-55-E	SU	8.225,53	8.225,53	
Centro Cívico	SG-EQ-56-O	SU	1.577,12	1.577,12	
Complejo Deportivo "Oscar Freire"	SG-EQ-57-D	SU	47.670,29	47.670,29	
Hospital de Sierrallana	SG-EQ-59-S	SUR	40.368,46	40.368,46	
Centro de día Asilo Torrelavega. Sierrallana	SG-EQ-59-As	SUR	120.958,12	120.958,12	
SG Sierrallana	SG-EQ-59-O	SUR	6.039,40	6.039,40	
Centro de Atención disminuidos Psiquicos	SG-EQ-59-S	SUR	18.173,71	18.173,71	
Campos de Futbol y Rugby "Sierrallana"	SG-EQ-59-D	SUR	13.876,00	13.876,00	
Cementerio Barreda	SG-EQ-66-O	SUR	8.249,76	8.249,76	
COORPAR Centro Contra el Paro.	SG-EQ-67-As	SUR	22.284,83	22.284,83	
Invernadero Munpal. Finca Los Soldados	SG-EQ-68-O	SUR	59.514,38	59.514,38	
Centro de Selección y Reproducción Animal	SG-EQ-69-O	SUR	41.778,00	41.778,00	
Cementerio- Tanatorio Municipal "Rio Cabo"	SG-EQ-73-O	SUR	189.927,09	189.927,09	
Colegio Viernoles	SG-EQ-77-E	SUR	3.468,01	3.468,01	
IES Manuel Gutierrez Aragon	SG-EQ-78-E	SUR	115.881,85	115.881,85	
SG equipamiento	SG-EQ-79-O	SURB	22.848,00		22.848,00
Polideportivo Habana Vieja	SG-EQ-81-D	SU	10.447,47	10.447,47	
TOTAL SG EQUIPAMIENTOS COMPUTABLES			**1.200.386,95**	**1.113.995,65**	**86.391,30**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS no computables	Identificación	Clase de suelo	S total m^2	S existente m^2	S propuesta m^2
Estacion FEVE Barreda	SG-EQ-2-F	SU	2.470,54	2.470,54	
Equipamiento La Carmencita	SG-EQ-7-O	SU	9.204,62	9.204,62	
Estación FEVE Torrelavega	SG-EQ-11-F	SU	344,85	344,85	
Estación de Autobuses	SG-EQ-28-T	SU	10.109,89	10.109,89	
Punto Limpio	SG-EQ-38-O	SURB	5.627,54	5.627,54	
SubEstación Eléctrica Puente San Miguel	SG-EQ-58-SI	SU	19.159,34	19.159,34	
Depósito circular de Sierrallana	SG-EQ-65-SI	SUR	1.739,15	1.739,15	
Estación RENFE Sierrapando	SG-EQ-70-F	SUR	17.223,04	17.223,04	
Depósito de Aguas	SG-EQ-71-SI	SUR	11.555,20	11.555,20	
Vertedero municipal El Mazo	SG-EQ-72-O	SUR	162.277,36	162.277,36	
SubEstación Eléctrica Tanos Viernoles	SG-EQ-74-SI	SU	12.806,74	12.806,74	
Estación RENFE Tanos-Viernoles	SG-EQ-75-F	SU	43.574,83	43.574,83	
Depósitos CHC	SG-EQ-76a-SI	SUR	7.891,00	7.891,00	
Ampliación Depósitos	SG-EQ-76b-SI	SUR	12.427,13		12.427,13
EDAR la Montaña	SG-EQ-80-SI	SUR	509,57	509,57	
Depósito Viérnoles	SG-EQ-82-SI	SUR	87.039,16	647,86	
TOTAL SG EQUIPAMIENTOS NO COMPUTABLES			**403.959,96**	**305.141,53**	**12.427,13**

16.2.3. Relación Sistemas generales de espacios libres y equipamientos/ habitante

El artículo 39 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo establece que el planeamiento municipal preverá las siguientes reservas mínimas de suelo para sistemas generales destinados al servicio de la población:

- Espacios libres públicos..... 5 m^2 de suelo por habitante
- Equipamientos públicos ..... 5 m^2 de suelo por habitante

La capacidad residencial máxima que se podría alcanzar en el caso de que se desarrollaran todas las previsiones del Plan General para suelo urbano, urbanizable delimitado y urbanizable residual, incluidas las sustituciones de las edificaciones existentes, y en todos los casos con los parámetros de máxima edificabilidad y mayor número de viviendas, sería de 77.317 habitantes. Esta población es un dato estimado a los únicos efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares para sistemas generales.

Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, la superficie mínima de sistemas generales establecida por la Ley de 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo sería:

SISTEMA GENERAL	**Población**	**Ley 2/2001 de Cantabria**		**Plan General**	
		Estándar	**Superficie**	**Superficie**	**Estándar**
Espacios libres	77.317 hab.	5 m^2/hab.	386.585 m^2	412.666,46 m^2	5,34 m^2/hab.
Equipamientos	77.317 hab.	5 m^2/hab.	386.585 m^2	1.200.386,95 m^2	15,53 m^2/hab

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General en suelo urbano y urbanizable supera los estándares mínimos establecidos en la Ley, suponiendo una relación de 5,34 m²/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 15,53 m²/ habitante para el sistema general de equipamientos.

16.3. ARTÍCULO 40. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS LOCALES.

El artículo 40 de la Ley de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo establece que en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, el planeamiento correspondiente preverá las siguientes reservas mínimas de suelo para sistemas locales:

- Espacios libres públicos..... 20 m^2 de suelo /100 m^2 de superficie construida
- Equipamientos públicos ..... 12 m^2 de suelo /100 m^2 de superficie construida de vivienda
- Aparcamientos ..... 1 plaza/100 m^2 de superficie construida en vía pública

El PGOU establece con carácter general para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado los suelos de cesión para dotaciones locales que con carácter mínimo deben incluirse en cada uno de los ámbitos delimitados. El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de las reservas de suelo para dotaciones locales mínima señaladas en el PGOU y en la legislación urbanística de aplicación.

En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se justifica además que el suelo resultante de la ordenación cumple con los requerimientos señalados.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

					LOTRUSCA		PGOU	
Sector	**Calificación**	**Ssector (m^2)**	**S_E(m^2)**	**Sistema local**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SUNC-R-1	Residencial	34.676,64	13.870,66	E.LIBRE	20/10%Ss	3.467,66	25,00	3.468,00
				EQUIP.	12	1.664,48	12,00	1.665,00
				APARC.	1	139	1	139
SUNC-R-2	Residencial	19.385,00	9.692,50	E.LIBRE	20/10%Ss	1.938,50	20,00	1.938,50
				EQUIP.	12	1.163,10	12,00	1.163,10
				APARC.	1	97	1	97
SUNC-R-11	Residencial	20.923,21	10.461,61	E.LIBRE	20/10%Ss	2.092,32	20,01	2093
				EQUIP.	12	1.255,39	12,01	1256
				APARC.	1	105,00	1	105
SUNC-R-17	Residencial	27.978,77	9.707,97	E.LIBRE	20/10%Ss	1.941,59	20,00	1.942,00
				EQUIP.	12	1.164,96	19,57	1.900,00
				APARC.	1	98	1	98
SUNC-R-18	Residencial	17.937,00	8.968,50	E.LIBRE	20/10%Ss	1.793,70	20,00	1.794,00
				EQUIP.	12	1.076,22	12,01	1.077,00
				APARC.	1	90	1	90
SUNC-M-1	Mixto	20.294,24	10.147,12	E.LIBRE	20/10%Ss	2.029,42	20,01	2.030,00
				EQUIP.	12	365,28	12,02	366,00
				APARC.	1	102	1	102
SUNC-M-2	Mixto	33.331,00	39.997,20	E.LIBRE	20/10%Ss	7.999,44	20,00	8.000,00
				EQUIP.	12	1.439,88	12,00	1.440,00
				APARC.	1	400	1	400
SUNC-AE-1	A.Económica	69.774,00	34.887,00	E.LIBRE	20/10%Ss	6.977,40	20,00	6.978,00
				APARC.	1	349	1	349
SUNC-AE-2	A.Económica	11.211,00	5.605,50	E.LIBRE	20/10%Ss	1.121,10	20,02	1.122,00
				APARC.	1	57	1	57
SUNC-AE-3	A.Económica	12.011,00	6.005,50	E.LIBRE	20/10%Ss	1.201,10	20,00	1.201,10
				APARC.	1	61	1	61
SUNC-AE-4	A.Económica	441.628,00	213.863,50	E.LIBRE	20/10%Ss	1.201,10	20,00	42.772,70
				APARC.	1	2.139,00	1	2.139,00

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación recogida en el PGOU de los siguientes sectores cumple los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística:

					LOTRUSCA		PGOU		PGOU Ordenación detallada	
Sector	**Calificación**	**Ssector (m^2)**	**S_E(m^2)**	**SISTEMA LOCA**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SUNC-R-3	Residencial	26.150,55	14.873,69	E.LIBRE	20/10%Ss	2.974,74	22,19	3.300,00	22,23	3.305,94
				EQUIP.	12	1.784,84	14,79	2.200,00	15,39	2.288,94
				APARC.	1	149	1,00	149	1,05	156
SUNC-R-4	Residencial	4.852,85	2.956,05	E.LIBRE	20/10%Ss	591,21	28,75	850,00	40,59	1.199,82
				EQUIP.	12	354,73	12	354,73	0	0
				APARC.	1	30	1,01	30	1	30
SUNC-R-6	Residencial	8.550,33	4.203,23	E.LIBRE	20/10%Ss	855,03	35,69	1.500,00	42,60	1.790,45
				EQUIP.	12	504,39	12	504,39	12,64	531,34
				APARC.	1	43	1	43	1	43
SUNC-R-7	Residencial	4.038,73	2.782,25	E.LIBRE	20/10%Ss	556,45	20,02	557,00	21,31	593,02
				EQUIP.	12	333,87	12	334,00	12,81	356,29
				APARC.	1	28	1	28	1,08	30
SUNC-R-8	Residencial	3.780,23	1.887,60	E.LIBRE	20/10%Ss	377,52	20,03	378,03	26,40	498,38
				EQUIP.	12	226,51	12	226,51	24,69	466,00
				APARC.	1	19	1	19	1,06	20
SUNC-R-9	Residencial	9.137,76	4.139,56	E.LIBRE	20/10%Ss	827,91	22,08	914,00	23,50	972,72
				EQUIP.	12	496,75	12	496,75	12,05	499,00
				APARC.	1	42	1	42	1,21	50

					LOTRUSCA		PGOU		PGOU Ordenación detallada	
Sector	**Calificación**	**Ssector (m^2)**	**S_E(m^2)**	**SISTEMA LOCAL**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SUNC-R-12	Residencial	6.179,27	3.424,86	E.LIBRE	20/10%Ss	684,97	35,04	1.200,00	43,75	1.498,40
				EQUIP.	12	410,98	12	411,00	12,96	443,94
				APARC.	1	35	1	35	1	35
SUNC-R-13	Residencial	7.194,08	2.675,40	E.LIBRE	20/10%Ss	719,41	33,64	900,00	34,93	934,48
				EQUIP.	12	321,05	14,95	400,00	15,75	421,37
				APARC.	1	27	1	27	1	27
SUNC-R-16	Residencial	4.413,89	1.993,92	E.LIBRE	20/10%Ss	441,39	22,17	442,00	22,18	442,27
				EQUIP.	12	239,27	12,04	240,00	15,78	314,56
				APARC.	1	20	1	20	1,30	26
SUNC-R-19	Residencial	7.477,67	4.118,54	E.LIBRE	20/10%Ss	823,71	72,84	3.000,00	82,57	3.400,83
				EQUIP.	12	494,22	24,28	1.000,00	24,3	1.000,60
				APARC.	1	42	1	42	1	42
SUNC-R-22	Residencial	8.732,53	3.218,11	E.LIBRE	20/10%Ss	873,25	46,61	1.500,00	48,94	1.575,07
				EQUIP.	12	386,17	12,12	390,00	12,75	410,16
				APARC.	1	33	1	33	1,62	52

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 102 bis)

En los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado, tal como se explica en el apartado *12.1.Suelo urbano [Clasificación del suelo]* de esta memoria, se dan circunstancias que imposibilitan la materialización de las reservas de suelo para dotaciones locales, en la mayoría de los casos porque en el mismo no hay suelo libre suficiente, siendo de aplicación las determinaciones del artículo 102 bis de la LOTRUSCA. En todos ellos será necesario monetizar el correspondiente derecho.

					LOTRUSCA		PGOU		PGOU Ordenación detallada	
SUNC		**SE (m2)**	**SE (m2)**	**SISTEMA LOCAL**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SUNC-R-5	Residencial	2.133,20	1.468,24	E.LIBRE	20/10%Ss	293,65	20	293,65	14,02	205,92
				EQUIP.	12	176,19	12	176,19	0,00	0,00
				APARC.	1	15	1	15	0	0,00
SUNC-R-10	Residencial	9.596,61	4.875,85	E.LIBRE	20/10%Ss	975,17	34,87	1.700,00	39,47	1.924,55
				EQUIP.	12	585,10	20,51	1.000,00	24,75	1.206,68
				APARC.	1	49	1	49	1,00	26
SUNC-R-14	Residencial	5.766,64	3.273,03	E.LIBRE	20/10%Ss	654,61	20	654,61	22,44	734,44
				EQUIP.	12	392,76	12	392,76	0	0
				APARC.	1	33	1	33	1	28
SUNC-R-15	Residencial	6.233,19	2.644,21	E.LIBRE	20/10%Ss	623,32	37,82	1.000,00	57,48	1.519,76
				EQUIP.	12	317,30	12,00	317,30	0	0
				APARC.	1	27	1	27	0	16
SUNC-R-20	Residencial	6.552,26	7.741,30	E.LIBRE	20/10%Ss	1.548,26	20,00	1.548,26	12,94	1.001,47
				EQUIP.	12	928,96	12,00	928,96	0	0,00
				APARC.	1	78	1	78	0	8
SUNC-R-21	Residencial	3.196,67	1.718,10	E.LIBRE	20/10%Ss	343,62	20,00	343,62	11,11	190,90
				EQUIP.	12	206,17	12,00	206,17	0	0,00
				APARC.	1	18	1	18	0	18

SUELO URBANIZABLE

					LOTRUSCA		PGOU	
Sector	**Calificación**	**Ssector (m^2)**	**S_E(m^2)**	**Sistema local**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SURB-D-1A-R	Residencial	72.490,00	36.245,00	E.LIBRE	20/10%Ss	7.249,00	20,00	7.249,00
				EQUIP.	12	4.349,40	12,00	4.350,00
				APARC.	1	363	1	363
SURB-D-1B-R	Residencial	65.036,00	32.518,00	E.LIBRE	20/10%Ss	6.503,60	29,52	9.600,00
				EQUIP.	12	3.902,16	12,02	3.910,00
				APARC.	1	326	1	326
SURB-D-1C-R	Residencial	20.644,36	10.322,18	E.LIBRE	20/10%Ss	2.064,44	62,00	6.400,00
				EQUIP.	12	1.238,66	12,11	1.250,00
				APARC.	1	104,00	1	104

					LOTRUSCA		PGOU	
Sector	**Calificación**	**Ssector (m^2)**	**S_E (m^2)**	**Sistema local**	**%/100m^2c**	**m^2s**	**%/100m^2c**	**m^2s**
SURB-D-2A-R	Residencial	59.974,94	38.983,71	E.LIBRE	20/10%Ss	7.796,74	15,91	9.540,00
				EQUIP.(1)	12	3.508,53	12,00	3.508,00
				APARC.	1	390	1	390
SURB-D-2B-AE	A.Económica	41.101,57	26.716,02	E.LIBRE	20/10%Ss	5.343,20	20,01	5.345,00
				APARC.	1	268	0	268
SURB-D-2C-M	Mixto	54.730,27	35.574,68	E.LIBRE	20/10%Ss	7.114,94	20,00	7.115,00
				EQUIP.(1)	12	2.988,27	12,00	2.989,00
				APARC.	1	0	0	0
SURB-D-3-R	Residencial	77.071,03	52.022,95	E.LIBRE	20/10%Ss	10.404,59	20,00	10.405,00
				EQUIP.	12	6.242,75	12,00	6.243,00
				APARC.	1	521	1	521
SURB-D-4-M	Mixto	71.137,33	35.568,67	E.LIBRE	20/10%Ss	7.113,73	20,00	7.114,00
				EQUIP.(1)	12	640,24	12,00	641,00
				APARC.	1	356	1	356,00
SURB-D-5-R	Residencial	130.044,66	87.780,15	E.LIBRE	20/10%Ss	17.556,03	20,00	17.557,00
				EQUIP.	12	10.533,62	12,00	10.535,00
				APARC.	1	878	1	878
SURB-D-6-AE	A.Económica	20.129,30	8.051,72	E.LIBRE	20/10%Ss	2.012,93	10%Ss	2.013,00
				APARC.	1	81	1	81
SURB-D-7-R	Residencial	52.811,80	21.124,72	E.LIBRE	20/10%Ss	5.281,18	10%Ss	5.281,00
				EQUIP.	12	2.534,97	12,00	2.536,00
				APARC.	1	212	1	212
SURB-D-8-R	Residencial	42.599,00	8.519,80	E.LIBRE	20/10%Ss	4.259,90	10%Ss	4.260,00
				EQUIP.	12	1.022,38	12,01	1.023,00
				APARC.	1	86	1	86
SURB-D-9-R	Residencial	39.709,63	11.912,89	E.LIBRE	20/10%Ss	3.970,96	10%Ss	3.971,00
				EQUIP.	12	1.429,55	12,00	1.430,00
				APARC.	1	120	1	120
SURB-D-10-AE	A.Económica	233.764,28	93.505,71	E.LIBRE	20/10%Ss	23.376,43	10%Ss	23.377,00
				APARC.	1	936,00	0	936,00
SURB-D-11-R	Residencial	42.739,30	12.821,79	E.LIBRE	20/10%Ss	4.273,93	10%Ss	4.274,00
				EQUIP.	12	1.538,61	12,00	1.539,00
				APARC.	1	129	1	129

(1)Calculado sobre SE residencial

16.4. RESERVAS DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 40 bis de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria establece que en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable al menos el 30% de la edificabilidad residencial estará destinado a vivienda de protección pública.[9]

El Plan General establece para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado el porcentaje de edificabilidad residencial que debe destinarse como mínimo a vivienda en régimen de protección pública, en función de la situación y caracterización del sector.

[9]La Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda protegida en Cantabria, suprime la clasificación tradicional de las viviendas de protección oficial en función de categorías subvencionables, estableciendo un único concepto de vivienda protegida

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

		S_E RESIDENCIAL m^2c				
		S_E residencial	Vivienda libre		Vivienda de protección	
			$S_{EDIFICABLE}$	%	$S_{EDIFICABLE}$	%
SUNC-R-1	Barreda	13.870,66	9.709,46	70,00	4.161,20	30,00
SUNC-R-2	Mies de Vega	9.207,50	6.445,50	70,00	2.762,00	30,00
SUNC-R-3	Barreda	13.995,20	6.857,65	49,00	7.137,55	51,00
SUNC-R-4	Barreda	2.956,05	2.956,05	100,00		0,00
SUNC-R-5	Sierrapando	1.468,24	1.468,24	100,00		0,00
SUNC-R-6	Barreda	4.203,23	4.203,23	100,00		0,00
SUNC-R-7	Barreda	2.782,25	1.363,30	49,00	1.418,95	51,00
SUNC-R-8	Campuzano	1.887,60	1.887,60	100,00		0,00
SUNC-R-9	Sierrapando	4.139,56	2.566,53	62,00	1.573,03	38,00
SUNC-R-10	Barreda	4.875,85	3.169,30	65,00	1.706,55	35,00
SUNC-R-11	Mies de Vega	10.461,61	7.323,12	70,00	3.138,48	30,00
SUNC-R-12	Tanos	3.424,86	3.424,86	100,00		0,00
SUNC-R-13	Miravalles	2.675,40	2.675,40	100,00		0,00
SUNC-R-14	Campuzano	3.273,03	3.273,03	100,00		0,00
SUNC-R-15	Barreda	2.644,21	2.644,21	100,00		0,00
SUNC-R-16	Tanos	1.993,92	1.993,92	100,00		0,00
SUNC-R-17	Campuzano	6.795,97	4.757,18	70,00	2.038,79	30,00
SUNC-R-18	Tanos	8.520,50	5.964,35	70,00	2.556,15	30,00
SUNC-R-19	Sierrapando	4.118,54	4.118,54	100,00		0,00
SUNC-R-20	Sierrapando	6.844,30	4.448,80	65,00	2.395,50	35,00
SUNC-R-21	Sierrapando	1.718,10	1.718,10	100,00		0,00
SUNC-R-22	Sierrapando	3.218,11	2.220,50	69,00	997,61	31,00
PE3-FFCC	El Cerezo	9.645,10	5.787,06	60,00	3.858,04	40,00
SUNC-M-1	Sierrapando	3.044,00	3.044,00	100,00		0,00
SUNC-M-2	El Cerezo	11.999,00	8.399,30	70,00	3.599,70	30,00
TOTAL		**139.762,78**	**102.419,22**	**73,28**	**37.343,56**	**26,72**

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

	S_E RESIDENCIAL m^2c				
	S_E residencial	Vivienda libre		Vivienda de protección	
		$S_{EDIFICABLE}$	%	$S_{EDIFICABLE}$	%
SURB-D-1A-R Mies de Vega-A	32.620,50	22.834,35	70,00	9.786,15	30,00
SURB-D-1B-R Mies de Vega-B	29.266,20	20.486,34	70,00	8.779,86	30,00
SURB-D-1C-R Mies de Vega C	9.289,96	6.502,97	70,00	2.786,99	30,00
SURB-D-2A-R Campuzano A	29.237,78	19.004,56	65,00	10.233,22	35,00
SURB-D-2C-M Campuzano C	19.566,07	12.717,95	65,00	6.848,12	35,00
SURB-D-3-R Viar	46.820,66	30.433,43	65,00	16.387,23	35,00
SURB-D-4-M Viar Este-Sierra Espina	5.335,31	3.467,95	65,00	1.867,36	35,00
SURB-D-5-R Coterios	79.002,14	51.351,39	65,00	27.650,75	35,00
SURB-D-7-R Ganzo-Duález	20.068,49	14.047,94	70,00	6.020,55	30,00
SURB-D-8-R Viérnoles-Paramenes	8.093,81	5.665,67	70,00	2.428,14	30,00
SURB-D-9-R Viérnoles	11.317,24	7.922,07	70,00	3.395,17	30,00
SURB-D-11-R Duález	12.180,70	8.526,49	70,00	3.654,21	30,00
TOTAL	**302.798,86**	**202.961,10**	**67,03**	**99.837,75**	**32,97**

SUELO URBANIZABLE RESIDUAL						
		S_E RESIDENCIAL m^2c				
		S_E residencial	Vivienda libre		Vivienda de protección	
			$S_{EDIFICABLE}$	%	$S_{EDIFICABLE}$	%
SURB-R-1-M Viar Sur		24.138,79	16.897,15	70,00	7.241,64	30,00
SURB-R-2-R El Valle Sur		46.325,60	32.427,92	70,00	13.897,68	30,00
TOTAL		**70.464,39**	**49.325,07**	**70,00**	**21.139,32**	**30,00**

TOTAL SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE						
		S_E RESIDENCIAL m^2c				
		S_E residencial	Vivienda libre		Vivienda de protección	
			$S_{EDIFICABLE}$	%	$S_{EDIFICABLE}$	%
Suelo urbano no consolidado		139.762,78	102.419,22	73,28	37.343,56	26,72
Suelo urbanizable delimitado		302.798,86	202.961,10	67,03	99.837,75	32,97
Suelo urbanizable residual		70.464,39	49.325,07	70,00	21.139,32	30,00
TOTAL SUNC+SURB		**513.026,02**	**354.705,39**	**69,14**	**158.320,62**	**30,86**

El porcentaje mínimo destinado a edificabilidad residencial en la totalidad del suelo urbano no consolidado y urbanizable cumple con la reserva mínima establecida en el artículo 40 bis de la LOTRUSCA.

17. CUMPLIMIENTO PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Una pequeña parte del municipio de Torrelavega se encuentra incluido dentro del ámbito del Plan de Ordenación Litoral de Cantabria, aprobado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre.

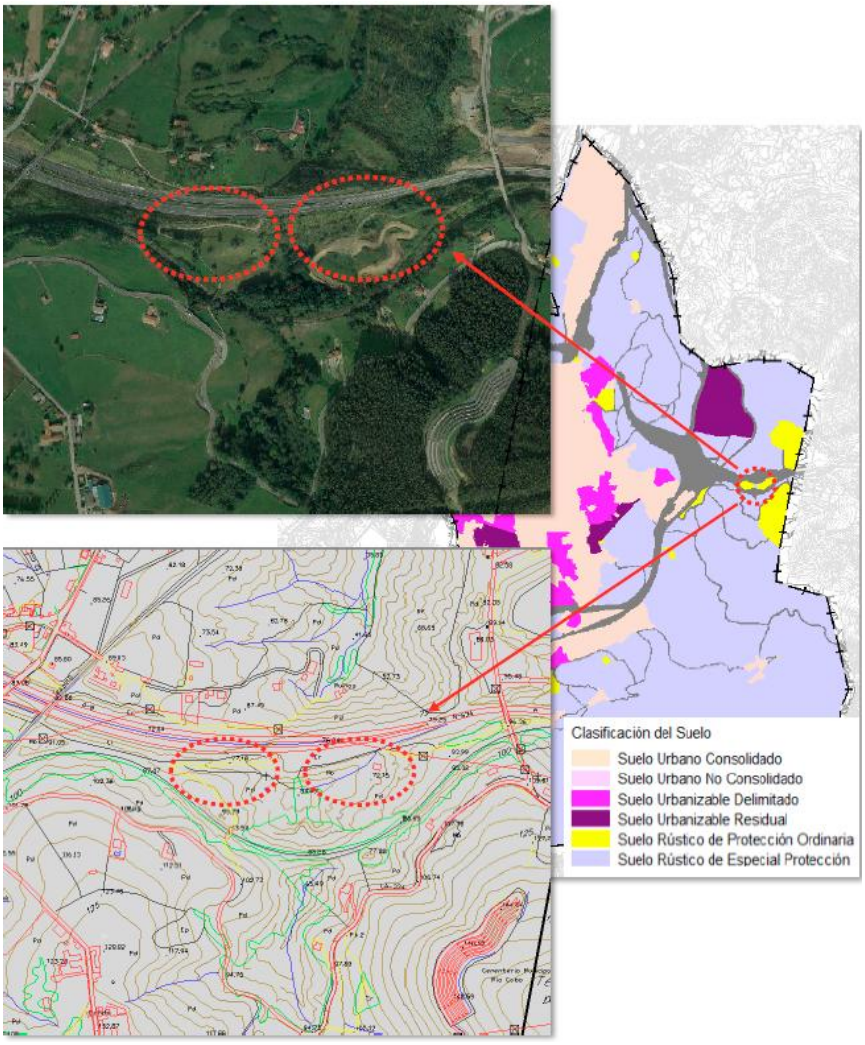
La normativa urbanística contempla una ficha específica -**Af-POL**- que, junto con el artículo 213 del texto articulado, regulan los usos para los terrenos englobados en el ámbito del POL, con carácter general y de forma específica para la Zona de Protección Intermareal y para la Zona de Protección de Riberas. Esta normativa es acorde a lo dispuesto en el POL.

17.1.1. Artículo 20 del Plan de Ordenación del Litoral

El artículo 20 del Plan de Ordenación del Litoral establece que "*el planeamiento delimitará áreas de vertido de tierras y materiales de procedentes de excavaciones".*

A estos efectos el PGOU propone dos áreas para este fin, situadas al este del municipio, entre la autovía A-8 y la línea de ferrocarril, así contempladas en el documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), páginas 321-323.

> *"Se propone como ubicación una zona topográficamente deprimida, encajada entre el trazado de la autovía A-8 y el recorrido de la línea férrea de ADIF, al suroeste del vertedero de El Mazo, con buen acceso, sin valores agrológicos relevantes y con signos de deterioro, que el PGOU clasifica como suelo rústico de protección ordinaria, respetando el espacio arbolado que divide en dos este espacio."*



Los terrenos propuestos están clasificados como rústico de protección ordinaria, siendo compatible el uso previsto en la normativa del PGOU con lo dispuesto en el POL (Área No Litoral).

17.1.2. Artículo 45.5 del Plan de Ordenación del Litoral

El artículo 45.5 del Plan de Ordenación del Litoral establece que "*el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior*".

El Plan General clasifica doce sectores de suelo urbanizable delimitado residencial o mixto, asignándole a todos ellos un porcentaje mínimo de vivienda en régimen de protección pública del 30% o el 35% de la superficie edificable residencial, según la situación y la caracterización del sector, tal como se recoge en las tablas del apartado anterior.

Considerando el número máximo de viviendas posible en cada sector resultante de la aplicación de la densidad máxima establecida por el PGOU y asignando el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida, el número mínimo estimado de viviendas de protección pública en suelo urbanizable sería:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

	S sector excluidos SGI (m^2s)	Densidad viv/ha	Nº viviendas total sector	Vivienda de protección	
				%	Nº viviendas (mínimo)
SURB-D-1A-R Mies de Vega-A	72.490,00	40	289	30,00	87
SURB-D-1B-R Mies de Vega-B	65.036,00	40	260	30,00	78
SURB-D-1C-R Mies de Vega C	20.644,36	40	82	30,00	25
SURB-D-2A-R Campuzano A	59.974,94	50	299	35,00	105
SURB-D-2C-M Campuzano C	54.730,27	35	191	35,00	67
SURB-D-3-R Viar	77.071,03	50	385	35,00	135
SURB-D-4-M Viar Este-Sierra Espina	71.137,33	8	55	35,00	20
SURB-D-5-R Coterios	130.044,66	50	650	35,00	228
SURB-D-7-R Ganzo-Duález	52.811,80	30	158	30,00	48
SURB-D-8-R Viérnoles-Paramenes	42.599,00	12	51	30,00	16
SURB-D-9-R Viérnoles	39.709,63	20	79	30,00	24
SURB-D-11-R Duález	42.739,30	25	106	30,00	32
TOTAL			**2.605**	**33,21**	**865**

SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

	S sector excluidos SGI (m^2s)	Densidad viv/ha	Nº viviendas total sector	Vivienda de protección	
				%	Nº viviendas (mínimo)
SURB-R-1-M Viar Sur	201.156,60	12	241	30,00	73
SURB-R-2-R El Valle Sur	92.651,19	40	370	30,00	111
TOTAL			**611**	**30,11**	**184**

TOTAL SUELO URBANIZABLE

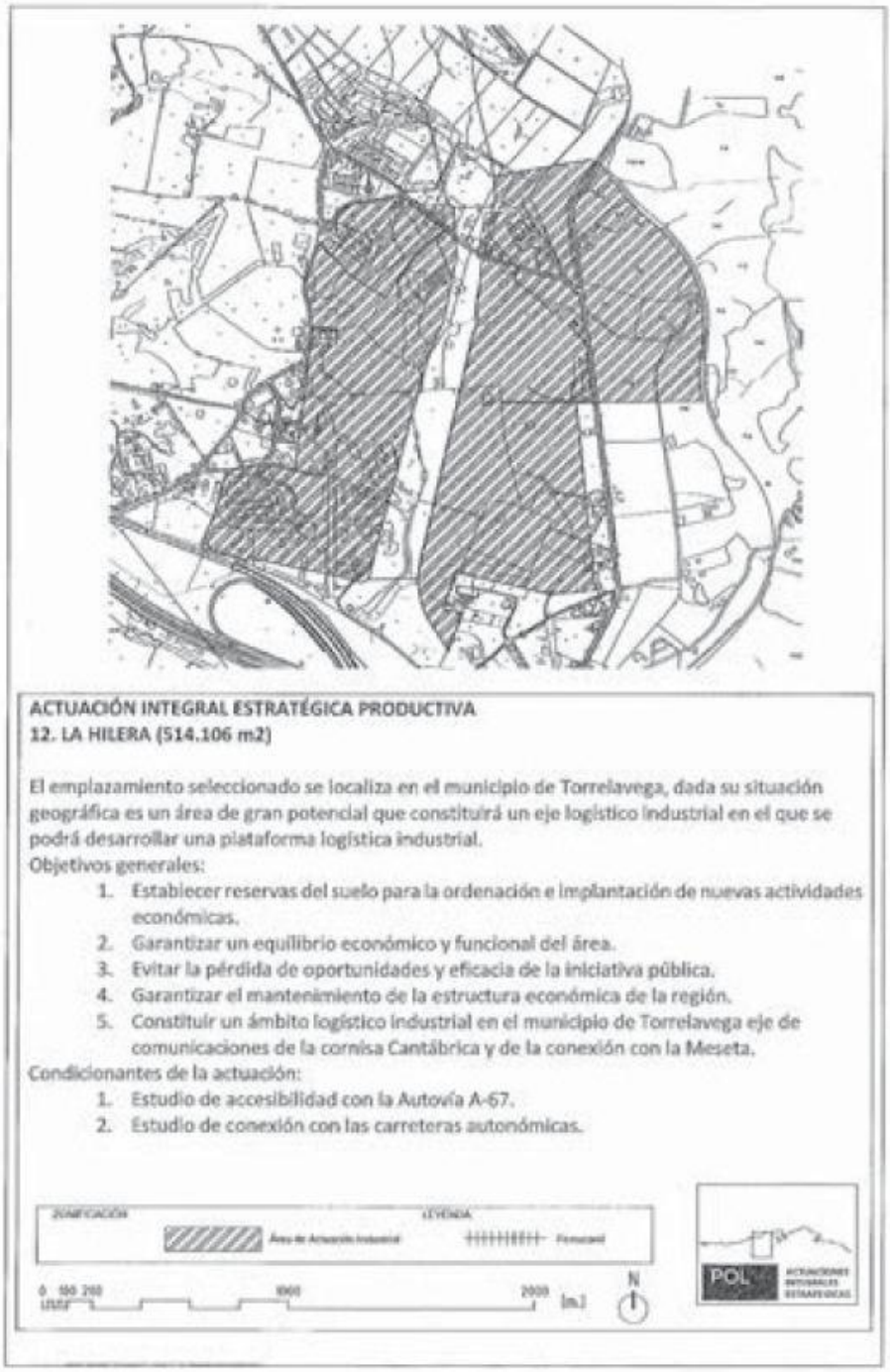
Nº viviendas total	Vivienda de protección	
	%	Nº viviendas (mínimo)
3.216	**32,62**	1.049

El número de mínimo de viviendas de protección pública en la totalidad del suelo urbanizable delimitado y residual clasificado por el PGOU es del 32,62% del número total de viviendas posible en

esta clase de suelo, cumpliendo las determinaciones del PGOU la condición establecida en el Plan de Ordenación del Litoral.

17.1.3. Otras consideraciones

- Se ha ajustado la cartografía en cuanto al límite sur del término municipal, con el municipio de San Felices (ámbito sur).
- La planimetría recoge la delimitación de la Actuación Integral Estratégica Productiva 12. LA HILERA, incluida en la modificación de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, de fecha 30 de diciembre de 2019. Esta actuación deberá desarrollarse a través de un Plan Singular de Interés Regional (PSIR).



ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA PRODUCTIVA
12. LA HILERA (514.106 m2)

El emplazamiento seleccionado se localiza en el municipio de Torrelavega, dada su situación geográfica es un área de gran potencial que constituirá un eje logístico industrial en el que se podrá desarrollar una plataforma logística industrial.

Objetivos generales:

1. Establecer reservas del suelo para la ordenación e implantación de nuevas actividades económicas.
2. Garantizar un equilibrio económico y funcional del área.
3. Evitar la pérdida de oportunidades y eficacia de la iniciativa pública.
4. Garantizar el mantenimiento de la estructura económica de la región.
5. Constituir un ámbito logístico industrial en el municipio de Torrelavega eje de comunicaciones de la cornisa Cantábrica y de la conexión con la Meseta.

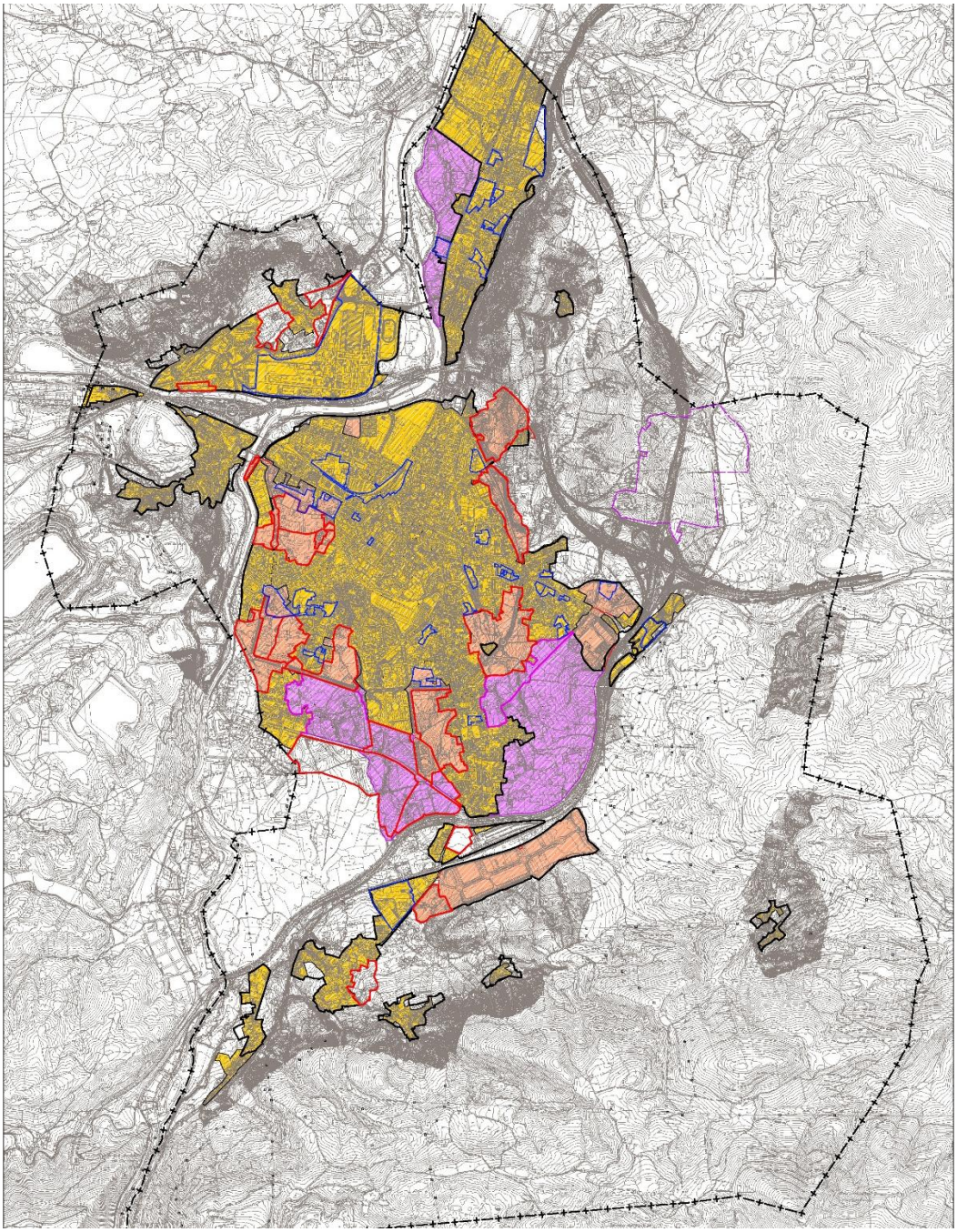
Condicionantes de la actuación:

1. Estudio de accesibilidad con la Autovía A-67.
2. Estudio de conexión con las carreteras autonómicas.

18. RESUMEN EJECUTIVO

El Artículo 25.3 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre, determina la inclusión de un «resumen ejecutivo», en los procesos de aprobación de los documentos urbanísticos que prevean la modificación de la ordenación del documento que se revisa:

> *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
>
> *a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.*
>
> b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*



18.1. ÁMBITOS DONDE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

Se señalan los ámbitos donde existen diferencias con respecto a la clasificación de suelo, analizando las condiciones de los terrenos que modifican su clasificación, y dentro de cada clase de suelo las variaciones en cuanto a las categorías correspondientes.

También se identifican los ámbitos en los que manteniendo la clasificación del suelo se altera la ordenación prevista en el plan que se revisa.

18.1.1. Cambios en la clasificación del suelo

18.1.1.1. *Clasificación de suelo urbano*

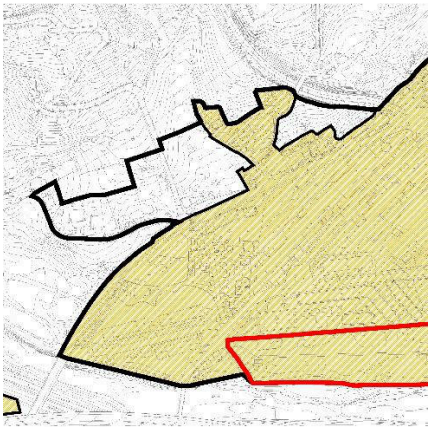
Con la Revisión del PGOU se clasifica como suelo urbano el suelo clasificado como urbano en el planeamiento anterior y además se incluyen algunos pequeños remates de borde que, en virtud del grado de consolidación de la edificación o por considerar su situación plenamente integrados en la trama urbana, cumplen las determinaciones que al efecto establece la legislación urbanística vigente para su consideración como suelo urbano.

En el caso particular de los núcleos tradicionales de Ganzo, Duález, Torres, La Montaña y Viérnoles, se han incorporado pequeñas porciones de manzanas edificadas parcialmente, del entorno inmediato de los núcleos, que guardan una relación funcional con los centros de las estructuras tradicionales. Las tipologías utilizadas se corresponden en su mayor parte con los patrones tradicionales que caracterizan los núcleos, sin perjuicio de que hayan aparecido otras ajenas a los mismos. La ordenación prevista en el PGOU pretende precisamente que las intervenciones sobre lo edificado contribuyan a mejorar y cualificar las escenas rurales, a través de las actuaciones de rehabilitación e incorporación de nuevas volumetrías que en todo caso se asegura el plan se adecúen a los patrones referidos.

En todos los casos que se señalan a continuación, la incorporación parcial de las parcelas supone un pequeño número de edificaciones en cada núcleo, son aportes poblacionales que, en ningún caso, van a suponer la transformación de las estructuras rurales originales. Constituyen remates puntuales de borde, en ocasiones incorporando parcelas ya edificadas en los extremos.

- ***Ganzo***

  En el núcleo de Ganzo se ha incorporado la agrupación de viviendas existentes entre el trazado del viario que sube al complejo hospitalario de Sierrallana y un camino al sur que llega al vivero forestal. Engloba las viviendas unifamiliares aisladas existentes con frente al viario referido, realizadas con patrones tradicionales en cuanto a materiales y disposición, se incluye una parcela no edificada; se les asigna la zona de ordenanza de núcleo tradicional, NT-1 a las parcelas edificadas y NT-2 a la parcela sin edificar; para su edificación se tendrá en cuenta los parámetros urbanísticos considerados en la ordenanza que permitiría como mucho tres nuevas viviendas.



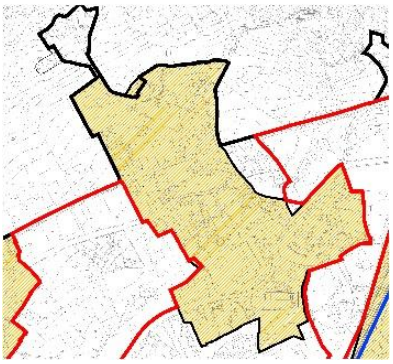


El extremo este incorporado recoge las parcelas con frente al vial principal del núcleo y al camino de subida a Sierrallana; en este caso se tiene en cuenta que las parcelas incorporadas presentan fuertes desniveles topográficos que, analizadas tienen acceso desde el vial norte que sirve de soporte a las edificaciones junto a las que se encuentran; examinadas las parcelas en sus condiciones físicas la aplicación de la ordenanza permitiría su edificación, a pesar de la complejidad que aporta su topografía.



- ***Duález***

  En el barrio de Pedreguera en Duález se incorporan al norte unas parcelas ya edificadas, algunas con edificaciones auxiliares incluidas en las parcelas; el viario que les da soporte es la continuación del viario estructurante del barrio mencionado. Se han dejado fuera las instalaciones agropecuarias localizadas al oeste del ámbito incluido.

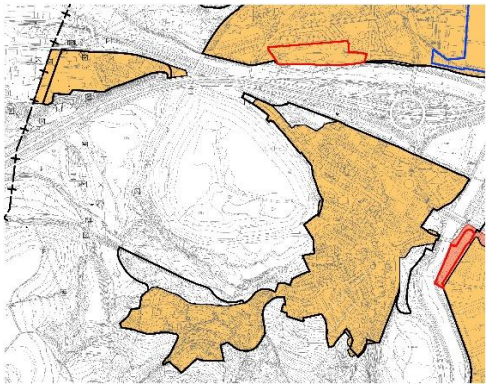




Finalmente, en el extremo este del núcleo tradicional de Duález, se incorpora al suelo urbano la planta de cogeneración que se construyó vinculada al complejo industrial de SNIACE; se corresponde con un suelo ya completamente transformado que cumple las determinaciones para su consideración como suelo urbano.

- ***Torres***

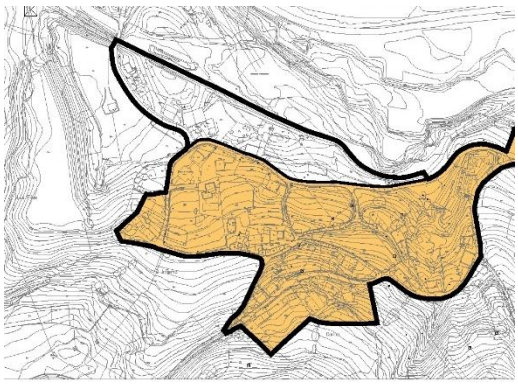
  Al norte, junto a la autovía A-8, se incorpora al suelo urbano las parcelas que lindan con el trazado del FFCC, ocupadas con usos terciarios -estación de servicios-; las parcelas tienen su acceso en la Avda. de Oviedo, forman parte de la manzana residencial con frente a esta calle.





En el extremo occidental del núcleo tradicional, se incorpora al suelo urbano una manzana alargada en sentido longitudinal que forma parte del núcleo, con edificaciones aisladas y entre medianeras tradicionales. Con frente al Camino del Cementerio, viario urbano que une los dos enclaves que constituyen Torres.

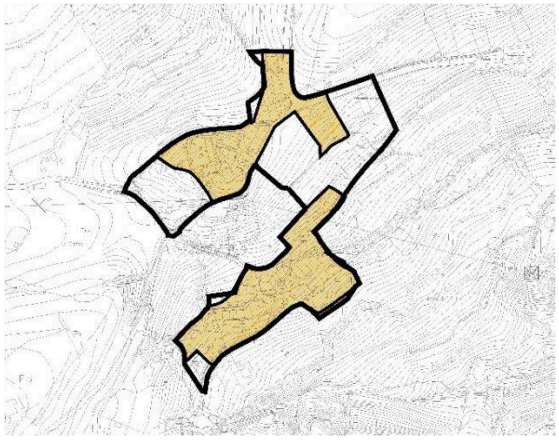




- ***La Montaña***

  Este núcleo se caracteriza por la armonía en su adaptación al territorio soporte, los terrenos incluidos en suelo urbano se apoyan en los caminos prolongación de las calles del núcleo, incorporando algunas edificaciones de borde que se integran con la estructura rural tradicional.

  La justificación de la nueva delimitación se encuentra en el *punto 12.1.3. Suelo urbano de núcleo tradicional* de esta Memoria.



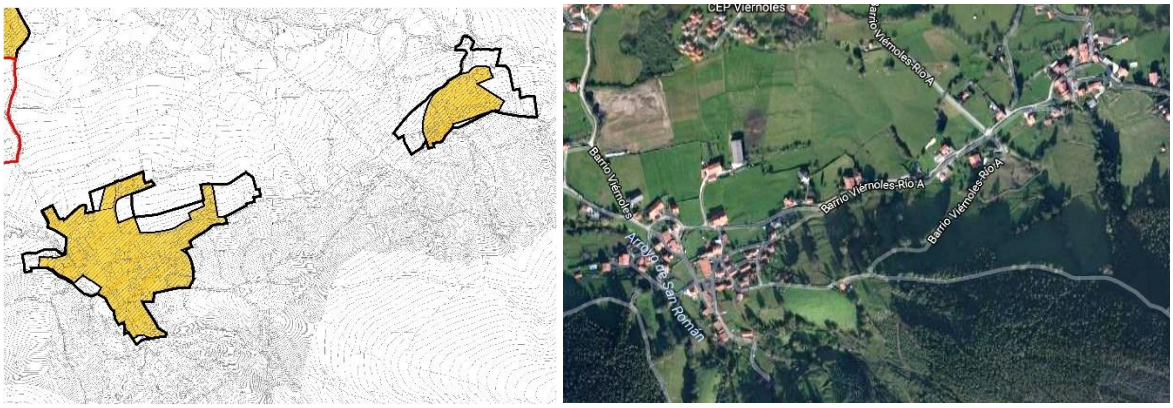


- ***Viérnoles***

  En los barrios de Radillo y Río Arriba se plantean pequeñas incorporaciones de borde, que al igual que en los núcleos anteriores se apoyan en la prolongación de las calles urbanas de los núcleos.

En Radillo se incorpora el frente norte del núcleo y una parcela en el extremo este, parcela ya edificada. En Río se plantea un nuevo cierre este que recoge las parcelas completas, algunas ya edificadas, e incorpora una parcela al oeste entre dos caminos rurales.

En el núcleo principal *Paramenes-La Herrera* se incorpora una pequeña bolsa que completa los barrios tomando como límite el camino rural que los une. Ésta se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Local, catalogado como V-2, con cautelas precisas para su edificación, reforzadas con las propuestas de la revisión, lo que asegurará su correcta integración con el conjunto rural edificado.



18.1.1.2. *Clasificación de suelo urbanizable*

En el suelo urbanizable se plantean mayores diferencias entre una propuesta y otra; las principales son:

- PGOU/96
  - Al norte, en Barreda, se clasifica como suelo urbanizable industrial el corredor Sniace-Solvay, que ocupa los terrenos localizados entre el límite del río Saja-Besaya y el núcleo urbano de Barreda.
    - Al sureste, una gran bolsa de suelo urbanizable residencial mixta (residencial/Industrial) que recoge todo el suelo vacante entre los barrios de Tanos y Sierrapando hasta el trazado de la Autovía A-67.
- Revisión PGOU
  - Al suroeste el Plan recoge el ámbito con declaración de Interés Regional, sobre el que el Gobierno de Cantabria promueve un Proyecto Singular de Interés Regional, sector que se ha reducido en gran medida desde los presupuestos iniciales.
  - Al sureste la revisión únicamente acota un pequeño sector de remate del sector en desarrollo "El Valle" que contribuirá a reforzar las conexiones entre el este y el sur de la ciudad (dentro del área delimitada en el PGOU/96 como suelo urbanizable no programado).
  - En Duález, en el extremo este del núcleo tradicional, se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable entre el actual límite del suelo urbano y las instalaciones industriales de SNIACE. Existen edificaciones aisladas dispersas con frente a caminos, que dan continuidad a las calles del tejido urbano del núcleo de Duález. Este sector consolidará la integración entre el núcleo y el suelo urbano, que ya se ha venido produciendo en los últimos años con la transformación de los bordes del núcleo tradicional.
  - Entre los núcleos de Ganzo y Duález se delimita un sector que contribuirá a racionalizar los caminos rurales preexistentes entre ambos núcleos, integrando con la nueva ordenación las

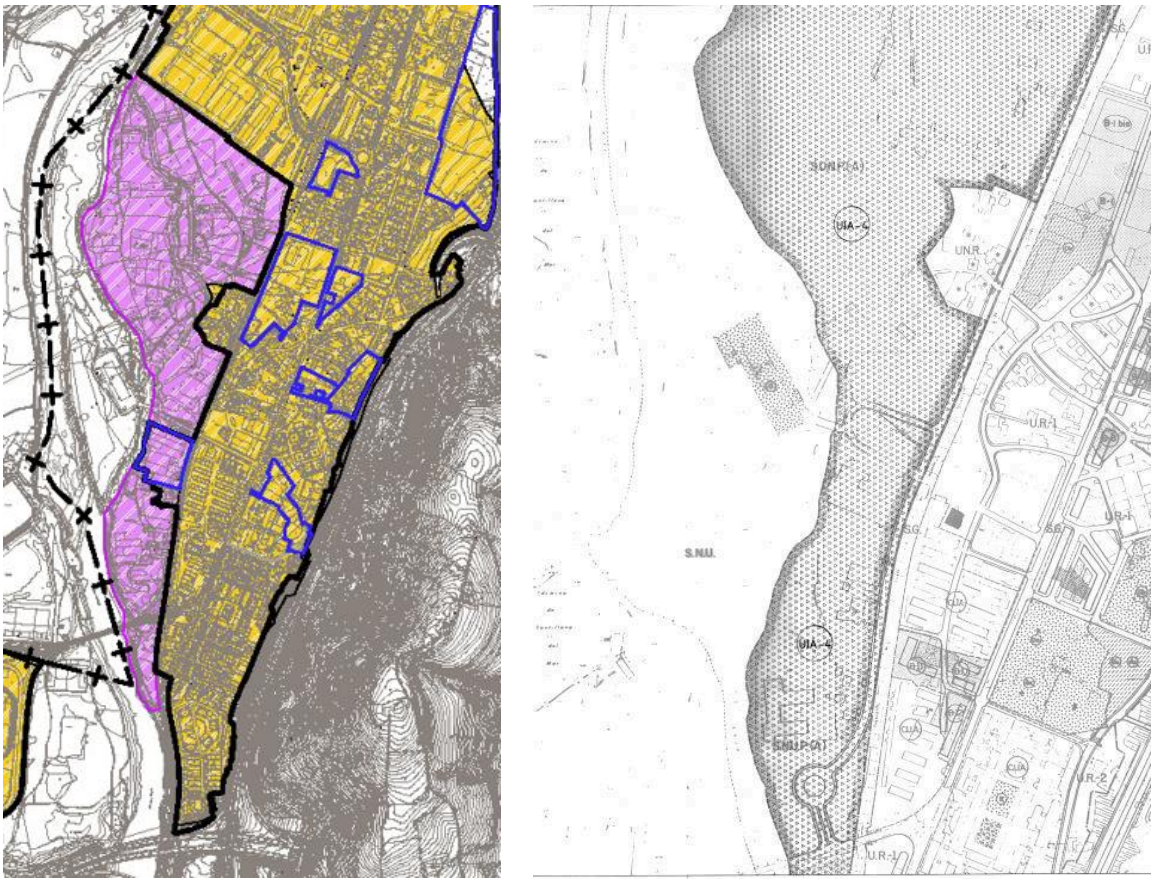
edificaciones actuales; se trata de una pieza con vocación urbana por donde discurren viarios, carriles bici, dando continuidad a las infraestructuras previstas en los dos núcleos.

- Finalmente, en Viérnoles se delimita un sector apoyado en caminos rurales, que recoge grupos de viviendas ya existentes, tratando de integrarlas en el conjunto rural del núcleo.

Sobre las diferencias en la clasificación resaltar que, durante la elaboración de los estudios y análisis previos, se han detectado altos valores agrológicos al sureste del núcleo consolidado, concretamente entre los núcleos de Tanos y Sierrapando por lo que se desaconseja la clasificación de esta bolsa de suelo urbanizable.

18.1.1.3. *Clasificación de suelo rústico*

El PGOU/1996 clasificaba como suelo urbano no consolidado industrial los terrenos que se localizan entre el límite oeste del municipio, coincidente con el curso del río, y el límite del suelo urbano ya transformado hasta el complejo industrial de SOLVAY.



Esta zona está afectada en su mayor parte por riesgos de inundabilidad, mayoritariamente en flujo preferente, no estando justificada pues su clasificación para la transformación urbana. En base a estas afecciones, junto con las derivadas del POL, se propone la clasificación de toda la franja, antes suelo urbano como suelo rústico, con la excepción del sector ***SUNC-AE-3. Barreda***, no afectado por los riesgos de inundabilidad.

18.1.2. Cambios en la calificación del suelo

La Revisión del PGOU modifica la propuesta de ordenación en dos zonas de la ciudad para las que se prevé un cambio significativo con respecto a las previsiones del PGOU/1996, se corresponden con el ámbito del enclave industrial de la SNIACE y la zona sur del barrio del Cerezo ligada con el soterramiento del ferrocarril.

- *Enclave industrial SNIACE*. Recoge los terrenos de la antigua fábrica de papel con sus instalaciones y construcciones asociadas. Se prevé la renovación profunda del ámbito dirigida a acoger usos terciarios e industriales acordes con nuevas demandas, que permitan contar con un espacio productivo que sea capaz de acoger las dinámicas de producción limpia y sostenible acopladas con usos terciarios en una posición estratégica, frente al trazado de la autovía A-8, recuperando para la ciudad un centro de actividad y de empleo.

  Recientemente sobre este ámbito se ha presentado un proyecto de interés regional, que ha sido declarado por el Gobierno de Cantabria, como Proyecto Empresarial Estratégico de Cantabria. Si bien este proyecto modifica lo ya existente, su desarrollo podría realizarse con la aplicación de la actual ordenanza industrial que le asignaba el PGOU/1996. En este sentido la revisión del PGOU establece un régimen transitorio con un plazo determinado, superado este se considera el cambio previsto en la correspondiente ficha del plan, explicado en el *punto 12.1.4.2* de esta Memoria.

- *Fachada sur del barrio del Cerezo*

  La zona en la actualidad se caracteriza por los usos industriales con alguna vivienda dispersa insertada en las manzanas, la modificación se centra especialmente en:

  - Manzana industrial en el barrio del Cerezo
  - Terrenos afectados por el soterramiento del ferrocarril en el barrio del Cerezo

  Las actuaciones previstas repercutirán sobre el entorno inmediato dignificándolo y recualificándolo. En dos de los enclaves, clasificados como suelo urbano consolidado en el PGOU/1996 con calificación industrial, se prevé una transformación urbanística de gran calado, que requiere un proceso integral de renovación y reforma interior.

  En la gran manzana partimos de un tejido urbano consolidado industrial, con ordenación detallada finalista en el PGOU/1996, ordenación que se modifica sustancialmente, se introducen nuevos usos y tipologías, se incrementa la edificabilidad y se prevé la obtención de cesiones para espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

  Ligada con esta actuación se encuentra el sector que recoge el ámbito afectado por el soterramiento del ferrocarril previsto, ámbito que se ajusta a lo establecido en el *Convenio firmado por el Ministerio de Fomento, ADIF, Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Torrelavega para la Integración del Ferrocarril en Torrelavega*, de fecha 27 de abril de 2018, y a las determinaciones contenidas en los estudios informativos posteriores aprobados.

  La suma de estas actuaciones modificará en gran medida el funcionamiento de la ciudad en esta zona, dividida en dos por las vías del ferrocarril; su desaparición permitirá recuperar para el ciudadano la continuidad en la trama urbana y la completación del tejido con usos residenciales y terciarios.

18.2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 65 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo establece sobre la suspensión de licencias

> *……"el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí sólo, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en aquellas áreas concretas y expresamente identificadas donde el nuevo planeamiento proponga la modificación del régimen urbanístico hasta entonces vigente"…..*

*….**la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial del Plan tendrá una duración máxima de dos años. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento**.*

La suspensión de licencias no afectará a las solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende.

Se considera que constituyen modificación del régimen urbanístico vigente en este Municipio las determinaciones que comporten:

- Cambio en la clasificación de suelo
- Modificación en la calificación de los usos en cualquier categoría de suelo rústico
- Delimitación de terrenos como sistemas generales en cualquier clase de suelo

En consecuencia, se propone las siguientes áreas en las que debe ser de aplicación la suspensión de licencias señalada en el citado artículo 65 de la Ley 2/2001:

Propuesta de áreas afectadas por la suspensión de licencias:

- **Suelo urbano**

  Suelo urbano consolidado

  Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en suelo urbano consolidado en aquellos ámbitos en los que hay diferencias entre la normativa urbanística actual y la propuesta por la revisión del PGOU.

  - Todas aquellas zonas en las que se produzcan cambios en la zona de ordenanza que impliquen modificaciones de uso, edificabilidad, volumen y ocupación.
  - Suelo urbano consolidado para el que se prevén actuaciones de rehabilitación y renovación urbana, a los efectos previstos en el Artículo 102.bis de la LOTRUSCA.

    SUC-R-1 Miravalles
    SUC-R-2 Centro
    SUC-R-3 Centro
    SUC-R-4 Centro
    SUC-R-5 Centro
    SUC-R-6 Tanos
    SUC-R-7 Barreda
    SUC-R-9 Miravalles
    SUC-R-10 Sierrapando
    SUC-R-11 Barreda
    SUC-R-12 Tanos
    SUC-R-13 Tanos
    SUC-R-14 Campuzano
    SUC-R-15 El Cerezo
    SUC-R-16 El Cerezo
    SUC-R-17 Ganzo-Duález
    SUC-R-18 Barreda
    SUC-R-19 Tanos
    SUC-AE-1 Ganzo

  - Ámbitos incluidos en actuaciones aisladas de expropiación.

  Suelo urbano no consolidado

  Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los siguientes ámbitos:

  - ***Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo***

    SUNC-R-1. Barreda
    SUNC-R-2. Mies de Vega
    SUNC-R-11. Mies de Vega
    SUNC-R-17. Campuzano
    SUNC-R-18. Tanos
    SUNC-M-1. Sierrapando
    SUNC-M-2. El Cerezo
    SUNC-AE-1. Viérnoles
    SUNC-AE-2. Los Ochos
    SUNC-AE-3. Barreda

  - ***Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada***

SUNC-R-3. Barreda
SUNC-R-4. Barreda
SUNC-R-5. Sierrapando
SUNC-R-6. Barreda
SUNC-R-7. Barreda
SUNC-R-8. Campuzano
SUNC-R-9. Sierrapando
SUNC-R-10. Barreda
SUNC-R-12. Tanos
SUNC-R-13. Miravalles
SUNC-R-14. Campuzano
SUNC-R-15. Barreda
SUNC-R-16. Tanos
SUNC-R-19. Sierrapando
SUNC-R-20. Sierrapando
SUNC-R-21. Sierrapando
SUNC-R-22. Sierrapando

- **Suelo urbanizable**

  Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los siguientes ámbitos clasificados como suelo urbanizable:

SURB-D-1A-R (Mies de Vega-A)
SURB-D-1B-R (Mies de Vega -B)
SURB-D-1C-R (Mies de Vega -C)
SURB-D-2A-R (Campuzano-A)
SURB-D-2B-AE (Campuzano-B)
SURB-D-2C-M (Campuzano-C)
SURB-D-3-R (Viar)
SURB-D-4-M (Viar este- Sierraespina)
SURB-D-5-R (Coterios)
SURB-D-6-AE (Tanos)
SURB-D-7-R (Ganzo-Dualez)
SURB-D-8-R (Viérnoles-Paramenes)
SURB-D-9-R (Viérnoles)
SURB-D-10-AE (Parque Empresarial y Tecnológico)
SURB-D-11-R (Ganzo-Dualez)

- **Suelo rústico**

  La suspensión de licencias será de aplicación en aquellas zonas incluidas en alguna categoría de suelo rústico en las que en el Plan General que se revisa tuvieran una categorización diferente.

- **Sistemas generales**

  Todos los terrenos destinados a sistemas generales en cualquier clase de suelo, ya sean viarios, espacios libres, dotacionales o de infraestructuras y que no estuvieran previstos en el planeamiento que se revisa.

La suspensión de licencias no afectará a solicitudes que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, como a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana que se apruebe inicialmente.

Se adjunta plano con la superposición de la clasificación de suelo del Plan General vigente y la propuesta por este documento de Plan General.

19. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana corresponde al Ayuntamiento de Torrelavega con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones públicas, en los términos establecidos por la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En este sentido el Plan General pretende ser un instrumento de ordenación con una gestión clara y viable que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y ejecución y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.

Con este objetivo se ha realizado una definición de los mecanismos de gestión que permita la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas y con ello la trasformación del suelo.

El Plan General establece el conjunto de actuaciones que comprenden la definición del proceso de ejecución del planeamiento, y que requiere, según la clase y categoría de suelo, las siguientes determinaciones:

- Suelo urbano consolidado:
  - Actuaciones directas
  - Actuaciones aisladas
  - Delimitación de ámbitos remitidos a Plan Especial de Reforma Interior
- Suelo urbano no consolidado
  - Delimitación de sectores y ámbitos de equidistribución
  - Delimitación de unidades de actuación
  - Delimitación de sectores remitidos a Plan Parcial
- Suelo de núcleo tradicional
  - Cesión de viales
- Suelo urbanizable delimitado
  - Delimitación de sectores y ámbitos de equidistribución
  - Condiciones para la ordenación detallada por el Plan Parcial para cada sector
- Suelo urbanizable no delimitado
  - Condiciones para la delimitación de sectores y formulación del Plan Parcial

Se propone una gestión compartida entre la iniciativa pública y la privada, debiendo primar el desarrollo de las actuaciones previstas mediante los sistemas de compensación, cooperación y concesión de obra urbanizadora, limitando el sistema de expropiación para aquellos casos en que la legislación urbanística lo establece como obligatoria, o cuando se dieran condiciones especiales que así lo aconsejen para garantizar su viabilidad.

La ordenación del Plan General hace innecesaria en muchos ámbitos la redacción de instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo como inicio de la actividad de ejecución por los particulares la formulación del instrumento de gestión.

La gestión propuesta contempla determinaciones concretas para cada uno de los ámbitos con ordenación detallada; aunque estas determinaciones son propias de la ordenación detallada, y tienen por finalidad facilitar la transformación de esos ámbitos, tienen la necesaria flexibilidad para adaptarse a las necesidades y a la demanda de una programación temporal estratégica y amplia.

19.1. ÁMBITOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

19.1.1. Ámbitos de equidistribución. Criterios de delimitación

En suelo urbano no consolidado se establece como ámbito de equidistribución el sector.

En suelo urbanizable el Plan General establece diferentes ámbitos de equidistribución, justificados principalmente en el origen de la delimitación de los sectores o en la homogeneidad en las condiciones de transformación.

La delimitación de ámbitos formados por más de un sector con los sistemas generales exteriores adscritos, tienen por objeto aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, que permitan equilibrar sectores con un uso característico similar, compensando las diferencias de aprovechamiento con la asignación de sistemas generales.

19.1.2. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación tienen como finalidad homogeneizar los diferentes usos previstos en un sector o en un ámbito de equidistribución para permitir el reparto equitativo de beneficios y cargas y la asignación de aprovechamientos derivados de la ejecución del planeamiento. Expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso con el predominante, al que se le asigna la unidad.

Los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de los valores de repercusión de los terrenos, del coste de ejecución material de las obras y del valor en venta, todo ello en €/m^2 construible. La rentabilidad de cada uso previsto en el sector se ha establecido en base al valor en venta y al valor de repercusión de suelo determinado por el método residual estático.

1. Valor de repercusión del suelo

El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su artículo 22 establece para el cálculo de los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos considerados, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Valor en venta (*Vv*)

- Vivienda libre: el valor de mercado de la vivienda libre, comercial y oficinas se establece en base a los datos elaborados por portales inmobiliarios[10].

  Valor en venta vivienda libre nueva promoción..... 2.767 €/m^2 construido

La vivienda libre se ha tomado como referencia para el establecimiento de los coeficientes de ponderación, asignándole el valor de 1.

- Vivienda protegida: la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda protegida en Cantabria, suprime la clasificación tradicional de las viviendas de protección oficial en función de categorías subvencionables, estableciendo un único concepto de vivienda protegida. El valor en venta de la vivienda protegida es el establecido por el Gobierno de Cantabria para el año 2026 para el ámbito geográfico "A" en el que se incluye el municipio de Torrelavega.

  Vivienda de régimen ..... 2.044,22,00 €/m^2 útil

  Considerando una relación entre superficie construida/superficie útil de 1,20, el valor en venta de la vivienda protegida, referido a superficie construida sería:

  Vivienda de régimen general VPA ..... 1.635,58 €/m^2 construido

- Terciario e industrial: se toma el valor medio de portales inmobiliarios en base a los datos de mercado seleccionados:

  Terciario ..... 1.032 €/m^2 construido
  Industrial ..... 962 €/m^2 construido

Como se ha señalado en otros apartados de este documento, uno de los objetivos del plan es la existencia de variedad de usos en la ciudad, fomentando la implantación de actividades económicas compatibles con la residencia; es por ello que, en sectores residenciales, este uso no se penaliza, asignándole el mismo coeficiente de ponderación que a la vivienda libre.

Valor de la construcción (*Vc*)

El valor de la construcción se ha calculado tomando como referencia bases de datos y costes de referencia recogidos en publicaciones oficiales[11], incrementados con los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial, honorarios y tasas.

Vivienda colectiva libre ..... 1.556 €/m^2 construido
Vivienda protegida ..... 1.161 €/m^2 construido
Terciario-comercial ..... 787 €/m^2 construido
Industrial ..... 435 €/m^2 construido

Coeficiente K

El coeficiente K se establece con carácter general en 1,40.

Valor de repercusión del suelo (*VRS)*

El valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se calcula en base a fórmula antes señalada:

[10] Viviendas en venta en web e Informe publicado por IDEALISTA, "Evolución de la vivienda en venta en España".
[11] Los valores de uso terciario e industrial se consideran sin acondicionamiento del local.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

	VRS €/m2c
Vivienda libre (VL)	420,00
Vivienda protegida (VP)	335,43
Terciario- comercial (TER)	420,14
Industrial (IND)	252,14

Para fijar los coeficientes de ponderación se ha asignado al uso de vivienda libre el valor de la unidad, dividiendo todos los demás entre éste para establecer la relación entre usos y por tanto los coeficientes de ponderación.

	Cp
Vivienda libre (VL)	1,00
Vivienda protegida (VP)	0,80
Terciario- comercial (TER)	1,00
Industrial (IND)	0,60

Los coeficientes de ponderación se han calculado en función de valores de mercado y de criterios normativos; aun cuando estos valores puedan variar a lo largo del tiempo de vigencia del Plan General, los coeficientes de ponderación deben considerarse como valores fijos ya que los valores establecidos por normativas autonómicas se fundamentan en estudios reales, por lo que unos y otros deben tener variaciones similares.

19.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General incluye la mayor parte del suelo urbano en esta categoría. Constituye la parte de la ciudad consolidada a lo largo de los años, ordenada por planeamientos diversos, que han sido ejecutados en la mayor parte de sus determinaciones.

Todo el suelo urbano está incluido en alguno de los siguientes tipos de actuaciones:

19.2.1. Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza

1. Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano en las que se puede edificar por aplicación directa de la ordenanza asignada, teniendo la edificación como único requisito la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que alcancen la condición de solar si no la tuvieran.
2. Cuando para la aplicación de las condiciones de edificación establecidas por la zona de ordenanza, el Ayuntamiento considera necesaria la adecuación de las condiciones físicas de las parcelas, podrá exigir que, con anterioridad a la concesión de licencia se realice una normalización de fincas, en los términos señalados en la legislación urbanística.

19.2.2. Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas

En suelo urbano consolidado la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece que la gestión urbanística se realizará mediante actuaciones aisladas, si fuera necesario para que las parcelas alcancen la condición de solar. En esta situación se encuentran aquellas parcelas de suelo urbano consolidado afectadas por una modificación de la alineación existente, o aquellas en las que son necesarias obras para alcanzar la condición de solar con la nueva ordenación prevista.

Acuaciones de expropiación

En suelo urbano consolidado se prevé la obtención de terrenos calificados como espacios libres o equipamientos y para ampliaciones puntuales de viario; el PGOU, prevé la obtención de estos terrenos por expropiación, sin perjuicio de los posibles convenios urbanísticos, recogidos en el artículo 142 de la LOTRUSCA, que el Ayuntamiento pudiera establecer con los propietarios de suelo.

Se han delimitado las siguientes actuaciones aisladas:

Código	Situación	Superficie suelo (m^2)	Superficie edificada (m^2)	Objeto
AE-1	C/Quevedo	171,00	171	Obtención suelo para espacio libre
AE-2	Bº Tanos	1.254,00		Obtención suelo para espacio libre
AE-3	C/Limbo	57,70	113	Ampliación de viario
AE-4	Bº Hoyo	33,00	78	Ampliación de viario
AE-5	Pº Fernández Vallejo	442,00		Obtención suelo para espacio libre
AE-8	Miravalles	433,00		Obtención suelo para viario
AE-9	Bº Ganzo	75,00	33	Obtención suelo para viario
AE-10	Pº Fernandez Vallejo	173,00	49	Obtención suelo para viario
AE-11	Bº Tanos	73,00	93	Obtención suelo para viario
AE-12	Avda Bilbao	342,00	211	Obtención suelo para viario
AE-13	Bº Sierrapando	33,00		Obtención suelo para viario
AE-15	Barreda	3.325		Obtención suelo para espacio libre

Para cada una de las actuaciones aisladas de expropiación prevista, se ha delimitado un ámbito de referencia, con objeto de establecer la edificabilidad media a efectos de expropiación.

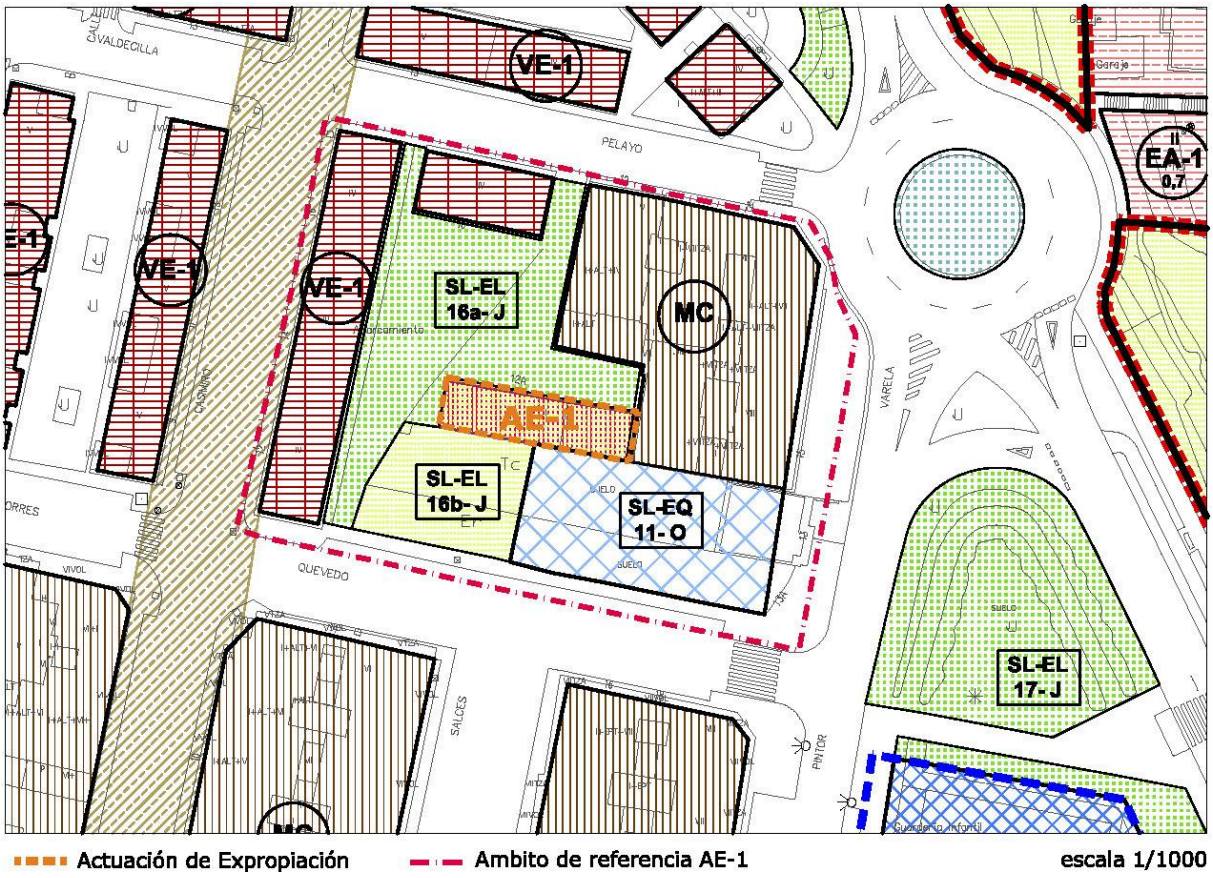
El ámbito de referencia se ha delimitado con la hipótesis de asignar a la parcela objeto de expropiación la zona de ordenanza que le hubiera correspondido en caso de que no se le hubiera asignado la calificación de equipamiento o espacio libre o estuviera en viario, con los siguientes criterios:

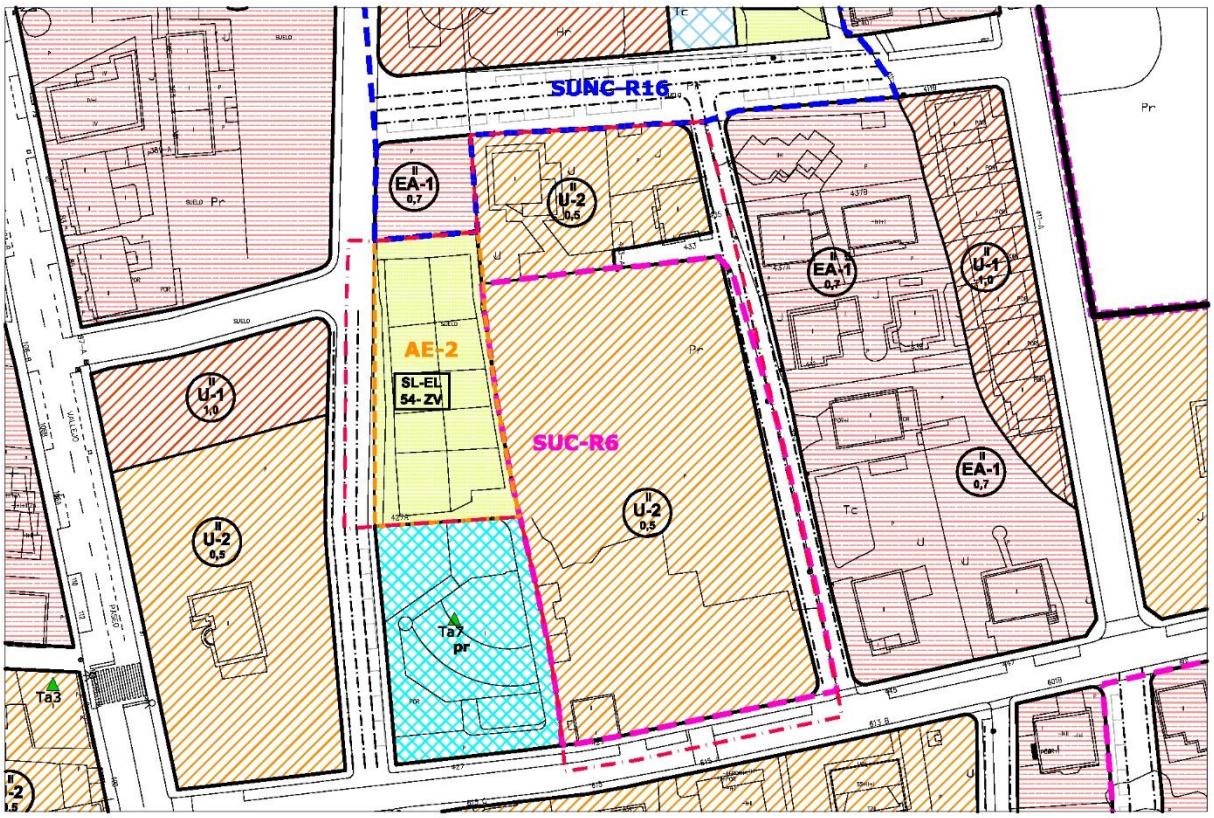
- Si la parcela objeto de expropiación forma parte de una manzana con aprovechamiento lucrativo, el ámbito lo constituye la propia manzana. Es el caso de aquellas parcelas afectadas por el trazado de una alineación.
- Cuando la parcela está en viario o espacio libre no incluido en una manzana con aprovechamiento lucrativo, se ha delimitado un ámbito que incluye las manzanas del entorno.

Se han delimitado los siguientes ámbitos a los que corresponden las siguientes edificabilidades medias:

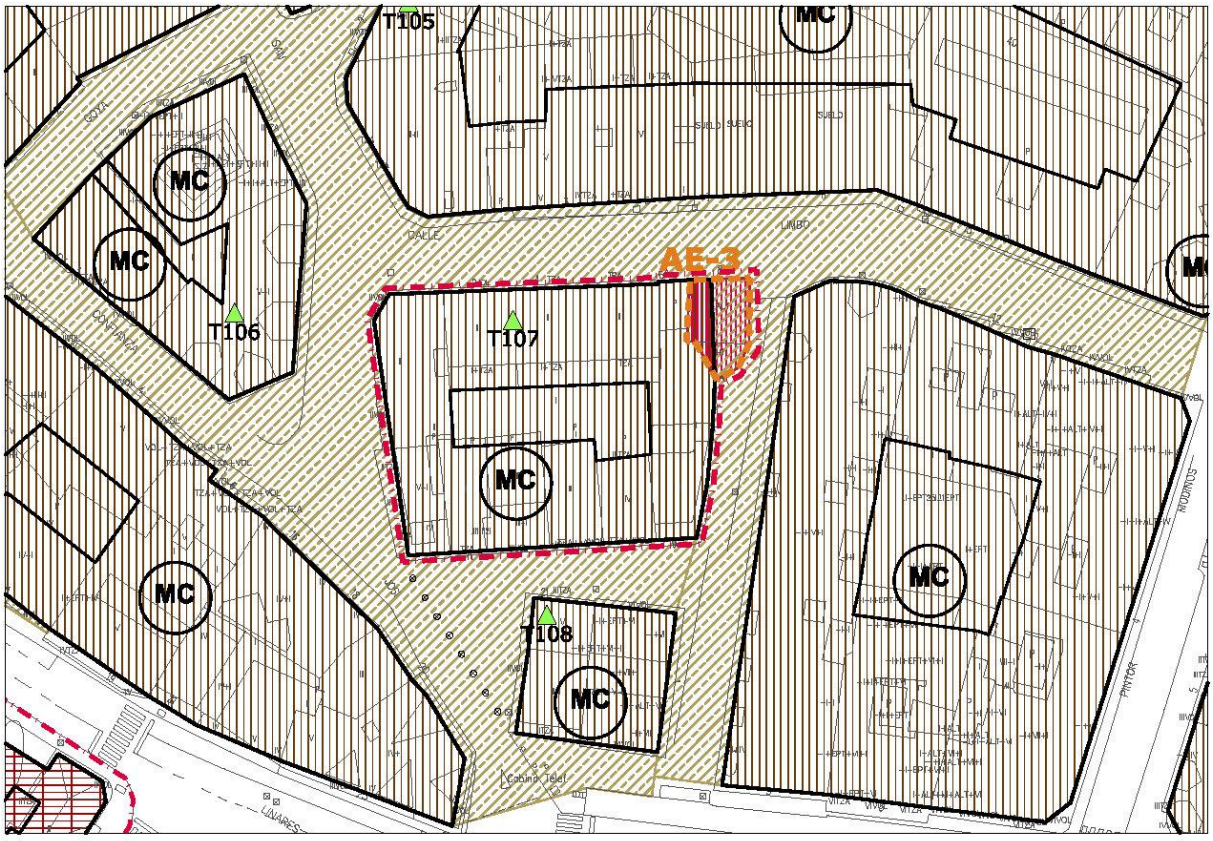
- Ámbito de referencia AE-1, corresponde a la manzana en la que se incluye la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 3,45 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-2, corresponde a la parte de manzana en suelo urbano consolidado de la que forma parte la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 0,50 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-3, corresponde a la manzana de la que forman parte la parcelas objeto de expropiación. Edificabilidad media 3,14 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-4, corresponde a la manzana de la que forma parte la parcelas objeto de expropiación. Edificabilidad media 2,11 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-5, en el Barrio Valle parte de las manzanas con Frente a las calles Fernández Vallejo y Fernando Arce en las que se integra la parcela. Edificabilidad media 0,60 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-8, corresponde a la edificabilidad de las parcelas que forman el Área de intervención B-4 del PGOU/1996 en la que está integrada la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 1,21 m^2/m^2.

- Ámbito de referencia AE-9, en el Barrio de Ganzo, corresponde al ámbito en el que morfológicamente se integraba la parcela antes de la transformación de la parcela colindante. Edificabilidad media 0,64 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-10, integrado por las parcelas de las que forman parte los terrenos objeto de expropiación. Edificabilidad media 1,08 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-11, corresponde a la manzana de la que forma parte la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 0,50 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-12, delimitado por las manzanas colindantes a la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 1,20 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-13, en el Barrio Sierrapando, delimitado por el entorno de suelo urbano consolidado en el que se sitúa la parcela objeto de expropiación. Edificabilidad media 0,87 m^2/m^2.
- Ámbito de referencia AE-15, en Barreda, por la configuración de la zona en la que se localiza, el área de referencia lo forma la propia parcela de la que forma parte la zona objeto de expropiación; para calcular la edificabilidad media se ha considerado la edificabilidad posible en la parcela completa. Edificabilidad media 0,25 m^2/m^2.

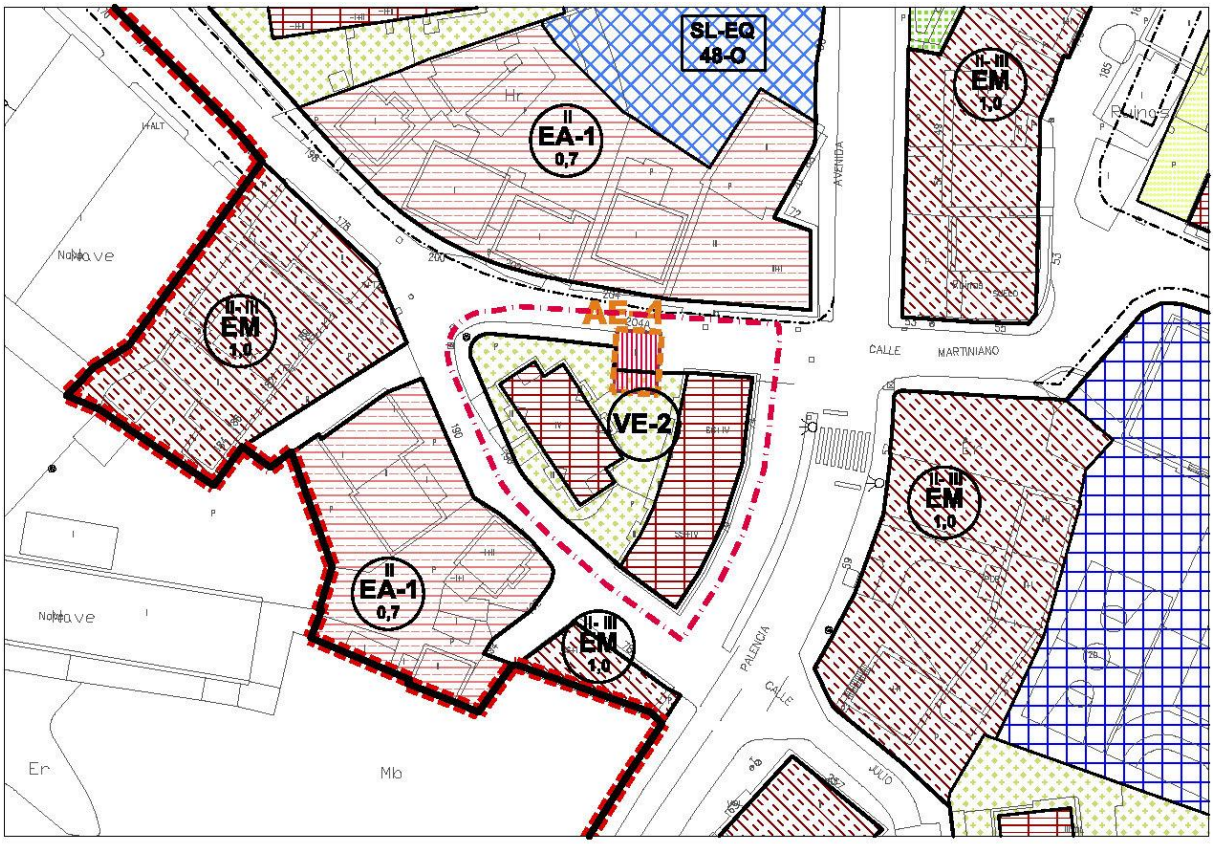




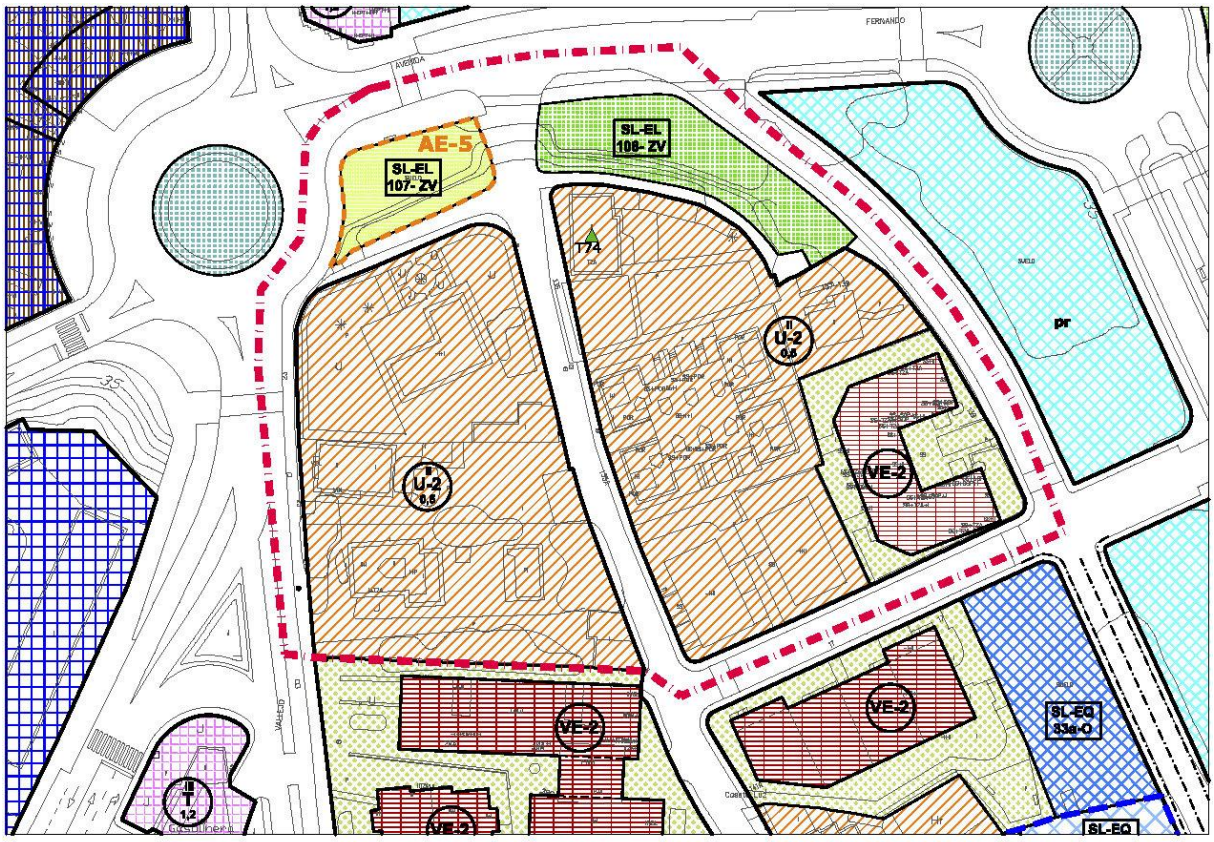
Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-2 — escala 1/1500



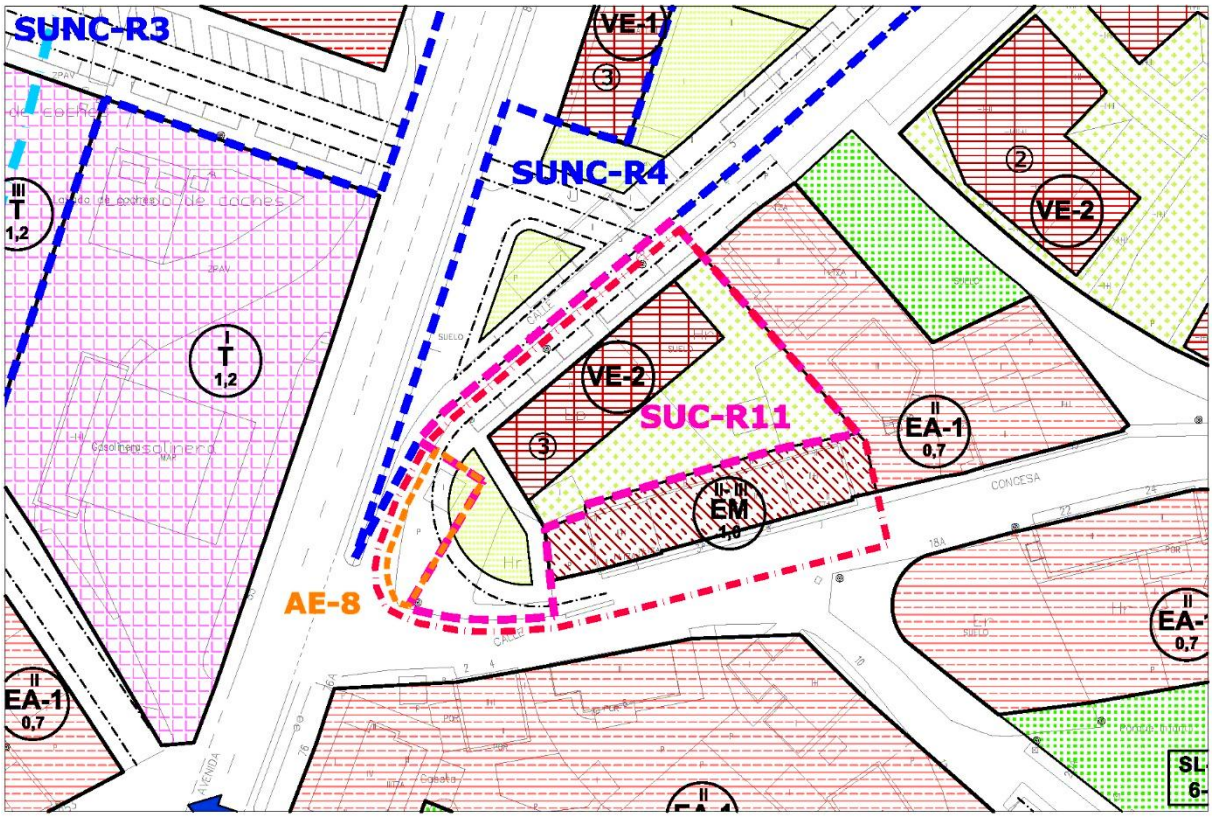
Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-3 — escala 1/1000



Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-4 — escala 1/1000



Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-5 — escala 1/1500



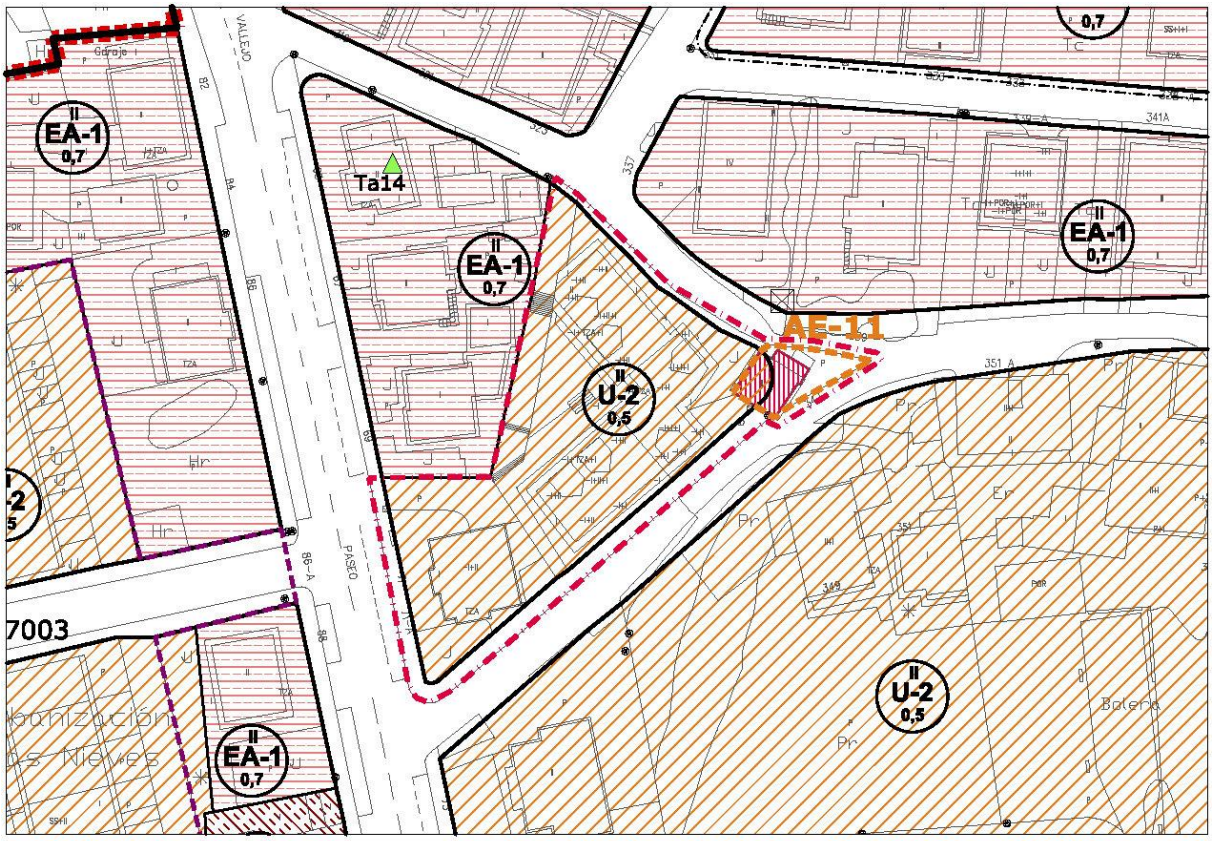
Actuación de Expropiación — Ámbito de referencia AE-8 — escala 1/1000



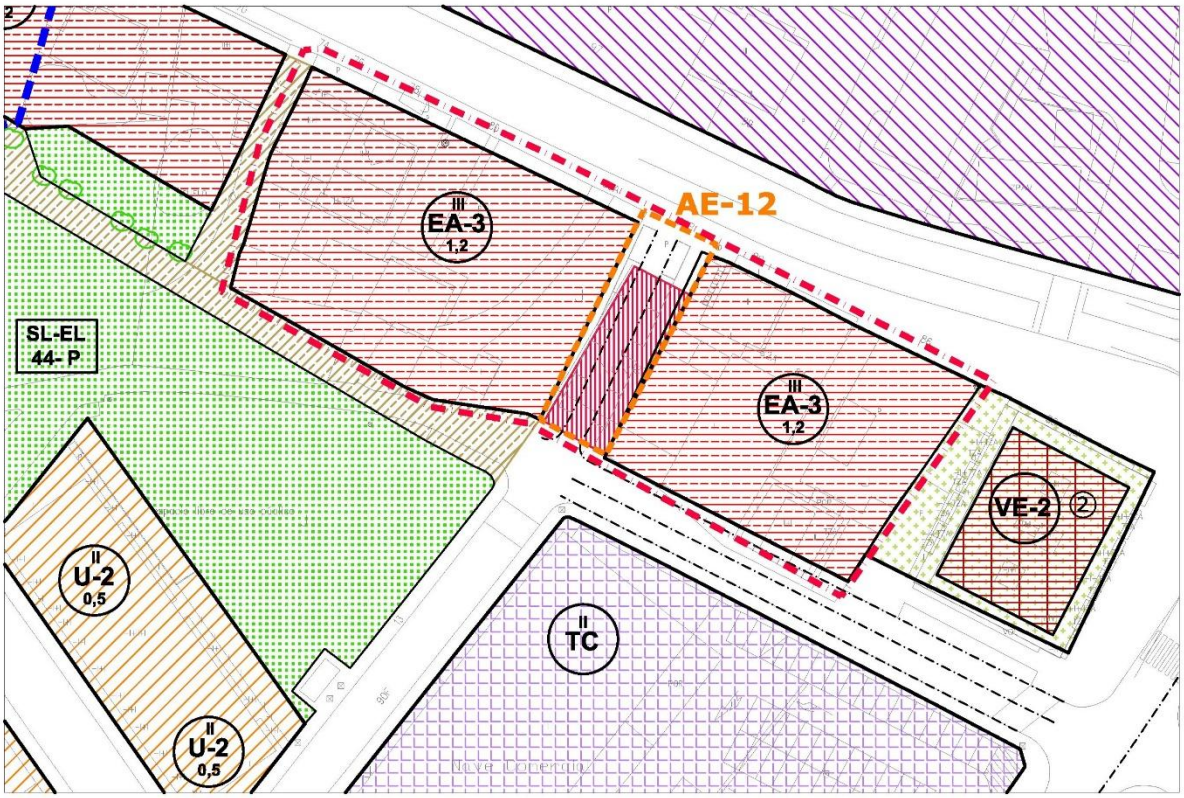
Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-9 — escala 1/2000

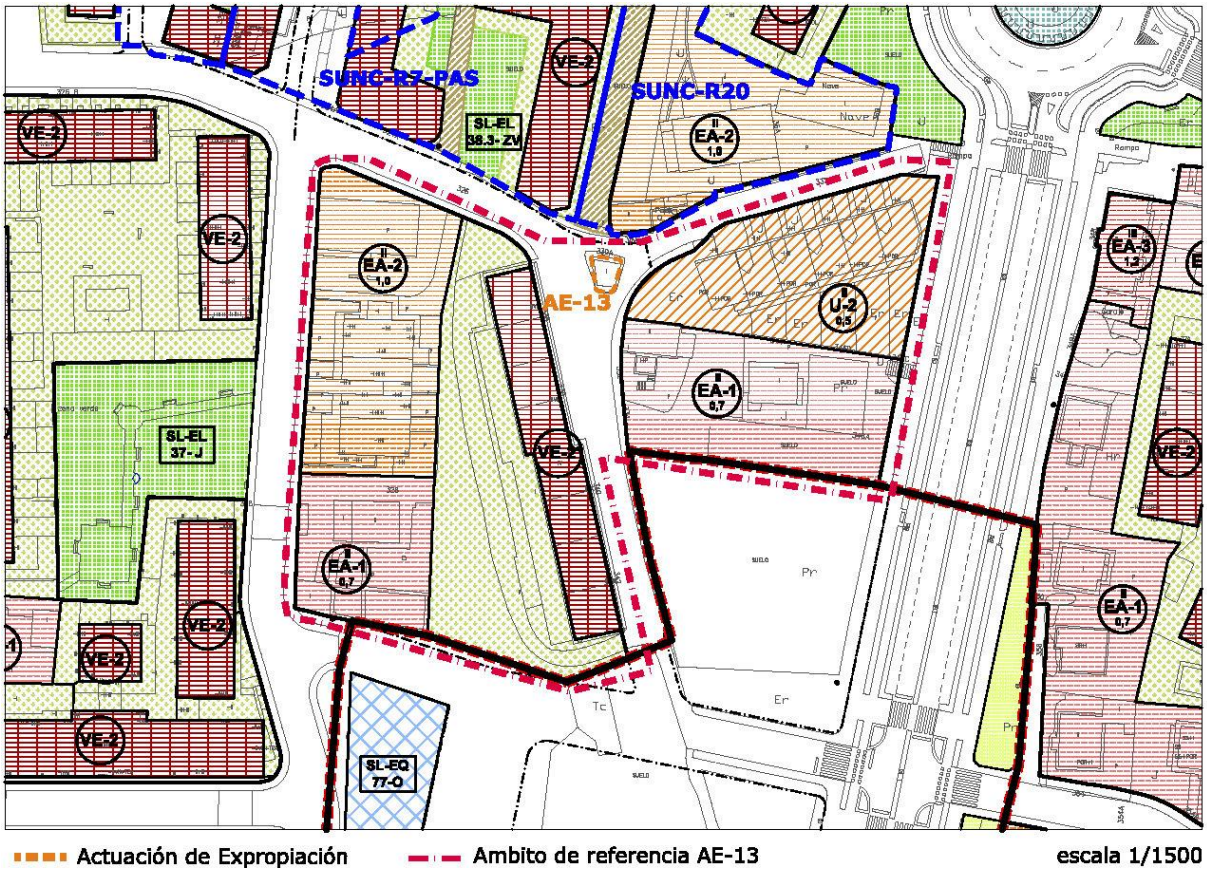


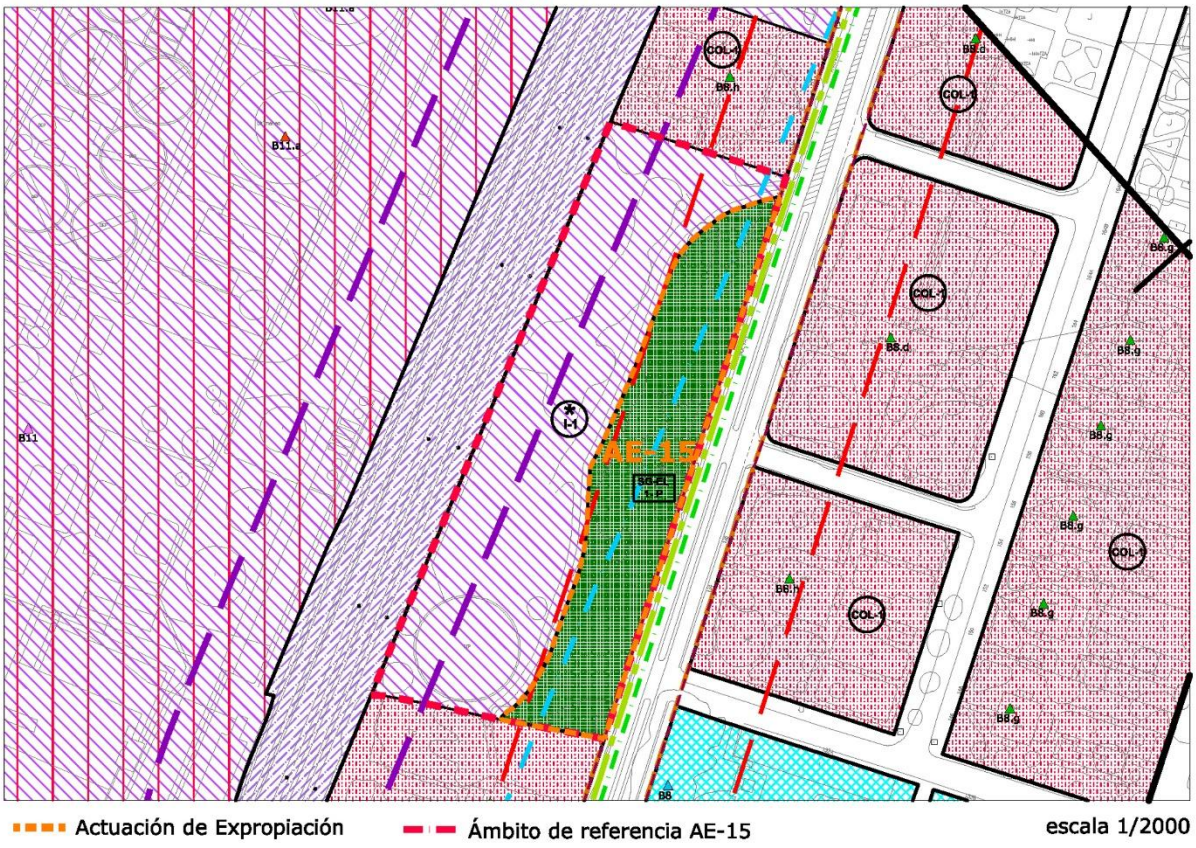
Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-10 — escala 1/1500



Actuación de Expropiación — Ambito de referencia AE-11 — escala 1/1000


AE-12
III EA-3 1,2
SL-EL 44- P
III EA-3 1,2
VE-2 ②
II U-2 0,5
II TC
II U-2 0,5
Actuación de Expropiación
Ámbito de referencia AE-12
escala 1/1000


SUNC-R7-PAS
SUNC-R20
SL-EL 38.3- ZV
VE-2
II EA-2 1,0
AE-13
II U-2 0,5
II EA-1 0,7
SL-EL 37- J
SL-EQ 77-O
Actuación de Expropiación
Ambito de referencia AE-13
escala 1/1500



19.2.1. Suelo urbano consolidado artículo 102 bis

En suelo urbano consolidado se han delimitado dieciocho ámbitos en los que se prevén actuaciones puntuales de renovación de los tejidos urbanos, incluyendo en algunos casos la sustitución de la edificación existente, con incremento de edificabilidad sobre la ordenación preexistente, en los que serán de aplicación las determinaciones del artículo 102.bis de la LOTRUSCA. El Plan General establece la ordenación detallada de todos ellos excepto de uno destinado a un uso terciario específico.

En general son ámbitos que corresponden con una parcela o en los que por la configuración de las parcelas y el objeto de la actuación, se pueden desarrollar mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes.

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

Ámbito	**Localización**	
SUC-R-1	Miravalles	Calle de La Llama.
SUC-R-2	Centro.	Avenida de España
SUC-R-3	Centro	Calle Marqués de Santillana
SUC-R-4	Centro	Calle José María Rodríguez Cuevas
SUC-R-5	Centro	Calle José María Rodríguez Cuevas
SUC-R-6	Tanos	Calle perpendicular a José Gutiérrez Portilla
SUC-R-7	Barreda	Avenida Solvay, Colonia Santo Domingo
SUC-R-9	Miravalles	Barrio Miravalles junto Cuartel Guardia Civil
SUC-R-10	Sierrapando	Avenida Fernando Arce – Calle Pando
SUC-R-11	Barreda	Avenida Solvay, Barrio el Salto
SUC-R-12	Tanos	C/ José Gutiérrez Portilla
SUC-R-13	Tanos	Junto al parque del Centro Médico de Tanos
SUC-R-14	Campuzano	Avenida de Palencia

Ámbito	Localización	
SUC-R-15	El Cerezo	Prolongación Calle Pancho Cossío hacia el Paseo del Niño
SUC-R-16	El Cerezo	Calle Pancho Cossío
SUC-R-17	Ganzo-Duález	Junto a la urbanización Grupo Sol
SUC-R-18	Barreda	Entre perpendicular Avda. Solvay y trazado A-67
SUC-R-19	Tanos	Entre C/Pintor Pedro Sobrado y Colegio Escudero Espronceda
SUC-AE-1	Ganzo	Parcela de uso terciario en el núcleo de Ganzo.

19.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos en los que, cumpliendo los requisitos para formar parte del suelo urbano establecidos en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, sean necesarios procesos de urbanización, reforma o renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, y aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Todo el suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan General está incluido en sectores; se han delimitado veintiocho sectores y se asumen ocho del Plan General que se revisa y que están en ejecución. Cada sector constituye el ámbito de ordenación y de equidistribución.

19.3.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS)

En esta delimitación de suelo urbano no consolidado se incluyen aquellos sectores de suelo urbano previstos en el Plan General que se revisa y que cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados y en ejecución. En todos estos ámbitos este Plan General asume las determinaciones de ordenación y gestión en ejecución.

Para cada uno de los sectores asumidos se ha elaborado una ficha que forma parte del documento de Normativa urbanística de este Plan General, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, diferenciando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general, de ordenación detallada y aquellas que, correspondiendo a determinaciones de este Plan General, son de aplicación en los sectores.

Se han incorporado como SUNC- PAS los siguientes sectores:

SUNC-R-1-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano M3
SUNC-R-2-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano V1
SUNC-R-3-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano M10
SUNC-R-4-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano C1
SUNC-R-5-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano C2
SUNC-R-6-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano C4
SUNC-R-7-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano B8
SUNC-R-8-PAS ..... Área de Intervención en suelo urbano M7

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establezca las condiciones para su ejecución.

19.3.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (SUNC)

El Plan General contiene la ordenación detallada de diecisiete sectores de suelo urbano no consolidado, habilitando así su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo; también establece condiciones de ordenación para la modificación de la ordenación detallada, condiciones que están contenidas para cada sector en el documento de Normativa urbanística de este Plan General.

La delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado parte de la delimitación de áreas de intervención en suelo urbano existente y sin desarrollar; se ha pretendido en todos los sectores una ordenación racional, viable e integrada en el entorno, lo que en algunos casos justifica un incremento de edificabilidad, de densidad de viviendas o la imposibilidad de reservar suelo para dotaciones locales en el interior del sector.

La descripción de los sectores y la justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Ley 2/2001, está contenida en los aparatados 12 y 16 de esta memoria.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, todos ellos con uso global residencial:

SECTOR	UBICACIÓN		SECTOR	UBICACIÓN
SUNC-R-3	Barreda		SUNC-R-13	Tanos
SUNC-R-4	Barreda		SUNC-R-14	Miravalles
SUNC-R-5	Barreda		SUNC-R-15	Campuzano
SUNC-R-6	Barreda		SUNC-R-16	Barreda
SUNC-R-7	Barreda		SUNC-R-19	Tanos
SUNC-R-8	Campuzano		SUNC-R-20	Sierrapando
SUNC-R-9	Sierrapando		SUNC-R-21	Sierrapando
SUNC-R-10	Barreda		SUNC-R-22	Sierrapando
SUNC-R-12	Tanos			

Der los sectores con ordenación detallada seis no pueden resolver en su interior las cesiones de suelo para dotaciones del sistema local, aplicándose las condiciones del artículo 102.bis de la LOTRUSCA, debiendo monetizar las cesiones no materializadas. En esta situación se encuentran los siguientes sectores:

SECTOR	UBICACIÓN		SECTOR	UBICACIÓN
SUNC-R-5	Barreda		SUNC-R-15	Barreda
SUNC-R-10	Barreda		SUNC-R-20	Sierrapando
SUNC-R-14	Campuzano		SUNC-R-21	Sierrapando

Cada uno de los sectores delimitados constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio, así como para el cumplimiento de las determinaciones de cesión establecidas en la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cada uno de los sectores delimitados constituye una unidad única de actuación, excepto el SUNC-22 en el que se delimitan dos unidades; no obstante, tal como establece el artículo 122 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, durante el desarrollo del Plan General podrá dividirse en más unidades con los criterios establecidos en el artículo 122.

19.3.3. Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo

Constituido por aquellos sectores de suelo urbano no consolidado para los que el Plan General no establece ordenación detallada, estando remitidos a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana.

En suelo urbano no consolidado se delimitan once sectores cuya ordenación detallada se remite a la redacción de planes parciales o especiales según se detalla en la normativa urbanística y en el apartado 12.1 de esta memoria. Se han delimitado los siguientes sectores :

SECTOR	UBICACIÓN		SECTOR	UBICACIÓN
SUNC-R-1	Barreda		SUNC-M-1	Sierrapando
SUNC-R-2	Mies de Vega		SUNC-M-2	El Cerezo
SUNC-R-11	Mies de Vega		SUNC-AE-1	Viérnoles
SUNC-R-17	Campuzano		SUNC-AE-2	Los Ochos
SUNC-R-18	Tanos		SUNC-AE-3	Barreda
			SUNC-AE-4	El Cerezo

Cada sector delimitado constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio, así como para el cumplimiento de las determinaciones de cesión establecidas en en la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Así mismo el Plan General establece determinaciones para los planes parciales que establezcan la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado, en aras de garantizar una mayor racionalidad, coherencia e integración ambiental, paisajística y en el entorno de las nuevas ordenaciones.

La descripción de los sectores y la justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Ley 2/2001, está contenida en los aparatados 12 y 16 de esta memoria.

19.4. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

19.4.1. Suelo urbanizable delimitado con planeamiento asumido (SURB-PAS)

El Plan General incorpora como planeamiento asumido dos sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa y que en están en alguna fase de ejecución, manteniendo las determinaciones del planeamiento que establece la ordenación detallada de cada sector.

Para cada uno de los sectores se ha elaborado una ficha que forma parte del documento de Normas urbanística de este Plan General, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, señalando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general.

Se han incorporado como SURB- PAS los siguientes sectores:

SURB-D-PAS-1-R EL VALLE.....Residencial
SURB-D-PAS-2-R MORTUORIO.....Residencial

Las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establece las condiciones para su ejecución.

19.4.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo

El Plan General delimita quince sectores de suelo urbanizable: nueve residenciales, cuatro mixtos - con usos residenciales y de actividad económica-, y dos con uso de actividad económica; además en esta clase de suelo se incluye el suelo destinado a sistemas generales, necesario para la ordenación y cuya obtención se adscribe a los diferentes sectores de suelo urbanizable.

La mayor parte de los sectores delimitados corresponde a sectores de suelo urbanizable clasificado y ordenado por el Plan General que se revisa y que no se han desarrollado. La nueva delimitación parte de la delimitación del sector existente ajustándola, excluyendo ámbitos consolidados por edificación o urbanización y estableciendo una nueva división del territorio con dimensiones más adecuadas a la capacidad de gestión actual.

Cada sector delimitado se desarrollará con un plan parcial, en los plazos fijados en la ficha normativa correspondiente, que establecerá delimitación de unidades de actuación y las condiciones para su gestión.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

SECTOR	**USO GLOBAL**
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	Actividad económica
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Mixto
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial
SURB-D-4-M (VIAR ESTE- SIERRAESPINA)	Mixto
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial
SURB-D-6-AE (TANOS)	Actividad económica
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial
SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)	Residencial
SURB-D-10-AE (Parque Empresarial y Tecnológico)	Actividad económica
SURB-D-12-R (DUALEZ)	Actividad económica

En suelo urbanizable se establecen los siguientes ámbitos de equidistribución:

AR-1 SURB-D-RESIDENCIAL MIES DE VEGA

Sector / SGinterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	SG exteriores (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	72.490,00	0,500	36.245,00	VPP (30%S/S_{ER})	9.786,15	0,80	7.828,92	13.533,48	SG-EL-18-A-ZV				
				VL (70%s/S_{ER})	22.834,35	1,00	22.834,35	5.178,73	SG-EL-15-ZV				
				OU (10%s/S_E)	3.624,50	1,00	3.624,50						
	72.490,00				*36.245,00*		*34.287,77*	*18.712,21*		*0,00*		*91.202,21*	**0,376**
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	65.036,00	0,500	32.518,00	VPP (30%S/S_{ER})	8.779,86	0,80	7.023,89	16.298,87	SG-EL-18-B-ZV	386,19	SG-V-6.e RONDA BULEVAR (MdV)		
				VL (70%s/S_{ER})	20.486,34	1,00	20.486,34						
				OU (10%s/S_E)	3.251,80	1,00	3.251,80						
	65.036,00				*32.518,00*		*30.762,03*	*16.298,87*		*386,19*		*81.721,06*	**0,376**
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	20.644,36	0,500	10.322,18	VPP (30%S/S_{ER})	2.786,99	0,80	2.229,59	5.211,57	SG-EL-18-C-ZV				
				VL (70%s/S_{ER})	6.502,97	1,00	6.502,97						
				OU (10%s/S_E)	1.032,22	1,00	1.032,22						
	20.644,36				*10.322,18*		*9.764,78*	*5.211,57*		*0,00*		*25.855,93*	**0,378**
SG-Exteriores													
SG-EL-18-A-ZV	13.533,48												
SG-EL-18-B-ZV	16.298,87												
SG-EL-18-C-ZV	5.211,57												
SG-EL-15-ZV	5.178,73												
TOTAL SG EXTERIORES	*40.222,65*												
SG-V-6.e RONDA BULEVAR (MdV)	386,19												
TOTAL OBTENCIÓN PREVIA	*386,19*												
TOTAL	**198.779,20**				**79.085,18**		**74.814,58**	**40.222,65**		**386,19**		**198.779,20**	
A_M	**0,376**												

AR-2 SURB-D-RESIDENCIAL CAMPUZANO

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	59.974,94	0,650	38.983,71	VPP (35%S/S_R)	10.233,22	0,80	8.186,58						
				VL (65%s/S_R)	19.004,56	1,00	19.004,56						
SG-V-6.i RONDA BULEVAR	13.966,01			AE (25%s/S_E)	9.745,93	1,00	9.745,93						
	73.940,95				*38.983,71*		*36.937,07*	*0,00*				*73.940,95*	0,500
SG-Exteriores													
TOTAL SG EXTERIORES	*0,00*												
TOTAL	**73.940,95**		124.581,40		**38.983,71**		**36.937,07**	**0,00**				**73.940,95**	
A_M	0,500												

AR-3 SURB-D-MIXTO/ACTIVIDADES ECONÓMICAS CAMPUZANO

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	*AM S* (1) (ua/m^2s)	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)	41.101,57	0,650	26.716,02	VPP (35%S/S_R)	0,00	0,80	0,00		7.848,00	SG-EQ-79-O				
SG-V-6.g RONDA BULEVAR	3.693,43			VL (65%s/S_R)	0,00	1,00	0,00		165,00	SG-V-12b				
				AE (100%s/S_E)	26.716,02	1,00	26.716,02							
	44.795,00				*26.716,02*		*26.716,02*	0,596	*8.013,00*				*52.808,00*	0,506
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	54.730,27	0,650	35.574,68	VPP (35%S/S_R)	6.848,12	0,80	5.478,50		15.000,00	SG-EQ-79-O				
				VL (65%s/S_R)	12.717,95	1,00	12.717,95							
				AE (45%s/S_E)	16.008,61	1,00	16.008,61							
	54.730,27				*35.574,68*		*34.205,06*	0,625	*15.000,00*				*69.730,27*	0,491
SG-Exteriores														
SG-EQ-79-O	22.848,00													
SG-V-12b	165,00													
TOTAL SG EXTERIORES	*23.013,00*													
TOTAL	**122.538,27**		62.290,70		**62.290,70**		**60.921,08**		**23.013,00**				**122.538,27**	
A_M	0,497													

AR-4 SURB-D-RESIDENCIAL VIAR

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	*AM S* (1) (ua/m^2s)	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-3-R (VIAR)	77.071,03	0,675	52.022,95	VPP (35%S/S_{ER})	16.387,23	0,80	13.109,78				5.318,72	SG-V-7.a RADIAL OESTE (Viar)		
SG-V-6.j RONDA BULEVAR	14.635,97			VL (65%s/S_{ER})	30.433,43	1,00	30.433,43							
				OU (10%s/S_E)	5.202,30	1,00	5.202,30							
	91.707,00				*52.022,96*		*48.745,51*	0,532	*0,00*		*5.318,72*		97.025,72	0,502
SG-Exteriores														
SG-V-7.a RADIAL OESTE (Viar)	5.318,72													
TOTAL OBTENCIÓN PREVIA	*5.318,72*													
TOTAL	**97.025,72**				**52.022,96**		**48.745,51**		**0,00**		**5.318,72**		**97.025,72**	
A_M	0,502													

AR-5 SURB-D-4-M VIAR

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	*AM S* (1) (ua/m^2s)	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-4-M (VIAR ESTE-SIERRA ESPI	71.137,33	0,500	35.568,67	TER (85%S/S_E)	30.233,37	1,00	30.233,37							
SG-EQ 40b-D	8.926,13			VL (65%s/S_{ER})	3.467,95	1,00	3.467,95							
SG-EQ 40c-D	22.110,00			VPP (35%s/S_{ER})	1.867,36	0,80	1.493,89							
	102.173,46				*35.568,68*		*35.195,21*	0,344	*0,00*				*102.173,46*	0,344
TOTAL	**102.173,46**				**35.568,68**		**35.195,21**		**0,00**				**102.173,46**	
A_M	0,344													

AR-6 SURB-D-RESIDENCIAL COTERIOS

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-5-R (COTERIOS)	130.044,66	0,675	87.780,15	VPP (35%S/S_{ER})	27.650,75	0,80	22.120,60	14.912,13	SG-EL-16-P	7.395,00	SG-V-8c RADIAL CENTRO (Coterios)		
				VL (65%s/S_{ER})	51.351,39	1,00	51.351,39			10.575,89	SG-V-6.k RONDA BULEVAR (Coterios)		
				OU (10%s/S_E)	8.778,02	1,00	8.778,02						
	130.044,66				*87.780,16*		*82.250,01*	*14.912,13*		*17.970,89*		162.927,68	0,505
SG-Exteriores													
SG-EL-16-P	14.912,13												
TOTAL SG EXTERIORES	*14.912,13*												
SG-V-6.k RONDA BULEVAR (Coterios)	10.575,89												
SG-V-8c RADIAL CENTRO (Coterios)	7.395,00												
TOTAL OCUPACION DIRECTA	*17.970,89*												
TOTAL	**162.927,68**				**87.780,16**		**82.250,01**	**14.912,13**		**17.970,89**		**162.927,68**	
A_M	0,505												

AR-7 SURB-D-ACTIVIDADES ECONÓMICAS (TANOS)

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-6-AE	20.129,30	0,400	8.051,72	AE (100%S/S_E)	8.051,72	1,00	8.051,72						
	20.129,30				*8.051,72*		*8.051,72*					*20.129,30*	0,400
TOTAL	**20.129,30**				**8.051,72**		**8.051,72**						
A_M	0,400												

AR-8 SURB-D-RESIDENCIAL GANZO-DUALEZ

Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	SGexterior. (m^2s)	SG	SG obtención previa (m^2s)	SG	S+SG (m^2s)	AM S
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	52.811,80	0,400	21.124,72	VPP (30%S/S_{ER})	6.020,55	0,80	4.816,44						
				VL (70%s/S_{ER})	14.047,94	1,00	14.047,94						
				OU (5%s/S_E)	1.056,24	1,00	1.056,24						
	52.811,80				*21.124,73*		*19.920,62*					52.811,80	0,377
A_M	0,377												
AR-13 SURB-D-11-R (DUALEZ)	42.739,30	0,300	12.821,79	VPP (30%S/S_{ER})	3.654,21	0,80	2.923,37						
				VL (70%s/S_{ER})	8.526,49	1,00	8.526,49						
				OU (5%s/S_E)	641,09	1,00	641,09						
	42.739,30				*12.821,79*		*12.090,95*					42.739,30	0,283
A_M	0,283												

SURB-D-RESIDENCIAL VIÉRNOLES

	Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	*AM S* [1] (ua/m^2s)	SGexterior. (m^2s)	SGexterior. SG	SG obtención previa (m^2s)	SG obtención previa SG	S+SG (m^2s)	AM S
AR-10	**SURB-D-9-R (VIÉRNOLES)**	39.709,63	0,300	11.912,89	VPP (30%S/S_{ER})	3.395,17	0,80	2.716,14			0				
	SG-V-12-e	593,41			VL (70%s/S_{ER})	7.922,07	1,00	7.922,07							
	SG-V-12-i	1.254,56			OU (5%s/S_E)	595,64	1,00	595,64							
		41.557,60				*11.912,88*		*11.233,85*	0,270	*0,00*				41.557,60	0,270
AR-9	**SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENE**	42.599,00	0,200	8.519,80	VPP (30%S/S_{ER})	2.428,14	0,80	1.942,51			0				
					VL (70%s/S_{ER})	5.665,67	1,00	5.665,67							
					OU (5%s/S_E)	425,99	1,00	425,99							
		42.599,00				*8.519,80*		*8.034,17*	0,189					42.599,00	0,189
	SG-Exteriores														
	TOTAL SG EXTERIORES	*0,00*													
	TOTAL	**84.156,60**				**20.432,68**		**19.268,02**		**0,00**		**0,00**		**84.156,60**	
	A_M	0,229													

AR-11 SURB-D-ACTIVIDADES ECONÓMICAS

	Sector / Sginterior	Ss (m^2s)	E (m^2c/m^2s)	S_E total (m^2c)	USO	S_E usos (m^2c)	Cp	A urbanístico ua	*AM S* [1] (ua/m^2s)	SGexterior. (m^2s)	SGexterior. SG	SG obtención previa (m^2s)	SG obtención previa SG	S+SG (m^2s)	AM S
	SURB-D-10-AE (PEyT)	233.764,28	0,400	93.505,71	AE (100%s/S_E)	93.505,71	1,00	93.505,71							
	SG-EL-19-ZV	19.723,04													
	SG-EL-22-ZV	10.450,68													
	TOTAL-SGI exist.	**265.205,00**		*93.505,71*		*93.505,71*		*93.505,71*		*0,00*				*265.205,00*	*0,353*
	A_M	0,353													

19.5. SUELO RÚSTICO

El PGOU prevé la obtención por expropiación de terrenos en suelo rústico destinado a sistemas generales, en un caso sistema general de espacios libres y en el otro de infraestructuras.

Se han delimitado las siguientes actuaciones de expropiación en suelo rústico:

Código	Situación	Superficie suelo (m^2)	Superficie edificada (m^2)	Objeto
AE-6	Viérnoles	12.427		Obtención suelo para ampliación depósito
AE-7	Torres	19.550		Obtención de suelo parque fluvial
AE-14	Torres	1.658		Obtención suelo para espacio libre

19.6. SISTEMAS GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbana, en aplicación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece los mecanismos de obtención de suelo destinado a sistemas generales, según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

A. Suelo urbano consolidado y suelo rústico

Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante:

- Expropiación forzosa
- Convenio urbanístico en los términos establecidos en el artículo 142 de la Ley 2/2001.

Las actuaciones de expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado y en suelo rústico, en caso de que así se estuvieran previstas en el Plan General, deberán iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde su aprobación definitiva.

B. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:

- Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión o adscripción a un sector y a la correspondiente unidad de actuación.
- Por ocupación directa mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación al que se adscriban.
- Por expropiación forzosa.
- Convenio urbanístico en los términos establecidos en el artículo 142 de la Ley 2/2001.

El Plan General prevé la obtención de suelo para los siguientes sistemas generales:

Sistema general viario

Código	Denominación	Clase de suelo	Superficie m^2	Adscrito a
SG-V-6-g	Ronda Bulevar	Urbanizable	3.693,43	SURB-D-2B_AE
SG-V-6-i	Ronda Bulevar	Urbanizable	13.966,01	SURB-D-2A-R
SG-V-6-j	Ronda Bulevar	Urbanizable	14.635,97	SURB-D-3R
SG-V-6-k	Ronda Bulevar	Urbanizable	10.575,89	SURB-D-5R
SG-V-7-a	Radial Oeste	Urbanizable	5.318,72	SURB-D-3-R
SG-V-7-c	Radial Avda. Cantabria -Viérnoles	Urbanizable residual	5.800,00	SURB-R-1-M

Código	Denominación	Clase de suelo	Superficie m²	Adscrito a
SG-V-8-c	Radial Centro	Urbanizable	7.395,00	SURB-D-5R
SG-V-10-b	Conexión Tanos-Sierrapando	Urbanizable residual	19.367,08	SURB-R-2-R
SG-V-12b	Paseo Fernández Vallejo	Urbanizable	165,00	SURB-D-2B-AE
SG-V-12-e	Nudo PSIR	Urbanizable	593,41	SURB-D-9-R
SG-V-12-i	Ampliación para carril bici	Urbanizable	1.254,56	SURB-D-9-R
SG-V-13-b	Radial Este	Urbanizable	8.158,72	SURB-D-PAS-1R
SG-V-13-c	Radial Este	Urbanizable	7.341,07	SURB-D-PAS-1R
SG-V-13-d	Radial Este	Urbanizable residual	947,23	SURB-R-2-R

Sistema general de equipamientos

Código	Denominación	Clase de suelo	Superficie m²	Adscrito a
SG-EQ-1-D	Deportivo Barreda	Urbano	11.867,28	SUNC-R-1
SG-EQ-33-E	Equipamiento el Valle	Urbanizable	20.672,17	SURB-D-PAS-1R
SG-EQ-40b-D	Deportivo	Urbanizable	8.926,13	SURB-D-4-M
SG-EQ-40c-D	Deportivo	Urbanizable	16.648,77	SURB-D-4-M
SG-EQ-76b-SI	Ampliación depósito Viérnoles	Rústico	12.427,13	Expropiación
SG-EQ-79-O	Equipamiento	Urbanizable	7.848,00	SURB-D-2B-AE
			15.000,00	SURB-D-2C-M

Sistema general de espacios libres

Código	Denominación	Clase de suelo	Superficie m²	Adscrito a
SG-EL-1-P	Parque SOLVAY	Urbano	3.325,00	Expropiación
SG-EL-12b-ZV	Paseo Fluvial Besaya	Rústico	1.419,50	Expropiación
SG-EL-12c-ZV	Paseo Fluvial Besaya	Rústico	238,00	Expropiación
SG-EL-15-ZV	Paseo Fluvial Besaya	Urbanizable	5.178,73	SURB-D-1A-R
SG-EL-16-P	Jardín Botánico	Urbanizable	14.912,13	SURB-D-5-R
SG-EL-18-A-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	13.533,48	SURB-D-1-A-R
SG-EL-18-B-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	16.298,87	SURB-D-1-B-R
SG-EL-18-C-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	5.211,57	SURB-D-1-C-R
SG-EL-18-D-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	18.764,62	SURB-D-PAS-1R
SG-EL-19-ZV	Parque Arroyo Campuzano	Urbanizable	19.723,00	SURB-D-10-AE
SG-EL-20-ZV	Parque fluvial Besaya	Rústico	19.550,09	Expropiación
SG-EL-22-ZV	Parque Arroyo Campuzano	Urbanizable	10.450,68	SURB-D-10-AE

20. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

20.1. OBJETO

El objetivo del programa de actuación es establecer prioridades y plazos para desarrollar las actuaciones de ordenación previstas en el Plan General. Es un instrumento de planificación indicativa que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento, renovación y rehabilitación urbana que se plantean.

Este documento contiene determinaciones cuya finalidad es garantizar el desarrollo coherente de las propuestas del Plan General, fijando plazos y prioridades de actuación con arreglo a los objetivos contenidos en la memoria y en el contexto de la viabilidad económica y social del mismo.

20.2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

La programación de cada una de las actuaciones se basa en el desarrollo de los objetivos de planeamiento explicados en la memoria de este Plan General.

La programación de las propuestas del Plan debe indicar la relación entre el orden de intervención en la trama urbana consolidada, la no consolidada y las actuaciones en suelo urbanizable, con el fin de utilizar con eficiencia los recursos ya construidos y evitar un crecimiento desordenado en cuanto a inversión de suelo y coste paisajístico. Se trata también, y al mismo nivel de importancia, de ordenar y optimizar el aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios, siendo especialmente destacable el papel de los sistemas generales.

La ejecución estará finalmente relacionada con la capacidad del Ayuntamiento y de los agentes sociales y económicos de afrontar la iniciativa de gestión, siempre en función de la coyuntura económica del mercado y de los ámbitos de referencia local, regional y nacional.

La programación del Plan General se establece en tres cuatrienios desde su entrada en vigor, asignando una incorporación sucesiva de los diferentes sectores al proceso de desarrollo urbano. Así, los criterios adoptados para establecer la programación del Plan General han sido los siguientes:

- Facilitar la ejecución de programa de vivienda que permita la incorporación en el mercado de viviendas suficientes para resolver las diferentes demandas de la población.
- Coordinar el desarrollo del suelo urbano no consolidado y la regeneración puntual del suelo urbano consolidado con el desarrollo de los suelos urbanizables. Para facilitar el desarrollo del suelo urbano no consolidado el Plan General contiene la ordenación detallada de diecisiete sectores, que incluyen aquellos en los que se prevén actuaciones de renovación urbana y reforma interior.
- La programación establece una relación acorde entre la implantación de infraestructuras y sistemas generales articuladores de distintos ámbitos, y los recursos disponibles.
- Se ordenan de manera sucesiva actuaciones que contribuyen a la racionalización interna de la ciudad, que suponen un incremento del tejido residencial en áreas que no considerándose prioritarias si son importantes en la configuración final del conjunto.
- El desarrollo de los terrenos clasificados como suelo urbanizable residual con calificación residencial se condiciona a la consolidación de al menos la mitad de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado o a que se diera una situación que justificara su anticipación.

Los mecanismos de actualización del Programa de Actuación se regulan en las normas urbanísticas de este Plan General.

20.2.1. Programación del Suelo urbano consolidado (art. 102bis LOTRUSCA)

En suelo urbano consolidado se han delimitado dieciocho ámbitos en los que se prevén actuaciones de transformación y en los que son de aplicación las determinaciones del artículo 102.bis de la LOTRUSCA; dieciocho tienen uso global residencial y cuentan con ordenación detallada y uno tiene uso terciario. Para estos ámbitos se establecen plazos para acometer las obras de urbanización y edificación. Se asume un ámbito en desarrollo del PGOU/1996 (SUC-PAS).

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR	**SITUACIÓN**	**USO GLOBAL**	**CUATRIENIO**	**1º**	**2º**	**3º**
SUC-R-1	Miravalles	Residencial	1	9		
SUC-R-2	Centro	Residencial	2		23	
SUC-R-3	Centro	Residencial	2		25	
SUC-R-4	Centro	Residencial	2		14	
SUC-R-5	Centro	Residencial	2		9	
SUC-R-6	Tanos	Residencial	1	12		
SUC-R-7	Barreda	Residencial	1	20		
SUC-R-8-PAS	Centro	Residencial	1	29		
SUC-R-9	Miravalles	Residencial	1	3		
SUC-R-10	Sierrapando	Residencial	1	36		
SUC-R-11	Barreda	Residencial	1	11		
SUC-R-12	Tanos	Residencial	3			7
SUC-R-13	Tanos	Residencial	3			8
SUC-R-14	Campuzano	Residencial	3			18
SUC-R-15	El Cerezo	Residencial	2		22	
SUC-R-16	El Cerezo	Residencial	3			26
SUC-R-17	Ganzo-Dualez	Residencial	1	4		
SUC-R-18	Barreda	Residencial	1	12		
SUC-R-19	Tanos	Residencial	3			6
SUC-AE-1	Ganzo	Terciario/Resid.	1 / 2 [(1)]		14	
	TOTAL SUC			**136**	**107**	**65**

[(1)] El sector SUNC-AE-1 está previsto para uso terciario asumiendo una ordenación previa; si no se ejecuta en el primer cuatrienio su desarrollo será residencial con un máximo de 14 viviendas.

20.2.2. Programación del Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se han delimitado veintiocho sectores, diecisiete con ordenación detallada desde el propio Plan General y once cuya ordenación se remite al correspondiente instrumento de planeamiento.

Para los sectores con ordenación detallada se fijan plazos para la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, o, en su caso, para la formulación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación. En los ámbitos cuya ordenación se remite a un plan parcial se fija el plazo máximo para la formulación de dicho instrumento de planeamiento.

Al establecer la programación y el número de viviendas necesario en cada cuatrienio, hay que tener en cuenta que el Plan General asume la ordenación de un ámbito en suelo urbano consolidado (SUC-PAS) y de ocho sectores en suelo urbano no consolidado en ejecución (SUNC-PAS), que es previsible

que completen su desarrollo en el primer cuatrienio y que suponen un total de 362 viviendas; es en este cuatrienio en el que más viviendas se programan.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL (SUNC-R)

				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR	**SITUACIÓN**	**USO GLOBAL**	**CUATRIENIO**	**1º**	**2º**	**3º**
SUNC-R-1	Barreda	Residencial	3			104
SUNC-R-3	Barreda	Residencial	1	151		
SUNC-R-4	Barreda	Residencial	1	31		
SUNC-R-5	Barreda	Residencial	1	14		
SUNC-R-6	Barreda	Residencial	3			41
SUNC-R-7	Barreda	Residencial	3			28
SUNC-R-8	Barreda	Residencial	2		19	
SUNC-R-9	Barreda	Residencial	3			43
SUNC-R-10	Barreda	Residencial	3			51
SUNC-R-15	Barreda	Residencial	2		12	
TOTAL BARREDA				***196***	***31***	***267***
SUNC-R-13	Miravalles	Residencial	3			12
TOTAL MIRAVALLES				***0***	***0***	***12***
SUNC-R-19	Sierrapando	Residencial	2		43	
SUNC-R-20	Sierrapando	Residencial	2		70	
SUNC-R-21	Sierrapando	Residencial	2		10	
SUNC-R-22	Sierrapando	Residencial	2		28	
SUNC-M-1	Sierrapando	Mixto	3			32
TOTAL SIERRAPANDO				***0***	***151***	***32***
SUNC-R-12	Tanos	Residencial	3			36
SUNC-R-16	Tanos	Residencial	2		14	
SUNC-R-18	Tanos	Residencial	2		71	
TOTAL TANOS				***0***	***85***	***36***
SUNC-R-14	Campuzano	Residencial	2		22	
SUNC-R-17	Campuzano	Residencial	2		77	
TOTAL CAMPUZANO				***0***	***99***	
SUNC-M-2	El Cerezo	Mixto	3			100
TOTAL EL CEREZO				***0***	***0***	***130***
SUNC-R-2	Mies de Vega	Residencial	1	77		
SUNC-R-11	Mies de Vega	Residencial	3			38
TOTAL MIES DE VEGA				***77***	***0***	***83***
TOTAL SUNC				**273**	**366**	**530**

PLANEAMIENTO ASUMIDO (EN EJECUCIÓN) (SUNC-R-PAS)

				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR	**PGOU-1996**	**USO GLOBAL**	**CUATRIENIO**	**1º**	**2º**	**3º**
SUNC-R-1-PAS	M3	Residencial	1	174		
SUNC-R-2-PAS	V1	Residencial	1	16		
SUNC-R-3-PAS	M10	Residencial	1	21		
SUNC-R-4-PAS	C1	Residencial	1	76		
SUNC-R-5-PAS	C2	Residencial	1	26		
SUNC-R-6-PAS	C4	Residencial	1	11		
SUNC-R-7-PAS	B8	Residencial	1	6		
SUNC-R-8-PAS	M7	Residencial	1	32		
TOTAL SUNC-R-PAS				**362**		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTIVIDAD ECONÓMICA (SUNC-AE)

SECTOR	SITUACIÓN	USO GLOBAL	CUATRIENIO
SUNC-AE-1	Viérnoles	A. Económica	1
SUNC-AE-2	Los Ochos	A. Económica	1
SUNC-AE-3	Barreda	A. Económica	1
SUNC-AE-4	SNIACE	A. Económica	1

20.2.3. Programación del suelo urbanizable

El Plan General delimita catorce sectores de suelo urbanizable cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Parcial, estableciendo el plazo para la aprobación del mismo.

Al igual que con el suelo urbano no consolidado, el Plan General asume dos sectores de suelo urbanizable que están actualmente en ejecución, El Valle y Mortuorio, con una capacidad total de 1.306 nuevas viviendas y que se prevé que completen su desarrollo a lo largo del primer cuatrienio de vigencia del Plan. Es por ello y pretendiendo una transformación racional y equilibrada del suelo que en el primer cuatrienio se programan los dos sectores considerados de urbanización prioritaria, un sector residencial y uno mixto que corresponden a parte de sectores del Plan vigente con iniciativas de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SURB-D)

			Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR		**CUATRIENIO**	**1º**	**2º**	**3º**
SURB-D-1C-R (MIES DE VEGA-C)	Residencial	1	82		
SURB-D-4-M (VIAR ESTE- SIERRAESPINA)	Mixto	1	55		
SURB-D-1B-R (MIES DE VEGA-B)	Residencial	2		260	
SURB-D-2A-R (CAMPUZANO-A)	Residencial	2		299	
SURB-D-2C-M (CAMPUZANO-C)	Mixto	2		191	
SURB-D-3-R (VIAR)	Residencial	2		385	
SURB-D-1A-R (MIES DE VEGA-A)	Residencial	3			289
SURB-D-5-R (COTERIOS)	Residencial	3			650
SURB-D-7-R (GANZO-DUALEZ)	Residencial	3			158
SURB-D-8-R (VIÉRNOLES-PARAMENES)	Residencial	3			51
SURB-D-9-R (VIERNOLES)	Residencial	3			79
SURB-D-12-R (DUALEZ)	Residencial	3			106
TOTAL SURB-D RESIDENCIAL			**137**	**1.135**	**1.333**

PLANEAMIENTO ASUMIDO (EN EJECUCIÓN) (SUR-D-PAS)

				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR	**PGOU-1996**	**USO GLOBAL**	**CUATRIENIO**	**1º**	**2º**	**3º**
SURB-D-PAS-1-R	EL VALLE	Residencial	1	981		
SURB-D-PAS-2-R	MORTUORIO	Residencial	1	325		
TOTAL SURB-D-PAS				**1.306**		

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ACTIVIDAD ECONÓMICA (SURB-D-AE)

SECTOR	SITUACIÓN	USO GLOBAL	CUATRIENIO
SURB-D-10-AE (Parque Empresarial)		A. Económica	1
SURB-D-6-AE (TANOS)		A. Económica	2
SURB-D-2B-AE (CAMPUZANO-B)		A. Económica	3

20.2.4. Programación de los Sistemas generales

La obtención de suelo para sistemas generales está prevista en el mismo periodo que el sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en el que está incluido o adscrito.

El artículo 100 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, relativo a los deberes en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado por remisión del 105, establece los siguientes:

b) Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión. No obstante, la legislación establece la posibilidad de obtención anticipada del suelo por ocupación directa, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vincula.

En suelo urbanizable, además de los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de los sectores que establece el Plan General, se ha tenido en cuenta el aprovechamiento correspondiente a la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales ya ejecutados y cuyo aprovechamiento se reconoció en el sector.

La obtención de suelo para sistemas generales en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se prevé por expropiación. La expropiación, en aplicación del artículo 87.3 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se prevé siempre en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.

PROGRAMACIÓN SISTEMAS GENERALES							
						Cuatrienio	
Sistema general		**Clase de suelo**	**OBTENCIÓN**		**Ssuelo (m^2)**	**Suelo**	**Urbanización**
SG-EL							
SG-EL-1-P (AE-15)	Parque Avenidada. Solvay	Urbano	Expropiación	Ayuntamiento	3.325,00	1	1
SG-EL-12b-c-ZV (AE-14)	Paseo Fluvial	Rústico	Expropiación	Ayuntamiento	1.828,09	1	1
SG-EL-15-ZV	Paseo Fluvial Besaya	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1A-R	5.178,73	3	3
SG-EL-16-P	Jardín Botánico	Urbanizable	Cesión	SURB-D-5-R	14.912,13	3	3
SG-EL-18-A-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1A-R	13.533,48	3	3
SG-EL-18-B-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1B-R	16.298,87	2	2
SG-EL-18-C-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1C-R	5.211,57	1	1
SG-EL-18-D-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	18.764,62	1	1
SG-EL-19-ZV	Parque Arroyo Campuzano	Urbanizable	Cesión	SURB-D-10-AE	19.723,04	2	2
SG-EL-20-ZV (AE-7)	Parque confluencia Saja-Besaya	Rústico	Expropiación	Ayuntamiento	19.550,09	1	3
SG-EL-21-ZV	Parque bajo SNIACE	Urbano	Cesión	SUNC-AE4	13.901,00	1	2
SG-EL-22-ZV	Parque Arroyo Campuzano	Urbanizable	Cesión	SURB-D-10-AE	10.450,68	2	2
SG-EQ							
SG-EQ-1-D	Deportivo Barreda	Urbano	Cesión	SUNC-R-1	11.867,28	3	
SG-EQ-33-E	PP El Valle	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	20.672,17	1	
SG-EQ-40b-D	Pistas deportivas	Urbanizable	Cesión	SURB-D-4-M	8.926,13	1	
SG-EQ-40c-D	Pistas deportivas	Urbanizable	Cesión	SURB-D-4-M	16.648,77	1	
SG-EQ-79-O	Equipamiento	Urbanizable	Cesión	SURB-D-2C-M	15.000,00	2	
SG-EQ-79-O	Equipamiento	Urbanizable	Cesión	SURB-D-2B-AE	7.848,00	3	
SG-V							
SG-V-12-e	Nudo PSIR	Urbanizable	Cesión	SURB-D-9-R	593,41	3	3
SG-V-12-i	Ampliación para carril bici	Urbanizable	Cesión	SURB-D-9-R	1.254,56	3	3
SG-V-13-b	Radial Este	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	8.158,72	1	1
SG-V-13-c	Radial Este	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	7.341,07	1	1
SG-I							
SG-EQ-76b-SI	Ampliación depósito Viérnoles	Rústico	Expropiación		12.427,13	1	SP
Abastecimiento	Abastecimiento Barreda	Urbano					1
	Abastecimiento Centro	Urbano					2
	ABASTECIMIENTO_Sust. Fribrocemento						1,2,3
	SG EXTERIORES DE ABASTECIMIENTO	Urbano/urbanizable					3
	Soterramiento_BT _ Barreda	Urbano					1
	Soterramiento_AT_Barreda	Urbano					1
	Soterramiento_BT _ Centro	Urbano					2
	Soterramiento_AT_Las Fraguas	Urbano					3
	Repotenciación puntual LMTs	Urbano					1,2,3
	Aliviaderos con tanque de retención par aguas de lluvia						1,2,3
ACTUACIONES SIN PROGRAMAR							
SG-V							
SG-V-7c		Urbanizable	Cesión	SURB-R-1M	6.057,00		
SG-I							
Abastecimiento	Anillo SURB-R-1-M						

21. ESTUDIO ECONÓMICO

21.1. OBJETO

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 52, establece como ha de elaborarse la documentación de forma que recoja las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y concretamente el apartado e) recoge la elaboración del *"estudio económico-financiero que incluirá un cálculo realista de los costes que impliquen la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles y previsibles para ello."*

El presente estudio tiene como objeto la evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras en función de los inversores previstos y del desarrollo secuencial que se establece en este Plan para su ejecución y puesta en servicio.

Este documento no es la plasmación de una operación matemática por la que se obtiene el resultado económico de la ordenación propuesta por el Plan General, sino que, por el contrario, es un elemento básico del mismo, por cuanto constituye el instrumento mediante el cual se verifica la coherencia entre la ordenación estructural y detallada definidas por el Plan, y las posibilidades económicas y financieras a disposición de la ciudad y de los encargados de su materialización.

21.2. ALCANCE Y METODOLOGÍA

El carácter operativo y realista del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega concibe la técnica planificadora como una racionalización del desarrollo urbano futuro, a través de la determinación precisa de sus objetivos y la puesta a disposición de los medios necesarios para su logro.

Dentro de los objetivos marcados en el Plan General del municipio de Torrelavega, tienen especial relevancia aquellos que hacen del Plan un instrumento dinamizador para la creación de riqueza y desarrollo económico y social de la ciudad.

El modelo propuesto asegura la sostenibilidad económica y social a largo plazo.

- La sostenibilidad económica del modelo implica que sus propuestas son viables y asumibles, en la medida en que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.
- La sostenibilidad social, en la medida en que se aseguran servicios, espacios residenciales y dotacionales, actividades generadoras de empleo suficientes para su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.
- Crear una adecuada oferta de suelo contribuye a este objetivo, adecuando la regulación del mercado del suelo urbanizable a las necesidades reales y las derivadas de la dinámica social y económica.

El Plan constituye un elemento regulador de la actividad económica, no solamente por el crecimiento poblacional sino por su capacidad para:

- Promover un mercado accesible y diverso que satisfaga todo tipo de demanda en calidad y precio.
- Facilitar suelo para actividades industriales que garantice el mantenimiento de empleo.
- Potenciar la actividad económica terciaria, sector de vital importancia por las específicas características de la ciudad desde las perspectivas de desarrollo económico y social.

Pero el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene voluntad de ser algo más que la expresión de un deseo de ordenación, y en concreto este documento de evaluación analítica de sus implicaciones económicas y financieras es mucho más que una orientación previa para facilitar la toma de decisiones a las administraciones públicas y a los privados. Es parte esencial de la norma jurídica vinculante que conforma el futuro desarrollo de la ciudad.

Lo cual requiere la previsión de unos cálculos realistas de costes y de financiación de los mismos, que vengan a justificar la viabilidad de lo planeado. En este sentido, obviamente, el coste del Plan no puede ser superior a las disponibilidades económicas de las administraciones públicas y de los privados comprometidos en su ejecución, con un margen razonable de rentabilidad.

Interesa señalar a este respecto, para destacar el papel relevante que se otorga al presente documento, que su exigencia como documentación obligada de los Planes es prácticamente el único intento legal de introducir la programación de inversiones a nivel municipal, si bien con la pretensión exclusiva de establecer la lógica secuencial para la ejecución y puesta en servicio de las inversiones públicas y privadas previstas.

Para calcular los costes de inversión que representan los sistemas estructurantes que se contemplan en el Plan se distinguen los sistemas generales que marca la legislación autonómica.

En primer lugar, se valoran las inversiones de los sistemas generales en grandes infraestructuras de servicios, relativas al abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de energía eléctrica.

Posteriormente se evalúan los sistemas generales de dotaciones y equipamiento comunitarios y de espacios verdes.

Por último, se presupuesta el sistema general de comunicaciones.

La valoración de las distintas infraestructuras para espacios libres y dotacionales se ha realizado a precios actuales de mercado incluyendo los costes asociados para un presupuesto de ejecución por contrata IVA excluido. Se ha realizado una estimación del coste de las obras según valores coherentes con obras similares y el grado de detalle del diseño de infraestructuras propio del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Evaluados todos los costes de los sistemas generales previstos el Plan trata de equilibrar las cargas y beneficios del proceso urbanístico asegurando la viabilidad económica en los distintos sectores a urbanizar y la capacidad de generar rentas adecuadas en la actividad inmobiliaria. Para ello se distribuye la inversión entre los distintos inversores actuantes en el desarrollo de su contenido y se asigna, de forma equilibrada, la inversión en las distintas infraestructuras y de obtención de suelo a las distintas unidades de actuación.

21.3. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales estimados incluyen la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación o ámbito equivalente.

El cálculo del coste de la inversión se efectúa por cada tipo de sistema.

21.3.1. Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios

El plan establece los sistemas en grandes infraestructuras individualizando la red de abastecimiento y la red eléctrica que garantizan el crecimiento poblacional previsto por el planeamiento.

SISTEMAS GENERALES EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención	Suelo (m^2)	Coste Ayuntamiento €		
					Suelo	Urbanización	Total
INFRAESTRUCTURA - ABASTECIMIENTO							
SG-EQ-76b-SI	Ampliación depósito Viérnoles - ETAP		Expropiación	12.427,13	37.281	17.000.000	**17.037.281**
	Abastecimiento Barreda	Urbano				172.500	**172.500**
	SG Exteriores abastecimiento					356.500	**356.500**
	Abastecimiento Centro	Urbano				105.800	**105.800**
Abastecimiento sustitución fibrocemento						1.850.000	**1.850.000**
	Anillo SURB-R-1-M					66.700	**66.700**
SUMA ABASTECIMIENTO					**37.281**	**19.551.500**	**19.588.781**
INFRAESTRUCTURA - SANEAMIENTO							
	Saneamiento San Ramón					183.600	**183.600**
	Aliviaderos con tanque de retención par aguas de lluvia					630.000	**630.000**
SUMA SANEAMIENTO						**813.600**	**813.600**
INFRAESTRUCTURA - RED ELÉCTRICA							
	Soterramiento_BT_Centro	Urbano				200.925	**200.925**
	Soterramiento_BT_Barreda	Urbano				57.000	**57.000**
	Soterramiento AT_Las Fraguas	Urbano				88.200	**88.200**
	Soterramiento_AT_Barreda	Urbano				75.600	**75.600**
	Soterramiento_BT-MT Tanos	Urbano				38.000	**38.000**
	Soterramiento_AT Tanos	Urbano				46.800	**46.800**
	Repotenciación puntual LMTs					1.175.000	**1.175.000**
SUMA RED ELÉCTRICA						**1.681.525**	**1.681.525**
TOTAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS					**37.281**	**22.046.625**	**22.083.906**

21.3.2. Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres

Se incluye en este capítulo el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos, cualquiera que sea su finalidad.

El suelo destinado a estos sistemas generales se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita al estar, en todo caso, incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación.

Se relacionan las superficies de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres si bien el coste de los terrenos a obtener se incluye en los costes de urbanización internos de cada sector.

Se valora el coste de urbanización en aquellos sistemas que lo requieran.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención		Suelo (m2)	Coste Ayuntamiento €		
						Suelo	Urbanización	Total
SISTEMA GENERAL - ESPACIOS LIBRES								
SG-EL-12-ZV (AE-14)	Paseo Fluvial	Rústico	Expropiación	Ayuntamiento	1.828,09	4.974	63.983	**68.957**
SG-EL-18-C-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1C-R	5.211,57		182.405	**182.405**
SG-EL-18-D-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	18.764,62		656.762	**656.762**
SG-EL-19-ZV	Parque arroyo Campuzano	Urbanizable	Cesión	SURB-D-10-AE	19.723,04		197.230	**197.230**
SG-EL-22-ZV	Parque arroyo Campuzano	Urbanizable	Cesión	SURB-D-10-AE	10.450,68		104.507	**104.507**
SG-EL-20-ZV (AE-7)	Parque confluencia Saja-Besaya	Rústico	Expropiación	Ayuntamiento	19.550,09	54.477	195.500	**249.977**
SG-EL-18-B-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1B-R	16.298,87		570.460	**570.460**
SG-EL-15-ZV	Paseo Fluvial Besaya	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1B-R	5.178,73		181.256	**181.256**
SG-EL-16-P	Jardín Botánico	Urbanizable	Cesión	SURB-D-5-R	14.912,13		149.121	**149.121**
SG-EL-18-A-ZV	Parque Miravalles	Urbanizable	Cesión	SURB-D-1A-R	13.533,48		473.672	**473.672**
SG-EL-21-ZV	Espacio libre sur SNIACE	Urbano	Cesión	SUNC-AE4	13.901,00		486.535	**486.535**
SG-EL-1-P	Parque Solvay	Urbano	Expropiación	Ayuntamiento	3.325,00	399.000	116.375	**515.375**
SUMA ESPACIOS LIBRES						**458.451**	**3.377.806**	**3.836.257**
SISTEMA GENERAL - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS								
SG-EQ-33-E	PP El Valle	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	20.672,17			
SG-EQ-40b-D	Pistas deportivas	Urbanizable	Cesión	SURB-D-4-M	8.926,13			
SG-EQ-40c-D	Pistas deportivas	Urbanizable	Cesión	SURB-D-4-M	16.648,77			
SG-EQ-79-O	Equipamiento	Urbanizable	Cesión	SURB-D-2C-M	15.000,00			
SG-EQ-79-O	Equipamiento	Urbanizable	Cesión	SURB-D-2B-AE	7.848,00			
SG-EQ-1-D	Deportivo Barreda	Urbano	Cesión	SUNC	11.867,28			
SUMA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS								
TOTAL SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS						**458.451**	**3.377.806**	**3.836.257**

21.3.3. Sistema general de comunicaciones

En este apartado se recogen todas las actuaciones a realizar en viarios, con la determinación del tipo de obra que se llevará a cabo en cada una.

Se valora el coste de la vía incluido la parte proporcional de redes y servicios que discurran por este viario, el coste de la ejecución de la infraestructura y el coste de expropiación en su caso.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención		Suelo (m2)	Coste Ayuntamiento €		
						Suelo	Urbanización	Total
SG-V-13-b	Radial Este	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	8.158,72		856.666	**856.666**
SG-V-13-c	Radial Este	Urbanizable	Cesión	SURB-D-PAS-1R	7.341,07		770.812	**770.812**
SG-V-12-e	Nudo PSIR		Cesión	SURB-D-9-R	593,41		62.308	**62.308**
SG-V-12-i	Ampliación para carril bici		Cesión	SURB-D-9-R	1.254,56		131.729	**131.729**
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES							**1.821.515**	**1.821.515**

21.3.4. Programación de la inversión en sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y comunicaciones

Se resume el coste de inversión por cada uno de los cuatrienios programados.

	INVERSIÓN POR PERÍODO				
	1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	Sin programar	SUMA
Abastecimiento	709.781	705.800	1.106.500	17.066.700	19.588.781
Saneamiento	210.000	210.000	210.000		630.000
Red Eléctrica	432.600	600.925	648.000		1.681.525
Espacios Libres	1.964.511	872.198	999.549		3.836.257
Equipamientos comunitarios				1.661.419	1.661.419
	3.316.892	**2.388.923**	**2.964.049**	**18.728.119**	**27.397.982**

21.3.5. Actuaciones de expropiación en suelo urbano consolidado y suelo rústico

Se detalla el coste de las actuaciones de expropiación para la obtención de suelo destinado a espacios libres y viarios en suelo urbano consolidado, y de ejecución de la urbanización.

ACTUACIÓN	SUELO M2	CLASE	EXPROPIACIÓN			DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN			URBANIZACIÓN				
									ZONA VERDE		VIARIO		
			Suelo m2	Coste	Periodo	S.Constr. M2	Coste	Periodo	Superficie m2	Coste	Superficie m2	Coste	Periodo
AE-1	171,00	Urbano	171,00	324.139	1	170,00	4.312	1	171,00	5.130			1
AE-2	1.254,00	Urbano	1.254,00	601.920	1				1.254,00	37.620			2
AE-3	57,70	Urbano	57,70	27.696	1	113,00	5.445	2			57,70	6.059	2
AE-4	33,00	Urbano	39,00	23.663	1	78,00	2.625	2			33,00	3.465	2
AE-5	442,00	Urbano	442,00	126.271	1				442,00	13.260			2
AE-6	12.472,13	Rustico	12.472,13	37.281	1								1
AE-7	18.159,00	Rustico	18.159,00	54.477	1				18.159,00	181.590			3
AE-8	124,00	Urbano	124,00	72.122	1	18,00	1.353	2			124	43.502	2
AE-9	70,00	Urbano	70,00	16.264	1	33,00	685	2			70,00	7.350	2
AE-10	173,00	Urbano	173,00	63.784	1	49,00	990	3			173,00	18.165	3
AE-11	73,00	Urbano	73,00	17.520	1	93,00	1.657	3			70,00	7.665	3
AE-12	339,27	Urbano	342,00	139.536	1	211,00	1.633	3			339,27	35.623	3
AE-13	33,00	Urbano	33,00	9.708	1						33,00	3.465	1
AE-14	1.658,00	Rústico	1.658,00	4.974	1				1.828,09	63.983			2
AE-15	3.325,00	Urbano	3.325,00	399.000	1				3.325,00	116.375			1
				1.918.355			**18.700**			**417.958**		**125.294**	

La periodificación de estas actuaciones es la siguiente:

	INVERSIÓN POR PERÍODO			
	1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	SUMA
Expropiación	1.918.355			1.918.355
Demolición Edificació	4.312	10.108	4.280	18.700
Zona Verde	121.505	114.863	181.590	417.958
Viario	3.465	60.376	61.453	125.294
	2.047.637	**185.347**	**247.323**	**2.480.307**

21.3.6. Gastos de urbanización en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable

Seguidamente se detalla el coste de urbanización por cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado delimitado.

Suelo urbano no consolidado residencial remitido a Plan Parcial

GASTOS DE URBANIZACIÓN				
		S SUNC m^2	S_E (m^2)	Costes urbanización €
SUNC-R-1	Barreda	34.676,64	13.870,66	1.210.537
SUNC-R-2	Mies de Vega	19.385,00	9.692,50	678.475
SUNC-R-11	Mies de Vega	20.923,21	10.461,61	732.312
SUNC-R-17	Campuzano	27.978,77	9.707,97	979.257
SUNC-R-18	Tanos	17.937,00	8.968,50	627.795
TOTAL		*120.900,62*	*52.701,23*	*4.228.377*

Suelo urbano no consolidado residencial con ordenación detallada

GASTOS DE URBANIZACIÓN

		S SUNC m²	S_e m²	Costes urbanización €
SUNC-R-3	Barreda	26.150,55	14.873,69	956.076
SUNC-R-4	Barreda	4.775,15	2.956,05	51.971
SUNC-R-6	Barreda	8.550,33	4.203,23	31.269
SUNC-R-7	Barreda	3.944,22	2.782,25	184.866
SUNC-R-8	Campuzano	3.780,23	1.887,60	215.444
SUNC-R-9	Sierrapando	9.137,76	4.139,56	413.843
SUNC-R-10	Barreda	9.443,21	4.875,85	279.202
SUNC-R-12	Tanos	7.762,29	3.424,86	404.296
SUNC-R-13	Miravalles	7.194,08	2.988,36	213.768
SUNC-R-14	Campuzano	5.766,64	3.273,03	170.811
SUNC-R-15	Barreda	6.233,19	2.644,21	143.872
SUNC-R-16	Tanos	4.413,89	1.993,92	175.266
SUNC-R-19	Sierrapando	7.515,62	4.118,54	288.091
SUNC-R-20	Sierrapando	6.552,26	7.778,30	85.357
SUNC-R-21	Sierrapando	3.196,67	1.662,17	81.912
SUNC-R-22	Sierrapando	8.732,53	3.218,11	425.700
TOTAL		***123.149 €***	***66.820 €***	***4.121.744 €***

Suelo urbano no consolidado mixto/actividades económicas remitido a Plan Parcial

GASTOS DE URBANIZACIÓN

		S SUNC m²	S_E (m²)	Costes urbanización €
SUNC-M-1	Sierrapando	20.294,24	10.147,12	759.680
SUNC-M-2	El Cerezo	33.331,00	39.997,20	1.166.585
SUNC-AE-1	Viérnoles	70.667,00	34.887,00	2.473.345
SUNC-AE-2	Los Ochos	11.211,00	5.605,50	392.385
SUNC-AE-3	Barreda	12.011,00	6.005,50	420.385
SUNC-AE-4	SNIACE	441.628,00	215.919,41	15.456.980
TOTAL		*589.142,24*	*312.561,73*	*20.669.360*

Suelo urbanizable delimitado remitido a Plan Parcial

GASTOS DE URBANIZACIÓN

Código	Denominación	Urbaniz. Sistema Local	Conexión Sistemas Generales Interiores							Actuaciones frente a inundabilidad	S.G. Exteriores abastecimiento	TOTAL
			Abastecimiento	Drenaje	Saneamiento	Nueva línea DC 12KV-IND/COM	Nueva línea DC1 2KV-RES/IND	Soterramiento Elect. BT	Soterramiento Elect. AT			
SURB D 1A R	MIES DE VEGA A	2.537.150	108.000	12.150	35.775	75.864	52.187			20.000		2.841.126
SURB D 1B R	MIES DE VEGA B	2.276.260	161.000	12.150	41.175	68.063	46.820			20.000		2.625.468
SURB D 1C R	MIES DE VEGA C	722.553	86.000	25.650	9.450	21.605	14.862	9.500		20.000		909.620
SURB D 2A R	CAMPUZANO A	2.099.123	111.000	5.400		62.766	43.177		299.700			2.621.166
SURB D 2B AE	CAMPUZANO B	1.567.825	52.000	49.275		46.880	32.249	54.150	144.900			1.947.279
SURB D 2C M	CAMPUZANO C	1.915.559	85.000	41.175		57.278	39.401	54.150	144.900			2.337.463
SURB D 3 R	VIAR	2.697.486		29.700	28.350	80.658	55.485		66.600			2.958.279
SURB D 4 M	VIAR ESTE SIERRA ESPINA	3.576.036	197.000	67.500	106.650	106.929	73.556		183.600			4.311.271
SURB D 5 R	COTERIOS	4.551.563	123.400	15.525		136.097	93.621	55.100	313.200			5.288.506
SURB D 6 AE	TANOS	704.526	30.000	13.500	20.250	21.066	14.491					803.833
SURB D 7 R	GANZO DUALEZ	1.848.413	100.000	256.500		55.270	38.020		117.000		356.500	2.771.703
SURB D 8 R	VIÉRNOLES PARAMENES	1.490.957	75.000	74.250	22.950	44.581	30.667	29.450				1.767.855
SURB D 9 R	VIÉRNOLES	1.454.516	106.000	51.975	47.250	43.492	29.918	22.800	57.600			1.813.551
SURB D 11 R	DUALEZ	1.495.875	100.000	256.500		44.729	30.769		117.000			2.044.873
		28.937.842	**1.334.400**	**911.250**	**311.850**	**865.278**	**595.223**	**225.150**	**1.444.500**	**60.000**	**356.500**	**35.041.993**
SURB D 10 AE	PARQUE EMPRESARIAL	9.604.490	640.000		94.500	283.142	194.772					10.816.904
		38.542.332	**1.974.400**	**911.250**	**406.350**	**1.148.420**	**789.995**	**225.150**	**1.444.500**	**60.000**	**356.500**	**45.858.897**

21.4. VALOR DE CESIÓN

Las unidades de aprovechamiento correspondientes al 15% del aprovechamiento urbanístico, con expresión en metros cuadrados ponderados de uso característico, de los sectores de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitados en el Plan se resumen seguidamente.

Código	Uso		Período	10% Cesión m2c	Valor cesión
	Predominante	Tipo			
SUC-R-1	Residencial	Vvda. Libre	1	62,43	26.221
SUC-R-6	Residencial	Vvda. Libre	1	46,21	19.408
SUC-R-7	Residencial	Vvda. Libre	1	76,94	32.313
SUC-R-9	Residencial	Vvda. Libre	1	33,13	13.915
SUC-R-10	Residencial	Vvda. Libre	1	161,30	67.746
SUC-R-17	Residencial	Vvda. Libre	1	38,21	16.047
SUC-R-18	Residencial	Vvda. Libre	1	60,74	25.511
SUMA PRIMER CUATRIENIO				**478,96**	**201.161**
SUC-R-2	Residencial	Vvda. Libre	2	82,89	34.811
SUC-R-3	Residencial	Vvda. Libre	2	135,00	56.700
SUC-R-4	Residencial	Vvda. Libre	2	32,06	13.465
SUC-R-5	Residencial	Vvda. Libre	2	47,88	20.111
SUC-R-15	Residencial	Vvda. Libre	2	90,26	37.908
SUMA SEGUNDO CUATRIENIO				**388,09**	**162.995**
SUC-R-11	Residencial	Vvda. Libre	3	43,45	18.249
SUC-R-12	Residencial	Vvda. Libre	3	63,45	26.648
SUC-R-13	Residencial	Vvda. Libre	3	80,42	33.777
SUC-R-14	Residencial	Vvda. Libre	3	99,57	41.821
SUC-R-16	Residencial	Vvda. Libre	3	130,20	54.685
SUC-R-19	Residencial	Vvda. Libre	3	32,71	13.737
SUMA TERCER CUATRIENIO				**449,81**	**188.917**
				1.316,86	**553.073**

SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Código	Uso		Período	15% Cesión m2uc	Valor cesión
	Predominante	Tipo			
SUNC-R-2	Residencial	Vvda. Libre	1	1.371,02	575.828
SUNC-R-3	Residencial	Vvda. Protegida	1	2.517,93	845.470
SUNC-R-4	Residencial	Vvda. Libre	1	443,41	186.232
SUNC-R-5	Residencial	Vvda. Libre	1	220,24	69.375
SUNC-AE-1	Residencial	Industrial	1	5.233,05	989.046
SUNC-AE-2	Residencial	Vvda. Libre	1	840,83	158.916
SUNC-AE-3	Industrial	Industrial	1	900,83	170.256
SUMA PRIMER CUATRIENIO				**11.527,31**	**2.995.123**
SUNC-R-8	Residencial	Vvda. Libre	2	283,14	118.918
SUNC-R-14	Residencial	Vvda. Libre	2	490,95	206.199
SUNC-R-15	Residencial	Vvda. Libre	2	396,63	166.584
SUNC-R-16	Residencial	Vvda. Libre	2	299,09	125.617
SUNC-R-17	Residencial	Vvda. Libre	2	1.395,03	585.912
SUNC-R-18	Residencial	Vvda. Libre	2	1.268,60	532.812
SUNC-R-19	Residencial	Vvda. Libre	2	617,78	259.467
SUNC-R-20	Residencial	Vvda. Libre	2	1.088,34	457.102
SUNC-R-21	Residencial	Vvda. Libre	2	257,71	108.238
SUNC-R-22	Residencial	Vvda. Libre	2	451,98	189.831
SUNC-AE-4	Residencial	Industrial	2	32.387,91	8.161.753
SUMA SEGUNDO CUATRIENIO				**38.937,16**	**10.912.433**
SUNC-R-1	Residencial	Vvda. Libre	3	1.955,76	821.419
SUNC-R-6	Residencial	Vvda. Libre	3	630,48	264.801
SUNC-R-7	Residencial	Vvda. Protegida	3	467,66	157.030
SUNC-R-9	Residencial	Vvda. Libre	3	573,57	240.899
SUNC-R-10	Residencial	Vvda. Libre	3	680,18	285.675
SUNC-R-11	Residencial	Vvda. Libre	3	1.475,03	619.512
SUNC-R-12	Residencial	Vvda. Libre	3	513,73	215.766
SUNC-R-13	Residencial	Vvda. Libre	3	220,24	92.500
SUNC-M-1	Residencial	Act. Económicas	3	1.522,07	638.850
SUNC-M-2	Residencial	Act. Económicas	3	5.891,58	2.472.843
SUMA TERCER CUATRIENIO				**13.930,30**	**5.809.295**
				64.394,77	**19.716.851**

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Código	Uso		Período	15% Cesión m2uc	Valor cesión
	Predominante	Tipo			
SURB-D-1C-R	Residencial	Vvda. Libre	1	1.464,72	615.181
SURB-D-4-M	Mixto	Vvda. Libre	1	5.279,28	2.217.298
SUMA PRIMER CUATRIENIO				**6.744,00**	**2.832.479**
SURB-D-1B-R	Residencial	Vvda. Libre	2	4.614,30	1.938.007
SURB-D-2A-R	Residencial	Vvda. Libre	2	5.540,56	2.327.035
SURB-D-2C-M	Mixto	Vvda. Libre	2	5.130,76	2.154.918
SURB-D-3-R	Residencial	Vvda. Libre	2	7.311,83	3.070.967
SURB-D-6-AE	Act. económica	Act. económica	2	1.207,76	304.355
SUMA SEGUNDO CUATRIENIO				**23.805,21**	**9.795.282**
SURB-D-1A-R	Residencial	Vvda. Libre	3	5.143,17	2.160.129
SURB-D-2B-AE	Act. económica	Act. económica	3	4.007,40	1.262.331
SURB-D-5-R	Residencial	Vvda. Libre	3	12.337,50	5.181.750
SURB-D-7-R	Residencial	Vvda. Libre	3	2.988,09	1.254.999
SURB-D-8-R	Residencial	Vvda. Libre	3	1.205,13	506.152
SURB-D-9-R	Residencial	Vvda. Libre	3	1.685,08	707.732
SURB-D-11-R	Residencial	Vvda. Libre	3	1.813,64	761.729
SUMA TERCER CUATRIENIO				**29.180,01**	**11.834.822**
				59.729,21	**24.462.583,00**

En síntesis, la periodificación de la cesión por aprovechamientos es la que seguidamente se indica:

	VALOR CESIÓN APROVECHAMIENTO			
	1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	SUMA
Suelo urbano consolidado	201.161	162.995	188.917	553.073
Suelo urbano no consolidado	2.995.123	10.912.433	5.809.295	19.716.851
Suelo urbanizable delimitado	2.832.479	9.795.282	11.834.822	24.462.583
	6.028.763	**20.870.710**	**17.833.034**	**44.732.507**

21.4.1. Agentes inversores

Se considera dos tipos de inversores en el desarrollo de las actuaciones que integran el Plan.

21.4.1.1. *Urbanizadores privados*

La ejecución del Plan General se llevará a cabo mediante actuaciones con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

En orden a la ejecución de los Planes de Ordenación, la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 117.-Gestión Urbanística dispone en el apartado 1:

*"Se entiende por ejecución o gestión urbanística el conjunto de actuaciones, **públicas o privadas**, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones*

necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización."

En cuanto a los deberes de los promotores en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado el artículo 100.-Deberes en suelo urbano no consolidado dispone:

"En suelo urbano no consolidado los promotores tienen los siguientes deberes:

a) *Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.*
b) *Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.*
c) *Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.*
d) *Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.*
   El planeamiento excepcionalmente podrá reducir o incrementar dicho porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio de los restantes de su misma categoría de suelo. Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
e) *Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico."*

El artículo 106.Deberes en el suelo urbanizable, se remite a los mismos deberes requeridos en el artículo 100 para el suelo urbano no consolidado.

Así pues los particulares se configuran como urbanizadores privados para promover las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento. Los costes estimados que se asignan a cada uno de los sectores en los distintos cuadros contenidos en el presente documento son una estimación deducida de obras de similares características, tal como ya ha sido indicado al explicitar el objeto y metodología del mismo.

Los costes actualizados al momento de la ejecución del planeamiento serán objeto de determinación por los respectivos Planes de Actuación que se llevarán normalmente a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley.

21.4.1.2. *Administraciones Públicas*

El artículo 118. Competencias y entes de gestión dispone:

"1. La ejecución de los Planes de Ordenación Urbana corresponde a los Municipios, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos en la presente Ley.

2. Los Municipios y la Comunidad Autónoma podrán constituir al efecto entes de naturaleza pública o privada para la ejecución del planeamiento correspondiente, así como agruparse con otros y constituir entes conjuntos en los términos previstos en la legislación de régimen local.

3. Las sociedades mercantiles públicas autonómicas que tengan como objeto la gestión y desarrollo de suelo industrial y residencial para cualquier régimen de viviendas de protección oficial tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los planes que se desarrollen por el sistema de expropiación forzosa."

21.4.2. Asignación a actuaciones en suelo urbano consolidado

Seguidamente se detallan las asignaciones de costes para la ejecución de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y suelo rústico.

ASIGNACIÓN ACTUACIONES EXPROPIACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDAD

Sistema	Clase	Superficie suelo m^2	Coste asignado
AE-1	Urbano	171,00	333.581
AE-2	Urbano	1.254,00	639.540
AE-3	Urbano	57,70	39.200
AE-4	Urbano	33,00	29.753
AE-5	Urbano	442,00	139.531
AE-8	Urbano	124,00	116.977
AE-9	Urbano	70,00	24.299
AE-10	Urbano	173,00	82.939
AE-11	Urbano	73,00	26.842
AE-12	Urbano	339,27	176.792
AE-13	Urbano	33,00	13.173
AE-15	Urbano	3.325,00	515.375
			1.622.627

ASIGNACIÓN ACTUACIONES EXPROPIACIÓN SUELO RÚSTICO

Sistema	Clase	Superficie suelo m^2	Coste asignado
AE-6	Rústico	12.472,13	37.281
AE-7	Rústico	18.159,00	236.067
AE-14	Rústico	1.658,00	68.957
			342.305

21.4.3. Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres.

La financiación de los sistemas generales corre a cargo del Ayuntamiento que es quien los ejecuta asumiendo su coste, incluidos los gastos de expropiación.

FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Código	Denominación	TOTAL COSTE	FINANCIACIÓN
			Ayuntamiento
SG-EL-12-ZV (AE-14)	Paseo Fluvial	68.957	68.957
SG-EL-18-C-ZV	Parque Miravalles	182.405	182.405
SG-EL-18-D-ZV	Parque Miravalles	656.762	656.762
SG-EL-19-ZV	Parque arroyo Campuzano	197.230	197.230
SG-EL-22-ZV	Parque arroyo Campuzano	104.507	104.507
SG-EL-20-ZV (AE-7)	Parque confluencia Saja-Besay	249.477	249.477
SG-EL-18-B-ZV	Parque Miravalles	570.460	570.460
SG-EL-15-ZV	Paseo Fluvial Besaya	181.256	181.256
SG-EL-16-P	Jardín Botánico	149.121	149.121
SG-EL-18-A-ZV	Parque Miravalles	473.672	473.672
SG-EL-1-P	Parque Solvay	515.375	515.375
SG-EQ-33-E	PP El Valle		
SG-EQ-40c-D	Pistas deportivas		
SG-EQ-79-O	Equipamiento		
SG-EQ-1-D	Deportivo Barreda		
SG-V-13-b	Radial Este	856.666	856.666
SG-V-13-c	Radial Este	770.812	770.812
SG-V-12-e	Nudo PSIR	62.308	62.308
SG-V-12-i	Ampliación para carril bici	131.729	131.729
	SUMA	**5.170.736 €**	**5.170.736 €**

21.5. VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

A continuación, se recoge una valoración económica de las medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto significativo en el medio ambiente, conforme a lo señalado en el estudio ambiental.

El PGOU prevé la construcción de jardines de lluvia en las zonas verdes y espacios libres con superficie suficiente para albergarlos. Cuando corresponden al sistema general de espacios libres la ejecución corresponde al Ayuntamiento y la valoración está ya prevista en el apartado correspondiente de urbanización del sistema general; cuando se prevén en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable se recoge la obligación en el apartado *Condiciones particulares de las infraestructuras*, sistema de infraestructuras verdes y su ejecución corresponde a los particulares como parte de la urbanización del sistema local de espacios libres.

Se ha previsto la ejecución de aliviaderos con tanque de retención para 1/10 de aguas de lluvia como parte del sistema general de infraestructuras de saneamiento, valorado en el apartado correspondiente; se prevé su ejecución en los tres cuatrienios de programación del PGOU, estableciendo una consignación equivalente en cada uno de ellos.

Se consideran además las siguientes actuaciones que forman parte del programa de seguimiento ambiental:

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL				
Concepto	Coste unitario	Medición	Unidades	Coste total
Partida alzada de seguimiento y vigilancia ambiental durante desarrollo de PGOU (Asistencia de Técnico ambiental y personal de apoyo a Servicios Municipales)	630.000	1	Ud	630.000
Partida alzada de cálculo de huella de carbono, medidas de reducción y de absorción	15.000	1	Ud	15.000

Estas partidas corresponden al Ayuntamiento que debe integrarlas en el funcionamiento ordinario de la administración, asociándose su coste al presupuesto anual del Ayuntamiento de Torrelavega y debiéndose desarrollar en el seno de los distintos departamentos municipales competentes por parte de su personal técnico y administrativo, o en su caso por empresas externas contratadas al efecto.

22. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008,de 20 de junio, establece que los planes de ordenación deben contener un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que "se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La ejecución de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) supondrá la movilización del importe total de inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la construcción, mantenimiento y prestación de los servicios de todas las infraestructuras y equipamientos proyectados por el planeamiento (sistemas generales, locales, dotaciones) que habrá que poner en relación con los nuevos ingresos que del mismo se deducen, sin evaluar el desarrollo temporal.

Como datos básicos de la ordenación resultante del PGOU pueden considerarse los que simplificadamente se resumen en el cuadro que figura a continuación:

DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

	Dato	Valor	Unidad	Fuente
	ANTES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA			
	NÚMERO DE HABITANTES			
(a)	Censo 2025	51.796	personas	INE. Censo de población y vivienda 2025
	Censo 2020	51.597	personas	INE. Censo de población y vivienda 2020
(b)	Censo 2000	56.189	personas	INE. Censo de población y vivienda 2000
(c)	NÚMERO DE VIVIENDAS	26.596	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2025
(c1)	Principales	21.213	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2025
(c2)	Secundarias y vacías	5.383	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2025
(d)	NÚMERO DE VEHÍCULOS (2025)	33.119	vehículos	ICANE. Instituto Cántabro de Estadística 2026
(d1)	Turismos	25.216	vehículos	ICANE. Instituto Cántabro de Estadística 2026
(d2)	Resto vehículos	7.903	vehículos	ICANE. Instituto Cántabro de Estadística 2026
(e)=(a) / (c1)	TAMAÑO MEDIO DE LAS FAMILIAS	2,44	personas por vivienda	
(f)=(d1) / (c1)	NÚMERO DE VEHÍCULOS POR VIVIENDA	1,19	turismos por vivienda	
	DESARROLLO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA			
(g)=(h)*(e)	INCREMENTO DE POBLACIÓN	15.239	personas	
(h)	NUEVAS VIVIENDAS	6.241	viviendas	Capacidad máxima prevista por el PGOU
	Primer cuatrienio	1.920		suelo urbano consolidado y urbanizable delim.
	Segundo cuatrienio	1.710		suelo urbano consolidado y urbanizable delim.
	Tercer cuatrienio	1.990		suelo urbano consolidado y urbanizable delim.
	Sin programar	621		suelo urbano residual
		11.324	viviendas equivalentes uso terciario e industrial (50 m2/viv.eq.)	
(i)=(h)*(f)	NUEVOS VEHÍCULOS	7.419	vehículos	

22.1. ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En los dos cuadros siguientes se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, correspondiente al ejercicio 2025, del que se obtiene la repercusión de gasto e ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica, así como los indicadores de estabilidad presupuestaria que definen la solvencia de la Hacienda Municipal:

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2025

Repercusión de gasto-ingreso por habitante

Capítulo	Denominación	€	%	€ / habitante
	INGRESOS	**Derechos reconocidos**	% s/ total ingresos	
	OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1	Impuestos directos	20.603.721,17	32,32%	397,79 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	1.115.703,81	1,75%	21,54 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	8.896.080,22	13,95%	171,75 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	27.016.834,12	42,38%	521,60 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	540.289,82	0,85%	10,43 € / habitante
	Total operaciones corrientes	**58.172.629,14 €**	**91,25%**	**1.123,11** € / habitante
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Enajenación de inversiones reales			
CAP. 7	Transferencias de capital	5.531.834,15	8,68%	106,80 € / habitante
CAP. 8	Activos financieros	44.780,98	0,07%	0,86 € / habitante
CAP. 9	Pasivos financieros			
	Total operaciones de capital	**5.576.615,13 €**	**8,75%**	**107,66** € / habitante
	Total ingresos	**63.749.244,27 €**		**1.230,78 € / habitante**
	GASTOS	**Obligaciones reconocidas**	% s/ total gastos	
	OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1	Gastos de personal	23.712.558,33	35,90%	457,81 € / habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	28.540.316,14	43,20%	551,01 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros	293.107,50	0,44%	5,66 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	3.117.272,48	4,72%	60,18 € / habitante
CAP. 5	Fondo de contingencia y otros imprevisotos			
	Total operaciones corrientes	**55.663.254,45 €**	**84,26%**	**1.074,66 € / habitante**
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Inversiones reales	8.310.867,42	12,58%	160,45 € / habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	684.781,15	1,04%	13,22 € / habitante
CAP. 8	Activos financieros	41.130,46	0,06%	0,79 € / habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	1.358.964,68	2,06%	26,24 € / habitante
	Total operaciones de capital	**10.395.743,71 €**	**15,74%**	200,71 € / habitante
	Total gastos	**66.058.998,16 €**		**1.275,37 € / habitante**
	SUPERÁVIT FINAL (ingresos - gastos) **sin ajustar**	**- 2.309.753,89 €**		**-44,59 € / habitante**

INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

	Situación económica		Ejercicio 2025	
	SUPERÁVIT			
(A)	TOTAL INGRESOS		63.749.244,27 €	
(B)	TOTAL GASTOS		66.058.998,16 €	
(C)=(A)-(B)	**DIFERENCIA**		**- 2.309.753,89 €**	
	AHORRO NETO RDL 5/2009			
(D)	INGRESOS	Capítulos 1 a 5	58.172.629,14 €	
(E)	GASTOS	Capítulos 1 a 4 + Capítulo 9	57.022.219,13 €	
(F)=(D)-(E)	**AHORRO NETO**		**1.150.410,01 €**	
	ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
(G)	INGRESOS	Capítulos 1 a 7	63.704.463,29 €	
(H)	GASTOS	Capítulos 1 a 7	64.658.903,02 €	
(I)=(G)-(H)	DIFERENCIA		- 954.439,73 €	
(J)	AJUSTES		4.084.057,31 €	SALDO ENTRE EL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DE AJUSTE CONSOLIDADO
(K)=(I)+(J)	**ESTABILIDAD**		**3.129.617,58 €**	
	AHORRO			
(D)	INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 5	58.172.629,14 €	
(L)	GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 4	55.663.254,45 €	
(M)=(D)-(L)	DIFERENCIA		2.509.374,69 €	
(N)	AJUSTES		735.071,27 €	ESTIMADO 6% INGRESOS CORRIENTES: - INT. Y K. PREST.M. Y L.P.(ANUALI.TEO.E.CTE.de la deuda viva)
(O)=(M)-(N)	**AHORRO** (Sobre liquidación ejercicio)		**1.774.303,42 €**	
(P)=(O) / (D)	% de Ahorro		**3,05%**	
	SUPERÁVIT (O DÉFICIT) POR HABITANTE		**34,26 €**	
	ENDEUDAMIENTO			
(Q)	Capital pendiente de amortizar 2025		**8.604.000,00 €**	
(R)=(Q) /(A)	**NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**		**13,50%**	

22.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

No existe suelo patrimonial público sujeto a operaciones de transformación, por lo que la Administración Municipal no participará en los gastos necesarios para la urbanización de los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, ni de los sectores de suelo urbanizable delimitado. La única inversión pública es la expresamente asumida en el PGOU, cuyo importe se relaciona en el cuadro siguiente, desglosado por cuatrienios:

INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PREVISTA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

	Concepto		€	Descripción
	INVERSIÓN PÚBLICA			
(A)	EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN			* No existe suelo patrimonial público que requiera de la financiación de las obras de urbanización por parte de la Administración Municipal.
		Total obras de urbanización Ayto.'	- €	
		Total obras de urbanización otras Administraciones Públicas.**	**10.816.903,68 €**	** La unidad SURB-D-10-AE PARQUE EMPRESARIAL será desarrollada por el Gobierno de Cantabria a través de la empresa pública SICAN SL
	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS			
(B)	CORRESPONDIENTES A SISTEMAS GENERALES ***			*** Coste de la adquisición del suelo (expropiación) y gastos de urbanización o construcción, según determinan las correspondientes condiciones de desarrollo de los distintos sectores. Ver resumen en el cuadro Ejecución de Sistemas Generales del presente Estudio Económico Financiero.
	Sistema general de espacios libres	Primer cuatrienio	1.964.511 €	
		Segundo cuatrienio	872.197 €	
		Tercer cuatrienio	999.549 €	
		Actuaciones sin programar	- €	
	Sistema general viario	Primer cuatrienio	1.627.478 €	
		Segundo cuatrienio	- €	
		Tercer cuatrienio	194.037 €	
		Actuaciones sin programar	635.985 €	
	Sistema general de infraestructuras	Primer cuatrienio	1.352.381 €	
		Segundo cuatrienio	1.700.325 €	
		Tercer cuatrienio	1.964.500 €	
		Actuaciones sin programar	17.066.700 €	
		Total esp.libres/viario/infraestr.	**28.377.663 €**	
(C)	EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES ***			
		Primer cuatrienio		
		Segundo cuatrienio		
		Tercer cuatrienio		
		Actuaciones sin programar		
		Total equipamientos	- €	
(D)	SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL. HUELLA CARBONO		**645.000 €**	
	TOTALES	Total primer cuatrienio	4.944.370 €	
		Total segundo cuatrienio	2.572.522 €	
		Total tercer cuatrienio	3.158.086 €	
		Total sin programar	18.347.685 €	
(E) = ((A) + (B) + (C)+(D)		**Total inversión pública**	**39.839.567 €**	45,70% de la inversión total PGOU 33,29% de la inversión total del PGOU se ejecuta con cargo a los presupuestos municipales
	INVERSIÓN PRIVADA ****			**** Costes de la inversión que se imputan en el PGOU a los sectores de suelo Urbano no Consolidado y sectores de suelo Urbanizable Delimitado
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada		6.119.397 €	
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado sin ordenación detallada		6.168.666 €	
	Sectores de suelo Urbanizable Delimitado		35.041.993 €	
(F)		**Total inversión privada**	**47.330.056 €**	
(E) + (F)		**Total inversión pública y privada prevista por el PGOU**	**87.169.622,75 €**	

Como se refleja en este cuadro, la participación municipal en el conjunto de las inversiones precisas es muy reducido, ya que no es apenas necesaria la construcción de equipamientos comunitarios, para atender a la nueva población, al estar actualmente suficientemente dotado el municipio para las necesidades básicas del moderado incremento poblacional, así como de la nueva actividad económica previsible. Tan solo es de destacar la construcción de la ampliación del depósito de Viérnoles-ETAP del sistema general de infraestructuras, aunque como actuación no programada.

El PGOU solamente contempla la construcción de un nuevo equipamiento público municipal, como actuación sin programar (SG-EQ-1-D Deportivo Barreda).

Tan sólo se consideran algunos de los elementos que prestan servicio a la escala ciudad relacionados como sistemas generales, específicamente señalados como inversión de la Administración, referidos tanto al sistema general de comunicaciones como al sistema general de dotaciones, equipamientos

comunitarios y espacios libres. El suelo donde se asientan se obtiene con cargo a las actuaciones, a las que se encuentran adscritos, salvo en el caso de las expropiaciones hincadas en el caso anterior, pero la ejecución de las obras se financia con cargo a la Administración municipal.

Esta escasa inversión contrasta con el elevado incremento patrimonial que el PGOU generará en la ciudad, producido por tres conceptos:

a) Parcelas destinadas a equipamientos. En el cuadro siguiente se detalla, en función de la clase de suelo, el valor de las parcelas destinadas a dotaciones y espacios libres de dominio y uso público que recibirá, con toda su urbanización construida, la Administración Municipal.

b) Parcelas con aprovechamiento urbanístico. Aparece desglosado, igualmente, el valor de los futuros solares donde se materializará el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde a la Administración actuante de acuerdo con la legislación urbanística.

c) Obras de urbanización. Todas las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a las actuaciones definidas en el PGOU serán recibidas por la Administración municipal. En este incremento patrimonial no se considera, por tanto, el valor de los sistemas generales de ejecución por la propia Corporación a los que antes se hacía referencia.

INCREMENTO PATRIMONIAL DERIVADO DE LA NUEVA ORDENACIÓN

	Concepto	€	Descripción
	INCREMENTO PATRIMONIAL		
(A)	PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS *		* Valor de las parcelas destinadas a equipamiento público (urbanizadas) que recibirá la Administración
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado		
	Primer cuatrienio		
	Segundo cuatrienio		
	Tercer cuatrienio		
	Sectores de suelo Urbanizable Delimitado		
	Primer cuatrienio		
	Segundo cuatrienio		
	Tercer cuatrienio		
	Total parcelas equipamiento	**- €**	
(B)	PARCELAS CON APROVECHAMIENTO **		** Valor de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado		
	Primer cuatrienio	2.995.123 €	
	Segundo cuatrienio	10.912.433 €	
	Tercer cuatrienio	5.809.295 €	
	Sectores de suelo Urbanizable Delimitado		
	Primer cuatrienio	2.832.479 €	
	Segundo cuatrienio	9.795.282 €	
	Tercer cuatrienio	11.834.822 €	
	Total parcelas lucrativas	**44.179.434 €**	
(C)	OBRAS DE URBANIZACIÓN ***		*** Valor de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del PGOU que recibirá la Administración Municipal. Incluye el
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada	6.119.397 €	
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado sin ordenación detallada	6.168.666 €	
	Sectores de suelo Urbanizable Delimitado	35.041.993 €	
	Sistemas Generales ****	- €	**** No hay sistemas generales adscritos a los sectores, por tanto, la ejecución de todos los sistemas
	Total obras urbanización	**47.330.056 €**	
A) + (B) + (C)	**Total incremento patrimonial**	**91.509.489,88 €**	

22.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Para evaluar el impacto de la ordenación urbanística en la Hacienda Municipal se cuantifican los ingresos que generará el nuevo modelo y se estima el gasto corriente destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, y a la prestación de los servicios.

La información obtenida sobre el coste de los servicios preexistentes, agregado al nivel de cada capítulo del presupuesto de gastos corrientes municipal liquidado nos permite estimar el coste presupuestario de la nueva actuación, extrapolando los valores obtenidos de los gastos por habitante al techo poblacional máximo fijado en el PGOU, ya que los servicios requeridos por la nueva ordenación son los mismos que se vienen prestando en la actualidad. El incremento de gastos de mantenimiento y funcionamiento se estima en relación directa con el aumento de número de habitantes.

ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

Consecuencia de la ejecución del PGOU

Capítulo	Denominación			€	%	
	Variables consideradas	2025	PGOU			
	Población	51.796	67.035			
	Nº viviendas	26.596	44.161	vivendas + viv.equivalentes uso industrial/terciario/comer		
	Nº vehículos (turismos)	25.216	32.635			
	Información fiscal			Estimación impuestos directos		
	Cuota líquida Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 2025	13.734.365 €		22.805.185 €		
	Cuota líquida Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 2025	1.115.704 €		1.852.567 €		
	Cuota líquida Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalías) 2025	908.803 €		1.509.019 €		
	Cuota líquida Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica 2025	2.648.786 €		3.428.076 €		
			total estimado:	**29.594.846 €**		
	INGRESOS			**Importe estimado**	% s/ total ingresos corrientes	
	OPERACIONES CORRIENTES					
CAP. 1	Impuestos directos			26.665.467,45	35,42%	397,79 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos			1.443.950,99	1,92%	21,54 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos			11.513.363,80	15,29%	171,75 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes			34.965.359,16	46,44%	521,60 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales			699.246,53	0,93%	10,43 € / habitante
			Total operaciones corrientes	**75.287.387,94 €**		**1.123,11** € / habitante
	GASTOS			**Importe estimado**	% s/ total gasto corriente	
	OPERACIONES CORRIENTES					
CAP. 1	Gastos de personal			30.688.944,35	42,60%	457,81 € / habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios			36.937.059,32	51,27%	551,01 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros			379.341,60	0,53%	5,66 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes			4.034.393,94	5,60%	60,18 € / habitante
			Total operaciones corrientes	**72.039.739,20 €**		**1.275,37 € / habitante**

	EJECUCIÓN PGOU	SUPERÁVIT POR HABITANTE 2025 (Presupuesto ajustado)
AHORRO ESTIMADO	**2.296.314,81 €**	**34,26 € / habitante**

Los nuevos ingresos se evalúan de la misma manera, pero se efectúa una verificación del orden de ajuste de esta estimación a través de los impuestos directos, fundamentalmente el IBI Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la principal fuente de financiación municipal, que nos permite realizar la estimación en función del incremento de unidades urbanas de uso residencial, ya que se dispone de las estadísticas catastrales que se contienen en los cuadros siguientes. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras ofrecen una mayor variabilidad, al resultar más sensibles a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, especialmente acentuado los últimos años.

Estadística catastral

REVISIÓN: 2012
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2025

	Unidades urbanas	Valor catastral	Valor suelo	Valor construcción
39087 Torrelavega	44.649	2.231.925,48	887.656,11	1.344.269,37

UNIDADES URBANAS Y VALOR CATASTRAL POR USOS

Uso	Unidades urbanas	Valor catastral (miles de €)
RESIDENCIAL	25.826	1.387.924,25
ALMACEN	13.541	119.538,67
COMERCIAL	2.776	277.536,12
CULTURAL	105	55.155,12
HOSTELERIA	33	21.028,66
INDUSTRIAL	611	131.257,54
DEPORTIVO	52	35.345,74
SOLAR	1.091	45.345,74
OFICINAS	520	61.271,28
SINGULAR	14	20.038,31
RELIGIOSO	26	5.774,82
ESPECTACULOS	2	
SANIDAD, BENEF.	52	71.709,23

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2025

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
39087 Torrelavega	44.339	2.056.695	2.056.695	13.779.855	13.753.963

Notas:

1) **Variables tributarias,Recibos**: unidades
2) **Variables tributarias,Base imponible**: miles de euros
3) **Variables tributarias,Base liquidable**: miles de euros
4) **Variables tributarias,Cuota íntegra**: euros
5) **Variables tributarias,Cuota líquida**: euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31de mayo del año anterior al actual

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (RÚSTICA). Ejercicio 2025

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
39087 Torrelavega	2.121	61.710	56.579	379.077	360.628

Notas:

1) **Variables tributarias,Recibos**: unidades
2) **Variables tributarias,Base imponible**: miles de euros
3) **Variables tributarias,Base liquidable**: miles de euros
4) **Variables tributarias,Cuota íntegra**: euros
5) **Variables tributarias,Cuota líquida**: euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31de mayo del año anterior al actual

Otros tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria, como el Impuesto sobre vehículos, son fácilmente extrapolables en función del incremento del parque automovilístico asociado al aumento de población estimado por el PGOU. La sostenibilidad económica de la nueva ordenación a lo largo del periodo de vigencia del PGOU se evidenciada, por otro lado, al analizar el desarrollo temporal del saldo ingresos menos gastos derivado de la ejecución del Plan que se ofrece en el cuadro siguiente.

RESUMEN DE LOS GASTOS E INGRESOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

				€	Descripción
	GASTOS				
	EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN *	Sistemas generales	Obras de mantenimiento y mejora	TOTAL	* Coste de las obras de ejecución de los sistemas generales, así como las de mantenimiento y mejora que excedan de la mera conservación ordinaria de los sistemas generales, de las obras de urbanización recibidas en los nuevos sectores definidos en el PGOU.
	Primer cuatrienio	4.944.370 €		4.944.370 €	
	Segundo cuatrienio	2.388.922 €	202.929 €	2.591.851 €	
	Tercer cuatrienio	3.341.686 €	390.032 €	3.731.718 €	
	Actuaciones sin programar	17.702.685 €	768.038 €	18.470.723 €	
(A)	**Total gastos**	28.377.663 €		**29.738.661,93 €**	
	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A				** Coste de la adquisición del suelo (expropiación) y gastos de urbanización o construcción, según determinan las correspondientes condiciones de desarrollo de los distintos sectores. Ver resumen en el cuadro Ejecución de Sistemas Generales del presente
(B)	SISTEMAS GENERALES **				
	Sistema general de espacios libres	Primer cuatrienio		1.964.511 €	
		Segundo cuatrienio		872.197 €	
		Tercer cuatrienio		999.549 €	
		Actuaciones sin programar		- €	
	Sistema general viario	Primer cuatrienio		1.627.478 €	
		Segundo cuatrienio		- €	
		Tercer cuatrienio		194.037 €	
		Actuaciones sin programar		635.985 €	
	Sistema general de infraestructuras	Primer cuatrienio		1.352.381 €	
		Segundo cuatrienio		1.516.725 €	
		Tercer cuatrienio		2.148.100 €	
		Actuaciones sin programar		17.066.700 €	
		Total esp.libres/viario/infraestr.		**28.377.663 €**	
(C)	EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES ***				
		Primer cuatrienio		- €	
		Segundo cuatrienio		- €	
		Tercer cuatrienio		- €	
		Actuaciones sin programar		- €	
		Total equipamientos		**- €**	
	TOTALES	Total primer cuatrienio		4.944.370 €	
		Total segundo cuatrienio		2.388.922 €	
		Total tercer cuatrienio		3.341.686 €	
		Total sin programar		17.702.685 €	
(D) = ((A) + (B) + (C)		**Total inversión pública mpal.**		**28.377.663 €**	40,30% de la inversión total PGOU
	INGRESOS				
	CESIONES DE APROVECHAMIENTO **	Monetarización	Repercusión en venta o alquiler de viviendas	TOTAL	** Monetarización de las cesiones de aprovechamiento / aplicación del valor del precio del suelo en el momento de enajenación o alquiler de las viviendas y resto de edificabilidad. Se considera que se monetariza el 50% del total del aprovechamiento obtenido en cada cuatrienio, y del 50% restante, que se obtiene en el siguiente cuatrienio, el 40% al enajenar las viviendas, mientras que el 10% se destina al alquiler (por lo que no se estima como ingreso, al resultar diferida su obtención a largo plazo).
	Primer cuatrienio	2.913.801 €		2.913.801 €	
	Segundo cuatrienio	10.353.858 €	2.331.041 €	12.684.898 €	
	Tercer cuatrienio	8.822.059 €	7.057.647 €	15.879.705 €	
	Con posterioridad		7.057.647 €	7.057.647 €	
(B)		**Total ingresos aprovechamiento**		**38.536.051,40 €**	
	INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS ***	Tipo ICIO	Tipo tasa urbanísticas		*** Se ha considerado una hipótesis , según la cual, solamente se materializa en cada cuatrienio el 20% de la edificabilidad de cada uso prevista en el cuatrienio para el conjunto de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, el 30% de la edificabilidad del cuatrienio anterior y el 50% del precedente, dando como resultado una ejecución global del 64% del total del PGOU durante su periodo de vigencia.
	Primer cuatrienio	0,40%	0,20%	10.404.191 €	
	Segundo cuatrienio			9.503.478 €	
	Tercer cuatrienio			13.407.209 €	
	Con posterioridad			8.732.083 €	
(C)		**Total ingresos por licencias**		**42.046.962 €**	
	Primer cuatrienio			**8.373.622 €**	
	Segundo cuatrienio			**19.596.525 €**	
	Tercer cuatrienio			**25.555.197 €**	
	Actuaciones sin programar			**- 2.680.993 €**	
(B) + (C) -(A)	**Saldo total positivo derivado de la ejecución del PGOU**			**70.424.624,92 €**	

En él se refleja el coste de las obras de ejecución de los sistemas generales, así como las de mantenimiento y mejora que excedan de la mera conservación ordinaria. Tanto de los sistemas generales, como de las obras de urbanización recibidas en los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado definidos en el PGOU.

Ese gasto queda sobradamente compensado con los ingresos generados por dos vías:

- Las cesiones de parcelas para materializar el aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento.
- Los ingresos por licencias, esto es los devengados como tasas e Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).

En el primer caso, los ingresos pueden derivar de la monetización de la cesión de aprovechamiento, o bien de la aplicación del valor del precio del suelo en el momento de enajenación o alquiler de las viviendas y resto de edificabilidad. A los efectos del análisis realizado, se considera que la Administración actuante obtendrá el 50% del total del aprovechamiento correspondiente al cuatrienio en el que está incluido el sector. Del 50% restante, que se obtiene en el siguiente cuatrienio, el 40% se enajena con las viviendas, mientras que el 10% se destina al alquiler (por lo que no se estima como ingreso, al resultar diferida su obtención a largo plazo).

En cuanto a los ingresos por licencias, se ha considerado una hipótesis, según la cual, solamente se materializa en cada cuatrienio el 20% de la edificabilidad de cada uso prevista en el cuatrienio para el conjunto de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, el 30% de la edificabilidad del cuatrienio anterior y el 50% del precedente, dando como resultado una ejecución global del 64% del total del PGOU durante su periodo de vigencia.

El saldo total resultante, aun asumiendo esas hipótesis conservadoras, y aun cuando no se ha considerado la carga financiera que se deriva del desfase entre la ejecución de los sistemas generales y la obtención de los ingresos, es claramente positivo, tanto en el cómputo global como en los sucesivos cuatrienios de desarrollo del PGOU. Tan solo arroja un resultado negativo la ejecución de la gran operación de infraestructura antes citada ampliación del depósito de Viérnoles-ETAP (SG-EQ-76bSI), pero su importe es fácilmente asumible habida cuenta del superávit obtenido en todos los cuatrienios, que garantiza un ahorro que permitirá programar la citada actuación de acuerdo a la evolución de las circunstancias.

Asimismo, el superávit constante y creciente a lo largo del periodo de vigencia del PGOU permitirá destinar fondos a la mejora de la ciudad existente, dando cumplimiento a uno de los objetivos del PGOU de promover operaciones de reforma, rehabilitación y regeneración urbana.

22.4. ANÁLISIS DE RESULTADOS

De las cifras obtenidas en los cuadros precedentes se deduce la sostenibilidad económica de la nueva ordenación, ya que

- queda patente la capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios,
- resulta equilibrado el presupuesto corriente
- se cumplen los objetivos de estabilidad presupuestaria, deduciéndose un ahorro neto
- el bajo importe de inversión pública del PGOU garantiza que no será necesario asumir endeudamiento.

22.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como hemos visto, el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo incluye como objeto del informe o memoria de sostenibilidad económica la comprobación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para determinar si tal circunstancia se cumple es preciso hacer un análisis de la evolución económica de la localidad y región en la que se encuentra, así como su interdependencia con otros focos de actividad económica a los que se dirigirá la oferta de bienes y servicios ofrecidos por Torrelavega, poniéndola en relación con las características de la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. Se comprobará así si ésta atiende tanto a la dimensión de la actividad esperada, como a la diversidad productiva y de las actividades económicas que se desarrollaran en el suelo reservado para tal fin.

La caracterización básica de la posición de Torrelavega en el contexto nacional viene dada por una serie de indicadores. En la elaboración del presente Plan se tuvieron en cuenta los incluidos en el Anuario Económico de España 2013, elaborado entonces por el Área de Estudios y Análisis Económico de La Caixa, de acreditada solvencia y que, lamentablemente, no ha tenido continuidad. Aquí se han mantenido, porque en lo fundamental permite representar sintéticamente las fortalezas y debilidades de la economía de la ciudad, pese a que muchas variables han experimentado una sustancial mejora. Es el caso de la evolución del empleo: al cierre de diciembre de 2025, el número de personas desempleadas registradas en las oficinas del Servicio Público de Empleo (SEPE) en Torrelavega fue de 2.729 personas, frente a las 6.361 que figuraban en el ejercicio al que se refiere el cuadro siguiente, sobre una población mayor (censo 2011: 55.125 personas; frente a 2025: 51.796 personas)

Fundamentalmente, en el análisis realizado entonces, se tuvieron en cuenta dos indicadores, el índice de actividad económica, e intrínsecamente relacionado con éste, la cuota de mercado.

Indicadores de actividad económica

2012

	Índice actividad económica 2012	Índice actividad económica 2006	**Cuota de mercado 2012**	Cuota de mercado 2006
39087 Torrelavega	**129**	135	**125**	128

Otros indicadores	**Torrelavega**	Media Nacional
Paro registrado en % s/población potencialmente activa 2012 (1)	**15,50%**	14,40%
Índice industrial	**218**	
Índice comercial	**125**	
Índice de restauración y bares	**198**	
Índice turístico	**39**	

(1) Número de parados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal a 1 de julio de 2012, relativizado por la población potencialmente activa (15 a 64 años), referida al Padrón de 1 de enero de 2012. Para comparar el peso relativo de paro existente entre provincias y comunidades autónomas es lógicamente mejor la tasa de paro de la EPA.

Índices comparativos de las actividades económicas que se obtienen en función de impuestos y otras variables de las actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) del municipiosobre una base nacional de 100.000 unidades.

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

El **índice de actividad económica** es un índice comparativo del conjunto de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. Es decir, incluye todas las actividades económicas excepto las agrarias (que no están sujetas al impuesto de actividades económicas). El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio,

provincia o comunidad autónoma sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente a la recaudación del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales.

El índice de actividad económica está en general correlacionado con la **cuota de mercado**. Es decir, suele existir bastante correlación entre la capacidad de compra y los impuestos correspondientes a las actividades económicas empresariales y profesionales. Sin embargo, se observan a veces diferencias, algunas importantes, entre ambos indicadores.

La **cuota de mercado** es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios, obtenida a partir de un modelo en el que se combinan seis variables: población, número de líneas telefónicas de banda ancha, automóviles, camiones (camiones y furgonetas), oficinas bancarias, y actividades comerciales minoristas. Así, la capacidad de consumo de un municipio se mide no sólo en función de su población, sino también de acuerdo con el poder adquisitivo de la misma. El índice muestra la participación que le corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades, de tal forma que la suma directa de las cuotas de mercado de diferentes municipios da lugar a la cuota de mercado de la agrupación de los municipios que se consideren.

Es interesante observar la variación de ambos índices en los últimos años en Torrelavega, cuestión que se puede apreciar también en otros índices referidos a sectores de actividad concretos: industrial, comercial, restauración y bares y turístico.

Indicadores de actividad económica

ACTIVIDADES COMERCIALES

	Comercio Mayorista	C.mayor. variación 2007-2012 (%)	Comercio Minorista	C.minor. variación 2007-2012 (%)	Centros Comerciales
39087 Torrelavega	**131**	-20,2%	**1.638**	-24,6%	**2**

	Superficie-m2
Superficie total de las actividades comerciales minoristas:	**163.752**
Alimentación	22.759
comercio tradicional	10.952
supermercados	11.807
Total no alimentación	101.325
Comercio mixto y otros	39.668
Superficie total Centros Comerciales:	**24.600**

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

Indicadores de actividad económica

ACTIVIDADES INDUSTRIALES (industria y construcción)

	Actividades industriales	Industria	Construcción	Variación actividades industriales 2007-2012 (%)
39087 Torrelavega	**573**	215	358	-13,6%

OTRAS ACTIVIDADES

Restauración y bares	Variación 2007-2012 (%)		Oficinas entidades de depósito	Variación 2007-2012 (%)
452	-9,9%		**40**	-10,0%

VEHÍCULOS

Vehículos de motor	Automóviles	Camiones y furgonetas	Otros vehículos de motor	Variación 2007-2012 (%)
33.671	25.608	4.254	3.821	5,4%
			Var. automóviles	4,9%
			Var. cam. y furg.	2,4%
			Var. otros vehículos	12,5%

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

Destaca en particular el **Índice industrial**, con el que se compara la importancia de la industria (incluida la construcción), referido a 2011. Este índice se elaboraba en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades industriales. Su valor refleja el peso relativo (en

tanto por cien mil) de la industria de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación del impuesto en España = 100.000 unidades.

El mantenimiento de las políticas por la Corporación Municipal permitirá garantizar la existencia de una variada oferta para la implantación del tejido productivo. Desde las grandes parcelas de uso industrial exclusivo en los polígonos industriales, hasta las menores de uso exclusivo o mixto con el uso residencial predominante, donde implantar otras actividades económicas (pequeños talleres, oficinas, locales comerciales) que aportan además la necesaria vitalidad a los barrios residenciales. Especial mención debe hacerse a la importantísima operación del Parque Empresarial a promover por el Gobierno de Cantabria a través de SICAN, empresa pública Suelo Industrial de Cantabria, S.L., que dotará a Torrelavega de una oferta de suelo industrial moderno y de calidad, integrado armónicamente en el desarrollo del territorio Regional.

En el cuadro siguiente se resume la oferta de suelo destinado a usos productivos, donde se comprueba tanto la suficiencia, como su adecuación al fin al que está destinado.

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Uso del suelo	m^2 suelo	Aprovechamiento urbanístico m2uc	m2c	nº de viviendas equivalentes	
SUELO USO INDUSTRIAL					
Oferta existente					
Suelo industrial	1.583.550		1.266.840	25.337	
PGOU					
Suelo Urbano no Consolidado					
SUNC-AE-1	70.667	34.887	34.887	698	
SUNC-AE-2	11.211	5.605	5.605	112	
SUNC-AE-3	12.011	6.005	6.005	120	
SUNC-AE-4	431.839	215.919	215.919	4.318	
Suelo Urbanizable					
SURB-D-2B.AE	44.795	26.716	26.716	534	
SURB-D-6.AE	20.129	8.051	8.051	161	
SURB-D-10.AE (Parque Empresarial SICAN SL)	233.764	93.506	93.506	1.870	
Total edificabilidad para uso industrial puesta a disposición por el PGOU:			**1.657.529**		
SUELO USO TERCIARIO/COMERCIAL					
Oferta existente					
Terciario-comercial	190.754		152.603	3.052	
PGOU					
Suelo Urbano no Consolidado					
SU-NC-M-1	20.294	7.103	7.103	142	
SU-NC-M-2	33.331	27.998	27.998		
Suelo Urbanizable					
SURB-D-2C-M	54.730	16.008	16.008	320	
SURB-D-4-M	102.173	30.233	30.233	605	
SURB-D-7.M	38.676	8.702	8.702	174	

Capacidad de usos terciario/comercial e industrial en sectores de suelo residencial	**Aprovecham.urb. residencial total sectores m2uc**					
Total Sectores Suelo Urbano no Consolidado	182.215	10%	18.222	22.777	456	NOTA. Considerado usos destinados a actividades económicas compatibles con uso residencial al 50% a efectos de la estimación de la edificabilidad.
Total Sectores Suelo Urbanizable Delimitado	252.823	10%	25.282	31.603	632	
Total edificabilidad para uso terciario puesta a disposición por el PGOU:				**297.027**		
Número de viviendas equivalentes correspondientes al uso industrial y terciario:					**36.661**	

Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU	**m2uc**	**Valores de repercusión considerados en PGOU**		**Ponderación entre usos**	**m2t / viviendas equivalentes**	
Sectores Suelo Urbano no Consolidado	227.550	VRS €/m2 VL	420,00	1,00		
Sectores Suelo Urbanizable delimitado	492.889	VRS €/m2 VP	335,78	0,80		
Total PGOU	**720.439**	VRS €/m2 IND	105,26	0,60	50	
		VRS €/m2 TER	150,49	1,00	50	
Suelo urbanizable residual	296.570					
TOTAL APROVECHAMIENTO PARA USOS PRODUCTIVOS:			**430.731 m2uc**		**30%**	(sobre total PGOU)
(sin considerar el suelo urbanizable residual)						

23. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

23.1. OBJETO

El artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana estableció la obligación de realizar una memoria de viabilidad económica con carácter previo a la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano (de rehabilitación edificatoria y de rehabilitación o regeneración urbana). El objeto de la memoria es asegurar la viabilidad económica de este tipo de actuaciones en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados del planeamiento para los propietarios incluidos en sus ámbitos de actuación. Dicha exigencia fue posteriormente recogida en el artículo 22, apartado 5 del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana («BOE» núm. 261, de 31/10/2015)

23.2. ALCANCE Y METODOLOGÍA

La Memoria de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, si las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo. En el caso de las operaciones de ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, esto es en los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) que son el objeto de esta Memoria de acuerdo con el artículo 22.5 del RDL 7/2015 antes citado, siempre que se genere un beneficio entre el valor del suelo antes y después de la transformación definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, los solares edificables resultantes, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor previo del suelo urbano en función de la actuación prevista. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana debe de ser considerado como parte de un proceso continuo, que habrá de ser objeto de ulteriores ajustes y precisiones en el momento de tramitarse los sucesivos instrumentos de planeamiento y gestión de desarrollo del Plan General (proyectos de urbanización y reparcelación, etc.)

23.2.1. Costes de producción

La Memoria de Viabilidad Económica parte de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficios industrial) de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los valores de repercusión calculados por metodología residual estática o dinámica y/o determinada sobre la base de la ponencia catastral vigente o de un riguroso estudio de mercado y/o de acuerdo con las instrucciones que, en su momento, sean determinadas.

En Torrelavega se dispone de una Ponencia Catastral de Valores vigente, realizada en el año 2013. La antigüedad y desactualización de los datos de la Ponencia de Valores han obligado a efectuar, dentro de los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, un estudio de mercado para determinar los valores de repecusión, cuyo detalle se encuentra en el documento Memoria, del que se desprenden los importes siguientes:

	Total valor construcción €/m²c	**Valor venta €/m²c**	**VRS €/m2c**
Vivienda libre (VL)	1.545,00	2.751,00	420,00
Vivienda protegida (VP)	1.161,00	2.095,00	335,43
Terciario- comercial (TER)	787,00	1.690,00	420,14
Industrial (IND)	435,00	962,00	252,14

El valor en venta se ha obtenido de muestras representativas de las transacciones recogidas en varios portales inmobiliarios.

El valor de la construcción incluye los costes de ejecución material de las obras, gastos generales y beneficio industrial, honorarios, e impuestos y tasas (ICIO y tasas urbanísticas).

El valor de repercusión (VRS) está calculado por el método residual estático según establece el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre («BOE» núm. 270, de 09/11/2011).

El valor de repercusión de la vivienda protegida que se ha considerado es el máximo permitido por la legislación.

23.2.2. Operadores-inversores

Los operadores-inversores pueden ser públicos en la Gestión Directa del desarrollo urbanístico, o privados, como promotores–urbanizadores, en la Gestión Indirecta, siendo los titulares del suelo o de la adjudicación de las parcelas con aprovechamientos lucrativo privado los responsables de la asunción de costes derivados de la ejecución, en cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo, dispuestos en la legislación estatal de Suelo.

Para la determinación de las plusvalías generadas por el Plan General de Ordenación Urbana entre los operadores e intervinientes en la actuación, se ha de tener en cuenta que el aprovechamiento atribuible a los propietarios no es el 100 % del mismo, sino que el corresponde el 85% a los propietarios del suelo, que satisfagan las cuotas de urbanización, y el 15% a la administración pública. Por lo que, para que la actuación resulte viable económicamente, deberá cumplirse:

85 % Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Por último, otra cuestión que se debe considerar en este análisis será cuál es el umbral mínimo de beneficio adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.

23.2.3. Datos urbanísticos

3.2.3.1. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, tanto con ordenación detallada como aquellos remitidos a planeamiento de desarrollo son los siguientes, ordenados por su distribución en cuatrienios:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR		USO PREDOMINANTE		CUATRIENIO	SUPERFICIE DEL SECTOR		
					SECTOR	SIST. GRALES. ASOCIADOS	SUPERFICIE TOTAL
					m^2	m^2	m^2
SUNC-R-2	**Mies de Vega**	Residencial	VL	1	19.385,00		19.385,00
SUNC-R-3	**Barreda**	Residencial	VP	1	26.150,00		26.150,00
SUNC-R-4	**Barreda**	Residencial	VL	1	4.852,85		4.852,85
SUNC-R-5	**Sierrapando**	Residencial	VL	1	2.133,20		2.133,20
SUNC-AE-1	**Viérnoles**	Industrial	AE	1	69.774,00		69.774,00
SUNC-AE-2	**Sierrapando**	Industrial	AE	1	11.211,00	3.034,03	14.245,03
SUNC-AE-3	**Barreda**	Industrial	AE	1	12.011,00		12.011,00
SUNC-R-8	**Campuzano**	Residencial	VL	2	3.780,23		3.780,23
SUNC-R-14	**Campuzano**	Residencial	VL	2	5.766,64		5.766,64
SUNC-R-15	**Barreda**	Residencial	VL	2	6.233,19		6.233,19
SUNC-R-16	**Tanos**	Residencial	VL	2	4.413,89		4.413,89
SUNC-R-17	**Campuzano**	Residencial	VL	2	19.415,94	2.062,12	21.478,06
SUNC-R-18	**Tanos**	Residencial	VL	2	17.937,00		17.937,00
SUNC-R-19	**Sierrapando**	Residencial	VL	2	7.477,67		7.477,67
SUNC-R-20	**Sierrapando**	Residencial	VL	2	6.552,26		6.552,26
SUNC-R-21	**Sierrapando**	Residencial	VL	2	3.069,67		3.069,67
SUNC-R-22	**Sierrapando**	Residencial	VL	2	8.735,53		8.735,53
SUNC-R-1	**Barreda**	Residencial	VL	3	34.676,64	11.835,00	46.511,64
SUNC-R-6	**Barreda**	Residencial	VL	3	8.550,33		8.550,33
SUNC-R-7	**Barreda**	Residencial	VP	3	4.038,73		4.038,73
SUNC-R-9	**Sierrapando**	Residencial	VL	3	9.137,76		9.137,76
SUNC-R-10	**Barreda**	Residencial	VL	3	9.596,61		9.596,61
SUNC-R-11	**Mies de Vega**	Residencial	VL	3	20.923,21		20.923,21
SUNC-R-12	**Tanos**	Residencial	VL	3	6.179,27		6.179,27
SUNC-R-13	**Miravalles**	Residencial	VL	3	7.194,08		7.194,08
SUNC-M-1	**Sierrapando**	Mixto	AE	3	20.294,24		20.294,24
SUNC-M-2	**Sierrapando**	Mixto	AE	3	33.331,00		33.331,00

Para cada uno de estos sectores se analizan a continuación:

- Los parámetros urbanísticos propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias, así como redes públicas que se implanten o que habría que modificar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.
- La existencia de áreas de dotación, las nuevas atribuciones y/o modificaciones sobre incrementos de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos , o de la red de infraestructuras que les completa, mecanismos que fueron creados por la legislación urbanística para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico o a la rentabilidad de las operaciones de otra escala de complejidad mucho mayor que las abordadas en este Plan General.
- La estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y

prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas diseñadas por el Plan General de Ordenación Urbana que deban ser financiadas por la Administración municipal, así como su impacto en la hacienda local, ha quedado garantizada en el Estudio de Sostenibilidad Económica precedente, donde se justifica la no incidencia negativa de las obras de mantenimiento de las redes públicas, como consecuencia de la contraprestación de los ingresos generados por la nueva urbanización, edificación y servicios prestados.

3.2.3.2. CARGAS URBANÍSTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana establece, además de las obligaciones derivadas de la urbanización interior de cada uno de los sectores, la definición de las dotaciones adscritas a cada grupo de los sectores para su obtención, en función de su respectivo rendimiento económico.

Ninguno de los sectores de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene asignadas cargas de urbanización de sistemas generales, reduciéndose su obligación, por tanto, a los costes de urbanización de los sistemas locales y su conexión a las redes existentes, cuyo resumen figura en el cuadro de la página siguiente. En algún caso, existen sistemas generales obtenidos y ejecutados previamente, situación que ha sido considerada para el cálculo del aprovechamiento medio del sector, como figura en la Memoria del Plan. Como se desprende de dicho cuadro, el importe total previsto para urbanización del conjunto de los sectores de suelo urbano no consolidado asciende a casi trece millones de euros.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR		COSTES URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL	COSTE SISTEMAS GENERALES INTERIORES Y DE CONEXIÓN			
			EQUIPAMIENTO	VIARIO	ESPACIOS LIBRES	TOTAL SG
		€	€	€	€	€
SUNC-R-2	**Mies de Vega**	**678.475,00**				**0,00**
SUNC-R-3	**Barreda**	**956.075,85**				**0,00**
SUNC-R-4	**Barreda**	**51.970,80**				**0,00**
SUNC-R-5	**Sierrapando**	**13.378,05**				**0,00**
SUNC-AE-1	**Viérnoles**	**2.473.345,00**				**0,00**
SUNC-AE-2	**Sierrapando**	**392.385,00**				**0,00**
SUNC-AE-3	**Barreda**	**420.385,00**				**0,00**
SUNC-R-8	**Campuzano**	**215.444,25**				**0,00**
SUNC-R-14	**Campuzano**	**170.810,85**				**0,00**
SUNC-R-15	**Barreda**	**143.871,80**				**0,00**
SUNC-R-16	**Tanos**	**175.910,00**				**0,00**
SUNC-R-17	**Campuzano**	**979.256,95**				**0,00**
SUNC-R-18	**Tanos**	**627.795,00**				**0,00**
SUNC-R-19	**Sierrapando**	**269.795,70**				**0,00**
SUNC-R-20	**Sierrapando**	**85.356,90**				**0,00**
SUNC-R-21	**Sierrapando**	**81.911,85**				**0,00**
SUNC-R-22	**Sierrapando**	**425.700,45**				**0,00**
SUNC-R-1	**Barreda**	**1.213.682,40**				**0,00**
SUNC-R-6	**Barreda**	**31.269,00**				**0,00**
SUNC-R-7	**Barreda**	**194.790,00**				**0,00**
SUNC-R-9	**Sierrapando**	**116.176,00**				**0,00**
SUNC-R-10	**Barreda**	**284.040,00**				**0,00**
SUNC-R-11	**Mies de Vega**	**732.312,35**				**0,00**
SUNC-R-12	**Tanos**	**70.631,00**				**0,00**
SUNC-R-13	**Miravalles**	**239.738,55**				**0,00**
SUNC-M-1	**Sierrapando**	**759.680,25**				**0,00**
SUNC-M-2	**Sierrapando**	**1.166.585,00**				**0,00**
		12.970.773,00				0,00

Para el cálculo de los costes de urbanización de viario y zonas verdes, el Plan General de Ordenación Urbana ha utilizado los módulos que se indican el cuadro siguiente, establecidos en función de la anchura del viario, la dotación de redes de servicios que incorpora y las características de las zonas verdes, que se aplican en base a los criterios establecidos en la Memoria del Plan para la determinación de las superficies destinadas a viarios y zonas verdes en los sectores de acuerdo con los diferentes usos e intensidades:

COSTES URBANIZACIÓN	**PEM**	
	€/m^2	
Viario SG	120	
Viario_Aparcamiento	65	
Viario SG (16m)	82	Pavimentación +: (Pavm./Alumb./Jardin./Mob.Urbano/Semaf.)
Viario SG (12m)	105	Pavimentación + y saneam.
Zonas verdes	35	
Zonas verdes (con menor grado de urbanización	15	

Valor de suelo		**€/m^2**	
Valor suelo expropiación	SUC	*	* El valor de expropiación del suelo urbano no es único, corresponde al del área de referencia en que se encuentra la parcela objeto de expropiación
	SNU	3	

23.2.4. Análisis de la viabilidad económica. Criterios

En esta Memoria de Viabilidad Económica, como ha quedado apuntado, se analiza, a partir de una serie de criterios que a continuación se explicitan, la viabilidad de los desarrollos en base los datos actuales con los que ha sido elaborado el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega. En la medida que se efectúen nuevos procesos, y se disponga de los datos necesarios, deberán aplicarse los sucesivos análisis o reajustes de los análisis de viabilidad que procedan en desarrollo de las determinaciones del Plan General y en la concreta tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento que de este Plan se derivan.

Otro aspecto que se debe tener en cuenta es que la viabilidad económica de los ámbitos objeto de estudio se refiere exclusivamente a la edificabilidad urbanística propuesta con destino a usos patrimonializables por los operadores-inversores: residenciales, de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado; de manera que a los efectos de determinar el rendimiento económico de las propuestas de ordenación contenidas en los ámbitos que se analizan, únicamente se toma en consideración la edificabilidad urbanística prevista para dichos usos lucrativos.

No se considera, en consecuencia, el quince por ciento que le corresponde a la administración, libre de cargas, por cuanto no interviene ni en la aportación y el coste de suelo inicial, ni en los costes de urbanización.

Los valores de edificabilidades de cada uno de los ámbitos de planeamiento previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR		USO PREDOMINANTE		EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (ua)	APROVECHAMIENTO MEDIO
				m^2c/m^2	m^2c		
SUNC-R-2	**Mies de Vega**	Residencial	VL	0,50	9.692,50	9.140,03	0,472
SUNC-R-3	**Barreda**	Residencial	VP	0,57	14.905,50	16.826,45	0,643
SUNC-R-4	**Barreda**	Residencial	VL	0,61	2.960,24	2.960,24	0,610
SUNC-R-5	**Sierrapando**	Residencial	VL	0,69	1.471,91	1.471,91	0,690
SUNC-AE-1	**Viérnoles**	Industrial	AE	0,50	34.887,00	34.887,00	0,500
SUNC-AE-2	**Sierrapando**	Industrial	AE	0,50	5.605,50	5.605,50	0,394
SUNC-AE-3	**Barreda**	Industrial	AE	0,50	6.005,50	6.005,50	0,500
SUNC-R-8	**Campuzano**	Residencial	VL	0,50	1.890,12	1.890,12	0,500
SUNC-R-14	**Campuzano**	Residencial	VL	0,57	3.275,45	3.275,45	0,568
SUNC-R-15	**Barreda**	Residencial	VL	0,42	2.644,21	2.644,21	0,424
SUNC-R-16	**Tanos**	Residencial	VL	0,45	1.995,08	1.995,08	0,452
SUNC-R-17	**Campuzano**	Residencial	VL	0,50	9.707,97	9.300,24	0,433
SUNC-R-18	**Tanos**	Residencial	VL	0,50	8.968,50	8.457,30	0,472
SUNC-R-19	**Sierrapando**	Residencial	VL	0,55	4.120,20	4.120,20	0,551
SUNC-R-20	**Sierrapando**	Residencial	VL	1,18	7.731,67	7.190,45	1,097
SUNC-R-21	**Sierrapando**	Residencial	VL	0,56	1.719,02	1.719,02	0,560
SUNC-R-22	**Sierrapando**	Residencial	VL	0,37	3.223,41	3.023,56	0,346
SUNC-R-1	**Barreda**	Residencial	VL	0,40	13.870,66	13.038,42	0,280
SUNC-R-6	**Barreda**	Residencial	VL	0,49	4.206,76	4.206,76	0,492
SUNC-R-7	**Barreda**	Residencial	VP	0,50	2.786,72	3.128,10	0,775
SUNC-R-9	**Sierrapando**	Residencial	VL	0,45	4.139,41	3.824,81	0,419
SUNC-R-10	**Barreda**	Residencial	VL	0,51	4.894,27	4.551,67	0,474
SUNC-R-11	**Mies de Vega**	Residencial	VL	0,50	10.461,61	9.865,29	0,472
SUNC-R-12	**Tanos**	Residencial	VL	0,55	2.676,20	3.423,32	0,554
SUNC-R-13	**Miravalles**	Residencial	VL	0,37	2.676,20	2.676,20	0,372
SUNC-M-1	**Sierrapando**	Mixto	AE	0,50	10.147,12	3.044,14	0,150
SUNC-M-2	**Sierrapando**	Mixto	AE	0,50	16.665,50	4.999,65	0,150

Para la valoración de los costes y para la determinación de los importes de venta se aplicarán para cada uno de los sectores las edificabilidades urbanísticas sobre las superficies construidas establecidas por el Plan correspondientes a los distintos usos pormenorizados, no sólo al predominante sino a cualquiera de los restantes que se fijan en cada caso, teniendo en cuenta los costes reales y los totales de venta de cada una de esas tipologías para poder hacer la comparación a nivel global de cada ámbito.

Así, se podrá realizar un análisis del Plan General que tendrá validez a nivel comparativo de los distintos ámbitos. Aunque se trata de evaluaciones estimativas, pues desde el Plan General no se puede pretender más que una primera aproximación, es necesario garantizar la adecuada ponderación sea de las edificabilidades, sea de los costes, empleando así un orden coherente de valores de repercusión del suelo urbanizado resultante de los distintos usos urbanísticos y tipologías edificatorias ordenados.

Se considerarán como cargas de urbanización de los distintos ámbitos a analizar, las obras de urbanización propias de cada ámbito, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano correspondiente, englobando en las mismas tanto aquellas vinculadas a los Sistemas Locales propios de cada sector como las correspondientes a los Sistemas Estructurales estimados, esto es, la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación o ámbito equivalente, en la medida que éstos se ubiquen dentro de cada ámbito en lo que se obliga a la cesión y ejecución a costa del sector, o se vinculen al mismo, exigiendo además su ejecución.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas que ha sido posible determinar con el nivel de

definición que se tiene para los ámbitos propuestos, idéntico en los distintos documentos integrantes del Plan: Memoria, Estudio Económico-Financiero e ISE. En todo caso hay que tener en cuenta que se trata de costes estimados a partir de análisis globales de la urbanización, que requerirán de una mayor concreción en los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

También se consideran como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas.

23.3. FICHAS DE VIABILIDAD

De cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega se acompaña a continuación una ficha de viabilidad donde se detalla el análisis de viabilidad económica realizado sobre los nuevos ámbitos de desarrollo aplicando los criterios generales más arriba expuestos, dentro de las posibilidades que ofrecen los datos disponibles en el momento de redactar el Plan General.

Para la realización de este análisis se han seguido los criterios expuestos más arriba, obteniendo los datos de superficie, aprovechamiento y cantidades de los distintos usos y tipologías a partir de las Fichas Urbanísticas de los sectores contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes precisiones metodológicas:

- Las edificabilidades sobre rasante corresponden a la suma de las edificabilidades de los distintos Usos/Tipologías. Esto se justifica porque para obtener el resto de los valores de venta y de costes se han tomado los valores reales de cada uno de los Usos/Tipologías deducidos del estudio de mercado.
- El Valor Total en Venta es la suma de los valores en venta estimados de las repercusiones de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en un ámbito, descontado el 15% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la administración actuante. No se incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.
- El Coste Total del Suelo Urbanizado es la suma de los costes estimados de urbanización del sector, incluidos los costes específicos de indemnizaciones cuando éstos se han podido calcular, e incluyendo asimismo la parte que correspondería al valor del suelo. Se aplica sobre cada sector el resultado de la aplicación de los valores medios de los costes de urbanización de repercusión por metro cuadrado de calle y zona verde estimados para la determinación de las cargas de urbanización en los distintos documentos del PGOU.
- El valor de repercusión (VRS) está calculado por el método residual estático según establece el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), como se indicó, a partir de los valores obtenidos en el estudio de mercado, al no resultar representativos los valores de la Ponencia de Valores catastrales, dada su desactualización. En el caso de la vivienda protegida, el valor de repercusión que se ha considerado (20%) es el máximo permitido por la legislación.
- El Beneficio calculado como el Saldo Total entre Ventas y Costes, esto es, la diferencia entre cargas y beneficios se refiere a la cantidad total en euros del Saldo que corresponde a cada sector. La referencia porcentual del Beneficio sobre el Precio estimado de Venta se calcula dividiendo el Beneficio calculado por el total de Ventas estimado. En este beneficio final no se incluyen el denominado beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-2** Mies de Vega	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	19.385,00	m^2	Densidad:	40	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	77	viv
Total Superficie:	19.385,00	m^2	Programación:	1^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		9.140,03
Superficie edificable:	**9.692,50**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,472

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	70%	6.445,51	420,00	2.707.115,25
VP (s/S_{ER})	30%	2.762,36	335,43	926.575,31
TER (s/S_E)	5%	484,63	420,14	203.611,73
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**3.837.302,29 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				678.475,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
		TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:		678.475,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	9.958.316,81	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	3.207.102,86	
Terciario- comercial	TER	787,00	381.399,88	
Industrial	IND	435,00	0,00	
		TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:		**13.546.819,55 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	15.071.864,15	
	VP	2.095,00	4.919.077,02	
	TER	1.690,00	696.163,81	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**20.687.104,99 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**2.624.508,15 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-3** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VP**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	26.150,00	m^2	Densidad:	58	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	151	viv
Total Superficie:	26.150,00	m^2	Programación:	1er	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,57	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		16.826,45
Superficie edificable:	**14.905,50**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,643

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	49%	6.938,51	420,00	2.914.174,31
VP (s/S_{ER})	51%	7.221,71	335,43	2.422.369,46
TER (s/S_E)	5%	745,28	420,14	313.121,97
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**5.649.665,73 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				956.075,85 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	956.075,85 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	10.719.998,34	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	8.384.410,82	
Terciario- comercial	TER	787,00	586.531,43	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**19.690.940,59 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	16.224.665,44	
	VP	2.095,00	12.860.068,54	
	TER	1.690,00	1.070.587,54	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**30.155.321,52 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**3.858.639,35 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-4** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	4.852,85	m^2	Densidad:	65	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	31	viv
Total Superficie:	4.852,85	m^2	Programación:	1^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,61	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		2.960,24
Superficie edificable:	**2.960,24**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,610

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	2.960,24	420,00	1.243.300,17
VP (s/S_{ER})			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.243.300,17 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				51.970,80 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	51.970,80 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	4.573.568,48	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**4.573.568,48 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	6.922.073,70	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**6.922.073,70 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**15%**	**1.053.234,24 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-5** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	2.133,20 m^2	Densidad:	66 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	m^2	Nº de viviendas:	14 viv
Total Superficie:	2.133,20 m^2	Programación:	1er CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,69 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	1.471,91
Superficie edificable:	**1.471,91** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,690

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	1.471,91	420,00	618.201,36
VP (s/S_{ER})			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**618.201,36 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				13.378,05 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	13.378,05 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	2.274.097,86	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**2.274.097,86 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	3.441.836,07	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**3.441.836,07 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**16%**	**536.158,80 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-AE-1** Viérnoles	Uso predominante:	**INDUSTRIAL** **AE**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	69.774,00	m^2	Densidad:	viv/ ha	
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	viv	
Total Superficie:	69.774,00	m^2	Programación:	1^{er} CUATRIENIO	
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		34.887,00
Superficie edificable:	**34.887,00**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,500

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})			420,00	
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)	100%	34.887,00	252,14	8.796.507,86
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**8.796.507,86 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				2.473.345,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	2.473.345,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	0,00	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	15.175.845,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**15.175.845,00 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	0,00	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	28.527.099,90	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**28.527.099,90 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**7%**	**2.081.402,04 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-AE-2** Sierrapando	Uso predominante:	**INDUSTRIAL AE**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	11.211,00 m^2	Densidad:	viv/ ha
Superficie SG adscritos:	3.034,03 m^2	Nº de viviendas:	viv
Total Superficie:	14.245,03 m^2	Programación:	1^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,50 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	5.605,50
Superficie edificable:	**5.605,50** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,394

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})			420,00	
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)	100%	5.605,50	252,14	1.413.386,79
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.413.386,79 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				392.385,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	392.385,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	0,00	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	2.438.392,50	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**2.438.392,50 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	0,00	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	4.583.617,35	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**4.583.617,35 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**7%**	**339.453,06 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-AE-3** Barreda	Uso predominante:	**INDUSTRIAL** **AE**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	12.011,00	m^2	Densidad:	viv/ ha	
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	viv	
Total Superficie:	12.011,00	m^2	Programación:	1er CUATRIENIO	
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		6.005,50
Superficie edificable:	**6.005,50**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,500

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})			420,00	
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)	100%	6.005,50	252,14	1.514.243,93
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.514.243,93 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				420.385,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	420.385,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	0,00	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	2.612.392,50	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**2.612.392,50 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	0,00	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	4.910.697,35	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**4.910.697,35 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**7%**	**363.675,92 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-8** Campuzano	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	3.780,23	m^2	Densidad:	51	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	19	viv
Total Superficie:	3.780,23	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		1.890,12
Superficie edificable:	**1.890,12**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,500

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	1.890,12	420,00	793.848,30
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**793.848,30 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				215.444,25 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	215.444,25 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	2.920.227,68	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**2.920.227,68 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	4.419.750,41	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**4.419.750,41 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**11%**	**490.230,19 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-14** Campuzano	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	5.766,64	m^2	Densidad:	39	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	22	viv
Total Superficie:	5.766,64	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,568	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		3.275,45
Superficie edificable:	**3.275,45**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,568

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	3.275,45	420,00	1.375.689,64
VP (s/S_E)			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.375.689,64 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				170.810,85 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	170.810,85 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	5.060.572,60	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**5.060.572,60 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	7.659.152,06	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**7.659.152,06 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**14%**	**1.052.078,97 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-15** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	6.233,19	m^2	Densidad:	20	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	12	viv
Total Superficie:	6.233,19	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,424	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		2.644,21
Superficie edificable:	**2.644,21**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,424

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	2.644,21	420,00	1.110.568,20
VP (s/S_E)			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.110.568,20 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				143.871,80 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	143.871,80 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	4.085.304,45	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**4.085.304,45 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	6.183.088,45	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**6.183.088,45 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**14%**	**843.344,00 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-16** Tanos	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	4.413,89	m^2	Densidad:	32 viv/ ha	
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	14 viv	
Total Superficie:	4.413,89	m^2	Programación:	2º CUATRIENIO	
Edificabilidad:	0,452	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		1.995,08
Superficie edificable:	**1.995,08**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,452

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	1.995,08	420,00	837.932,88
VP (s/S_E)			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**837.932,88 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				175.910,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	175.910,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	3.082.395,94	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**3.082.395,94 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	4.665.191,30	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**4.665.191,30 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**12%**	**568.952,48 €**

Denominación del sector:	**SUNC-R-17** Campuzano	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	19.415,94 m^2	Densidad:	40 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	2.062,12 m^2	Nº de viviendas:	77 viv
Total Superficie [(1)]:	21.478,06 m^2	Programación:	2º CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,500 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	9.300,24
Superficie edificable:	**9.707,97** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,433

Usos / **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	70%	4.756,91	420,00	1.997.900,23
VP (s/S_{ER})	30%	2.038,67	335,43	683.829,41
TER (s/S_E)	30%	2.912,39	420,14	1.223.620,28
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**3.905.349,91 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				979.256,95 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	979.256,95 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	7.349.418,69	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	2.366.900,17	
Terciario- comercial	TER	787,00	2.292.051,72	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**12.008.370,57 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	11.123.309,51	
	VP	2.095,00	3.630.368,19	
	TER	1.690,00	4.183.649,67	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**18.937.327,37 €**

[(1)]Excluida la superficie de SGI existente

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**11%**	**2.044.349,94 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-18** Tanos	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	17.937,00	m^2	Densidad:	40 viv/ ha	
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	71 viv	
Total Superficie:	17.937,00	m^2	Programación:	2º CUATRIENIO	
Edificabilidad:	0,500	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		8.457,30
Superficie edificable:	**8.968,50**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,472

Usos **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	70%	5.964,05	420,00	2.504.902,05
VP (s/S_{ER})	30%	2.556,02	335,43	857.362,98
TER (s/S_E)	5%	448,43	420,14	188.402,56
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**3.550.667,59 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				627.795,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	627.795,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	9.214.461,11	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	2.967.542,12	
Terciario- comercial	TER	787,00	352.910,48	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**12.534.913,71 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	13.946.042,16	
	VP	2.095,00	4.551.637,07	
	TER	1.690,00	644.162,51	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**19.141.841,74 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**2.428.465,45 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-19** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	7.477,67	m^2	Densidad:	58	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	43	viv
Total Superficie:	7.477,67	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,551	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		4.120,20
Superficie edificable:	**4.120,20**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,551

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	4.120,20	420,00	1.730.482,39
VP (s/S_{ER})			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.730.482,39 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				269.795,70 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	269.795,70 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	6.365.703,08	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**6.365.703,08 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	9.634.460,71	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**9.634.460,71 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**1.268.479,54 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-20** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	6.552,26	m^2	Densidad:	107	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	70	viv
Total Superficie:	6.552,26	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	1,180	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		7.190,45
Superficie edificable:	**7.731,67**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		1,097

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	65%	5.025,58	420,00	2.110.745,04
VP (s/S_E)	35%	2.706,08	335,43	907.697,68
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**3.018.442,72 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				85.356,90 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	85.356,90 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	7.764.526,38	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	3.141.762,80	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**10.906.289,19 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	11.751.572,99	
	VP	2.095,00	4.818.857,98	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**16.570.430,97 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**15%**	**2.560.342,16 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-21** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	3.069,67	m^2	Densidad:	32	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	9	viv
Total Superficie [1]:	3.069,67	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,560	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		1.719,02
Superficie edificable:	**1.719,02**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,560

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	1.719,02	420,00	721.986,38
VP (s/S_E)			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**721.986,38 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				81.911,85 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	81.911,85 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	2.655.878,48	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**2.655.878,48 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	4.019.659,19	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**4.019.659,19 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**14%**	**559.882,47 €**

[1] Excluida la superficie de SGI existente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-22** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	8.735,53	m^2	Densidad:	33	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	28	viv
Total Superficie [(1)]:	8.735,53	m^2	Programación:	2º	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,369	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		3.023,56
Superficie edificable:	**3.223,41**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,346

Usos **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	69%	2.224,15	420,00	934.144,38
VP (s/S_E)	31%	999,26	335,43	335.179,44
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.269.323,82 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				425.700,45 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	425.700,45 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	3.436.316,84	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	1.160.137,70	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**4.596.454,54 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	5.200.848,85	
	VP	2.095,00	1.779.427,40	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**6.980.276,25 €**

[(1)]Excluida la superficie de SGI existente

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**10%**	**688.797,44 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-1** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	34.676,64 m^2	Densidad:	30 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	11.835,00 m^2	Nº de viviendas:	104 viv
Total Superficie:	46.511,64 m^2	Programación:	3er CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,40 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	13.038,42
Superficie edificable:	**13.870,66** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,280

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	70%	9.709,46	420,00	4.077.972,86
VP (s/S_E)	30%	4.161,20	335,43	1.395.784,30
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**5.473.757,16 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				1.213.682,40 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	1.213.682,40 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	15.001.114,46	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	4.831.149,48	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**19.832.263,95 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	22.704.113,92	
	VP	2.095,00	7.410.051,20	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**30.114.165,12 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**12%**	**3.594.461,61 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-6** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	8.550,33	m^2	Densidad:	49	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	41	viv
Total Superficie:	8.550,33	m^2	Programación:	3^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,49	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		4.206,76
Superficie edificable:	**4.206,76**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,492

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_E)	100%	4.206,76	420,00	1.766.840,19
VP (s/S_{ER})			335,43	0,00
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	0,00
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.766.840,19 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				31.269,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	31.269,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	6.499.447,85	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**6.499.447,85 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	9.836.882,76	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**9.836.882,76 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**16%**	**1.539.325,73 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-7** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VP**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	4.038,73 m^2	Densidad:	70 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	m^2	Nº de viviendas:	28 viv
Total Superficie:	4.038,73 m^2	Programación:	3er CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,50 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	3.128,10
Superficie edificable:	**2.786,72** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,775

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	49%	1.365,49	420,00	573.507,74
VP (s/S_{ER})	51%	1.421,23	335,43	476.720,84
TER (s/S_E)			420,14	0,00
IND (s/S_E)			252,14	0,00
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.050.228,58 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				194.790,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	194.790,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	2.109.689,18	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	1.650.046,97	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**3.759.736,15 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	3.193.004,33	
	VP	2.095,00	2.530.853,70	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**5.723.858,02 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**719.103,30 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-9** Sierrapando	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	9.137,76	m^2	Densidad:	48	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	43	viv
Total Superficie:	9.137,76	m^2	Programación:	3^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,45	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		3.824,81
Superficie edificable:	**4.139,41**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,419

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	62%	2.566,43	420,00	1.077.901,13
VP (s/S_{ER})	38%	1.572,97	335,43	527.620,42
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.605.521,56 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				116.176,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	116.176,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	3.965.136,32	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	1.826.222,82	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**5.791.359,14 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	6.001.214,57	
	VP	2.095,00	2.801.073,46	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**8.802.288,03 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**15%**	**1.289.231,33 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-10** Barreda	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	9.596,61 m^2	Densidad:	54 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	m^2	Nº de viviendas:	51 viv
Total Superficie:	9.596,61 m^2	Programación:	3er CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,51 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	4.551,67
Superficie edificable:	**4.894,27** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,474

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	65%	3.181,28	420,00	1.336.136,01
VP (s/S_{ER})	35%	1.712,99	335,43	574.587,43
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.910.723,44 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				284.040,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	284.040,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	4.915.071,75	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	1.988.787,06	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**6.903.858,81 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	7.438.937,24	
	VP	2.095,00	3.050.415,64	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**10.489.352,88 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**1.390.730,63 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-11** Mies de Vega	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	20.923,21	m^2	Densidad:	40 viv/ ha	
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	83 viv	
Total Superficie:	20.923,21	m^2	Programación:	3^{er} CUATRIENIO	
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		9.865,29
Superficie edificable:	**10.461,61**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,472

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	70%	6.956,97	420,00	2.921.926,28
VP (s/S_{ER})	30%	2.981,56	335,43	1.000.099,55
TER (s/S_E)	5%	523,08	420,14	219.768,43
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**4.141.794,25 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				732.312,35 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	732.312,35 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	10.748.514,52	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	3.461.588,17	
Terciario- comercial	TER	787,00	411.664,16	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**14.621.766,84 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	16.267.824,54	
	VP	2.095,00	5.309.408,38	
	TER	1.690,00	751.404,78	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**22.328.637,71 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**13%**	**2.832.764,26 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-12** Tanos	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	6.179,27	m^2	Densidad:	59	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	36	viv
Total Superficie:	6.179,27	m^2	Programación:	3^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,55	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		3.423,32
Superficie edificable:	**3.423,32**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,554

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	3.423,32	420,00	1.437.792,54
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.437.792,54 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				70.631,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	70.631,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	5.289.022,57	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**5.289.022,57 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	8.004.909,99	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**8.004.909,99 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**15%**	**1.207.463,87 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-13** Miravalles	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	7.194,08	m^2	Densidad:	17	viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	12	viv
Total Superficie:	7.194,08	m^2	Programación:	3^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,37	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		2.676,20
Superficie edificable:	**2.676,20**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,372

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	2.676,20	420,00	1.124.003,06
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.124.003,06 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				239.738,55 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	239.738,55 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	4.134.725,54	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**4.134.725,54 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	6.257.887,03	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**6.257.887,03 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**12%**	**759.419,88 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-R-13** Miravalles	Uso predominante:	**RESIDENCIAL** **VL**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	7.194,08 m^2	Densidad:	17 viv/ ha
Superficie SG adscritos:	m^2	Nº de viviendas:	12 viv
Total Superficie:	7.194,08 m^2	Programación:	3er CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,37 m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	2.676,20
Superficie edificable:	**2.676,20** m^2c	Aprovechamiento medio del sector:	0,372

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c	€
VL (s/S_{ER})	100%	2.676,20	420,00	1.124.003,06
VP (s/S_{ER})			335,43	
TER (s/S_E)			420,14	
IND (s/S_E)			252,14	
			TOTAL VALOR DEL SUELO:	**1.124.003,06 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				239.738,55 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	239.738,55 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	4.134.725,54	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	0,00	
Industrial	IND	435,00	0,00	
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**4.134.725,54 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	6.257.887,03	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	0,00	
	IND	962,00	0,00	
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**6.257.887,03 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**12%**	**759.419,88 €**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELAVEGA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación del sector:	**SUNC-M-2** Sierrapando	Uso predominante:	**MIXTO** **AE**

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	33.331,00	m^2	Densidad:		viv/ ha
Superficie SG adscritos:		m^2	Nº de viviendas:	100	viv
Total Superficie:	33.331,00	m^2	Programación:	3^{er}	CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,50	m^2c/m^2	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):		4.999,65
Superficie edificable:	**16.665,50**	m^2c	Aprovechamiento medio del sector:		0,150

Usos — **Valor del suelo**

Usos pormenorizados	% uso	m^2c	VRS €/m2c		€
VL (s/S_E)	30%	4.999,65	420,00		2.099.853,00
VP (s/S_{ER})			335,43		
TER (s/S_E)	70%	11.665,85	420,14	336,14	3.921.392,15
IND (s/S_E)			252,14		
				TOTAL VALOR DEL SUELO:	**6.021.245,15 €**

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				1.166.585,00 €
Coste Sistemas Generales adscritos				- €
	SG-Espacios libres		- €	
	SG-Equipamientos		- €	
	SG-Viario		- €	
	SG-Infraestructuras		- €	
			TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:	1.166.585,00 €
CONSTRUCCIÓN				
		COSTE €/m^2c		
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VL	1.545,00	7.724.459,25	
Vivienda protegida	VP	1.161,00	0,00	
Terciario- comercial	TER	787,00	4.761.684,48	
Industrial	IND	435,00		
			TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:	**12.486.143,73 €**

Ingresos

		VALOR €/m2c	85% VALOR €	
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VL	2.751,00	11.690.931,58	
	VP	2.095,00	0,00	
	TER	1.690,00	13.148.579,54	
	IND	962,00		
			TOTAL VALOR DE VENTA:	**24.839.511,11 €**

	Beneficio	
SALDO TOTAL	**21%**	**5.165.537,24 €**

23.4. CONCLUSIÓN

Los importes que se deben aportar para la consecución del producto puesto en el mercado que resulta de este análisis son inferiores a cualquiera de los valores de venta deducidos del estudio de mercado, por lo que cabe entender que todos los sectores del Suelo Urbano No Consolidado delimitados en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, tanto con ordenación detallada como aquellos remitidos a planeamiento de desarrollo resultan viables.

El Porcentaje del Beneficio sobre el Precio de Venta del Suelo y de la Edificación estimado es el dato que justifica la viabilidad de las actuaciones urbanísticas planteadas. En el conjunto de los sectores, este beneficio se sitúa como media en el 13%, considerando la actuación de promoción y urbanización y teniendo en cuenta que el resto de los costes ya han sido deducidos e incluyen tanto los costes financieros (estimados en un 5% anual durante un periodo de desarrollo de 5 años) como el beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción de las edificaciones de los diversos Usos/Tipologías que se ordenan en los respectivos sectores. Se verifica así que es posible llevar a cabo las actuaciones de transformación del suelo urbanizado derivadas del Plan General de Ordenación Urbana que precisan de la inversión privada.

24. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO

La revisión del Plan General ha realizado un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Por lo que se refiere al impacto en materia de género, la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, señalando en su artículo 19 la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

Por su parte el artículo 31.1, párrafo segundo, señala que "las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas". En este sentido, la jurisprudencia ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general.

Como cuestiones básicas señalar que la propuesta de ordenación para la ciudad y los núcleos ha tenido en cuenta los principios que contribuyen a la mejora y desenvolvimiento de una vida urbana plural que persigue el bienestar y la convivencia del conjunto de personas que viven, trabajan y se relacionan en la ciudad y en los núcleos. En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

1. Continuidad en la red viaria.
2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos
3. Alumbrado suficiente
4. Eliminación de barreras arquitectónicas
5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes
6. Ampliación de la red del comercio de proximidad
7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado
8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici
9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos

Con la introducción de estas determinaciones se puede afirmar que las propuestas contenidas en la revisión del **Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega** tienen un impacto positivo sobre la población en general y específicamente en materia de igualdad de género (Ley 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres).

En concreto se señalan las siguientes **medidas** previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen **incidencia positiva en materia de género**:

1. Continuidad en la red viaria.

La ordenación prolonga las calles existentes, configurando una red mallada con la mejora y previsión de mayores espacios de circulación peatonal que recorren toda la ciudad; se suprimen los fondos de saco y se refuerzan y amplían algunos viarios de borde que dotan de racionalidad a la red.

Dentro de las propuestas del PGOU se significan las actuaciones que refuerzan y completan las previsiones para la red peatonal y la ciclista; configurando una red continua de itinerarios

especialmente acondicionados para peatones, con un tratamiento específico de la calidad estancial y de la comodidad y atractivo de los desplazamientos a pie.

La existencia de una malla completa en continuidad contribuye a la supresión de puntos potencialmente peligrosos por su aislamiento o posición de marginalidad.

2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos

La estrategia de movilidad y accesibilidad propugna una nueva manera de distribución del espacio público tanto en el viario como en plazas y áreas estanciales, con el objeto de que se permita el paso cómodo y seguro a las personas en sus movimientos por la ciudad, priorizando al peatón frente al tránsito de los vehículos a motor.

Se proponen secciones del espacio público –calles- que prevé un dimensionamiento diferenciado para los diferentes modos de movilidad, se amplía el espacio de aceras primando la seguridad de los peatones. Se revisa también el tratamiento de las áreas estanciales y de encuentro, propiciando nuevos diseños y recorridos con las mismas premisas de seguridad, visibilidad y confort. A su vez se conforma una autentica red mallada que los une y relaciona –*red de infraestructura verde*- consiguiendo además la deseada "continuidad".

3. Alumbrado suficiente

Se establece la obligatoriedad de que todos los espacios libres de la ciudad, tanto existentes como previstos, cuenten con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

4. Eliminación de barreras arquitectónicas

Se garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas, promoviendo la accesibilidad universal, atendiendo especialmente a las necesidades de personas con movilidad reducida (sillas de ruedas, muletas, etc), como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños.

5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes

Se establecen nexos de conexión visual y funcional entre las edificaciones y los espacios libres a ellas asociadas, contemplando actuaciones de re-naturalización y adecuación estancial en espacios vacantes, que ahora se utilizan "de paso", ocupados mayoritariamente por los coches. Estos espacios residuales cobran otra función que invitan a través de su mejora ambiental, a la estancia y el encuentro, controlados visualmente desde las edificaciones, lo que implica dificultar e impedir cualquier tipo de violencia.

Este tipo de actuaciones se centran especialmente en los conjuntos de colonias y en ámbitos edificados mayoritariamente con tipología de bloque abierto, donde los espacios comunes de relación han sufrido procesos de apropiación por parte de los vehículos privados.

Las acciones se complementan con la mejora de la accesibilidad de los espacios libres, permeabilizándolos hacia la ciudad y las zonas más transitadas, minimizando los peligros potenciales que generan los espacios cerrados para los colectivos más vulnerables.

6. Ampliación de la red del comercio de proximidad

Se favorece la implantación de actividades terciarias en ejes secundarios, de forma de que cada barrio disponga al menos de un referente donde encontrar el comercio de primera necesidad, cubriendo dos objetivos:

- facilitar los desplazamientos de las personas con movilidad reducida, así como de las familias con niños pequeños.
- Introducir diversidad de usos en barrios monofuncionales.

La revisión del PGOU hace una apuesta importante para la consolidación de nuevos ejes comerciales y actividades terciarias, tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable; previendo la potenciación de algunos ejes viarios concretos para atraer al comercio de cercanía y lograr satisfacer las necesidades de los barrios menos dotados comercialmente, favoreciendo la implantación de bajos comerciales conformando ejes dinámicos y de actividad (*punto 4.4.1*).

Estas medidas supondrán la presencia de personas en diferentes franjas horarias, frente a los barrios dormitorio y áreas aisladas, con la consiguiente disminución de peligrosidad.

7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado

La movilidad global establecida como deseable en las propuestas de la revisión del Plan da prioridad al peatón frente a los usuarios de medios motorizados; se ensanchan aceras y se da continuidad a recorridos seguros para el peatón, aunque esto signifique la disminución de la presencia del coche en el espacio público. Frente a un escenario hoy común en la ciudad de estrechas aceras y alta presión motorizada se plantea un cambio radical de escenario con gran cantidad del espacio público ganado para los peatones (*punto 9.4*).

8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici

Se prevé la continuidad de la red de carriles- bici existente y prevista en el Plan de bicicletas de Cantabria, pero densificando y completando la malla en el núcleo urbano, especialmente en la zona sur, donde hay un mayor número de desarrollos urbanísticos. Se mejoran también las conexiones con el norte del municipio tanto con y entre los núcleos, como en los accesos a los grandes complejos industriales.

Asimismo, se definen itinerarios de uso recreativo relacionados con los nuevos parques lineales y fluviales, que enlacen en el extremo meridional del municipio con las sendas del Monte Dobra. El principal reto de estos itinerarios es resolver las barreras infraestructurales de la zona y acondicionar el paso de las mismas.

En conjunto la red propuesta prevé la utilización cómoda de este modo de movilidad.

9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos

El diseño finalista de la red viaria ha previsto la mejora en la conexión de los equipamientos públicos tanto existentes como previstos con las edificaciones privadas a través de amplias aceras (siempre que ha sido posible) y espacios libres, que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.

Se ha reflejado en varios de los puntos desarrollados la apuesta del PGOU por crear una malla que interconecte todos los espacios libres y equipamientos, conformando una red continua que se ramifica a partir de los bordes urbanos hacia el interior de la ciudad y hacia el medio rural, relacionando todos los núcleos y barrios que componen el conjunto urbano, con tres ejes conectores muy potentes constituidos por el Parque fluvial y los dos Corredores ecológicos que atraviesan la ciudad; las

intervenciones propuestas a través de actuaciones de naturalización y de mejora ambiental, de consolidación de itinerarios seguros y cómodos, de la pluralización y mixticidad de usos en ejes de prioridad terciaria, con la correcta iluminación del espacio público en general constituyen un conjunto de medidas que tienen incidencia positiva en materia de género.

ANEJO 1. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EN LA TRAMITACIÓN DEL PGOU

A. INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

Se han presentado los siguientes informes sectoriales a los que se da cumplimiento en la documentación contenida en este PGOU:

1. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO OCCIDENTAL.
2. CONSEJERIA DE INDUSTRIA, TURISMO, INNOVACIÓN, TRANSPORTE Y COMERCIO.
3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
4. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, INTERIOR, JUSTICIA Y ACCIÓN EXTERIOR. DIRECCIÓN GENERAL DE INTERIOR.
5. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRAULICAS Y PUERTOS.
6. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DIRECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
7. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR.
8. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO.
9. CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL, GANADERÍA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD, MEDIOS AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO.

Se relacionan en este ANEJO las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega presentado como Documento IV, derivadas de los informes sectoriales.

El documento presentado ha recogido las prescripciones derivadas de los informes, la gran mayoría ya presentes en el documento de “Toma en consideración”.

1. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO OCCIDENTAL

La Confederación Hidrográfica del Cantábrico Occidental emite con fecha 25 de noviembre de 2022 un informe favorable al PGOU DOCUMENTO III, condicionado a la incorporación de las siguientes condiciones en el documento que se apruebe provisionalmente:

- Limitaciones a los usos en los ámbitos de desarrollo afectados por inundabilidad en función de las determinaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental (PH).

En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) y suelo Urbanizable (SURB) susceptibles de ser afectados por inundabilidad se introducen las siguientes determinaciones:

En las zonas con riegos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y con la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

Se introduce en las siguientes fichas:

SUNC-AE-1, SUNC-AE-3, SUNC-AE-4, SURB-D-1C-R, SURB-D-2A-R, SURB-D-4-M, SURB-D-8-R, SURB-D-8-R y SURB-D-10-AE.

- Se aconseja contemplar en las ordenanzas del suelo urbano consolidado con riesgos de inundabilidad, limitaciones para las nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el PH.

Se incluye un apartado nuevo en todas las zonas de ordenanza excepto la I-4 PSIR Tanos, con el siguiente texto:

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

- Ajustes en el Informe de Sostenibilidad Ambiental referentes a los sectores con riesgos de inundabilidad y otros.

Los ajustes ya se habían introducido en Adenda Revisada al ISA del documento expuesta al público en mayo 2022.

- Se advierte la afección por inundabilidad (zona de flujo preferente) que presentan los sistemas generales situados en suelo rústico: Parque de La Tabla (SG-EL-2-P) y Parque confluencia Saja-Besaya (SG-EL-26-ZV), así como algunos equipamientos Matadero Frigorífico Municipal (SG-EQ-3-O) y el IES Manuel Gutiérrez Aragón (SG-EQ-78-E).

Se incluye la siguiente condición para las parcelas con uso de Equipamiento y en Espacios Libres y Zonas verdes que recoge la obligación señalada:

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

- Ajustar el artículo 197.6 para el uso tolerado de Campamentos de turismo en Suelo Rústico de Protección Ordinaria afectados por riesgos de inundabilidad.

Al respecto se ajustan los artículos 197.5 y 65.

- En las Fichas de los ámbitos de desarrollo que resultan atravesados por cauces, se debería incluir la vinculación de conservar el trazado actual de dichos cauces.

Se recoge en las fichas de los sectores: SUNC-AE-1, SUNC-R-19, SUNC-R-21, SURB-D-2A-R Y SURB-D-4M.

- Se reiteran otras consideraciones respecto a cartografiar los cursos de agua en cobertura en la cartografía y otras respecto a los equipamientos.

Se señala que los tramos de cursos de agua en cobertura no se han señalado en la cartografía porque no se dispone de su trazado, y a las consideraciones respecto a los equipamientos se les da respuesta con la inclusión de las determinaciones vinculantes referidas.

2. CONSEJERIA DE INDUSTRIA, TURISMO, INNOVACIÓN, TRANSPORTE Y COMERCIO

2.1. SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA. S.L. (SICAN)

El informe señala que las actuaciones en desarrollo están incluidas en el Documento III según los ámbitos definidos en la tramitación urbanística y en el Plan de Ordenación del Litoral (POL), respectivamente, no realizando ninguna observación.

2.2. DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Se modifica el Apartado 13.2. Disposición del tendido de baja tensión de la Memoria justificativa, incluyendo las propuestas señaladas en el informe.

2.3. DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO Y CONSUMO:

El informe valora positivamente las propuestas contenidas en el Plan General relativas a la ordenación económica no realizando ninguna observación.

3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

3.1. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS.

En el informe se señala que el PGOU de Torrelavega fue informado sectorialmente antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Obras Públicas, de acuerdo con lo establecido en el art. 9.2 de la Ley 5/1.996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, emitiéndose informe a tal efecto con fecha 29 de abril de 2021, al documento II de la Revisión del PGOU, con Aprobación Inicial de 4 de diciembre de 2020.

3.2. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS Y PUERTOS.

El informe señala que “las modificaciones introducidas no tienen efectos de relevancia desde el ámbito exclusivo de nuestras competencias y campos de actuación, por lo que entendemos que sigue siendo válido el informe emitido por este Servicio el 7/06/2021 y procede su ratificación conforme al apartado 2) del artículo 26 quater de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.

En informe complementario se indica que “la Autovía del Agua, en la parte de su tramo “Depósito de Tanos – Depósito de Polanco” que discurre por el término municipal de Torrelavega, no se encuentra reflejada en el plano PO 2.1 Legislación sectorial con una franja de afección de cinco (5) metros de

anchura centrada sobre el eje de la tubería de la Autovía del Agua (y, en el caso de los desagües, franjas de tres (3) metros de anchura centradas sobre la tubería de los mismos)".

Se recoge en los planos el trazado de la Autovía del Agua con las franjas de afección señaladas en el informe.

4. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, INTERIOR, JUSTICIA Y ACCIÓN EXTERIOR. DIRECCIÓN GENERAL DE INTERIOR

El informe emitido considera que el análisis de riesgos incluido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Documento III del PGOU tiene en cuenta las consideraciones relativas a los riesgos químicos detectados, los tramos de riesgos de mercancías peligrosas, los de incendios forestales y las áreas delimitadas por riesgo de inundación, emitiendo dictamen favorable.

5. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRAULICAS Y PUERTOS

Informe coincidente con el incluido en el apartado 3.2 anterior.

6. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DIRECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo contiene una serie de conclusiones y recomendaciones a las que se dan cumplimiento de la siguiente forma:

- Se cuestiona el suelo urbanizable residual al no contemplarse en la nueva Ley 5/2022 de Cantabria.

El PGOU clasifica como suelo urbanizable residual dos sectores, uno residencial y otro mixto, considerando la conveniencia de señalar reservas de suelo que permitan el desarrollo de otras iniciativas surgidas en el proceso de redacción del plan, algunas con proyección comarcal y regional. Señalar este documento de PGOU se redacta con la LOTRUSCA, Ley 2/2001, de 265 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

- Se informa que la capacidad de acogida queda condicionada a la disponibilidad del recurso para satisfacer nuevas demandas de abastecimiento de agua y a la capacidad del Sistema de Saneamiento de la cuenca baja del Saja-Besaya.

Los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y la Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en lo relativo a la disponibilidad de recurso para satisfacer nuevas demandas de abastecimiento y en lo relativo al sistema de saneamiento y su adecuación al Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria son favorables.

- El Estudio Económico Financiero del PGOU incluirá los costes estimados de todas las nuevas infraestructuras eléctricas requeridas, conforme al art. 12.7 del POL

El coste de ejecución de las infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo del PGOU están contempladas en el Estudio Económico Financiero.

- El desarrollo urbanístico de los sectores debe prever las necesidades de nuevas infraestructuras de suministro eléctrico en su caso.

Las fichas de los sectores de suelo urbanizable contienen las condiciones de las infraestructuras y su conexión a las redes generales incluidas las de suministro eléctrico cuando superan las derivadas de la urbanización del sistema local.

- Se señalan los problemas de accesibilidad del sector de suelo urbanizable de La Hilera.

El sector de suelo urbanizable SURB-D-10_AE corresponde con la *Actuación Integral Estratégica Productiva nº12 Área de la Hilera,* actuación en desarrollo mediante un PSIR por parte de Suelo Industrial de Cantabria, que ha emitido informe favorable; no obstante, será instrumento que establezca la ordenación del sector el que determine los accesos al mismo.

- Actualizar referencias a las barreras arquitectónicas.

Se corrige el artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas.

- Se recomienda la incorporación del carril bici BICI.BES Torrelavega – Carretera de La Montaña actualmente en tramitación.

El trazado del carril bici BICI.BES Torrelavega – Carretera de La Montaña no cuenta con aprobación definitiva; durante su tramitación el Ayuntamiento de Torrelavega ha emitido informe desfavorable por lo que consideramos que no se debe incorporar al Plan General.

- Garantizar que la regulación de la apertura de viales en suelo rústico no impida la ejecución de vías ciclistas previstas o derivadas de planes de movilidad autonómicos.

Al respecto se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 202.Condiciones generales de los caminos rurales.

- No se deben tener en cuenta en el cómputo de sistemas generales de equipamientos ni el punto limpio ni la estación de autobuses.

Se corrigen los apartados 14.4.2 y 14.4.3 de la Memoria ajustando los estándares de sistemas generales /habitante en el sentido señalado en el informe.

- Justificar del cumplimiento del art. 45.5 del POL relativo a la vivienda protegida

Se incluye en el apartado 14.3 de la Memoria un subapartado 14.3.2 que justifica el cumplimiento de la reserva de vivienda protegida establecido en el artículo 45.5 del POL.

- Regular las distancias de las nuevas explotaciones forestales a núcleos de población.

Se corrige el apartado 3.i del artículo **200. Adecuación paisajística**.

- Justificar el cumplimiento del artículo 20 del POL, que establece que el planeamiento delimitará áreas de vertido de tierras y materiales de procedentes de excavaciones

Sobre este requerimiento, se debe señalar que en el apartado *3.12. GESTIÓN DE RESIDUOS del ISA,* en el punto "Depósito de inertes" se propone la ubicación del área de vertido de tierras y materiales procedentes de excavación que explicita el art. 20 del POL.

- Subsanación de las cuestiones relativas al Área de Protección del POL en plano PO-2.2 y Art. 213.

Se corrige el plano PO.2.2 AFECCIONES señalando las zonas de protección intermareal y de protección de riberas establecidas en el POL.

- Revisar algunos pequeños desajustes en la cartografía relacionados con el límite Sur del municipio.

El PGOU ordena el territorio incluido en el límite municipal facilitado por el Ayuntamiento de Torrelavega; si se detecta algún desajuste se deberá corregir.

7. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

Se recoge en el presente ANEJO el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

- Se ha revisado y ajustado la representación gráfica de las afecciones relativas a Costas, en concreto:
  - Línea de dominio público marítimo-terrestre
  - Servidumbres de tránsito
  - Servidumbre de protección
  - Zona de Influencia

Se han señalado en los siguientes planos:

- PO-1. Estructura Territorial y Clasificación del suelo (1:10.000)
- PO-2.1. Afecciones(1:10.000)
- PO-3.1. Calificación Global y Estructura (1:5.000)
- PO-4. Red Viaria y Movilidad (1:12.000)
- PO-5.1. Sistemas Generales y Locales (1:5.000)
- PO-6. Infraestructura verde (10.000)
- PO-7.3, 7.5, 7.6, 7.7 y 7.8. Zonas de ordenanza, Alineaciones y Gestión (1:1.000)
- PO-8.1 Red de Abastecimiento (1:10.000)
- PO-8.2 Red de Saneamiento (1:10.000)
- PO-8.3 Red de Gas (1:10.000)
- PO-8.4 Electricidad (1:10.000)
- PO-9.1 y 9.2. Catálogo de elementos protegidos (1:6.000)
- PO-9.3 Catálogo Arqueológico (1:12.000)
- PO-10. Inventario de edificaciones en suelo rústico (1:6.000)

Accesos al mar

Los accesos al mar se enfrentan a una situación excepcional que es la existencia del complejo industrial SOLVAY, industria asentada en Torrelavega desde principios del siglo XX, en plena producción, que se extiende hacia el municipio próximo de Polanco. Está situada entre la ribera del mar, con la que linda la valla de cierre de la fábrica, y el trazado del ferrocarril, en paralelo a la Avenida Solvay. Se trata pues de una situación consolidada urbanísticamente con anterioridad a la obligación legal de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito.

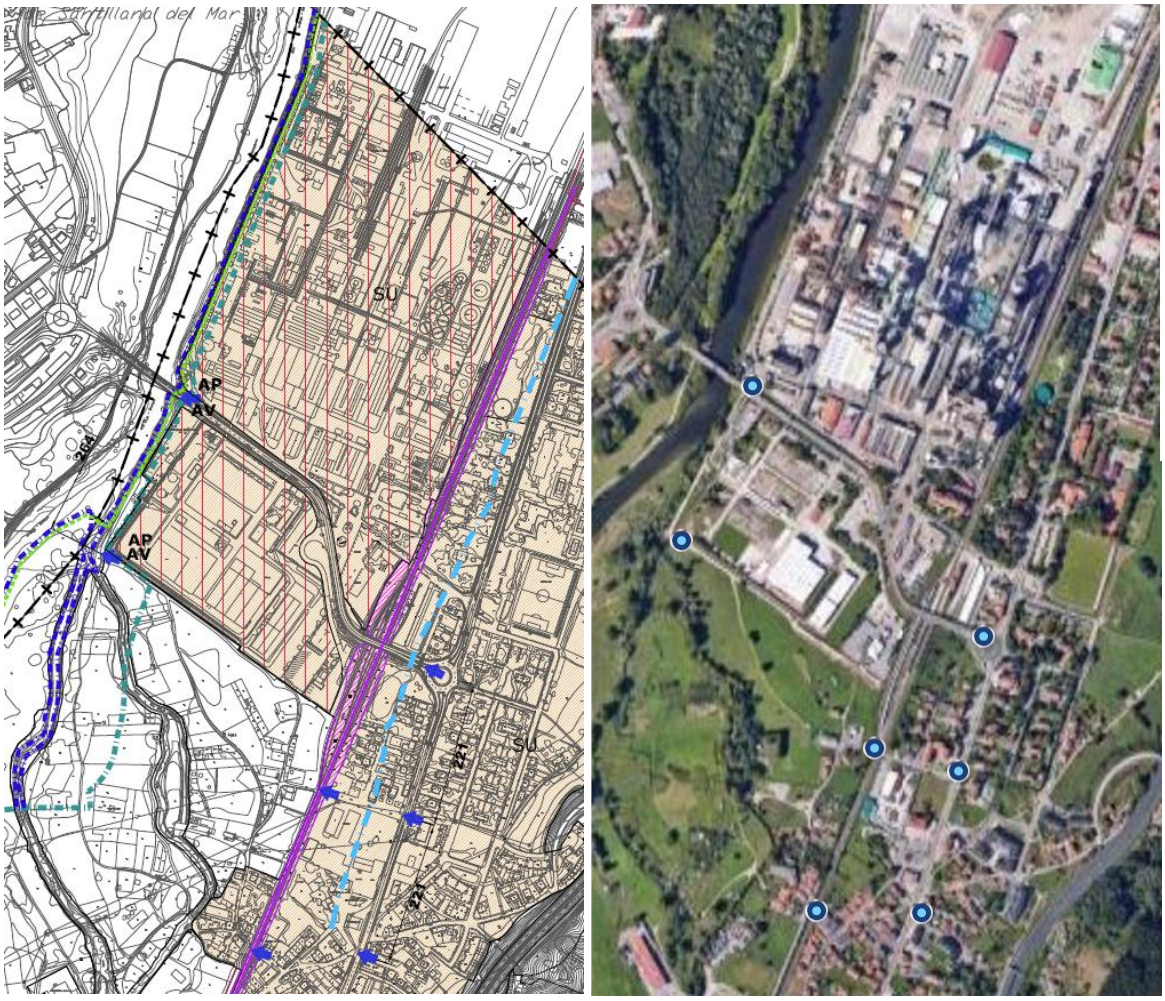
La industria ocupa dos grandes parcelas situadas a ambos lados del trazado de la CA-131 de una longitud de 656 m hacia el norte y 114 m al sur. El desarrollo de la industria química requiere un tratamiento diferenciado para no comprometer la seguridad de los procesos de fabricación que implica la restricción de acceso al público, en función de lo cual se le asigna la **calificación de especial protección**, como así se recoge en la zona de ordenanza de aplicación *I-1. GRAN INDUSTRIA. Industria autónoma*, en el tomo de *Normativa urbanística Fichas*.

En este sentido el artículo 28 de la Ley 22/1988 de Costas establece la obligatoriedad de prever suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del dominio público marítimo-terrestre, salvo en

espacios calificados como de especial protección, como es el caso que nos ocupa, al asignarse a las parcelas donde se desarrolla el uso industrial dicha calificación.

No obstante, se han identificado en el entorno del complejo industrial los accesos posibles que permiten la permeabilidad transversal desde el suelo urbano hacia el mar. Se reflejan gráficamente los accesos mediante flechas de color azul, se acotan las distancias entre ellos, todos los accesos son tanto vehiculares como peatonales.

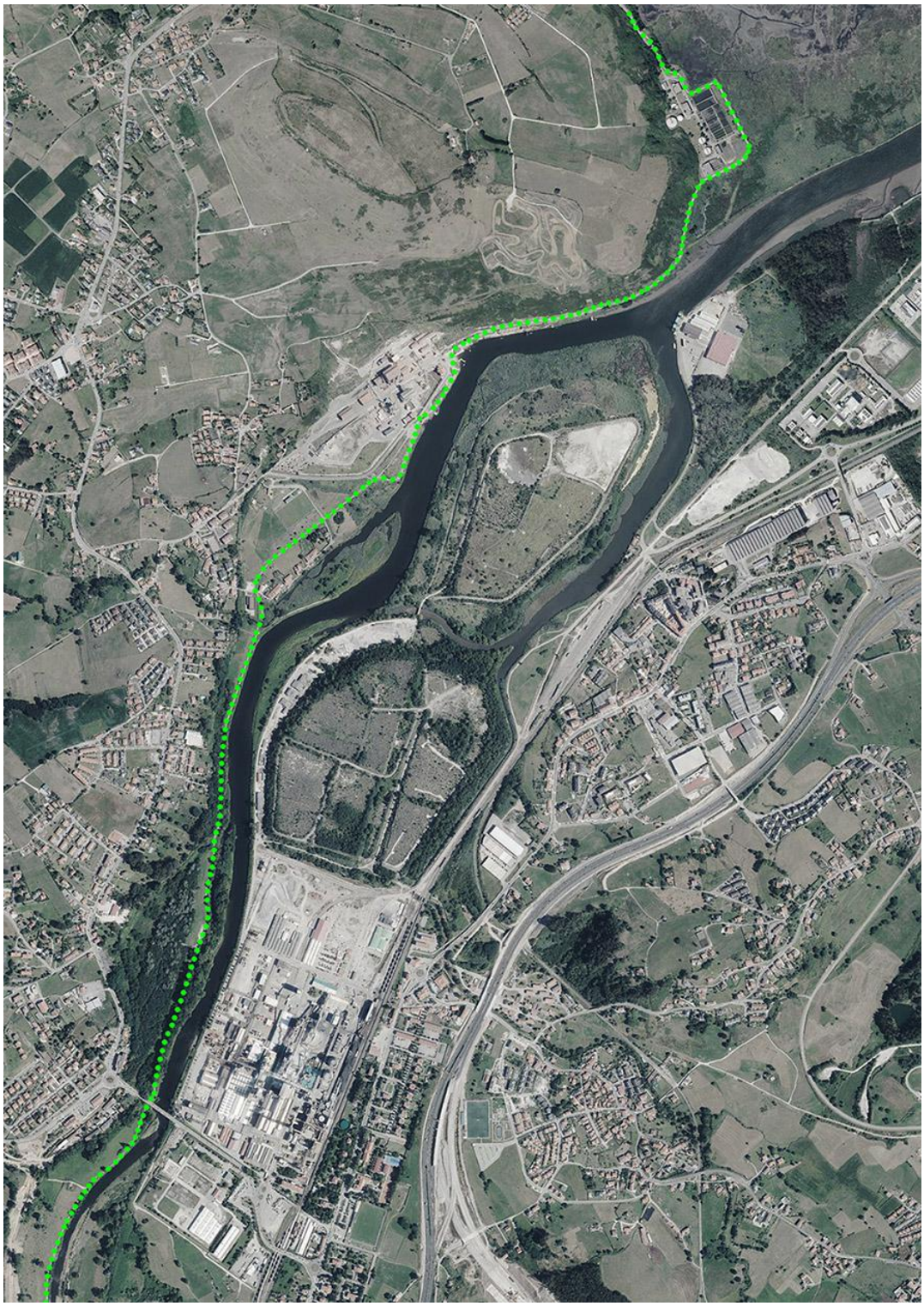
Los accesos alternativos se producen desde tres puntos en la Avenida Solvay, situados a distancias acotadas de norte a sur: **221 m** de CA-131 a C/ El Agua) y **221m** (de C/ El Agua a Plaza El Sol). El primero a través de la CA-131 y los otros dos una vez rebasado el ferrocarril, a través del Camino del Agua, que acomete a **264 m** del que se produce con la CA-131, según se puede comprobar en los planos PO-2.1 y PO-1.



Para su mejor comprensión, en el plano *PO-2.1. Afecciones,* se ha habilitado una ventana, en la parte superior derecha del plano, a escala 1:5.000, donde se reproduce la parte del municipio afectada por el dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre, así como los accesos al mar.

Si bien no es posible, desde el punto de vista técnico y funcional, liberar terrenos del complejo industrial para dejarlos expeditos para el tránsito peatonal, se señala, como se puede apreciar en la ortofoto adjunta, que existe un vial en el interior del complejo industrial, paralelo a la ribera del río que desemboca en la entrada principal del complejo (CA-131 en perpendicular a la Avenida Solvay), que por riesgo no podrá fomentarse su uso público pero sí dará cobertura a las labores de vigilancia y salvamento pudiendo acceder los vehículos para este fin.

Por otro lado, al tratarse de un tramo de Ría, el acceso y disfrute del dominio público en este tramo, queda garantizado por la margen contraria, aunque se trate de otro municipio (Santillana del Mar). Tal y como se puede observar en las fotografías aéreas, se encuentra totalmente expedita, pero además está dotada de una senda peatonal y ciclable que discurre paralela a la margen izquierda de la Ría hasta su desembocadura en el mar en la localidad de Suances. Dicha senda puede ser utilizada, en caso de ser necesario, por vehículos a motor para realizar labores de vigilancia y salvamento.



- ***NORMATIVA***

De acuerdo con el Informe se han corregido los siguientes artículos del texto articulado de la Normativa urbanística:

- *Artículo 173*. Servidumbre de costas, apartado 2.
- *Artículo 207*. Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (SR-EP-R), apartados 7 y 8 (antiguos 6 y 7).
- *Artículo 212*. Afección Dominio Público Marítimo Terrestre (Af-DPMT).

- ***CATÁLOGO***

Se modifican las fichas de los elementos catalogados incluidos en DPMT y/o en servidumbre de protección, incluyendo en los criterios de intervención que las actuaciones estarán sujetas a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Los elementos afectados son:

Catálogo de elementos protegidos

- B-11. Conjunto Industrial Solvay en Barreda.
- Camino de Santiago de la Costa a su paso por Cantabria

Catálogo arqueológico

- Molino de Hornedo

8. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

- ***Camino de Santiago***

Se mejora la identificación gráfica del Camino de Santiago y su entorno de protección recogido en el BOC (27-10-2015), en concreto en los planos: *PO-7. Alineaciones, Zonas de Ordenanza y Gestión (PO-7.3, PO-7.4, PO-7.5 y PO-7.6), Escala 1:1.000, en el plano PO-9.1. Catálogo de elementos protegidos, Escala 1:6000; Y en planos PO-1. Estructura territorial y Clasificación de suelo y PO-2.2. Condicionantes naturales y culturales, de Escala 10.000.*

En este último y en el PO-9.1 se refuerza la delimitación del entorno de protección.

- ***Camino del Besaya***

Se ajusta la Ficha y los apartados de las Memorias (justificativa y Memorias Catálogo suprimiendo las referencias a su incoación como BIC.

- ***MEMORIA. Listado de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Cantabria y sus entornos***

El listado de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Cantabria y sus entornos está incluido en el *apartado 8. Catálogo* de la Memoria.

- ***NORMATIVA***

Con carácter general se reitera en la Normativa el cumplimiento del artículo 53 de la Ley 11/1998. Se ajustan además los siguientes artículos:

- Artículo 223
- Artículo 225, puntos 1, 2 y 3.
- Artículo 228

- ***Conjunto industrial***

Si bien en el Catálogo de elementos protegidos en suelo urbano se ha dado una atención especial a las Colonias tradicionales, estableciendo un grado de protección especifico, teniendo en cuenta que fueron concebidas como conjuntos unitarios, proyectadas y construidas de forma simultánea y que presentan por ello valores morfotipológicos propios.

Desde este punto de vista se han analizado los principales conjuntos industriales con elementos representativos de interés, en concreto: La Lechera, SOLVAY y SNIACE. En estos tres ámbitos se han identificado las piezas que son susceptibles de ser protegidas, a las que se asigna alguno de los *grados de protección* que propone este Plan General: integral, estructural o ambiental; se recogen dentro del Catálogo de Elementos Protegidos, en el ámbito/ barrio donde se localizan:

- La Lechera: Torrelavega T52
- Solvay BarredaB11
- Sniace Duález D4

Las parcelas, con carácter general, no se protegen en su conjunto ya que, al contrario que en el caso de las Colonias, los conjuntos edificados que han llegado hasta nuestros días no fueron concebidos ni construidos de forma unitaria y simultánea, han sido producto de las necesidades de la actividad industrial que aun hoy requieren ajustes, adaptaciones, e incluso nuevas edificaciones para el desarrollo de la actividad.

Los tres enclaves presentan condiciones de partida diferentes, *La Lechera* con declaración de BIC, en remodelación para su nuevo destino de "Centro de Artes", *Solvay* con funcionamiento industrial y *Sniace* en proceso de reconversión a nuevos usos. Las protecciones asignadas a las edificaciones e instalaciones consideradas de interés deben aunar las cautelas correspondientes para la pervivencia de los elementos señalados en las correspondientes fichas, sin comprometer el funcionamiento de las actividades existentes o previstas en el planeamiento.

Se corrige la leyenda de los planos PO-7 donde figuraba "protección conjunto industrial" que ha podido interpretarse de forma errónea.

- ***Ordenanzas***

  - ***Colonias tradicionales***

Reiterar que la protección específica de las Colonias como "Conjunto" es una decisión del planeamiento municipal. Los conjuntos edificados no tienen un reconocimiento específico como *Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Cantabria,* ha sido el Plan el instrumento que pone en valor las colonias instrumentando ordenanzas específicas para cada una de ellas, recogiendo los invariantes tipológicos que las identifica, pero al mismo tiempo teniendo en cuenta las necesidades y tendencias actuales.

La aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo y en la zona de ordenanza Colonias, con parámetros específicos para cada una de las colonias identificadas, garantiza la conservación de los tejidos y de las edificaciones, permitiendo su adecuación a los actuales requerimientos de habitabilidad y eficiencia energética.

  - ***Núcleos tradicionales***

Los núcleos tradicionales de Torrelavega ya cuentan con un instrumento de ordenación, el PGOU-1985. El PGOU en tramitación es una revisión del Plan General y este documento es su punto de partida, junto con el documento de información elaborado en las fases previas de la revisión; este documento

analiza, entre otros aspectos, la evolución del municipio en el tiempo de aplicación del planeamiento que revisa complementado con estudios específicos con más profundidad cuando son necesarios para la definición de la ordenación del nuevo PGOU.

Los parámetros urbanísticos establecidos para la edificación en núcleo tradicional son muy semejantes a los parámetros del vigente plan general, cuya aplicación no ha supuesto la grave alteración de las estructuras rurales tradicionales.

Para el núcleo de Viérnoles nos encontramos en la misma situación que con los otros núcleos rurales, la aplicación de los parámetros del PGOU/85 no ha producido la alteración de los barrios preexistentes; la ordenanza que se propone toma como base el análisis de los parámetros urbanísticos del PGOU/85, ahondando en la casuística de las parcelas existentes, diferenciando tamaños y tipologías. No obstante, se introducen algunas condiciones específicas para estos barrios, que recojen de forma más precisa sus valores morfotipológicos. Entre otros se contemplan condiciones específicas para el entorno de protección del V-2.

Viérnoles/ Declaración de Conjunto histórico.

Con respecto a la consideración del Informe sobre los valores propios del núcleo considerándolo un lugar con valores suficientes para declararlo como **Conjunto Histórico**, señalar que la declaración del núcleo de Viérnoles como Conjunto Histórico es un procedimiento que no corresponde al Plan General de Ordenación Urbana, sino a la Consejería competente en la protección y salvaguarda del Patrimonio Cultural de Cantabria.

Sector de suelo urbanizable delimitado en Viérnoles. SURB-D-8_R

La regulación urbanística del planeamiento vigente establece para los núcleos rurales una densidad de 20 viviendas por ha, siendo esta densidad la que se ha tomado como referencia para el desarrollo del futuro sector de suelo urbanizable, no obstante, se plantea la disminución de este parámetro a 12 viviendas/ ha, lo que supone un número máximo de viviendas de 50.

Señalar que por otra parte la ficha del sector estable condiciones estrictas en cuanto al tratamiento paisajístico del sector, atendiendo a su localización dentro del Área de integración paisajística 03. Se dice textualmente en la ficha:

> *El sector está dentro del Área de integración paisajística 03, debiendo contener el Plan Parcial un Análisis de impacto e integración paisajística, con las siguientes condiciones:*
>
> - *Tendrá por objeto valorar y cuantificar la magnitud de los efectos que el desarrollo urbanístico puede llegar a producir en el paisaje y en su percepción, y proponer las medidas adecuadas para evitar los impactos y mitigar los posibles efectos negativos.*
> - *Contendrá la definición de las acciones y cautelas a realizar para la preservación del paisaje singularizado, de forma que el desarrollo del sector no suponga la pérdida de su carácter, ni el deterioro de sus valores naturales, culturales, visuales y perceptivos.*
>
> *Podrá contener a su vez **Proyectos de actuación paisajística** que definan técnica y económicamente las actuaciones de restauración, preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes rurales singularizados que resultaran afectados por el desarrollo urbanístico.*

Estas determinaciones, tienen por objetivo precisamente que se garantice la conservación de las características valiosas del núcleo junto al que se encuentran.

Las condiciones para la ordenación detallada del sector SURB-D-8-R establecidas por el PGOU tienen por objeto garantizar su integración en el entorno y con el núcleo tradicional colindante, por lo que la

presunción de alteración de las características de la estructura urbana del núcleo a que se refiere el informe de la DG de Cultura y Patrimonio no está justificada.

Con respecto a la **inclusión de un área inundable**, ya se especifica en la ficha la obligación de cumplir lo dispuesto en el artículo 40 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por RD 1/2016 de 8 de enero.

Señalar no obstante que el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico Occidental en lo relativo al sector SURB D-8-R es favorable, señalando:

- "para las zonas colindantes con el cauce y las pequeñas zonas de inundabilidad asociadas se definirá una franja de espacios libres de uso público de tal manera que preserve la conservación de las condiciones naturales y la vegetación de ribera de dichos arroyos."

La ficha normativa que establece las condiciones de desarrollo del sector recoge esta determinación fijando condiciones vinculantes para la ordenación detallada en el entorno del arroyo y su integración en la ordenación sin alterar su trazado.

- ***Áreas de integración ambiental y paisajística***

El Catálogo ha tomado como punto de partida el Plan Especial de Protección y Catalogación del Patrimonio Arquitectónico de Torrelavega, que delimita áreas de integración ambiental en los núcleos de La Montaña, Viérnoles (Rodanil, Trasbarrio y Paramenes) y en el barrio de Tanos. La delimitación de estas áreas tenía por objeto identificar y proteger entornos edificados, considerados de "singular calidad", para los que se fijan unos parámetros volumétricos y condiciones estéticas.

Se han tomado estas áreas como referencia, ampliando el ámbito de protección tomando el Paisaje como elemento de ordenación, proponiendo la delimitación de dos ámbitos diferenciados:

- Área de integración ambiental y paisajística
- Entorno de protección paisajística

La procedencia de su interés y delimitaciones se explica en la Memoria del Catálogo de Áreas de integración paisajística.

- ***Catálogo de elementos protegidos. Contenido***

En respuesta al Informe se completan las Memorias del Catálogo (General, Suelo urbano y Suelo rústico), explicando el proceso de gestación de los documentos, que otros documentos se han tomado como punto de partida:

- Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Cantabria (BIC, BIL y BI).
- Elementos catalogados por el planeamiento urbanístico (PGOU y PEPCPAT).
- Elementos representativos del Movimiento Moderno, incluidos en el registro de la Fundación DOCOMOMO Ibérico.
- Nuevos elementos que se consideran de interés y por tanto susceptibles de ser protegidos.

Se amplía la explicación de los grados de protección y de los criterios tenidos en cuenta para la catalogación.

Memoria general

- Se amplía la introducción, dejando claro los elementos que integran el Catálogo.
- Se amplía alguna de las descripciones, en concreto las tipologías de los núcleos tradicionales.
- Se explica el concepto de "Conjuntos industriales" y su diferencia con las Colonias.
- Se introduce un apartado sobre *Criterios de catalogación*.

Memoria Suelo urbano

- En la Metodología se aclara el concepto de Conjunto Colonias y Conjunto industrial.
- Se ajusta y amplía la explicación sobre los criterios de intervención que se aplica a cada elemento.

Memoria Suelo rústico

Se explica el proceso seguido en la catalogación a partir del Inventario de edificaciones dispersas, incidiendo en que cada uno de los elementos catalogados se ordenan y organizan por el sumatorio de dos fichas:

Ficha individual del Inventario de Edificaciones dispersas **+** Ficha general del Catálogo de Elementos en Suelo Rústico

Y la singularidad que suponen estos elementos en un contexto rural donde paisaje y escena urbana tienen un gran protagonismo.

FICHAS. Contenido

- En las Memorias se explica la estructura y contenido de las *FICHAS*, que abarcan todos los aspectos que intervienen en el conocimiento y apreciación del interés y valores que hacen susceptible de proteger un elemento; se ha diseñado en el proceso de gestación del PGOU. Señalar de que no existe un "modelo" específico para los catálogos.
- Con carácter general se revisan los criterios de intervención en las Fichas, ajustando especialmente el catálogo de Viérnoles y las fichas a las que se asigna el grado de protección INTEGRAL. Se suprime en estas *Reconstrucción en caso de desaparición parcial o total del elemento*.
- Se ajustan las afecciones específicas para los BIC, BIL y BI (Fichas, descripciones, etc). Se completa la ficha de La Lechera (T-52). Con respecto al Colegio La Paz (T-53) el documento de Toma en consideración ya recogía las variaciones de altura para el SUNC señalado en el informe.
- Se han corregido además las siguientes FICHAS del núcleo de Viérnoles, introduciendo los ajustes del Informe: *V-2*, V-4, V-7, V-9, V-11, V-15, V-20, V-22, V-23, V-35, V-36 y V-37 y SR-48.
- Con respecto al Eucaliptón de Viérnoles, el documento de Toma en consideración, ya recogía una FICHA específica.
- En las FICHAS correspondientes a los *Bienes Inmuebles contenidos en el Catálogo e Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabri*a (BIC, BIL y BI) se especifica que las obras permitidas se deberán ajustar a los criterios establecidos en el artículo 53 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, al formar parte del Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria.

- ***PLANOS***

Camino de Santiago y Áreas de integración Paisajística. Se ha mejorado el grafismo

- ***Otros aspectos genéricos***

El informe contiene otros aspectos genéricos a los que se ha tratado de dar respuesta en la ampliación del objeto y descripción de los diferentes documentos que componen el Catálogo y las correspondientes Memorias, así como, en la propia Memoria de ordenación.

9. CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL, GANADERÍA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Se incluyen los siguientes ajustes en la documentación del PGOU en consideración a los condicionantes del Informe.

- **Memoria**

Se ajusta la descripción de algunas categorías de suelo rústico de especial protección.

- **Normativa y Catálogo**

- *Zona de ordenanza: Zonas verdes y espacios libres*
  Se introducen condiciones para el SG de espacios libres que se encuentra dentro del ANEI, especificando las determinaciones para ese ámbito están reguladas en el Decreto 63/2016 y en las correspondientes Normas de Protección -*Decreto 33/2023*-.

- *Sectores de desarrollo urbanístico* por donde discurren cauces de arroyos, se establece como condición vinculante la prescripción del informe.

  Se incluye en las siguientes FICHAS: SUNC-AE-1, SUNC-R-21, SURB-D-2A-R, SURB-D-4-M, SURB-D-8-R, SURB-D-9-R, SURB-D-10-AE, SURB-R-2-R.

- *Artículo 176. Protección del Paisaje*
  Se modifica según informe.

- *Artículo 207***.** Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas
  La autorización en cauces de cualquier actuación que pueda alterar la calidad de sus recursos es competencia de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, y estará supeditada al informe favorable de la Dirección citada.

- *Artículo 221. Afección hábitat natural de interés comunitario (Af-HC)*
  Se modifica la redacción del punto 4 según informe.

- *Artículo 222. Afección Área Natural de Especial interés La Viesca (Af-ANEI)*
  Se ajusta haciendo referencia a las Normas de Protección aprobadas D. 63/2023.

- *Suelo rústico de especial protección ganadero forestal*
  Se suprime la prohibición a las nuevas plantaciones de especies forestales como pino y eucalipto o similares

- *Suelo rústico de especial protección de Ribera SR-EP-R*
  Esta protección se amplía para englobar todo el ámbito del **ANEI de la Viesca**, incluyendo la parte que estaba en protección ordinaria (dentro del PSIR del Ecoparque Besaya).

- *Suelo rústico de protección ordinaria*
  Se excluye del ámbito la parte que se encuentra dentro del ANEI de La Viesca.

  Se excluye de esta categoría de suelo rústico la zona de equipamientos en Sierrallana que se encuentra con valores forestales reconocidos, pasando ésta a integrarse dentro de la especial protección forestal.

- *Suelo rústico de especial protección Monte Dobra*
  Al respecto señalar que el PGOU recoge como planeamiento asumido la *Modificación 53. Monte Dobra*, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 31 de marzo de 2016 (BOC 25/04/2016), recogiendo íntegramente su contenido y regulación.

No obstante, se completa la Ficha del *Suelo Rústico de especial protección Monte Dobra*, introduciendo cautelas con respecto a la *Cueva de las Palomas*.

- Se completan otros artículos del texto articulado, según se especifica en la **Adenda al ISA del PGOU**, completando entre otros los correspondientes a afecciones.

  Señalar, no obstante, que este PGOU no recoge la regulación del desarrollo de las actividades como corta o similares, entendiendo no son propias de un documento urbanístico, estando reguladas en la legislación sectorial de aplicación.

- Se incluye en Catálogo el "Eucaliptón de Viérnoles", en el apartado de: *Catálogo de Áreas de Integración Ambiental y Paisajística*; integrando una ficha pormenorizada para éste.

  Ya se había integrado en el documento II.

- **Planos**

- Se revisa que no se solapen las delimitaciones de las categorías de Suelo Rústico, especialmente las correspondientes a la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera.

- Se suprime la zona de integración paisajística del ámbito del ANEI de la Viesca del Plano de afecciones y condicionantes PO_2.2.

- Se completa el plano de afecciones PO_2.1 con la delimitación del Área de Especial Exposición" de Transporte de Mercancías Peligrosas.

B. INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE

Se han presentado los siguientes informes sectoriales al documento aprobado provisionalmente a los que se da cumplimiento en la documentación contenida en este PGOU:

1. CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL, GANADERÍA, PESCA Y ALIMENTACIÓN. DIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y BIODIVERSIDAD. (28/04/2025)
2. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. (09/05/2025).
3. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA. (19/05/2025).
4. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. SERVICIO DE CARRETERAS. (28/05/2025).
5. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y DEL PAISAJE. (30/04/2025).
6. CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES. DIRECCION GENERAL DE EDUCACIÓN. (07/04/2025).
7. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS Y PUERTOS. (08/09/2025).
8. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DEL SECTOR FERROVIARIO (23/05/2025).

   MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. ADIF (22/05/2025).
9. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR. (13/06/2025).
10. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO OCCIDENTAL. (28/05/2025).
11. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA (02/06/2025).
12. MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES. (22/10/2025).
13. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SWERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIAL. (24/10/2025).
14. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO Y HOSTELERÍA (12/01/2026).

Se relacionan en este ANEJO las determinaciones recogidas en el documento de PGOU presentado derivadas de los informes sectoriales.

1. CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL, GANADERÍA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

El informe es favorable introduciendo las siguientes consideraciones relativas al desarrollo de las actividades y usos relacionados en este informe:

- *Autorizaciones de corta y arbolado*

El informe sugiere especificar que las autorizaciones de corta de arbolado con carácter general corresponden al ayuntamiento.

Como se especificó en el anterior informe este PGOU no recoge la regulación del desarrollo de las actividades como corta o similares, entendiendo no son propias de un documento urbanístico, estando reguladas en la legislación sectorial de aplicación.

- ***Suelo rústico de especial protección Monte Dobra***

Al respecto ya se señalaba en anterior informe que el PGOU recoge como planeamiento asumido la *Modificación 53. Monte Dobra*, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 31 de marzo de 2016 (BOC 25/04/2016), recogiendo el plan íntegramente su contenido y regulación.

El informe de la DGMB reitera que: "*esta «Modificación nº 53» no ha sido informada, como es preceptivo, por el Servicio de Montes, a pesar de afectar directamente a su ámbito competencial, aparte de contravenir la normativa forestal vigente".*

En este sentido y teniendo en cuenta las consideraciones del informe al respecto se modifica la regulación de los usos de la siguiente manera:

- *Artículo 208.3.A*. Se suprimen los apartados d) y e):
  ~~d) Se prohíbe la alteración y destrucción de la vegetación natural arbustiva, arborescente y arbórea existente en el área delimitada como de Protección.~~
  ~~e) Queda prohibida la apertura de pistas y nuevos caminos~~

- *Artículo 208.3.C*. Área de Protección Ecológico-Patrimonial del Pico de la Capía. Se modifican los apartados a) y b):
  a) Queda prohibida toda clase de nueva construcción, edificación ~~o creación de pistas~~.
  b) Sólo están permitidos los usos actuales agrícolas-ganaderos y los usos forestales en las condiciones y limitaciones previstas en la Ley 43/2003, de Montes, ~~quedando especialmente prohibidas las repoblaciones forestales de pino y eucalipto para uso industrial~~. En los casos en los que sea para favorecer una mayor protección que la recogida en la presente normativa, en los Montes de Utilidad Pública será el Órgano Forestal el que determine los usos y actividades permitidos y prohibidos de conformidad con los instrumentos de gestión aprobados o mediante los mecanismos de autorización y concesión que recoge la Ley de Montes y demás normativa forestal.

- *Ficha del SR PE Monte Dobra*
  Se suprimen los usos señalados para el área de Protección Ecológico-Patrimonial del Pico de la Capía, quedando de la siguiente manera:

  <u>Prohibidos</u>
  - Toda clase de nueva construcción, edificación ~~o creación de pistas~~.
  - ~~Las repoblaciones forestales de pino y eucalipto para uso industrial~~**.**
  - Cualquier actuación directa o indirecta que altere sus características, imagen y perspectiva actuales.
  - Todo tipo de actividades cinegéticas.

- *Sugerencia sobre la protección del hábitat 4090*

  Con respecto a la sugerencia de replantear la protección del hábitat 4090 que consideran injustificada, señalar que se trata de una "sugerencia" que, en todo caso, supone dar una menor protección al hábitat 4090; se considera conveniente el mantenimiento de lo previsto en el PGOU, esta medida no comporta la pérdida o alteración del hábitat, se trate de la protección que se trate.

2. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Se abordan las cuestiones principales del informe tomando como punto de referencia el resultado de las reuniones mantenidas en Santander los días 31 de julio y 23 de septiembre de 2025 con esta Dirección General. Se aclaran conceptos, se explican dónde se encuentran algunas de las cuestiones demandadas (Memorias, Normativa, Fichas y se amplían y completan otras.

El Catálogo se compone de los siguientes documentos como se explica en la *Memoria de Ordenación punto 8. Catálogos:*

> *Se estructura en dos documentos que abordan la catalogación de los elementos protegidos y la identificación y catalogación de los yacimientos arqueológicos:*
>
> *TOMO IV_ Catálogo de elementos protegidos*
>
> *TOMO V_ Catálogo Arqueológico*

A_ CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Con carácter general señalar que la revisión del PGOU ha partido, en cuanto al desarrollo del Catálogo, de la revisión del *Plan Especial de protección y catalogación del patrimonio arquitectónico de Torrelavega*, que se ha tomado como referencia, ajustando y completando sus contenidos, especialmente la incorporación de nuevos elementos.

Se han introducido además conceptos explicativos del proceso de catalogación, señalando el proceso seguido para el reconocimiento de qué elementos, edificios, paisajes y escenas son merecedoras de integrar el Catálogo; en este sentido no se trata de enumerar de forma exhaustiva los criterios tenidos en cuenta, pero si recoger los principios básicos a cuya presencia responde la inclusión de los elementos catalogados, generalmente éstos aúnan varios de los criterios tenidos en cuenta.

Otro de los puntos que se han incorporado, no existentes en catálogos anteriores, son los *criterios de intervención* ajustados al grado de protección del bien, añadiendo de forma específica, en el caso que fuera necesario, las especifidades que aseguren la no pérdida de los elementos significativos del bien catalogado.

- *Criterios de catalogación*

  El Catálogo, en su Memoria, contiene los criterios que se han seguido en este trabajo para abordar la catalogación de los elementos que lo componen: *Memoria general del Catálogo, punto 6. Criterios generales de catalogació*n, no obstante, estos criterios se han reforzado, incorporando en este punto y describiendo todos los conceptos y valores que en este PGOU se han considerado para la propuesta de catalogación.

  En el diseño de la ficha no se ha considerado necesario, describir elemento a elemento el porqué de su catalogación, encontrándolo repetitivo y que no aporta valor específico a la ficha ni contribuye a la mejor protección del elemento, siendo el grado de protección el resultado de la existencia de todos o algunos de los criterios descritos.

- *Contenido de las Fichas*

  Las diferentes Memorias que componen el Catálogo describen y explican la estructura y el contenido de las FICHAS, atendiendo a su especifidad: *Suelo urbano, suelo rústico, Caminos históricos y Áreas de interés ambiental y paisajístico.* En todos los casos se ha elaborado un formato de ficha que recoge las particularidades de los diferentes elementos catalogados frente a la ficha común para todos del catálogo actual.

  En el caso de los elementos catalogados en ***Suelo rústico*** cada uno de los elementos catalogados se ordenan y organizan por el sumatorio de dos fichas: *Ficha individual del Inventario de Edificaciones dispersas + ficha del Catálogo de Elementos en Suelo Rústico.*

  Las *fichas del Inventario* recogen los datos significativos de las edificaciones, permitiendo elaborar una descripción detallada de las mismas, se describen las características de la parcela, se detalla información sobre las edificaciones auxiliares, se recogen datos de localización, de protecciones existentes y de afecciones que complementan la información contenida en las *fichas del Catálogo* de Suelo Rústico, en las que se describe el edificio o bien objeto de protección y se establece el Grado de Protección, Usos permitidos y Criterios de Intervención aplicables a cada caso.

  En el documento entregado aparece una tabla con la relación y equivalencia entre las fichas referidas (*páginas 9 y 10 anteriores a las Fichas*).

- *Descripción y fotografías*

  La descripción que figura en las fichas se realiza en el año 2015, cuando se efectúa la revisión del Catálogo; consecuencia de una tramitación del documento larga y compleja. Al respecto hay que señalar que en este tipo de documentos es difícil contar con una documentación actualizada en cada momento, la función de la "Información" es servir de base para la toma de decisiones y la formulación de propuestas, por ello es importante que el documento contenga herramientas que permitan que en el proceso de ejecución de sus previsiones se habiliten mecanismos que redirijan las actuaciones previstas, sin necesidad de exigir la actualización pormenorizada de las bases de la "Información".

  En este sentido se ajusta la normativa de aplicación a los elementos catalogados abriendo esa posibilidad (artículo 228). Además, se adjunta como anejo al Catálogo un reportaje fotográfico actualizado de todos los bienes catalogados, tanto del suelo urbano como del suelo rústico.

  En base al mismo cuando se presentan alteraciones en los bienes susceptibles de ser reseñadas, se deja constancia expresa en el apartado de "Observaciones" de la Ficha correspondiente.

- *Elementos desaparecidos*

  Se suprimen las fichas correspondientes a los elementos desaparecidos.

- *Tipología*

  Se aclara que la tipología identificada en las fichas se corresponde con las tipologías edificatorias que se han trabajado en el documento de PGOU, asociadas con las zonas de ordenanza.

  Este dato es independiente del análisis de las diferentes edificaciones tradicionales presentes en el municipio que se ha desarrollado en la Memoria del Catálogo, punto 3. La edificación tradicional. Evolución histórica, que nos ha permitido conocer las características tipológicas y constructivas de las edificaciones del municipio, pero no tienen como objeto su reseña en cada una de las fichas.

- *Criterios de intervención*

  Se revisan los criterios de intervención asociados a los grados de protección, ajustando los tipos de obras propios de cada grado, atendiendo a los comentarios de la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico.

Se ajustan los siguientes artículos de la Normativa general: *Artículo 12. Tipos de obras, Artículo 225. Niveles de protección de los bienes catalogados y Artículo 228. Tramitación de las obras en edificios catalogados*.

Esto implica la revisión y el ajuste de los criterios de intervención en todos los bienes catalogados.

- *Colonias y Conjuntos industriales*

  La Memoria general del Catálogo, en los puntos 4 y 5, explica la diferencia del concepto de *Colonias* del concepto de *Conjuntos industriales* señalando que, en el caso de estos últimos, las parcelas industriales, con carácter general, no se protegen en su conjunto ya que, al contrario que en el caso de las Colonias, los conjuntos edificados que han llegado hasta nuestros días no fueron concebidos ni construidos de forma unitaria y simultánea, han sido producto de las necesidades de la actividad industrial que aún hoy requieren ajustes, adaptaciones, e incluso nuevas edificaciones para el desarrollo de la actividad.

  Es por ello que el PGOU propone un grado de protección "Colonias tradicionales" pero no un grado específico para los conjuntos industriales. Dentro de estos conjuntos se valoran y reseñan las edificaciones e instalaciones verdaderamente dignas de ser protegidas.

- *Fichas singulares*
  - Camino de Santiago. Se rehace la Ficha y se completa su identificación gráfica en planos. Se propone una tramificación atendiendo a los condicionantes y caracterización de cada uno (permeabilidad, continuidad, seguridad, etc), considerando que sus singularidades requieren propuestas diversificadas.

    En este caso, atendiendo a la importancia del BIC y a su complejidad se propone la redacción de un *Plan Especial de Protección* que garantice la continuidad del Camino y contribuya a salvaguardar y mejorar las características propias y potenciales del Camino de Santiago a su paso por el municipio. No obstante, se establecen criterios generales de trazado, secciones tipo, alternativas y criterios de intervención particularizados para cada tramo.
  - Camino del Besaya. Se mantiene como propuesta de protección por parte del PGOU, en la ficha ya se había especificado la caducidad de la incoación.
  - La Lechera (T-52). Se ha revisado la última ficha presentada, contrastada con la documentación obrante en el Ayuntamiento; en ella se ajustaban algunas de las protecciones previstas en la parcela, ajustándose el ámbito del entorno de protección (BOP).

    En cuanto a la descripción del bien se considera que las fichas del catálogo recogen lo esencial del mismo, no siendo necesaria la reproducción literal de lo explicitado en el BOP, el cual se cita como referencia.
  - Iglesia de San Miguel de Campuzano. (C-2). Se ajustan los criterios de intervención. En cuanto a la actualización fotográfica se remite al Anejo fotográfico.
  - Colegio de Nuestra Señora de la Paz. (T-53). Se completa la ficha con planos y esquemas y se rehacen los criterios de intervención. Se incluyen condiciones específicas para el desarrollo del SUNC-10, para el que se establecen diferentes parámetros de ordenación (alturas y ocupación), estableciendo en la correspondiente ficha menor altura y localización vinculante de la nueva edificación. Se realiza estudio de estudio de volumetrías.
  - Nave del Mercado (T-111). Se incorpora una ficha nueva con el objeto de proteger la nave del mercado a la que se asigna una protección estructural.

- *Viérnoles*
  - *Núcleo tradicional de Viérnoles y La Montaña*.

Atendiendo al interés morfotipológico del núcleo de Viérnoles, se han revisado y completado las zonas de ordenanza Núcleos Tradicionales-NT, grado 1 y grado 2; con el fin de que se mantengan de forma efectiva las constantes tradicionales del núcleo; se introducen determinaciones específicas con limitaciones a las segregaciones (en número, forma y posición) y entre otras la necesidad de mantener las trazas de caminos, cierres, etc.

- *Bienes declarados en el núcleo de Viérnoles.*
  Se explican pormenorizadamente las condiciones de protección que se asignan a los siguientes bienes: V-15, V-22, V-36 y SR-48, ajustando en su caso algunos de los criterios de intervención.
- *Sector de suelo urbanizable SURB R8. Viérnoles-Paramenes.*
  Se ajustan y completan los parámetros urbanísticos para el desarrollo del sector con el objeto de mantener las cualidades tradicionales y paisajísticas que caracterizan el ámbito.

- *Áreas de Integración Ambiental y Paisajística*
  En la Memoria del *Catálogo de Áreas de integración ambiental y paisajística* se ha ampliado la introducción, en la que se hace referencia a las áreas de integración ambiental del Plan Especial 1993 y a la introducción del PAISAJE que amplía y extiende estas áreas ligándolas con el entorno territorial que las soporta.

  Se han revisado las áreas y los entornos de protección paisajísticas, sobre los que, en el caso de Viérnoles y La Montaña, se proponen ajustes y ampliaciones, manteniendo el correspondiente a Tanos. Las propuestas se describen de forma pormenorizada, relatando y justificando todos los puntos y referencias tomados en cada una de ellas.

B_ CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

El informe es favorable al documento presentado como “CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO” condicionado a dos cuestiones que se subsanan:

- Se corrigen las coordenadas del área de protección del yacimiento de San Lorenzo.
- En el documento final que se presenta se suprimen las coordenadas de localización de los yacimientos arqueológicos y sus áreas de protección, que aparecen únicamente en el plano PO_2.2. Afecciones. Condicionantes naturales y culturales.

3. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA. (19/05/2025).

El informe es desfavorable respecto a las siguientes consideraciones:

- *Artículo 45. Definición y clases (Uso Residencial)*
  - *Categoría de vivienda bifamiliar*

  El informe no aprecia operatividad en la categoría de vivienda bifamiliar, por considerar no es un concepto de uso común.

La definición de las diferentes categorías de vivienda es una competencia municipal, el Ayuntamiento de Torrelavega ha reflejado en su PGOU las diferentes clases de vivienda que en la actualidad se desarrollan en su municipio y por tanto considera necesaria su regulación

  - *Residencia comunitaria*

  El informe especifica que, si bien se define la residencia comunitaria, se excluye expresamente de esta categoría "la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes", sin dejar definido cómo se regularían dichas viviendas colectivas.

La regulación de la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes es asimilable a la construcción de viviendas colectivas, llamadas viviendas colaborativas, cohousing, etc. El artículo de la Normativa deja claro que este tipo de viviendas en las que los residentes viven en casas privadas, pero comparten espacios comunes, no son equiparables a la consideración de "residencia comunitaria". Los espacios comunes pueden ser muy diversos, desde el espacio libre de parcela, a servicios compartidos como estancias de uso abierto, lavandería, etc. No hay un único patrón para su formalización, suelen estar gestionadas por cooperativas que establecen sus propias reglas en función de los intereses de los integrantes en la cooperativa que se crea al efecto.

No obstante, se propone la ampliación de la definición de la categoría de vivienda colectiva donde este tipo de viviendas quedarían englobadas.

- *Artículo 47. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas*
  - Se suprime el siguiente párrafo, de acuerdo con el informe:

  "Establece las condiciones mínimas para las viviendas de nueva construcción cumpliendo Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, que regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, ~~así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad~~, o normativa que lo sustituya.

  - El informe solicita la aclaración en cuanto a la aplicación del Decreto 91/2024, que regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria será de aplicación para las viviendas objeto de regulación por dicho decreto que en principio es la vivienda libre (R-VL), estando la vivienda sometida a algún régimen de protección pública (R-VP) a su regulación específica.

  El Decreto regula cuál es su ámbito de aplicación, no es necesario realizar la excepción de la vivienda protegida que ya está recogida en el Decreto.

  - Se aclaran los conceptos de vivienda de nueva creación y vivienda de nueva construcción, sustituyendo "viviendas de nueva creación" por: *… las viviendas de nueva creación y las provenientes tanto de rehabilitación de edificios o cambio de uso deberán ….*

- *Artículo 48. Condiciones del uso residencial en planta baja*

  El informe plantea la posibilidad de introducir en este artículo otras excepciones, las cuales no se consideran necesarias.

- *Artículo 103.5. "Condiciones de planta bajo cubierta"*
  La regulación del espacio bajo cubierta en un planeamiento municipal es una competencia exclusiva del Ayuntamiento que lo regula.
  Es una práctica ampliamente probada que da como resultado espacios con iluminación a través de los paños de las cubiertas sin necesidad de recurrir a buhardillas o mansardas que tienen una impronta en la escena urbana en muchos casos no deseable.
  No obstante, se contempla la posible iluminación y ventilación de la cubierta a través de la fachada.
  Con respecto a las alturas establecidas en el punto 2 se especificará que no podrán entrar en contradicción con las determinaciones establecidas al efecto por el Gobierno de Cantabria.
- *Artículo 107.1. "Altura útil y libre mínima de plantas*
  La interpretación del informe del artículo 103.5 no se corresponde con el sentido literal que el PGOU le otorga - alturas equivalentes entre Decreto y Normativa-, en este sentido se aclarará para evitar otras interpretaciones.
- *Artículo 118. "Pieza habitable y cuarto habitable*
  Con respecto al concepto de *pieza habitable y cuarto habitable*, se propone introducir un punto 6 que lo aclare:

  6. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, que regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- *Capítulo 7. Condiciones de acceso y seguridad a los edificios*
  La regulación del artículo no contradice las disposiciones referidas en el informe, no obstante, se propone añadir un párrafo en el *artículo 127:*
  Objeto y aplicación.
  En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA 9 (Documento básico. Seguridad de utilización y accesibilidad).
- *TOMO I. Memoria:*
  - Punto 12 "Capacidad residencial

  El Tomo I Memoria de Ordenación contempla específicamente las previsiones del PGOU respecto a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública; se encuentran en su apartado 14.3. Reservas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

  - Punto 14 "Cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
    El informe se refiere a disposiciones de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

  Aclarar que el PGOU de Torrelavega se redacta con la Ley 2/2001, en aplicación de la Disposición transitoria segunda apartado 3, de la LOTUCA.

4. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS. SERVICIO DE CARRETERAS. (28/05/2025).

El informe es desfavorable planteando consideraciones a tener en cuenta en el documento de PGOU sobre las que se informa.

- *Suelo rústico de protección ordinaria de infraestructuras.*
  Las carreteras autonómicas citadas en el informe se han considerado en el Plano PO_01 como "carreteras" (en color rojo) o como "viario principal.SG" (en color gris), dependiendo de que discurran por el suelo rústico o cuando atraviesan suelo urbano o suelo urbanizable delimitado.

  En el primer caso además se identifican como como *suelo rústico de protección ordinaria de infraestructuras* y en el segundo quedan dentro de la clase de suelo por la que discurren -*urbano o urbanizable*- con la consideración de "*viario principal. SG*.

  Se observa que a su paso por el suelo rústico queda algún pequeño tramo sin trama de SR-PO-I, que se completan en CA-131, CA-330 y CA-700.

- *Memoria, punto 9.2.4*
  Se suprime en el punto 9.2.4 el párrafo: "*La materialización del Proyecto está supeditada a la disponibilidad presupuestaria del Gobierno regional*".
  Que se sustituye por: El Proyecto se encuentra actualmente en ejecución.

- *Propuestas de travesías*
  No se ha considerado oportuno la propuesta de nuevas travesías.

- *Línea de la edificación en planos.* El informe establece que la línea de edificación debe definirse en todo tipo de suelo.
  Se han revisado e incorporado las líneas que faltaban mencionadas en el informe:
  · CA-131. Pasa por SUC (SOLVAY) y SUNC-R 15 (ya está)
  · CA-331. Tramo que discurre por SURB R 1M, D 10 AE, D 4M, D 6AE.
  · CA-700. Corregido tramo exterior a SU (noreste)
  · CA-138. Viveda-Duález. Se añade tramo en SURB D7 y D12 y SUNC-AE-4 (SNIACE)

  No obstante, con el objeto de contribuir al mejor entendimiento de las afecciones se plantea hacer una saga específica de planos a escala adecuada para reflejar las líneas de edificación de la carretera, en todas las clases de suelo, incluido el suelo urbano, donde además en la leyenda se especificará en los casos que discurre por las alineaciones.

  En los casos en que se ha pasado de suelo rústico o urbanizable a suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado, y los casos en que se ha pasado de suelo rústico a urbanizable, para fijar la distancia general para la línea de edificación ya se había tenido en cuenta la medida establecida en el informe.

- *PO 2.1 "Afecciones. Legislación sectorial*
  Se han revisado las líneas de la edificación del citado plano, aclarar que la CA-331 si que sale en el plano citado con las correspondientes líneas de la edificación, no obstante, faltaba su señalamiento en la prolongación de la vía hasta la estación de Tanos, que ha sido completada.

- *Suelo urbanizable (viales y accesos)*
  Se han tenido en cuenta las prescripciones del informe sobre los viarios y enlaces correspondientes a los sectores propuestos.

- *SURB R-1-M Viar Sur (reserva de terrenos para glorieta suroeste)*
  La reserva de suelo destinada a la ejecución de la glorieta citada se adscribe al sector de suelo urbanizable delimitado SURB-D-10-AE, identificado como SG-V-9. e.

  Al norte del trazado de la carretera se señala como viario los espacios destinados a este uso en la actualidad, que engloban terrenos suficientes para alojar la glorieta prevista. No obstante, en el hipotético caso de que fuera necesaria una mayor superficie que la señalada en planos, que

afectaría al ámbito delimitado como SURB-R-M-1, se podría contemplar, dentro de las "Condiciones de ordenación" lo siguiente:

El desarrollo del Área contemplará la posible ampliación de la glorieta prevista en la carretera de Cartes (CA-331), en el límite sureste del ámbito, como ajuste del trazado del SG-V-9 con SG-V-7.

Esta medida resulta más coherente que la reserva de superficie "a mayores" para destinarla a la ejecución de la glorieta -por si hiciera falta-, que no se apoya en necesidades reales cuantificadas a partir de un proyecto concreto.

5. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y DEL PAISAJE. (30/04/2025).

El informe es desfavorable planteando consideraciones a tener en cuenta en el documento de PGOU sobre las que se informa.

- *SUNC-AE-4. SURB-R-1-M. SURB-D-10-AE. Memoria Ambiental*
  La Memoria Ambiental plantea, en cuanto a la ocupación sostenible del suelo destinado por el plan a actividades económicas, la conveniencia de desarrollar de forma previa a los sectores de suelo urbanizable previstos, los ámbitos que quedan englobados dentro del tejido ya desarrollado e incluso los parcialmente ocupados.

Al respecto la Memoria justificativa considera prioritarias las actuaciones de regeneración y renovación frente a la disyuntiva de diseñar nuevos crecimientos; es un criterio de carácter general para toda la ciudad. En ambas memorias queda claro la preferencia que plantea el PGOU de acometer la consolidación de la ciudad favoreciendo en primer lugar la puesta en carga de los suelos parcialmente consolidados frente a los de nueva creación; este hecho sin embargo no invalida que se prevea la posibilidad de acometer nuevas operaciones mientras se persigue la completación de los parcialmente desarrollados.

En este sentido no se puede ignorar la complejidad de la gestión urbanística, la programación propuesta muestra el orden preferente para el desarrollo de las actuaciones previstas, marca una hoja de ruta, pero no constituye un orden imposible de modificar o ajustar, ya que en todo caso se debe atender a las características y oportunidades de todos los actores implicados, tanto públicos como privados, dotándoles de una cierta flexibilidad que no invalide operaciones que puedan ponerse en desarrollo por razones de oportunidad.

- SUNC-AE-4. El ámbito delimitado como SUNC-AE-4 se corresponde con el enclave industrial de la SNIACE, parcialmente ocupado por instalaciones en gran parte degradadas, que ha seguido y sigue un proceso complejo, con numerosos intervinientes y operaciones diversas planteadas en el curso de la gestación del PGOU, operaciones que afectan a todo el ámbito, con un trasfondo económico que complejiza la actuación. Su desarrollo no puede priorizarse de forma rigurosa al de otros ámbitos de los delimitados en el PGOU, su particular casuística no debe lastrar otros posibles desarrollos de actividades económicas en el municipio.

No obstante señalar que sobre este ámbito se ha producido la declaración como Proyecto Empresarial Estratégico de Cantabria del "*Proyecto Besaya Green*" por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 26 de febrero de 2026. El citado proyecto propone la reconversión de este espacio industrial histórico en un complejo industrial de nueva generación, centrado en la producción

integrada de hidrógeno verde y combustibles sintéticos sostenibles para el transporte aéreo (eSAF), mediante tecnologías Power-to-Liquid (PtL) y captura de CO_2 biogénico.

Esta circunstancia ha justificado el establecimiento de medidas transitorias dirigidas a compatibilizar las determinaciones de ordenación previstas por el nuevo planeamiento con la posibilidad de implantación del citado "Proyecto Besaya Green". La revisión del PGOU establece un régimen transitorio con un plazo determinado de cuatro años para el inicio de la operación, superado este se considera el cambio previsto en la correspondiente ficha del plan, explicado en el punto 12.1.4.2 de la Memoria Justificativa.

Al respecto, se ha dado prioridad a la renovación de este gran espacio industrial que en la actualidad se encuentra profundamente degradado, al establecer las medidas transitorias mencionadas que permitirían que el proyecto estratégico pudiera salir adelante en un breve plazo de tiempo. No obstante señalar que la programación de este sector está prevista en el primer cuatrienio.

- SURB-R-1-M/ SURB-D-10-AE.

  En este caso los ámbitos que se comparan no son equiparables, ya que el SURB-R-1-M acoge usos mixtos, residenciales, terciarios e industriales, mientras que el SURB-D-10-AE acoge exclusivamente usos de actividades económicas.

  La preferencia por consolidar las zonas de la ciudad en proximidad al tejido urbano se refiere básicamente a los desarrollos residenciales y no guardan relación con el SURB-D-10-AE, que por otra parte se localiza junto a una pieza de suelo urbano consolidado con actividades industriales existentes a uno y otro lado de la carretera de Cartes.

  Además, señalar que el citado sector SURB-D-10-AE, "Parque Empresarial y Tecnológico Bisalia", es un proyecto de interés regional que el Gobierno de Cantabria está ejecutando mediante el correspondiente Proyecto Singular de Interés Regional y que el plan general reconoce y asume.

Estas cuestiones se aclaran en la Memoria justificativa, diferenciando las previsiones del plan para los usos residenciales y para aquellos mixtos o de actividades económicas, ya que el modelo de crecimiento debe atender a las especifidades propias de cada tejido en particular.

- *Suelo Rústico de Especial Protección de Producción Agraria y Suelo Rústico de Especial Protección Ganadero Forestal.*
  Se suprime en las correspondientes fichas de suelo rústico SR-EP-PA y SR-EP-GF como uso tolerado la implantación de instalaciones dedicadas a la producción y transporte de energías renovables.

- *Suelo Rústico de Especial Protección de Riesgos en el Alto de Torres*
  Se incluyen las medidas preventivas referidas en la ficha: "Af_ICS. Afección zona de riesgo de inestabilidad y contaminación de suelos" haciendo una referencia específica a esta zona en la correspondiente ficha del SR-PO.

- *Suelo Rústico de Especial Protección de Monte Dobra. Usos permitidos*
  Se incluye en la ficha de SR-EP-MD que cualquier cambio en el régimen de usos deberá tener en cuenta la presencia de riesgos por disolución y/o subsidencia.

- Régimen de autorizaciones de corta de arbolado.
  Aunque inicialmente, en la memoria ambiental, se hace la recomendación de considerar dentro del PGOU el régimen de autorización de corta de arbolado, como se ha especificado en el informe a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, se especifica que este PGOU no recoge la regulación del desarrollo de las actividades como corta o similares,

entendiendo no son propias de un documento urbanístico, estando reguladas en la legislación sectorial de aplicación.

- *Artículo 212.3 de la Normativa*
  Se incorpora al artículo 212 un punto 3 con las determinaciones referidas en el informe a la zona de servidumbre.
- *Artículo 220.7 de la Normativa*
  Se corrige el apartado 6 citado del artículo en el informe, completándolo.
- *SUNC-AE-1 Viérnoles*
  La ficha recoge la necesidad de cumplir las determinaciones de los artículos 9 bis y 40 bis del RDPH y la normativa del PH vigente, no obstante, se añadirá expresamente en esta ficha la recomendación del informe.
- *SURB-D-9-R y SURB-D-1C-R*
  La ficha recoge la necesidad de cumplir las determinaciones de los artículos 9 bis y 40 bis del RDPH y la normativa del PH vigente, no obstante, se añadirá expresamente en las fichas la recomendación del informe.
- *SURB-D-11A_AE y SURB-D-11B_AE*
  Los sectores mencionados en el Informe se han suprimido, derivados de las consideraciones del Informe de Carreteras del Estado.

6. CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES. DIRECCION GENERAL DE EDUCACIÓN. (07/04/2025).

El Informe es favorable.

7. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS Y PUERTOS. (08/09/2025).

El Informe es favorable.

8. FFCC

Con respecto al ferrocarril se presentan los siguientes informes:

A. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DEL SECTOR FERROVIARIO (23/05/2025).

El informe plantea la subsanación de las siguientes consideraciones para que sea favorable.

- *Artículo 171. Tomo II. Normativa. Servidumbres ferroviarias y representación gráfica.*
  Se ajustan las definiciones del Artículo 171, según "Apéndice" aportado en el informe.
  Se revisa y ajusta la representación de la *Línea Límite de Edificación* en el plano PO-2.1 "Afecciones: Legislación sectorial" en el suelo clasificado por el PGOU como urbano o urbanizable delimitado, que será de 20 metros y se revisa y ajusta la línea límite de la edificación en otros planos.
- *Incorporación de los Estudios informativos del soterramiento del FFCC.*
  Se hace alusión expresa a los citados estudios en la Memoria (apartado 9.2.1) y en la ficha correspondiente al PERI-1:

- *Estudio Informativo del soterramiento del ferrocarril en Torrelavega, aprobado definitivamente el 22 de junio de 2022 (BOE nº155 de 29 de junio de 2022).*
- *Estudio complementario al "Estudio informativo para el soterramiento del ferrocarril en Torrelavega" del aparcamiento subterráneo junto a la nueva estación en Torrelavega, aprobado definitivamente el 17 de enero de 2024 (BOE nº22 de 25 de enero de 2024).*

- *Desvío provisional del FFCC (inclusión en la Memoria)*
  Se mencionará el desvío provisionan en la Memoria (apartado 9.2.1).

- *Desvío provisional del FFCC (representación gráfica)*

  En el mismo apartado de la Memoria referido en el punto anterior se incorporará la representación gráfica del desvío provisional.

  No se considera coherente su inclusión en los planos de ordenación, por tratarse de una obra provisional que, una vez realizado el proyecto de desvío, la zona afectada volverá a su estado original.

  Hay que tener en cuenta que el trazado previsto en el *Proyecto de construcción del soterramiento de la línea de ancho métrico en Torrelavega (Cantabria). Desvío provisional*, de enero 2023, afecta directamente al edificio multiusos de La Lechera Sergio García y al entorno inmediato de las pistas deportivas cubiertas situadas al norte del edificio mencionado.

- *Servidumbres acústicas de las líneas de FFCC*
  Con respecto a las servidumbres acústicas recordar que el Ayuntamiento de Torrelavega encargó Estudio acústico que presentó a la vez que la documentación del PGOU de 2019. Se aprotará el estudio mencionado con la documentación del PGOU.

B. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. ADIF (22/05/2025).

- *Plano PO 3. Calificación Global. (doble calificación entorno estación de Tanos)*
  Se suprime la trama de "equipamiento", dejando únicamente la calificación como SG de FFCC, igual que está representado en los planos de detalle PO_7-41 y PO_7-42.

- *Estación de Sierrapando y Estación de Barreda*
  En la estación de Sierrapando se ajusta la calificación de la subestación eléctrica de Adif, quedando englobada dentro del SG de FFCC; se refleja en los planos: PO-1, PO-2.1, PO-3.2 y PO-7.35.

  En la estación de Barreda se incluye como SG FFCC las parcelas relacionadas en el informe señaladas en verde, que se refleja en los planos: PO-1, PO-2.1, PO-3.1, PO-7.05 y PO-7.06

- *Barrio del Cerezo. SG ferroviario.*
  En el barrio de El Cerezo se incluye como SG FFCC las parcelas relacionadas en el informe señaladas en verde; se refleja en los planos: PO-1, PO-2.1, PO-3.1, PO-7.05 y PO-7.18.

- *Calificación de los suelos afectados por el soterramiento*
  El PGOU debe reflejar en su planimetría la propuesta de ordenación prevista, el ámbito referido está remitido a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior; hasta tanto en cuanto no se redacte y apruebe el planeamiento de desarrollo no se cuenta con la ordenación que permitirá concretar de forma pormenorizada la calificación de los terrenos englobados en el ámbito.

  Debe ser pues este instrumento el que incorporará la calificación definitiva

- *Memoria justificativa, puntos 9.2.1 y 9.4.3.*
  Se ajusta los apartados señalados de la Memoria en el sentido del informe.

En el apartado 9.2.1 de la Memoria se incluirán además imágenes con las soluciones de los estudios y proyectos redactados hasta la fecha, aunque se advierte será el PERI correspondiente el que determinará la ordenación final del ámbito.

- *Apeadero de ferrocarril*
  Efectivamente el citado apeadero no se encuentra contemplado en el proyecto de soterramiento; la Memoria contempla otras alternativas deseables para la mejora de la movilidad.

9. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR. (13/06/2025).

El informe es favorable con la siguiente subsanación:

- *Catálogo Arqueológico. Molino de Barreda y Molino de Hornedo*
  Existe un error entre las fichas correspondientes al Molino de Barreda (Ficha 24) y Molino de Hornedo (Ficha 23). Al respecto se recoge la prescripción en la Ficha del Molino de Barreda y se corrige la ficha del molino de Hornedo donde se ha establecido erróneamente la afección mencionada
- *Representación gráfica de las líneas de servidumbre*
  Se subsana el aspecto mencionado (punto 4.2) en el plano PO-1:
  - *Servidumbre de tránsito*: se señala por la acera de la carretera N-611, desde Polanco hasta el cruce con CA-131.
  - Línea límite de la *zona de influencia*: se cierra la línea que efectivamente está interrumpida

  (Zona de influencia: 500 m paralela a la ribera del mar)

10. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO OCCIDENTAL. (28/05/2025).

El informe es FAVORABLE, las CONCLUSIONES y resto del informe son determinaciones a cumplir en la ejecución de las obras en zona de competencia de la CHC, según la legislación sectorial.

El informe hace referencia a que no se ha representado en la documentación gráfica del PGOU la inundabilidad asociada a los estudios de 2º ciclo, tramos Saja-10-CAN y Saja-11-CAN.

Al respecto señalar que dichas capas no se encontraban habilitadas en el momento que se realizó la documentación del documento que se informa, no obstante, se revisarán las capas nombradas para su implementación en la documentación gráfica del documento que se presente.

11. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA (02/06/2025).

El informe es desfavorable con las siguientes consideraciones:

- *Enlace a La Hilera desde A-8*
  Se suprime la referencia al nudo referido en el informe, tanto en planos como en Memoria apartado 9.4.2. *Red viaria. Nuevo enlace entre la variante de la A-67 y el nuevo polígono de actividad económica de la Hilera (SG-V-15*).

  Como consecuencia de la supresión del acceso que venía contemplado en el estudio informativo de INECO, se suprimen los sectores SURB-D-11 A y SURB-D-11 B.

No obstante, se grafía en planos la delimitación recogida en el POL: *Actuación integral estratégica productiva. Área La Hilera* (coincidente con el antiguo SURB-D-11 A).

- *Enlace en Barreda con el trazado de la carretera A-67*
  Se suprime su mención, apartado 9.4.2. red viaria. Nueva conexión entre la A-67 y la CA-131. Ya se había suprimido en planos.
- *Zonas de protección del viario de competencia estatal*
  Únicamente se ha metido la línea límite de la edificación en el plano PO-2.1. Afecciones. Legislación sectorial. Se completa con las líneas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección en los siguientes planos: PO-1 y PO-2.1

  Además, se propone una saga de planos específica, a escala 1:1.000, para marcar la ***línea límite de la edificación en el suelo urbano*** (consolidado y no consolidado) con las afecciones correspondientes a la N-611, A-8 y A-67, que aparece en los planos de la saga PO-7, siendo necesario añadir alguna cuadrícula más con el objeto de recoger todo el trazado de las carreteras estatales.
- *Línea límite de la edificación*
  Se completan las líneas de la edificación en algunos tramos de las carreteras, teniendo en cuenta la no afección en las travesías, entre otros:
  - A 67 (nudo) en SUNC-M1
  - A 67 en SUNC-R6, SUNC-R8, SUNC-R9 y SUNC-R 10

  Se eliminan las correspondientes a las TRAVESÍAS, según documentación facilitada por el Ayuntamiento (*Convenio Ayuntamiento-Ministerio de Fomento. Trasferencia de titularidad. 2002*).

Al no existir aprobado el correspondiente "Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos", cuya realización le corresponde a la Dirección General de Carreteras, se plantea una propuesta de *"Línea límite de la edificación"* de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, que se grafía en planos, adjuntando además una serie específica de planos a escala 1:1.000 para su mejor identificación, que se denominan "Afecciones Carreteras", serie de planos a la que se refiere en el apartado anterior.

12. MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES. (22/10/2025).

El informe es desfavorable condicionado a algunos ajustes normativos.

Se subsanan los requerimientos al informe según escrito del Equipo redactor de fecha *21 de noviembre de 2025*, en el que se propone los siguientes ajustes:

- Texto articulado de la Normativa Urbanística, Artículos: 200 y 170.4.
- Tomo Normativa urbanística. Fichas se completan los cuadros de regulación de usos de las ordenanzas: I-1, I-2, I-3 y TC, en cuyas fichas se incluye como compatible de Equipamiento el uso de Servicios Infraestructuras.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental:

  Con respecto al *Informe de Sostenibilidad Ambiental* el informe contempla que en cumplimiento de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones", este documento" debería ser modificado para incluir en el contenido del *Punto 3.2. Objetivos Principales del PGOU y relación con otros planes o programas* y en el *apartado 3. Análisis del Plan de Ordenación*, a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para que de esta manera se

equiparen en su consideración y tratamiento, al resto de infraestructuras o servicios de carácter básico.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) ha analizado las estimaciones realizadas en el PGOU para las infraestructuras básicas de servicio establecidas en la legislación urbanística para alcanzar la condición de suelo urbano, Artículo 95.1 a) de la LOTRUSCA (legislación de aplicación en la redacción del PGOU de Torrelavega), no quiere decir esto que minimice o no valore la incidencia de las instalaciones de telecomunicaciones.

Será en todo caso en el desarrollo de los sectores delimitados cuando se contemplarán las correspondientes instalaciones de redes públicas de telecomunicaciones que se regulan en este PGOU, como se ha especificado en el cuerpo del informe de fecha 21 de noviembre de 2025, que figuran en el texto articulado de la Normativa Urbanística, Título V. Normas generales de urbanización, Capítulo 2. Condiciones para las obras de urbanización, artículos 159 y 160, y en el Título VI. Condiciones referentes a los terrenos regulados mediante legislación sectorial y servidumbres, Capítulo 1. Servidumbres sectoriales, artículo 170.

13. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SWERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIAL. (24/10/2025).

El informe es desfavorable con las siguientes consideraciones:

- El Estudio Económico Financiero no ha tenido en cuenta el coste de la nueva subestación eléctrica requerida.

  La nueva estación eléctrica se encontraba vinculada al desarrollo del suelo urbanizable de La Hilera, los sectores SURB D 11 A_AE Y 11B_AE se suprimen con lo que desaparece la previsión de la citada subestación.

- Se deberá incorporar la justificación del cumplimiento del artículo 45.5 del POL, relativo a la vivienda protegida (30%).

  La justificación requerida ya se encuentra en la Memoria de Ordenación, en el punto 14.3.2. (*ahora 16.3.2*) Artículo 45.5 del Plan de Ordenación del Litoral.

- Área de Protección POL: reflejar correctamente en el plano PO_2.2 la delimitación de las categorías de Protección de Intermareal y de Riberas del POL.

  Se ajustan las delimitaciones en el plano PO_2.2.

- Cumplimiento del artículo 20 del POL, que establece que el planeamiento delimitará áreas de vertido de tierras y materiales procedentes de excavaciones. Al respecto, la propuesta contenida en el ISA debería quedar reflejada en la Memoria.

  Se refuerza la Memoria de Ordenación, introduciendo la explicación de la propuesta contemplada en el ISA.

- Sector de suelo urbanizable La Hilera presenta problemas de accesos.

  Al no poder realizarse el enlace a la red estatal de carreteras, de acuerdo con el informe de Carreteras del Estado se suprime el suelo urbanizable previsto en La Hilera.

- CARTOGRAFÍA. Pequeños desajustes en el límite sur del municipio.

  Se revisan los límites referidos en el informe y se ajustan.

- Actualización del ámbito POL referente a suelos urbanos del PGOU 1996, ahora urbanizables o rústicos.

  Una vez aprobado definitivamente el documento de PGOU se planteará el ajuste y actualización del ámbito del POL.

14. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO Y HOSTELERÍA (12/01/2026).

El informe evalúa las determinaciones contenidas en el Tomo II. Normas Urbanísticas, sobre si son acordes a la normativa de aplicación:

- *Artículo 57. C)* y *correspondencia con el artículo 63*

  El primer párrafo del artículo 63 se modifica de acuerdo con el punto CUARTO del informe que sugiere que con carácter general se aluda a la norma autonómica vigente en la materia o reguladora de la materia, con el objeto que cualquier modificación posterior no deje obsoletas las referencias.

  > *"Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades recogidas en la legislación sectorial de aplicación, constituida por la Ley de Ordenación del Turismo de Cantabria y las normas reglamentarias de desarrollo de la misma*".

- *Artículo 63.2*

  En el punto 2. Apartamentos turísticos se suprime la mención a: "viviendas turísticas de vacaciones".

  Se entiende se encuentran dentro del punto 6. Otros establecimientos similares, como sugiere el Informe.

- *Artículo 65.*

  Se actualiza la remisión a la legislación sectorial de aplicación:

  Antes: Decreto 95/2002 de 22 de agosto, de ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Cantabria, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio

  Ahora: Decreto 51/2019, de 4 de abril, de Ordenación de los Campamentos de Turismo y Áreas de Servicio para Autocaravanas en el Ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

ANEJO 2. ZONAS DE REFERENCIA

ANEJO 2. ZONAS DE REFERENCIA

ZONAS DE REFERENCIA

Se delimitan 12 Zonas de Referencia, consideradas como áreas urbanas donde se integran los ámbitos delimitados como suelo urbano no consolidado. Estas zonas, junto con los espacios adyacentes, conforman malla urbana con entidad morfológica propia, con ejes viarios estructurantes reconocidos que identifican y personalizan cada una de las zonas.

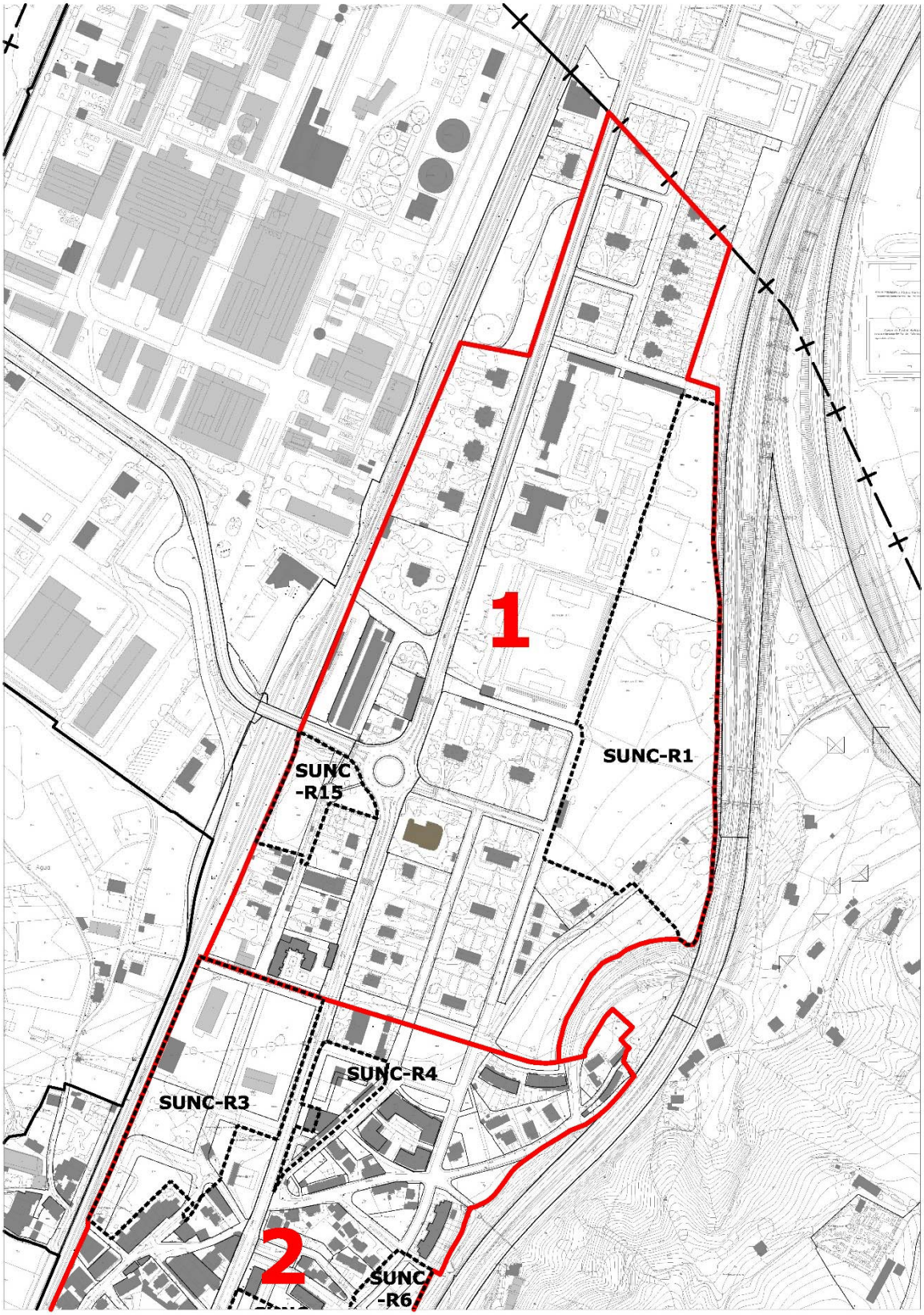
Se reconoce como el ámbito funcional que dota a la zona de referencia de los servicios básicos necesarios para el desarrollo de la vida urbana.

Se delimitan las siguientes Zonas de referencia:

- ZR_1_Barreda
- ZR_2_Barreda
- ZR_3_El Cerezo
- ZR_4_Mies de Vega
- ZR_5_Miravalles
- ZR_6_El Rivero
- ZR_7_Sierrapando 1
- ZR_8_Sierrapando 2
- ZR_9_Campuzano 1
- ZR_10_Campuzano 2
- ZR_11_Tanos 1
- ZR_12_Tanos 2

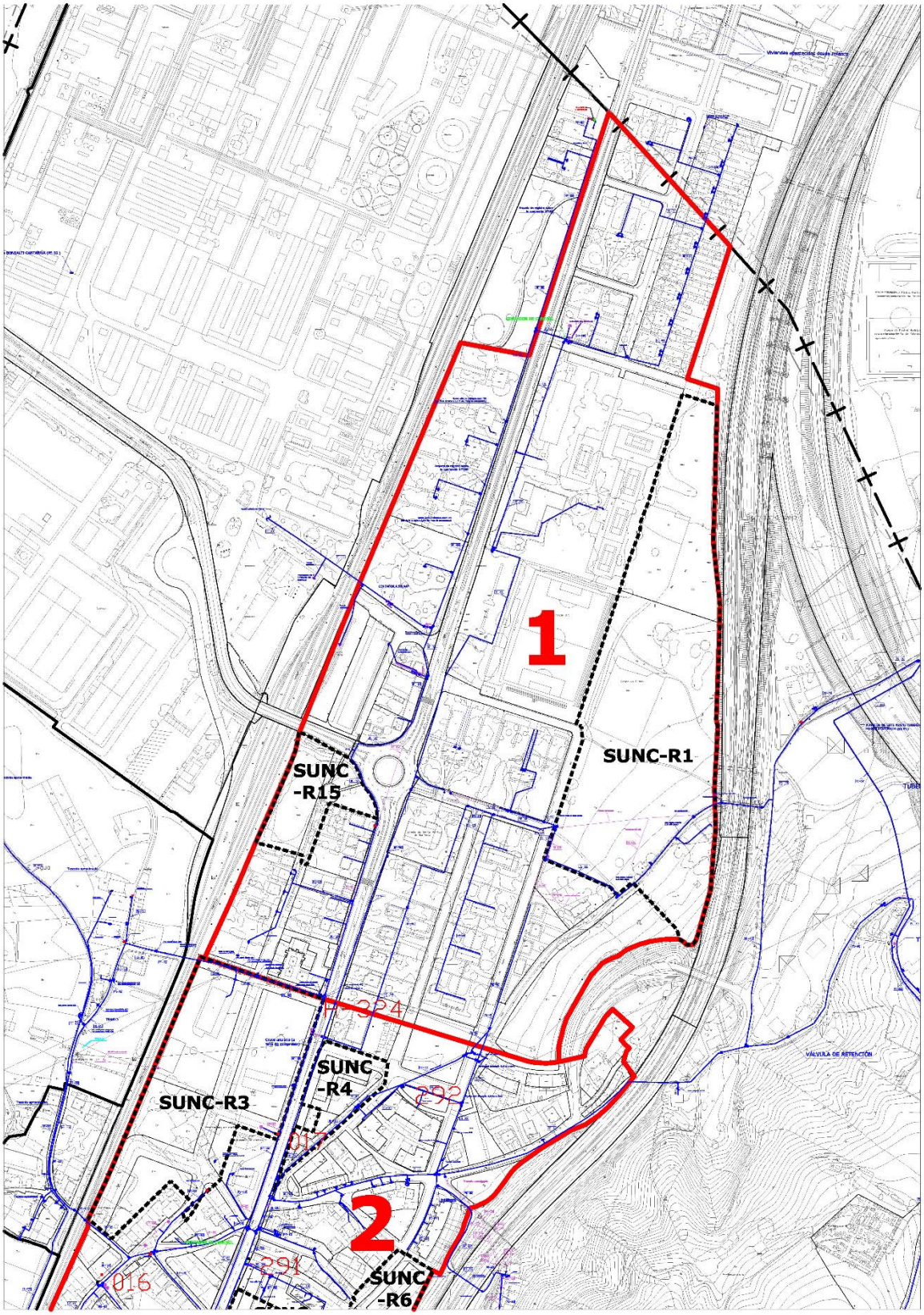
Este Anejo recoge los ámbitos delimitados y las redes de infraestructuras de servicio de cada una de ellas.

ZONA DE REFERENCIA ZR-1_Barreda



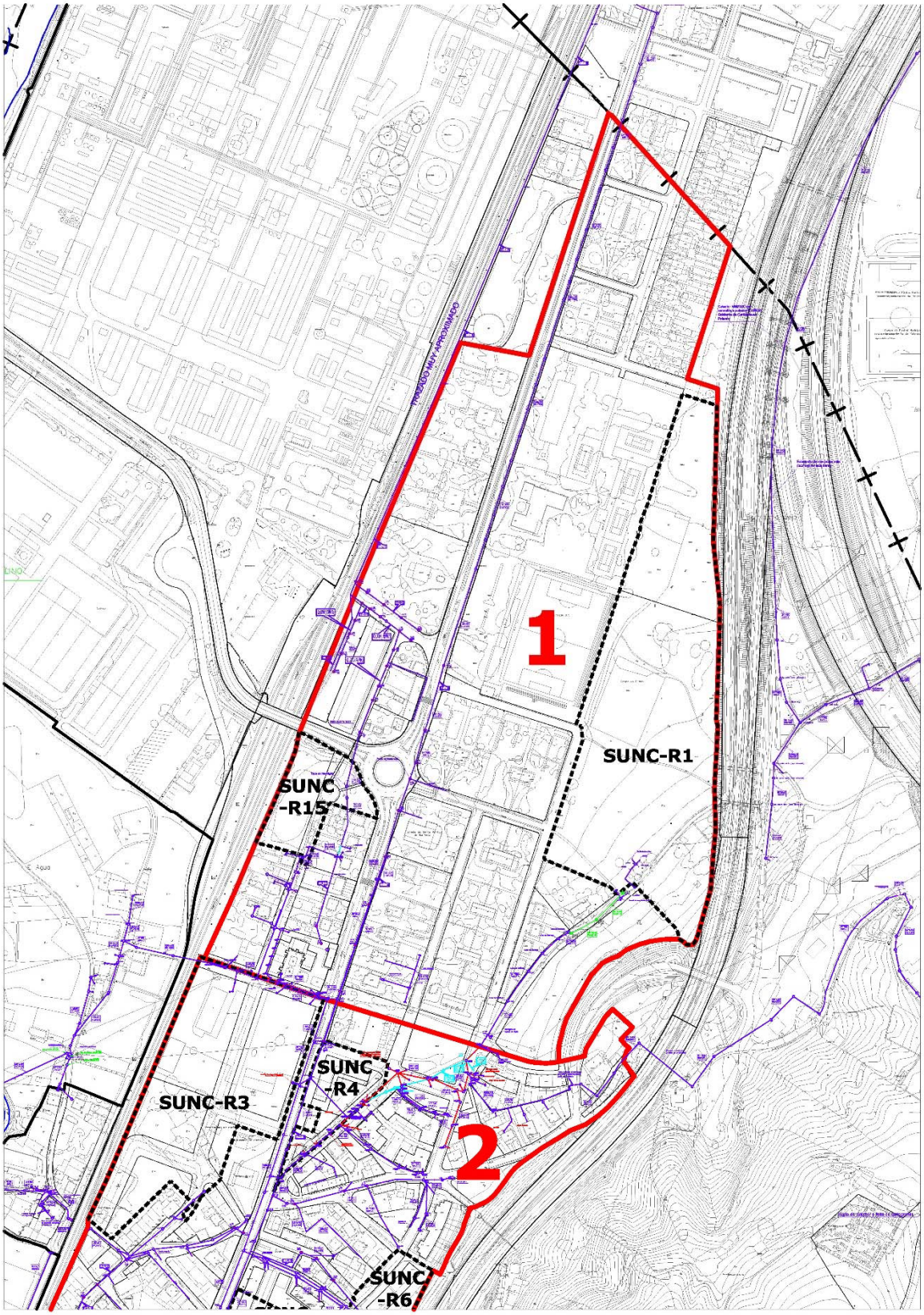
E 1/3.000

ZONA 1



E 1/3.000 ZONA 1

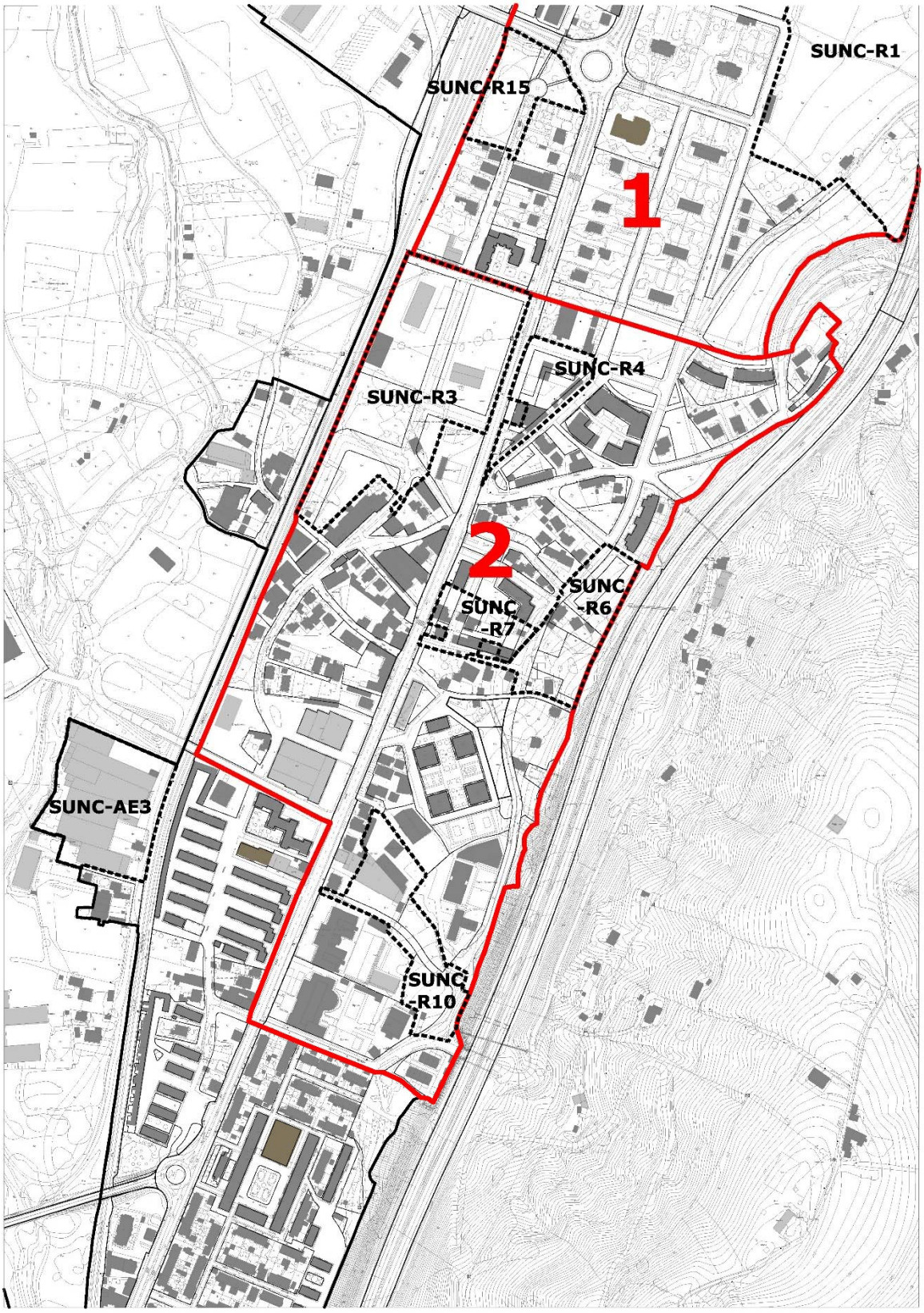
Red de Abastecimiento



E 1/3.000 ZONA 1

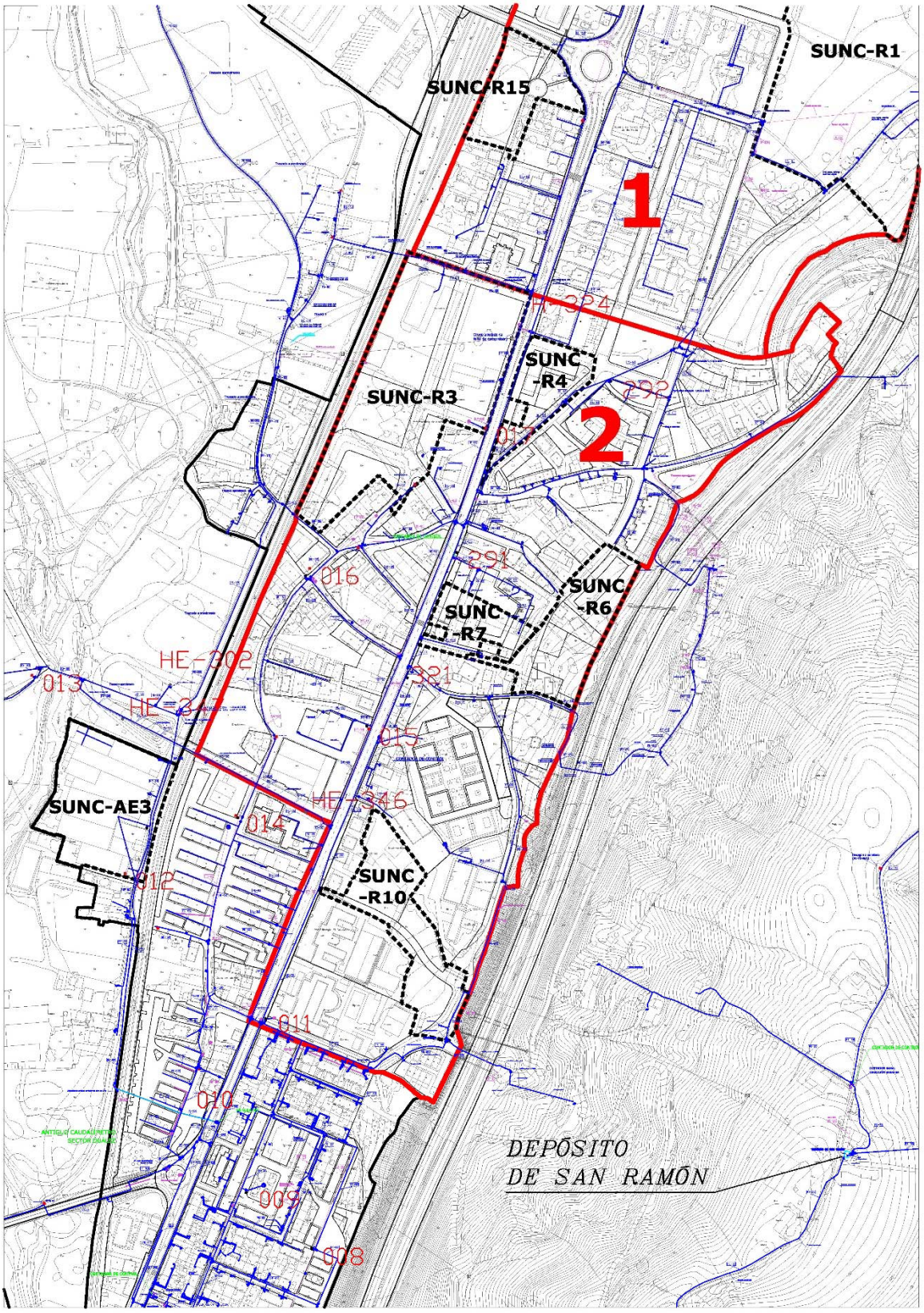
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-2_Barreda



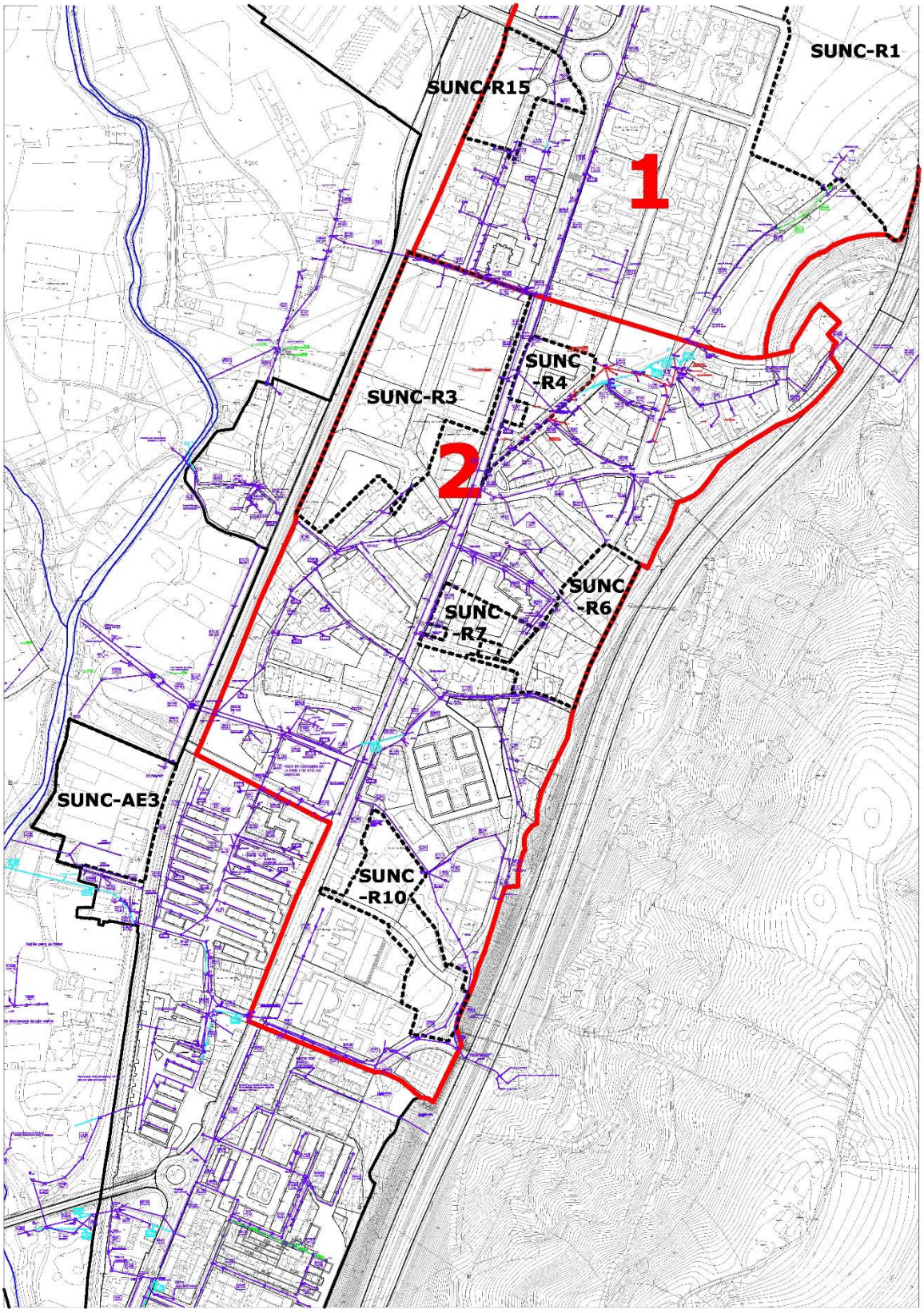
E 1/3.000

ZONA 2



E 1/3.000 ZONA 2

Red de Abastecimiento



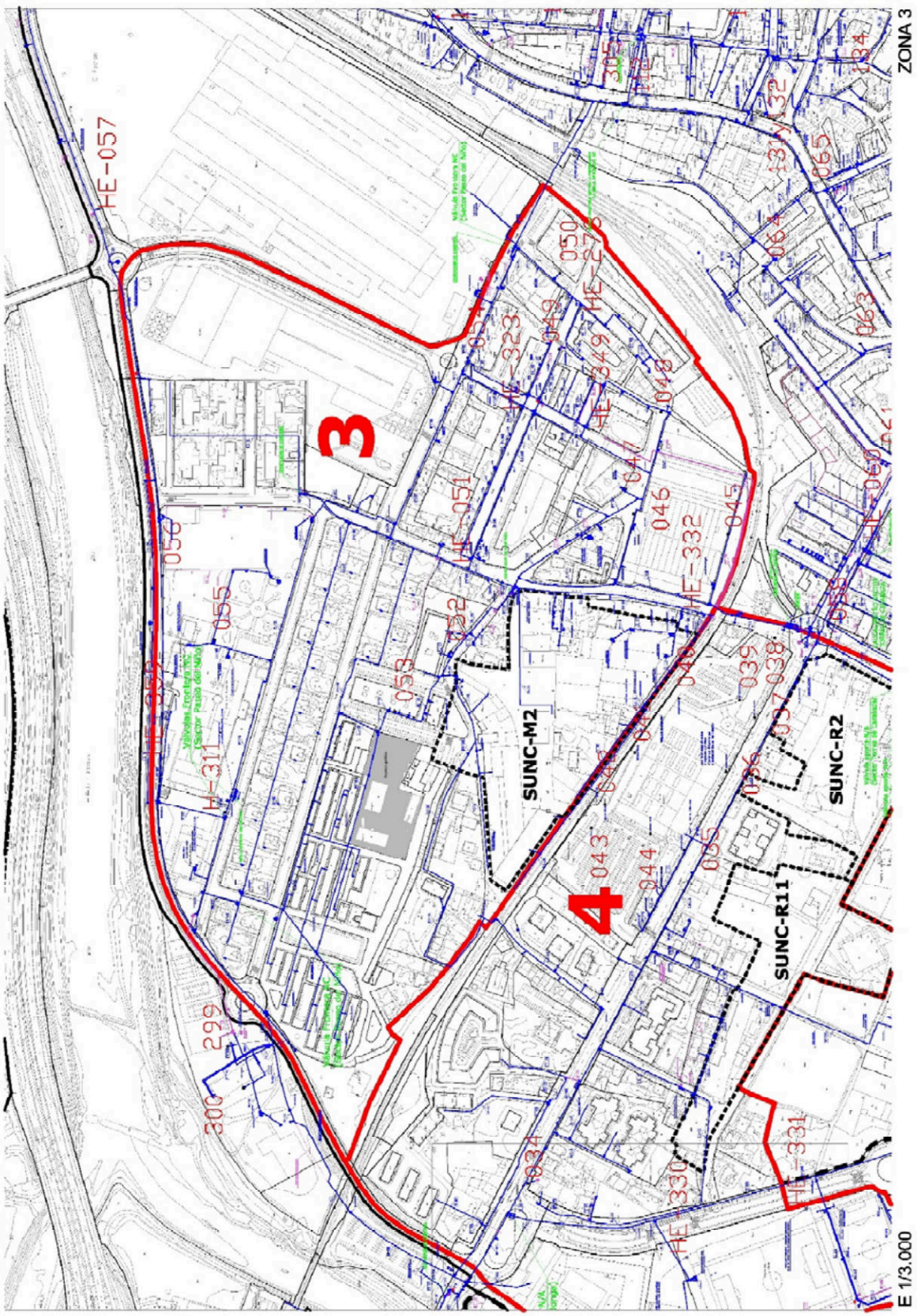
E 1/3.000

ZONA 2

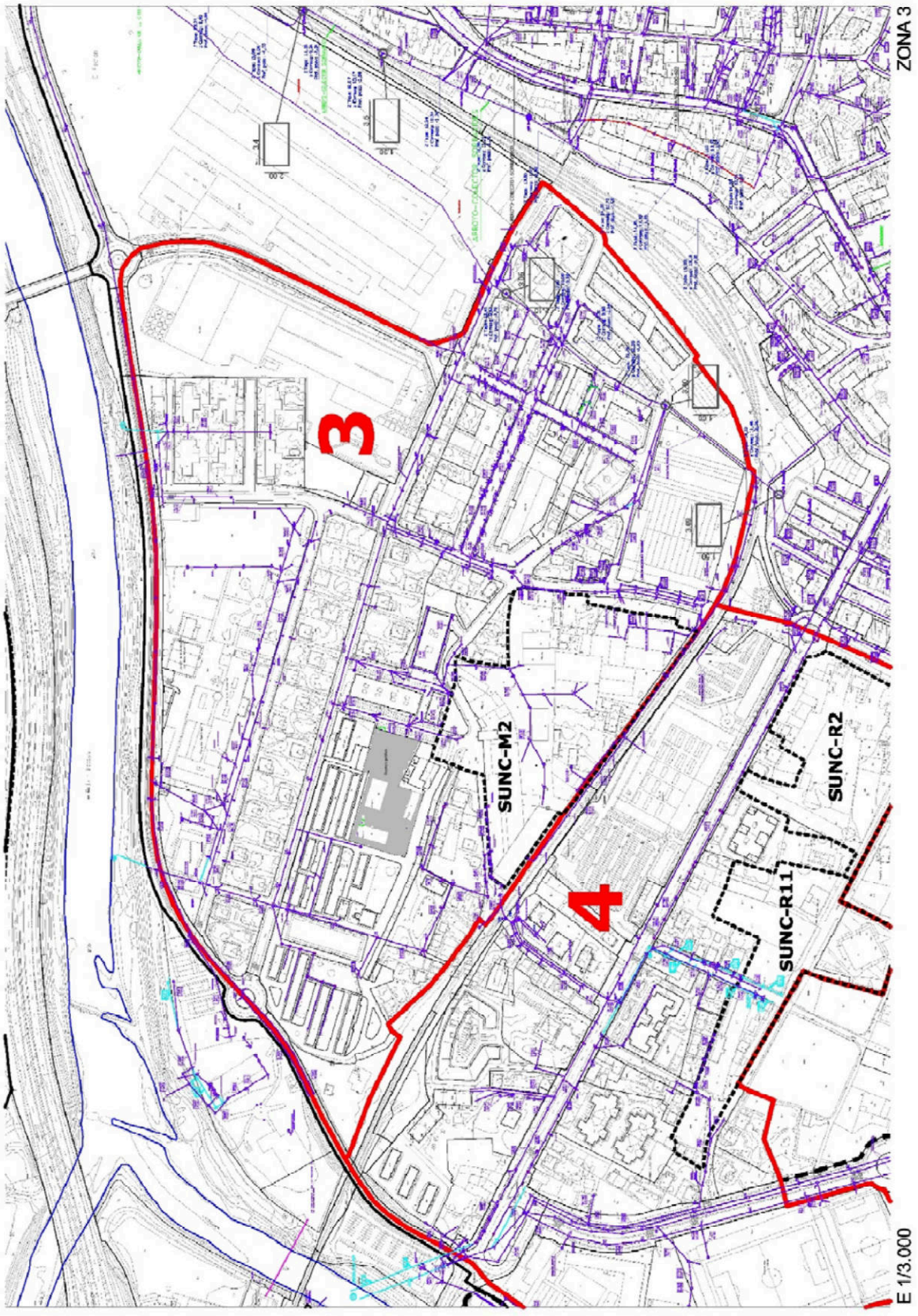
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-3_El Cerezo


ZONA 3
3
4
SUNC-M2
SUNC-R2
SUNC-R11
E 1/3.000

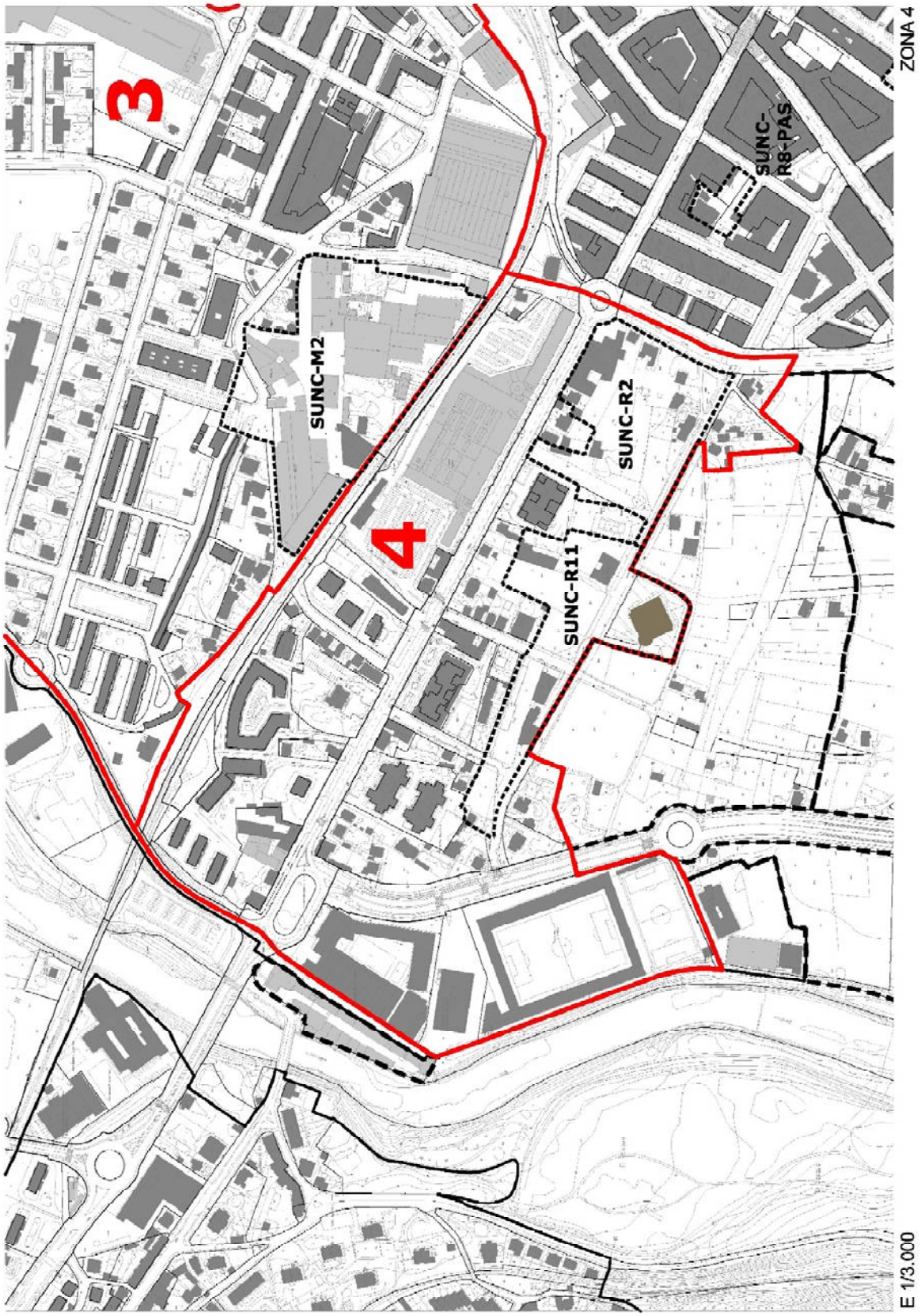


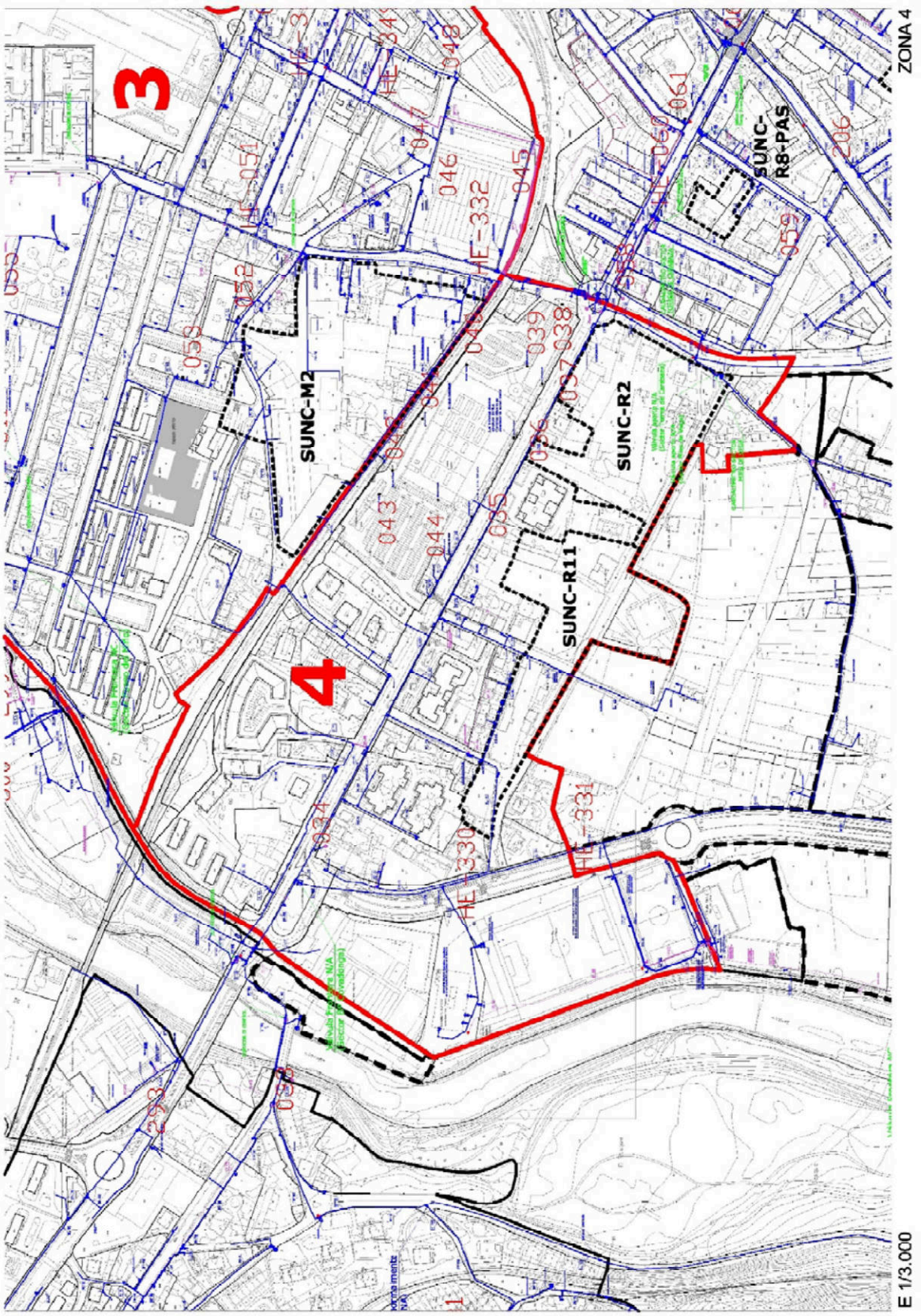
Red de Abastecimiento



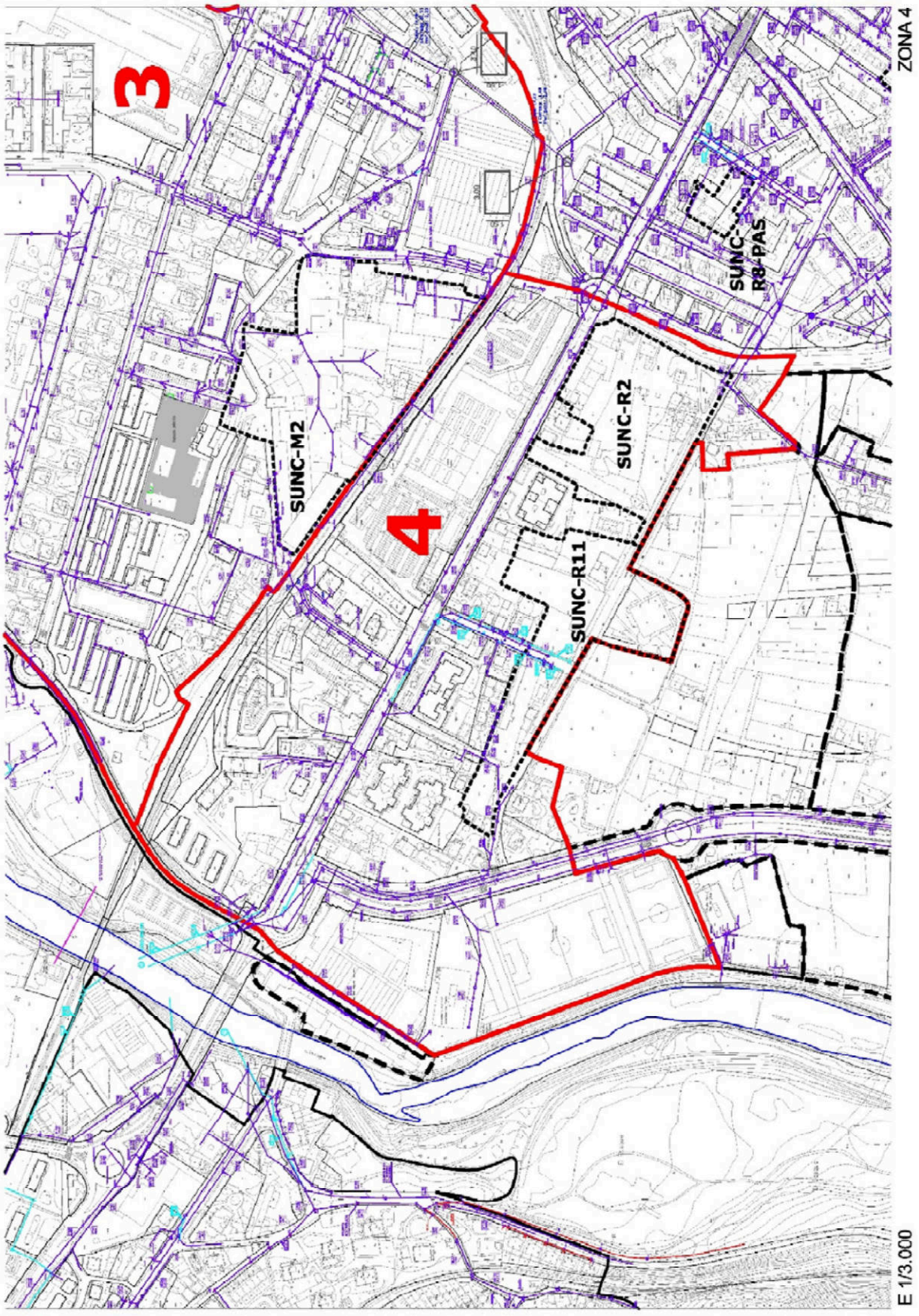
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-4_Mies de Vega


3
4
SUNC-M2
SUNC-R2
SUNC-R11
SUNC-R8-PAS
ZONA 4
E 1/3.000

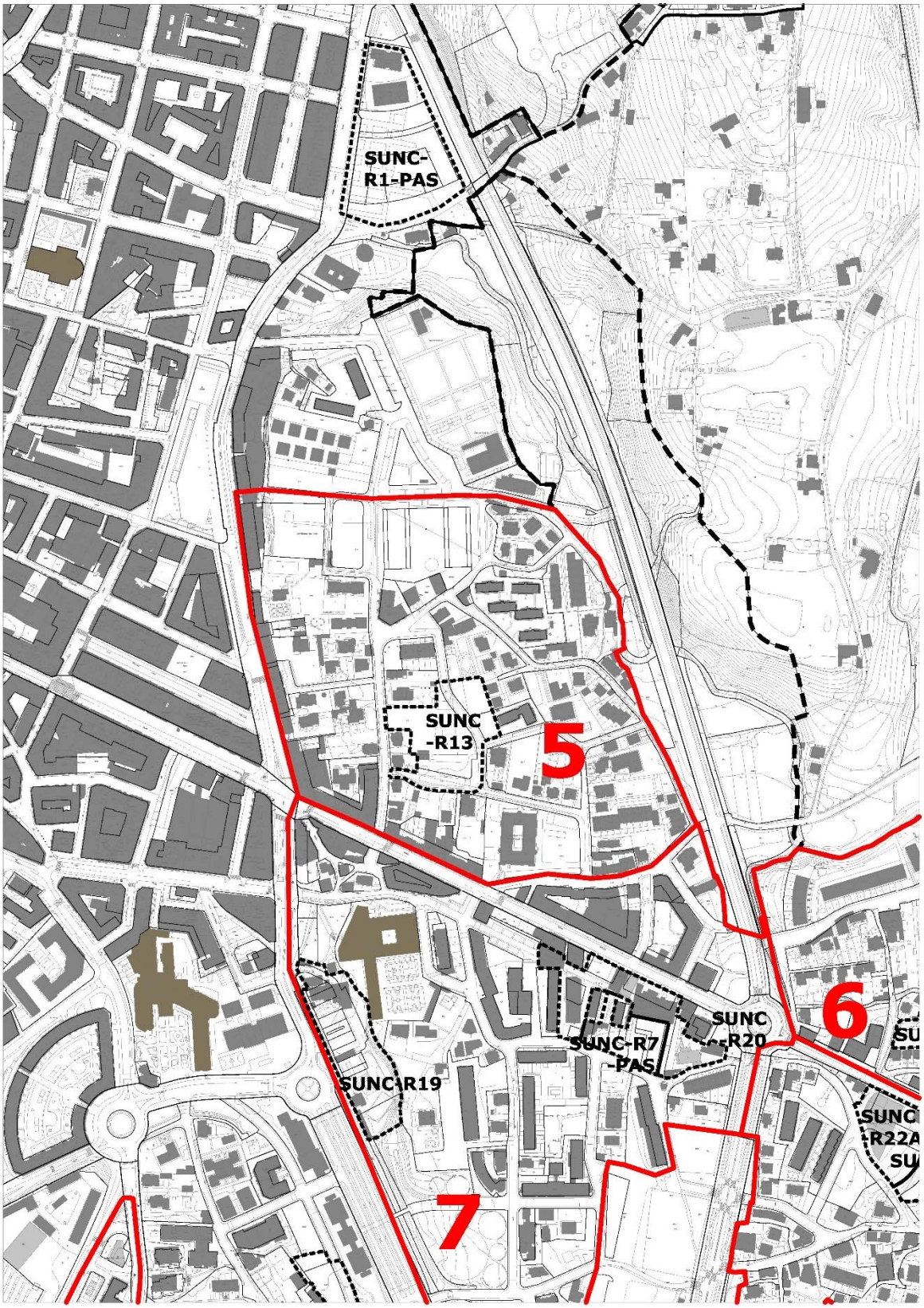


Red de Abastecimiento



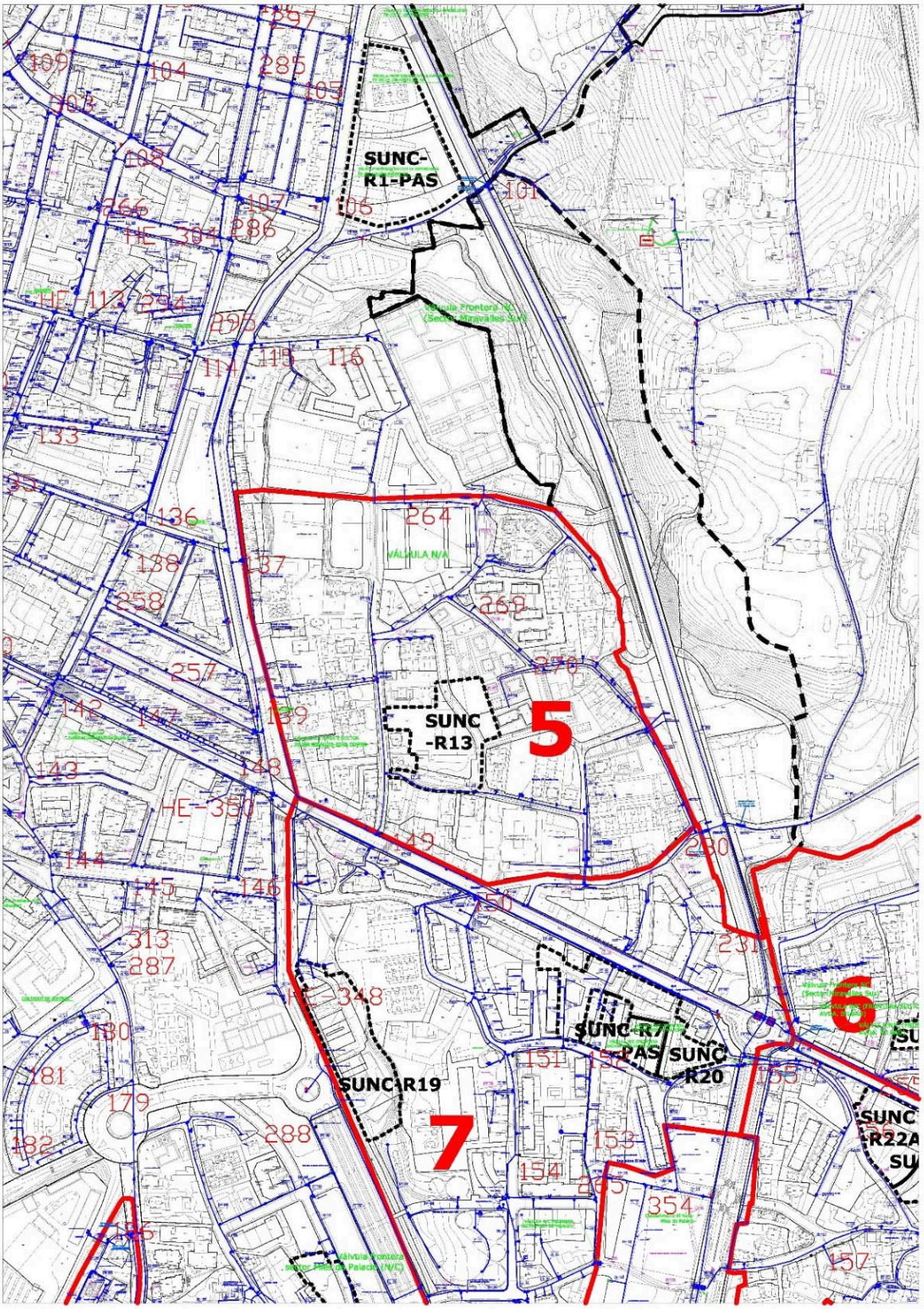
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-5_Miravalles



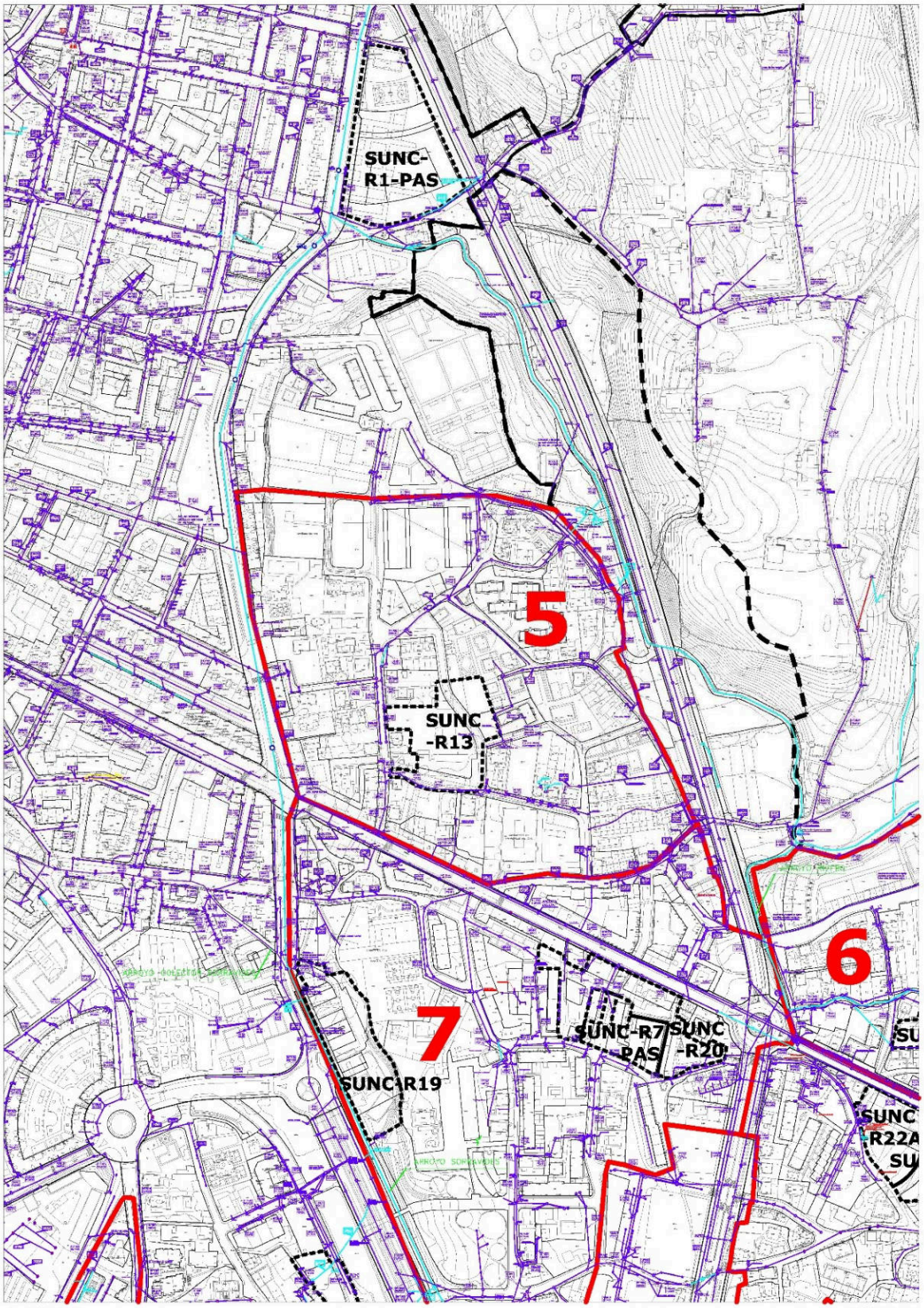
E 1/3.000

ZONA 5



E 1/3.000 ZONA 5

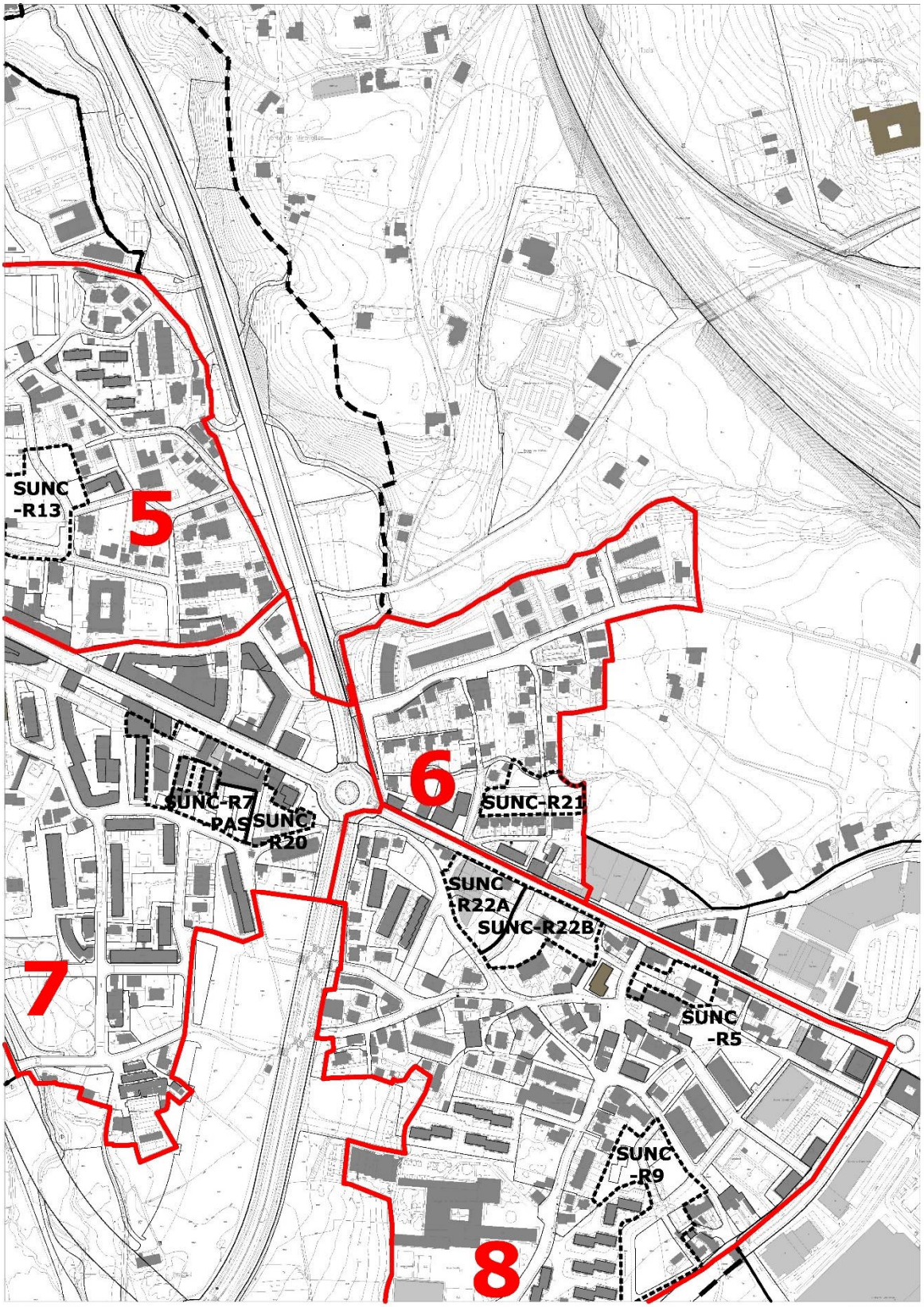
Red de Abastecimiento



E 1/3.000 ZONA 5

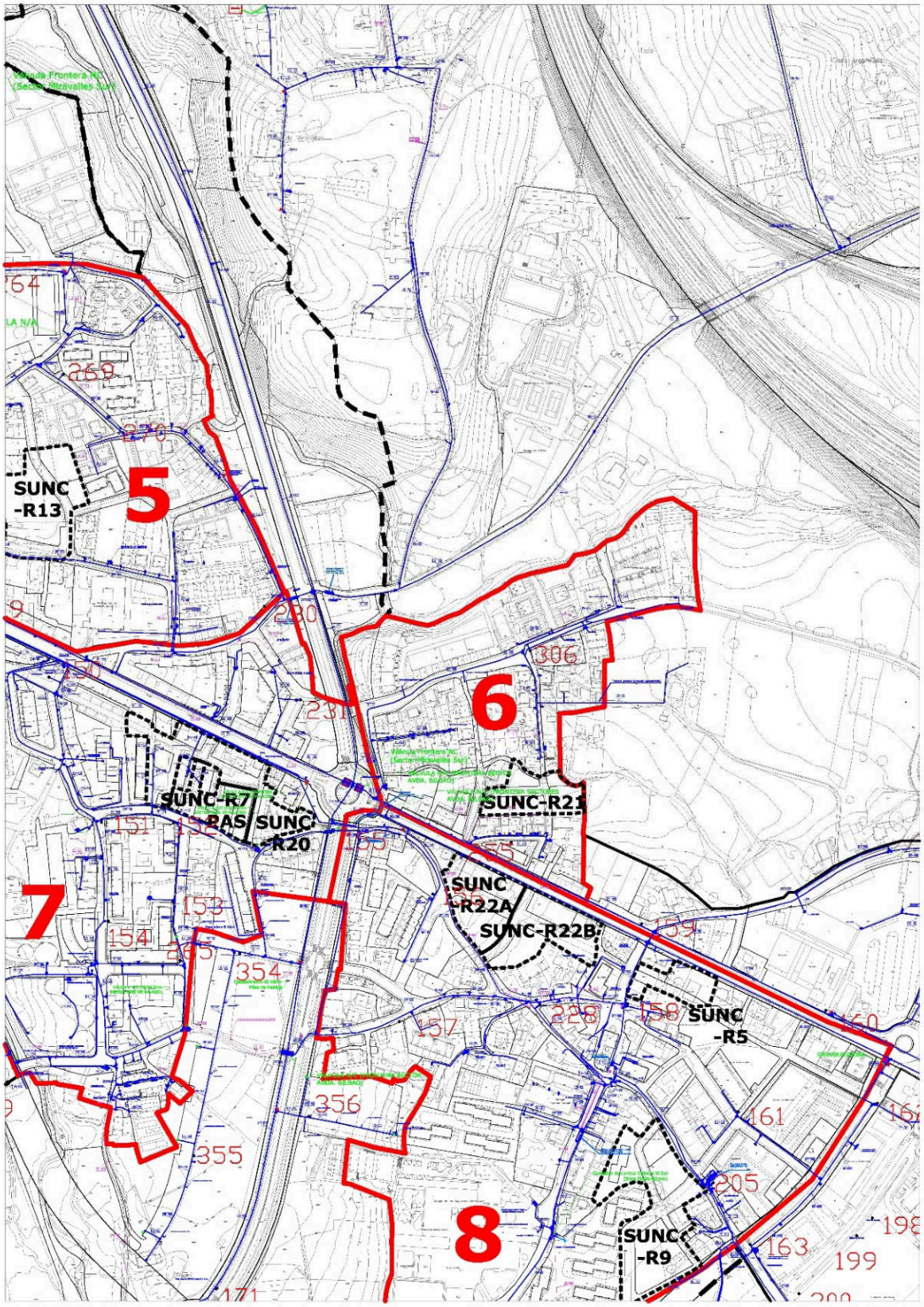
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-6_El Rivero



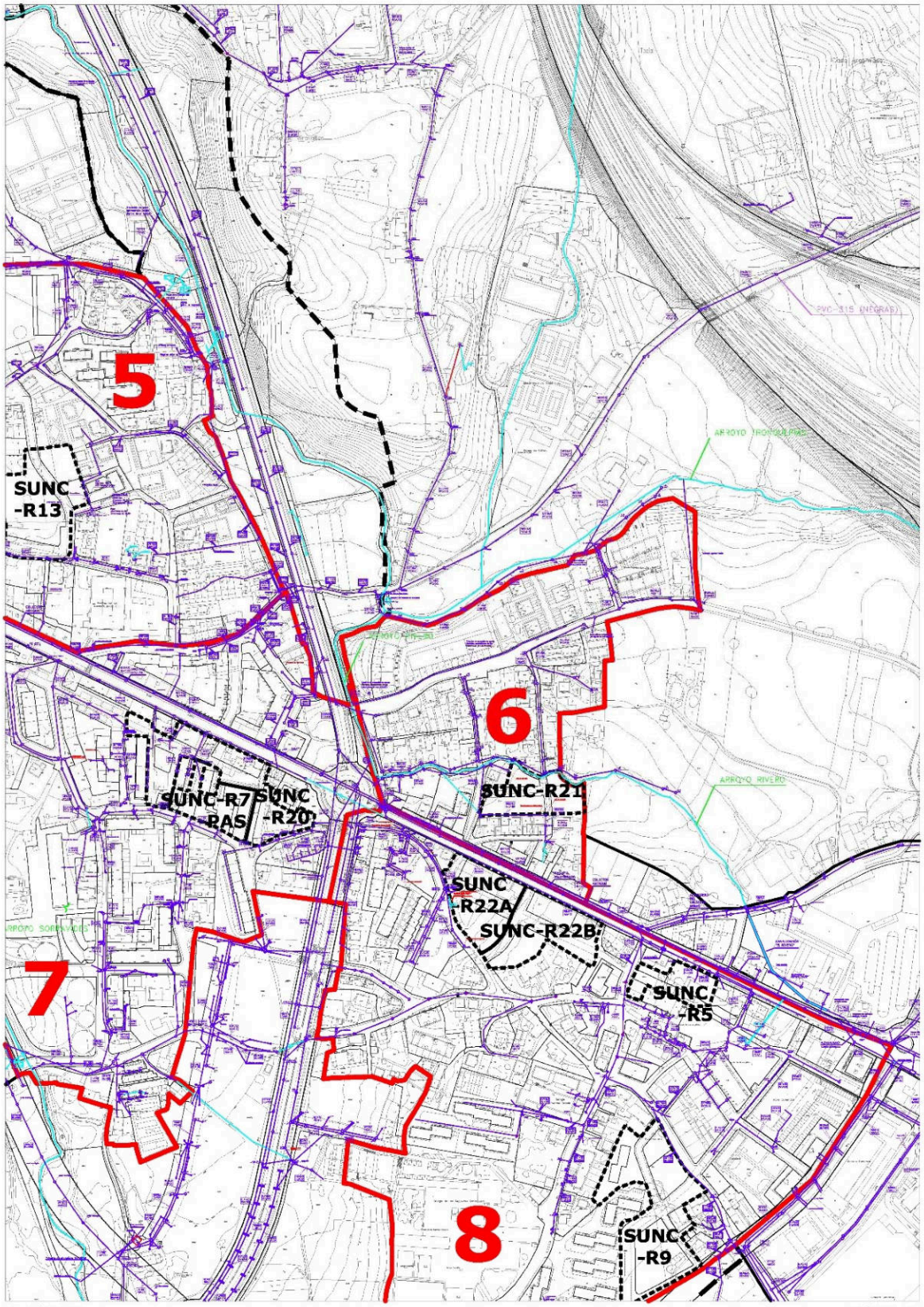
E 1/3.000

ZONA 6



E 1/3.000 ZONA 6

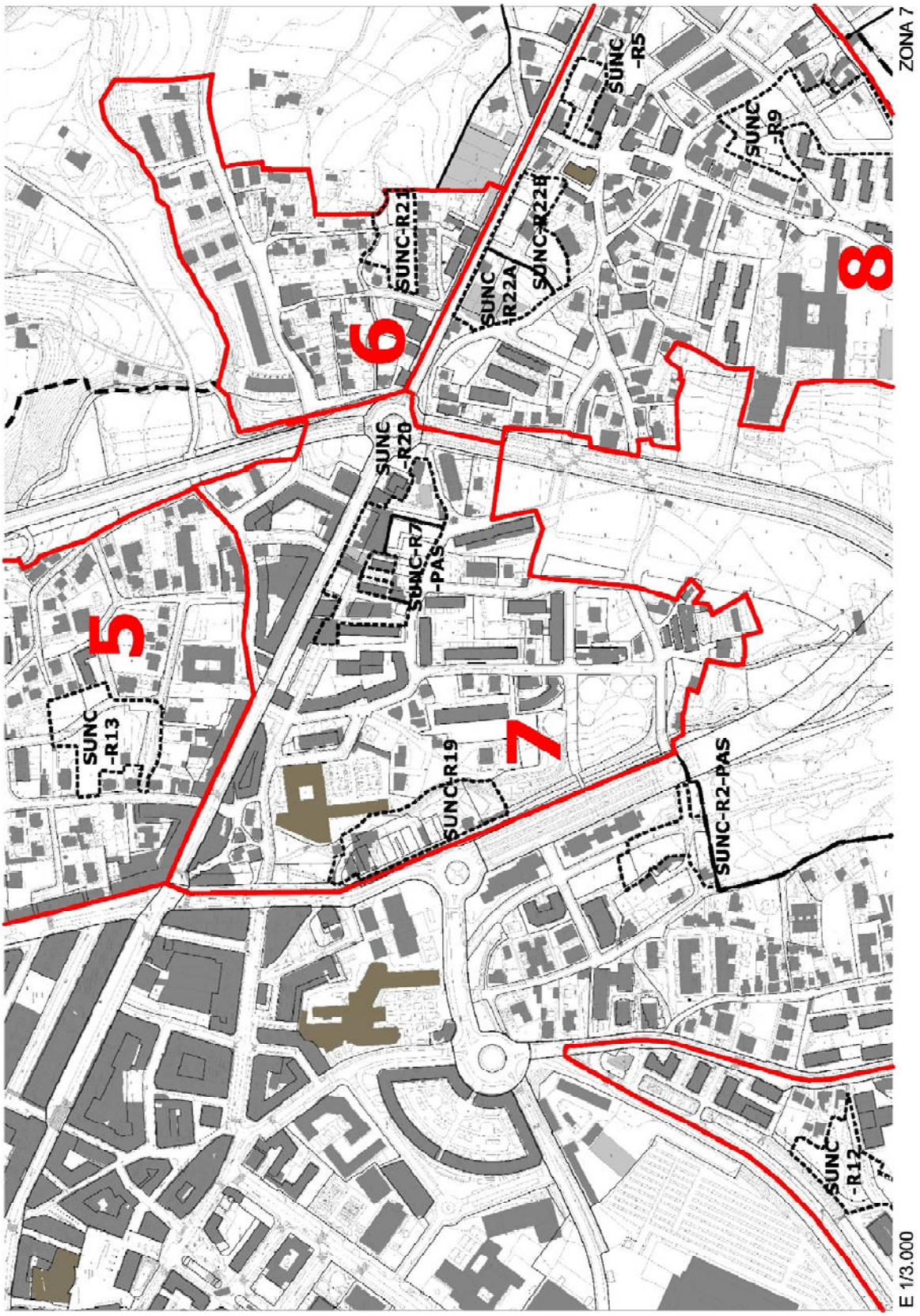
Red de Abastecimiento

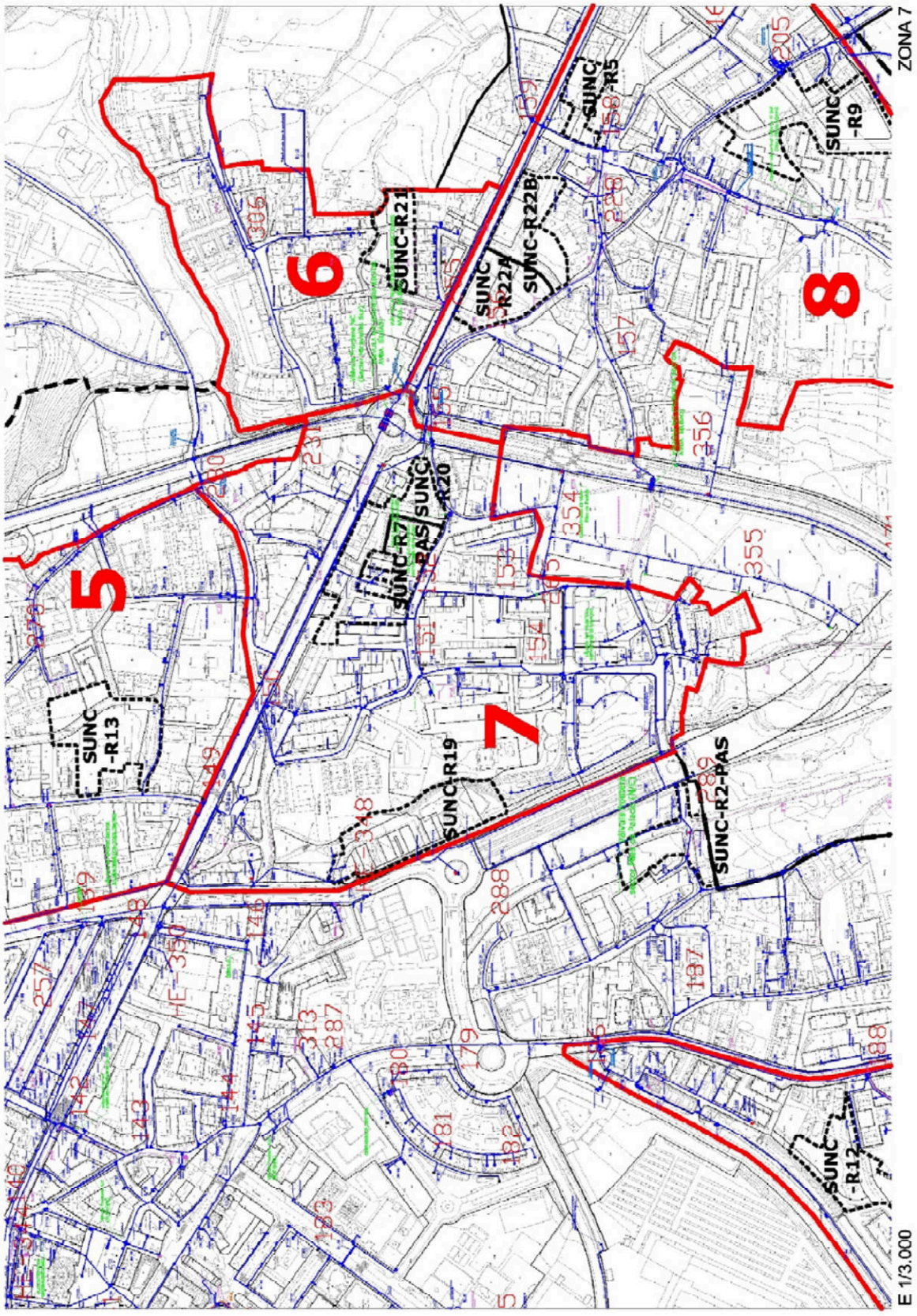


E 1/3.000 ZONA 6

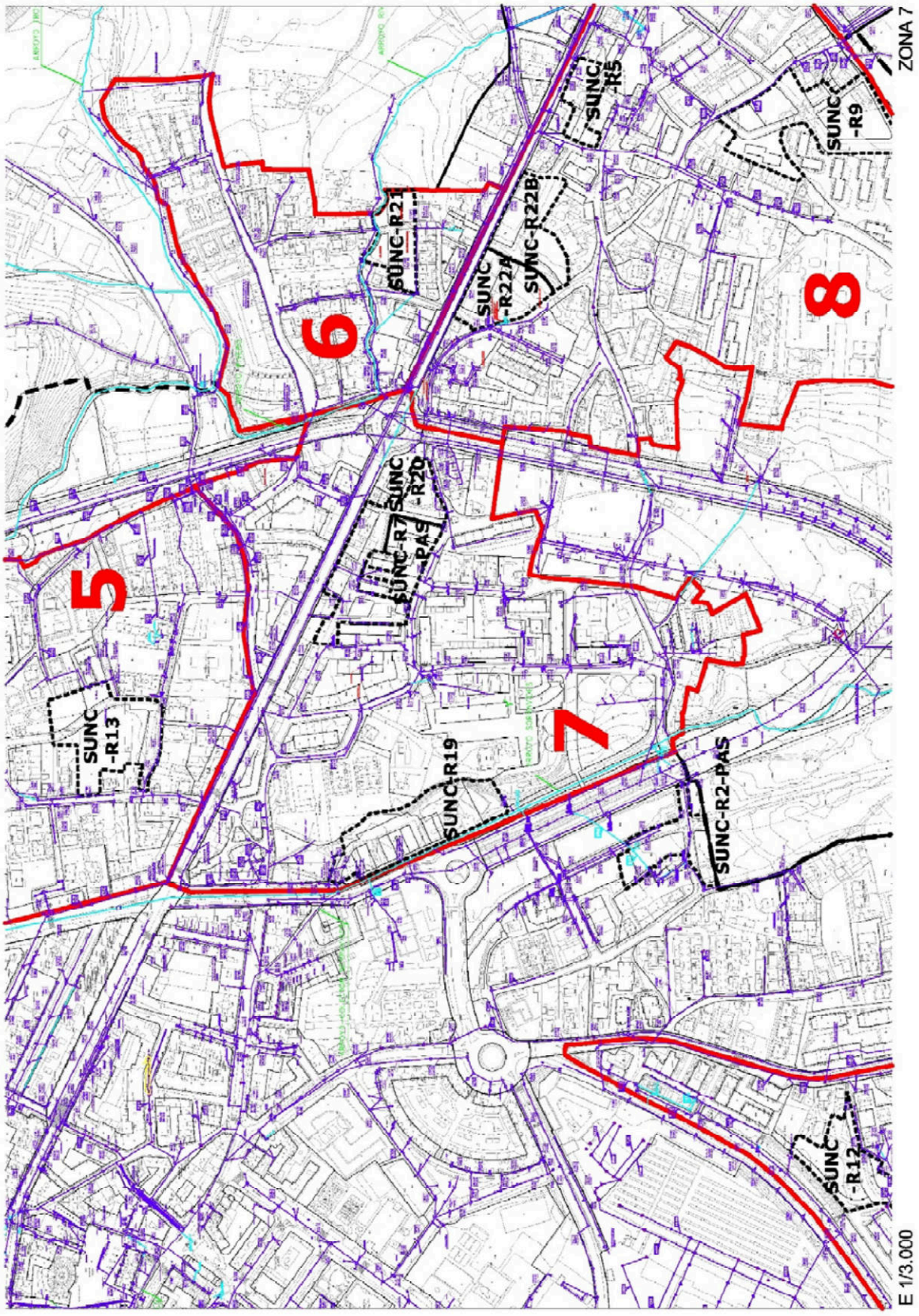
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-7_Sierrapando 1


ZONA 7
SUNC -R5
SUNC -R9
SUNC-R21
SUNC-R22B
SUNC R22A
SUNC -R20
SUNC-R7 -PAS
SUNC -R13
SUNC-R19
SUNC-R2-PAS
SUNC -R12
5
6
7
8
E 1/3.000

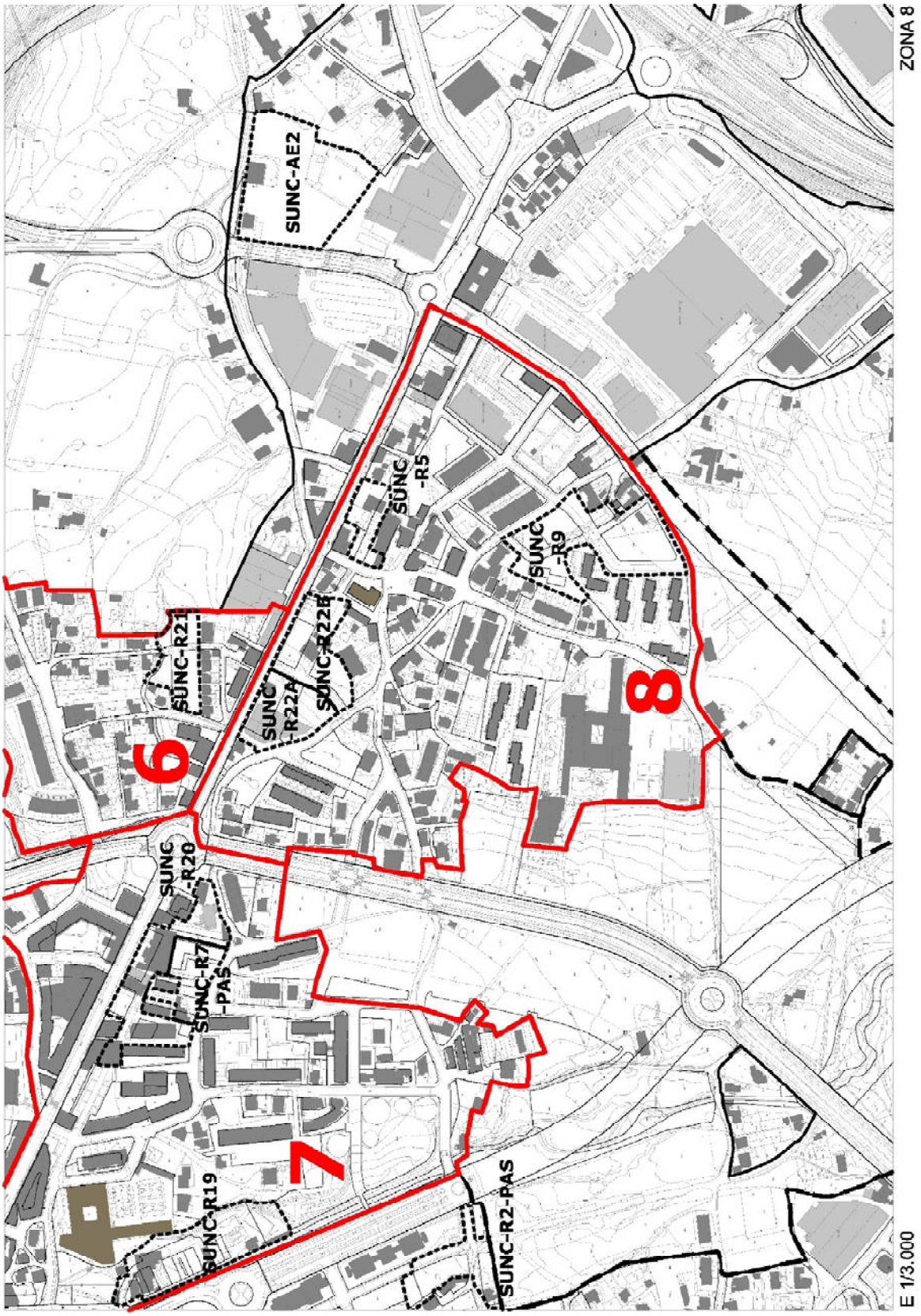


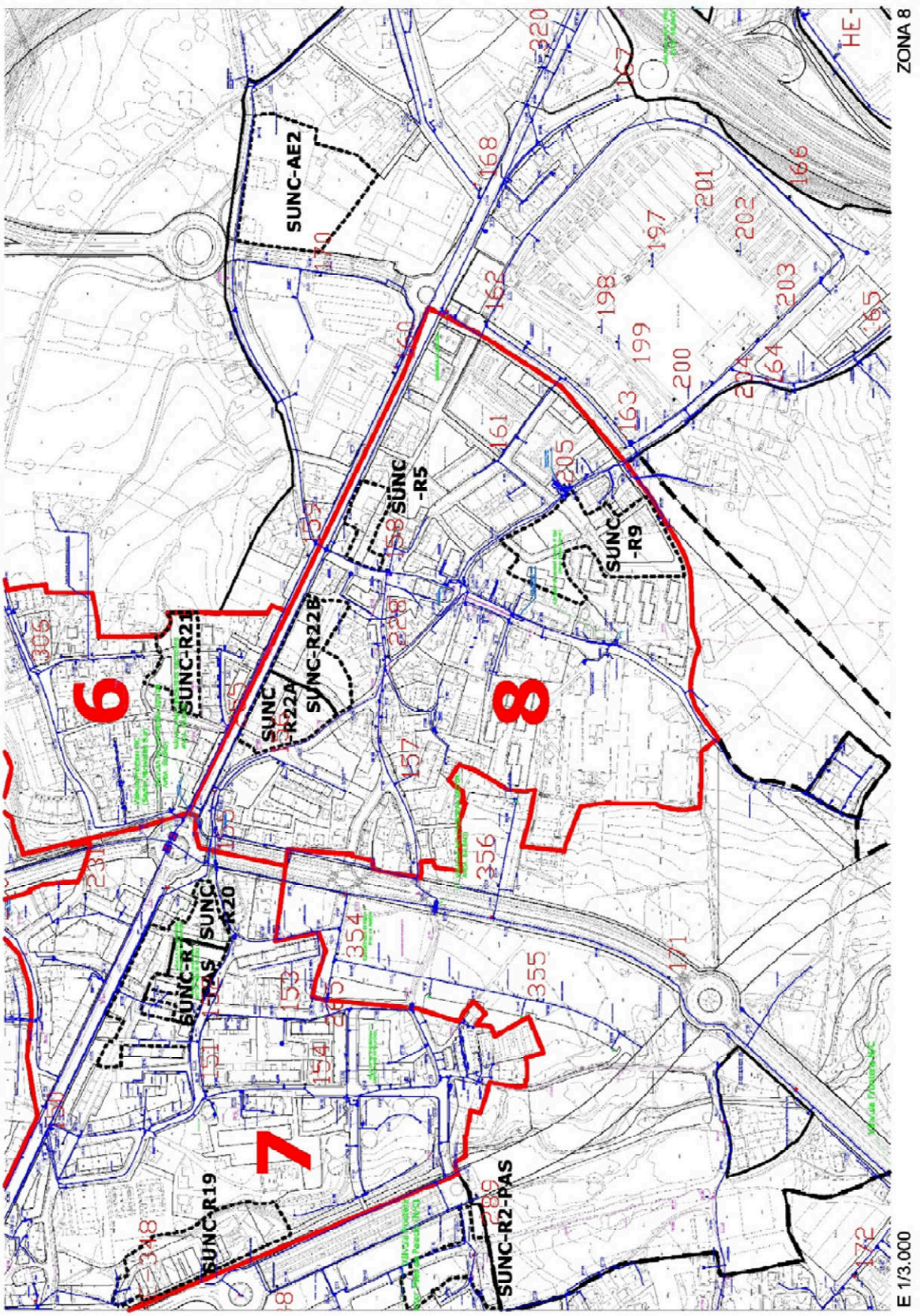
Red de Abastecimiento



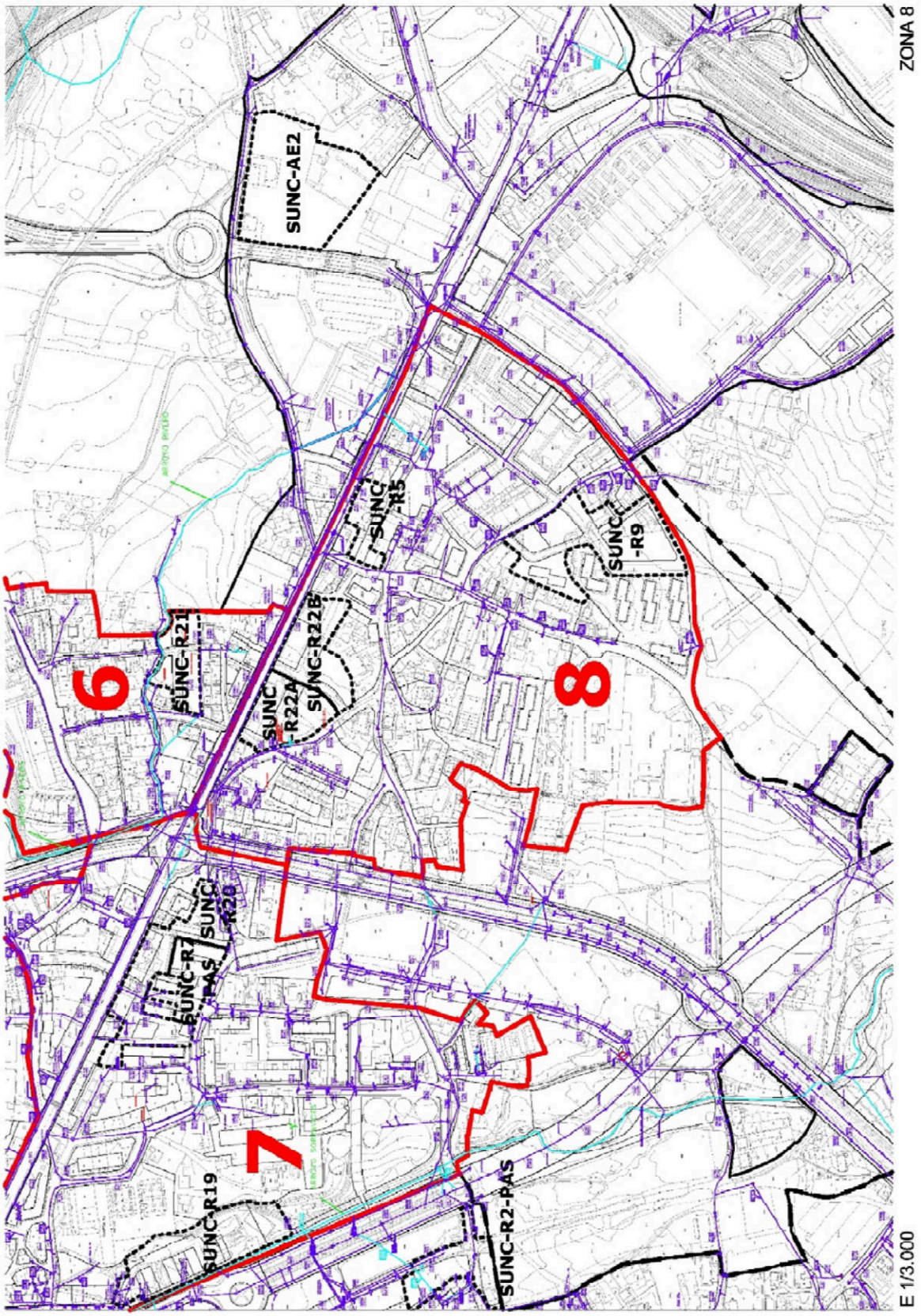
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-8_Sierrapando 2


ZONA 8
SUNC-AE2
SUNC -R5
SUNC -R9
SUNC-R21
SUNC-R22B
SUNC -R22A
6
8
SUNC -R20
SUNC-R7 -PAS
7
SUNC-R19
SUNC-R2-PAS
E 1/3.000

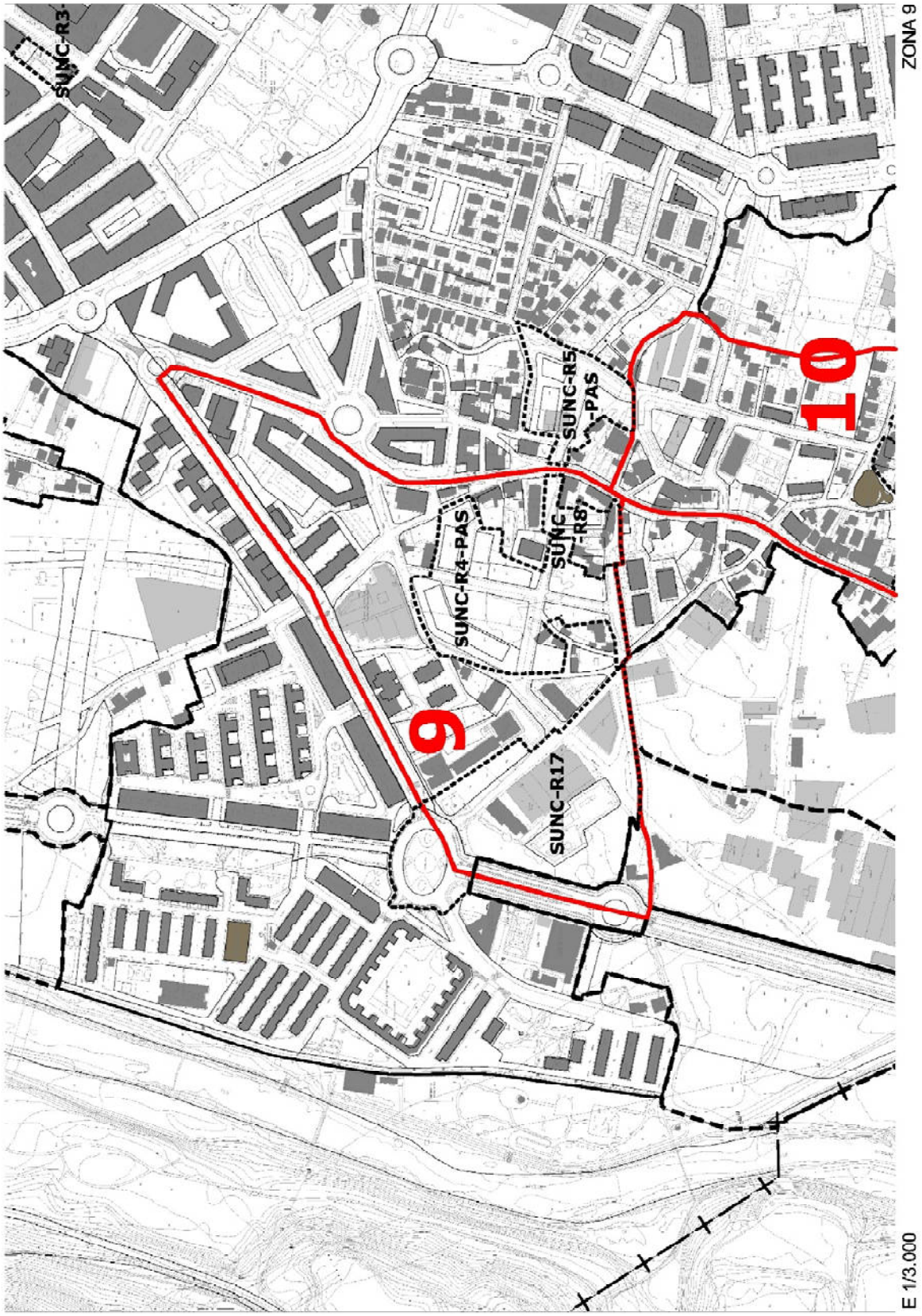


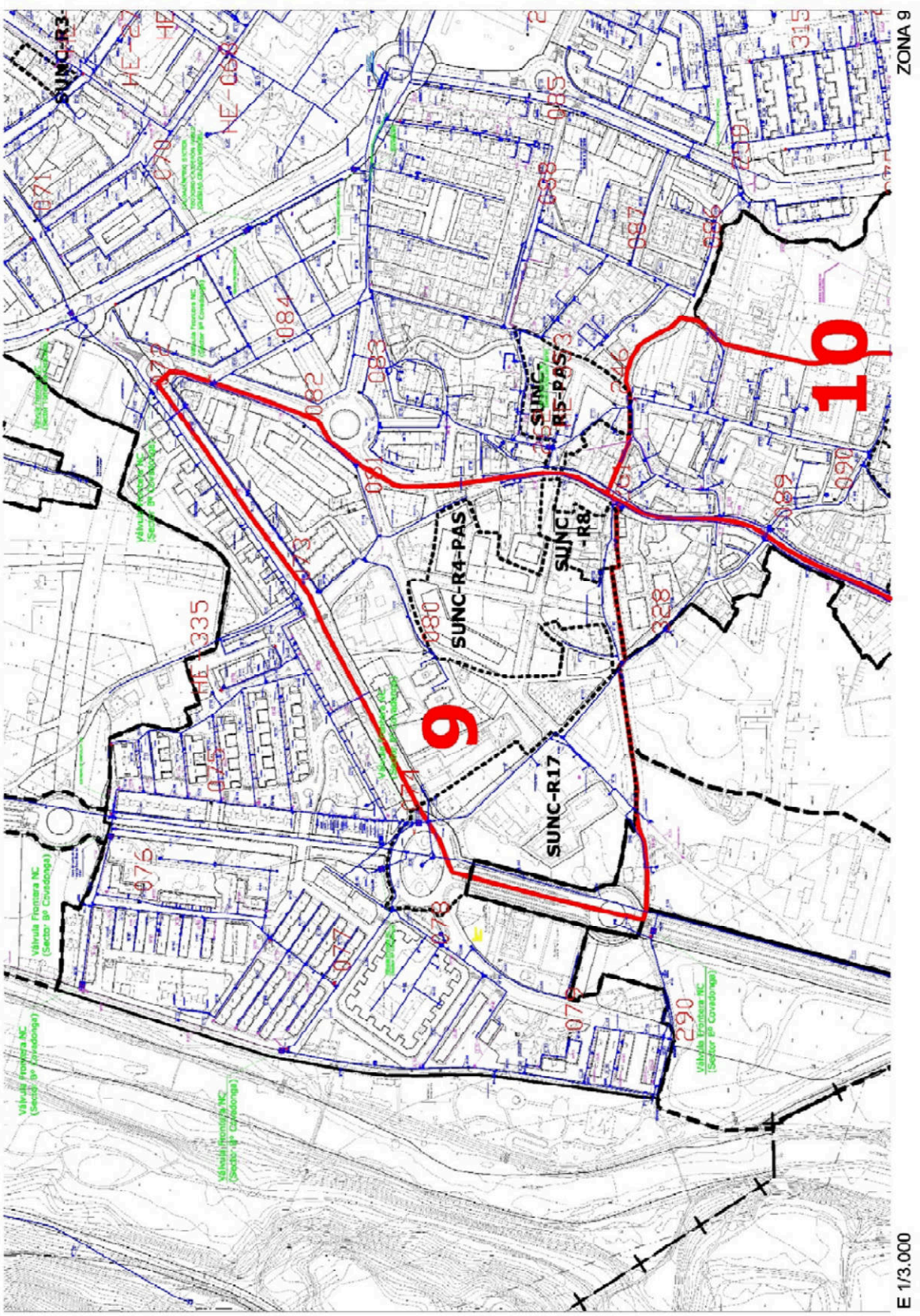
Red de Abastecimiento



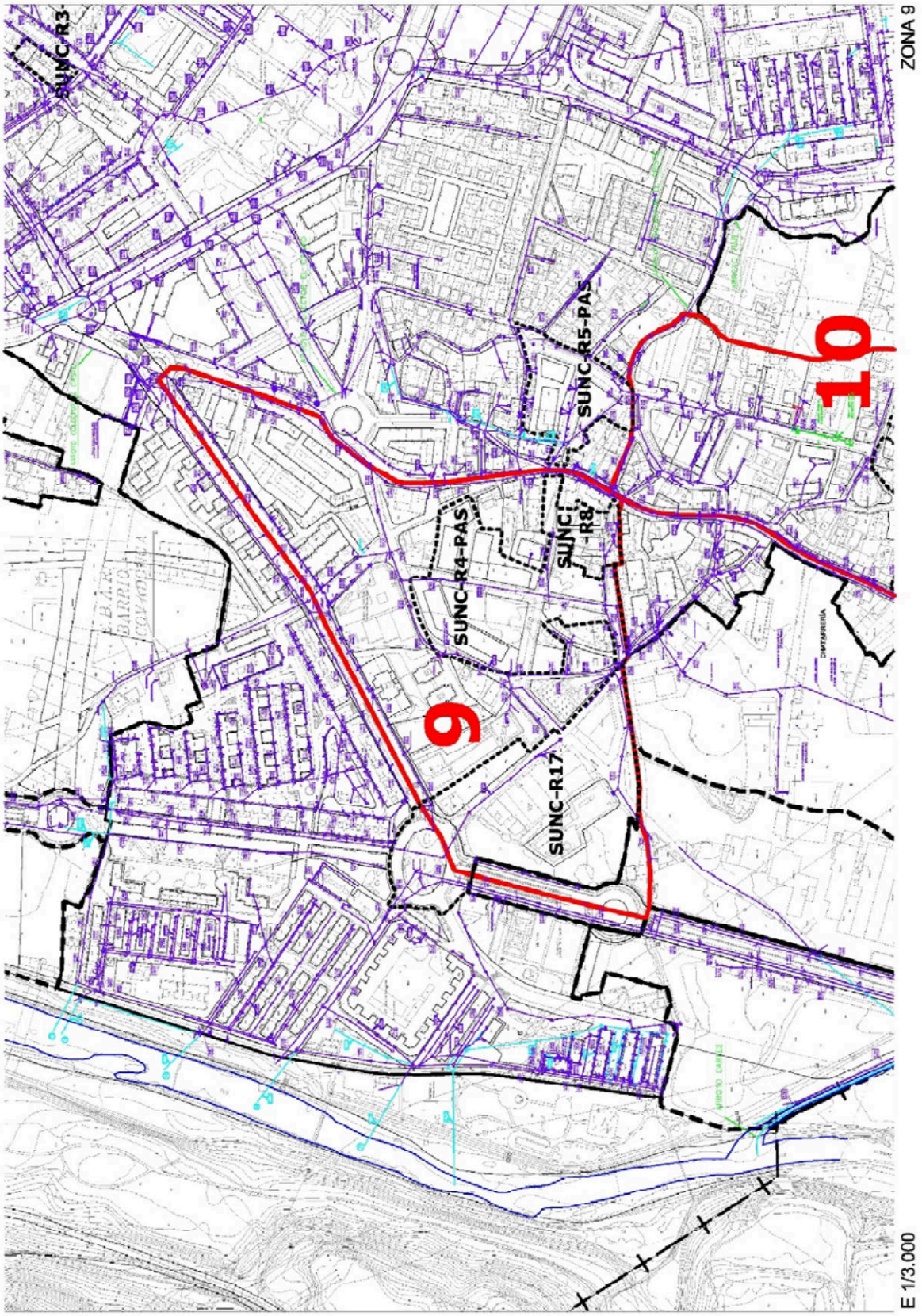
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-9_Campuzano 1


SUNC-R3
ZONA 9
10
SUNC-R5
-PAS
SUNC-R4-PAS
SUNC
-R8
9
SUNC-R17
E 1/3.000

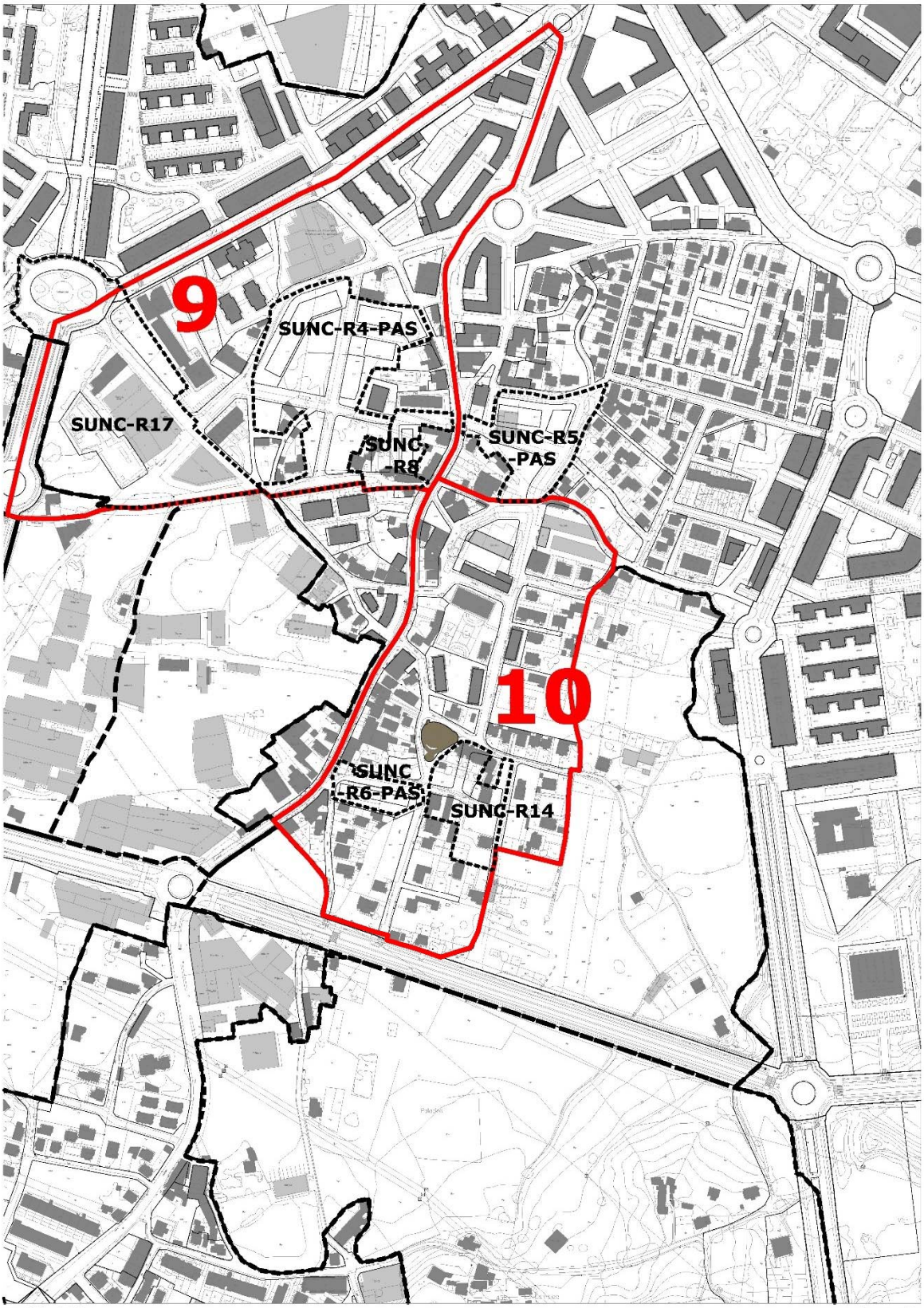


Red de Abastecimiento



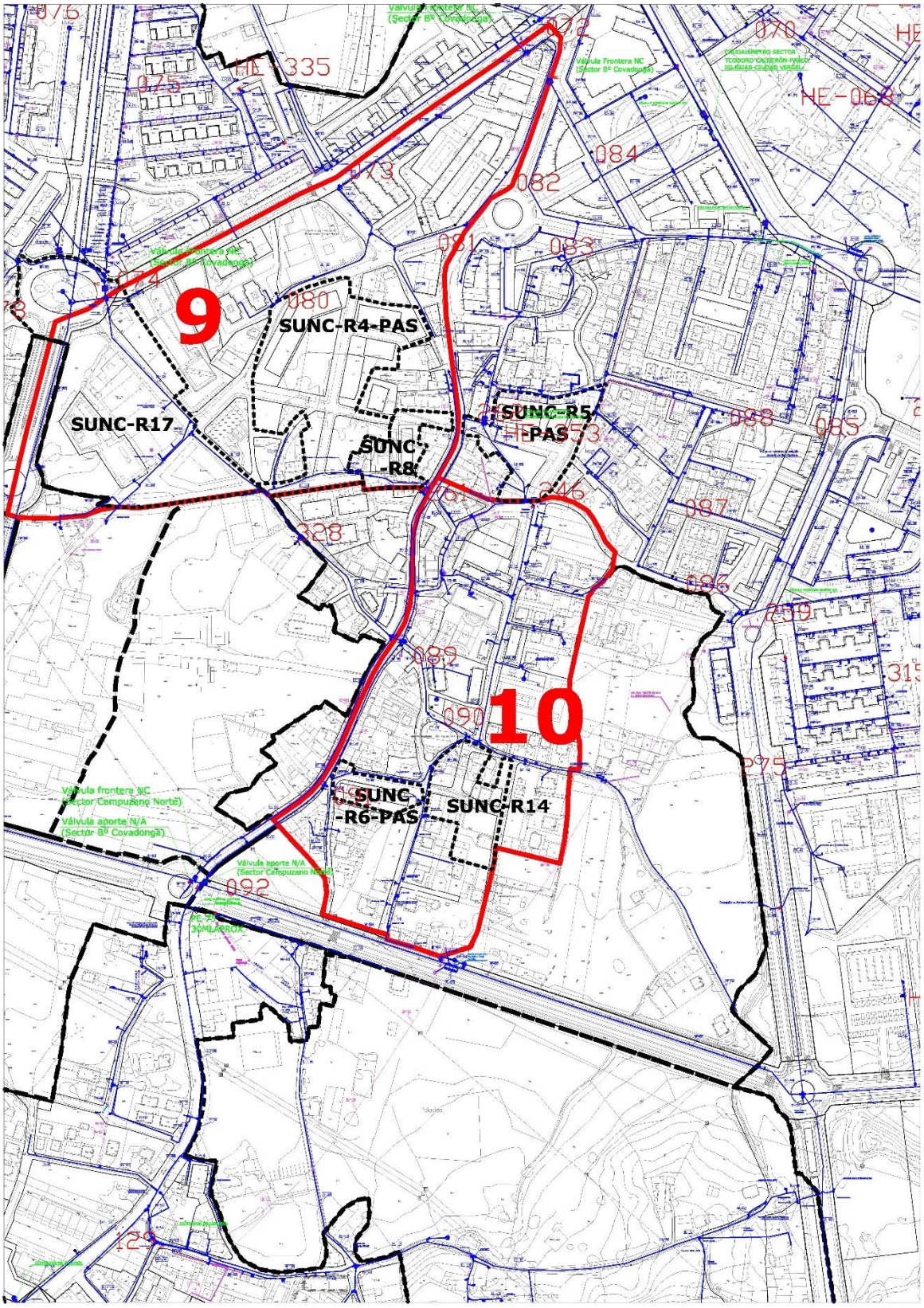
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-10_Campuzano 2



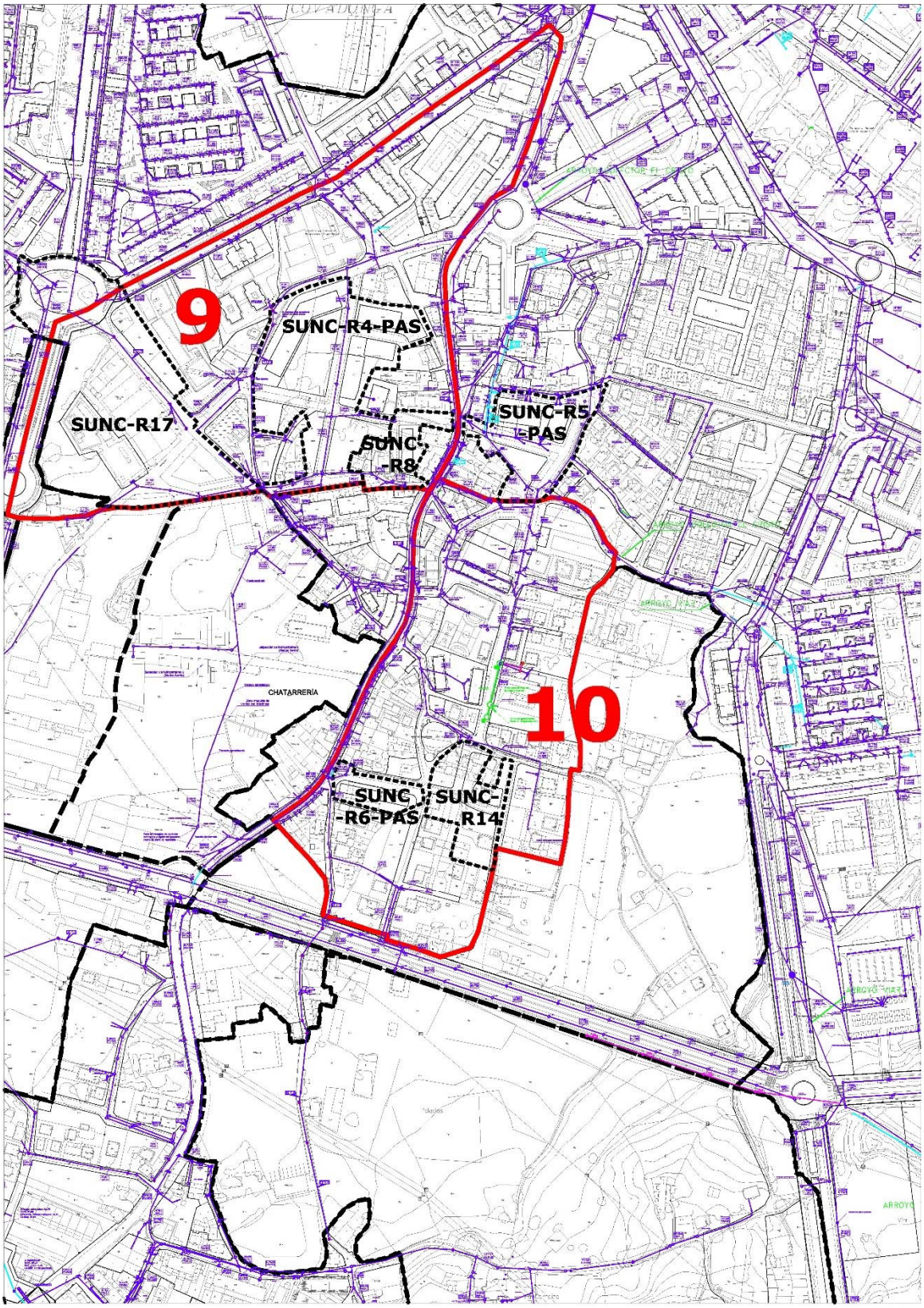
E 1/3.000

ZONA 10



E 1/3.000 ZONA 10

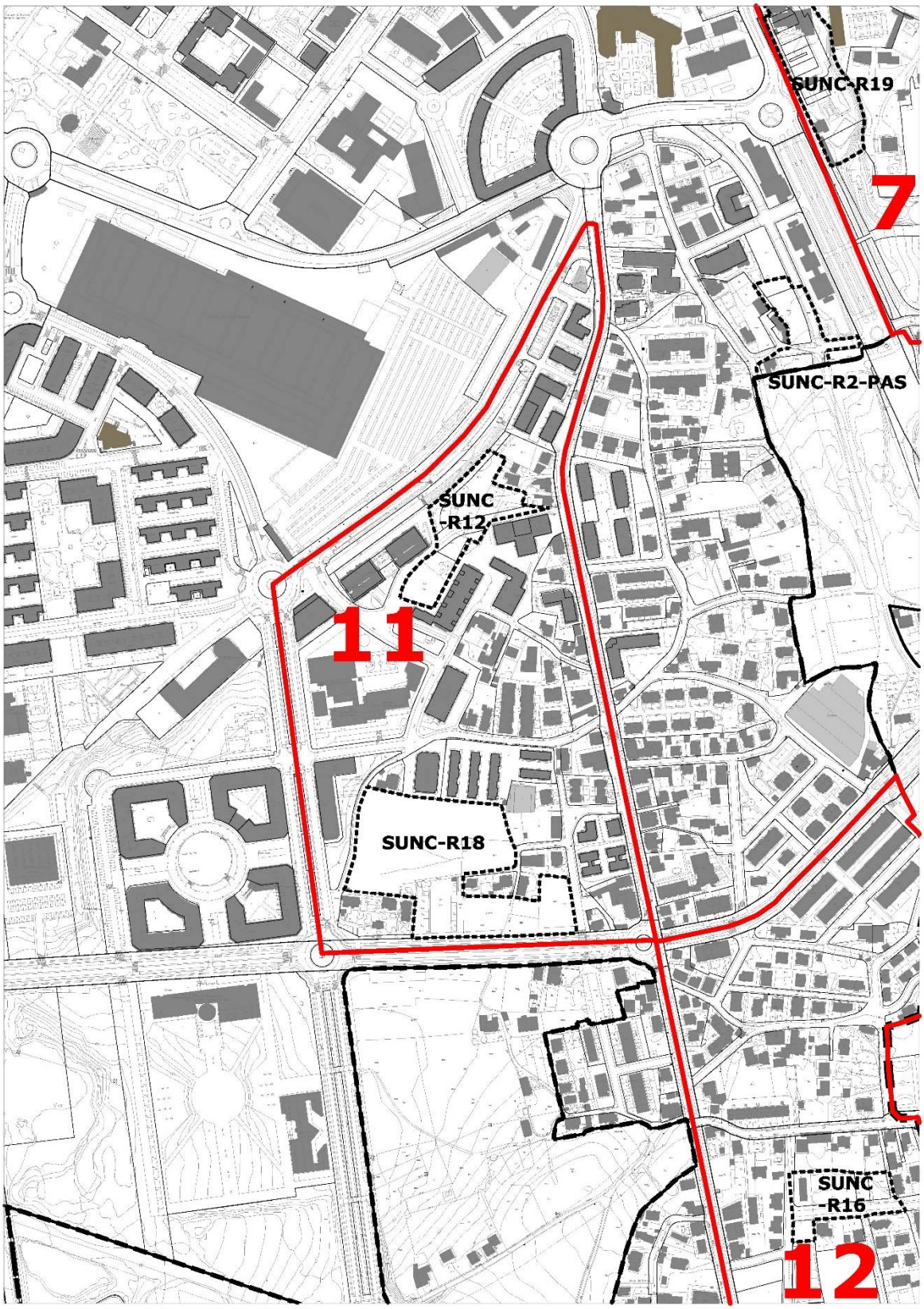
Red de Abastecimiento



E 1/3.000 ZONA 10

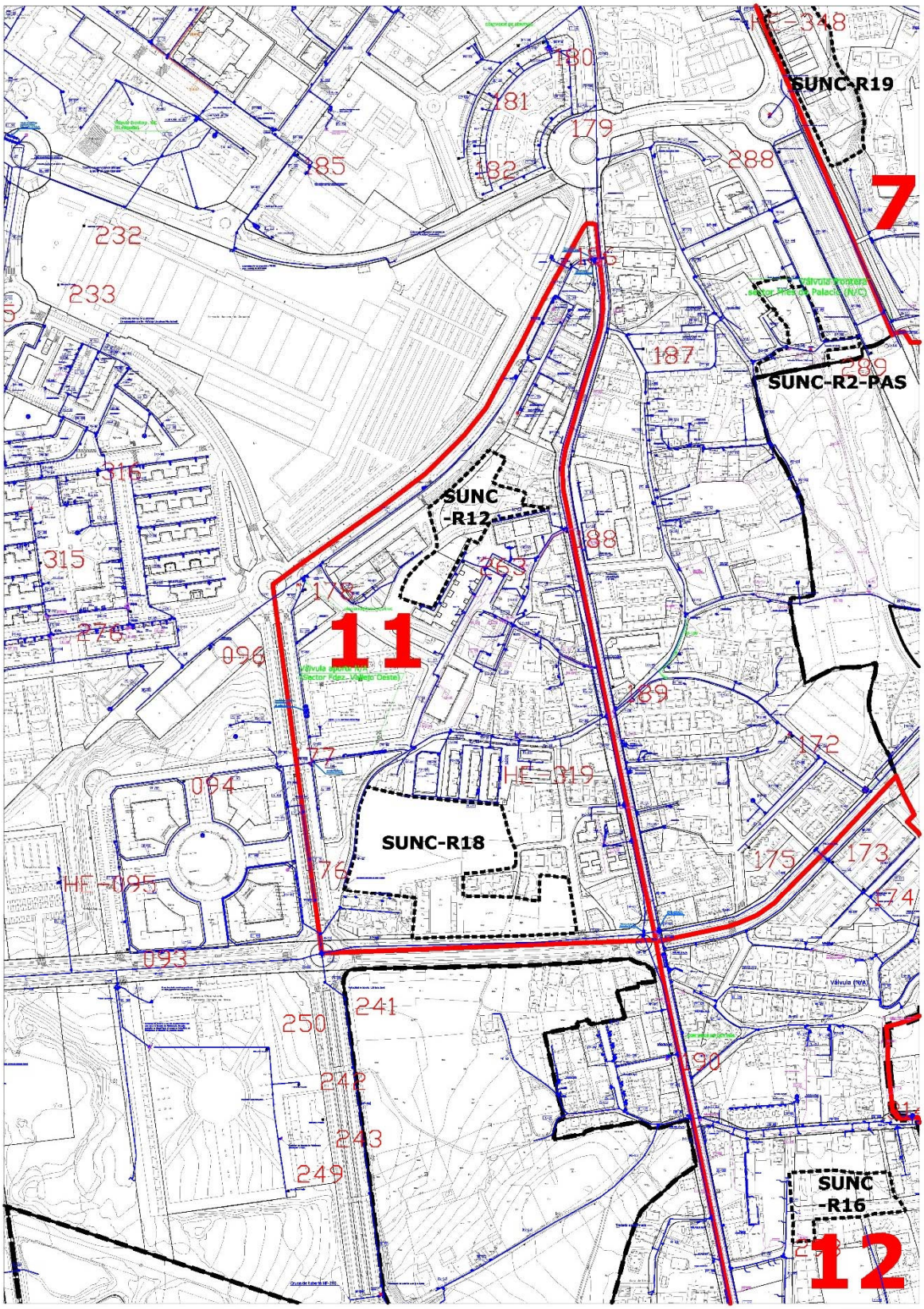
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-11_Tanos 1



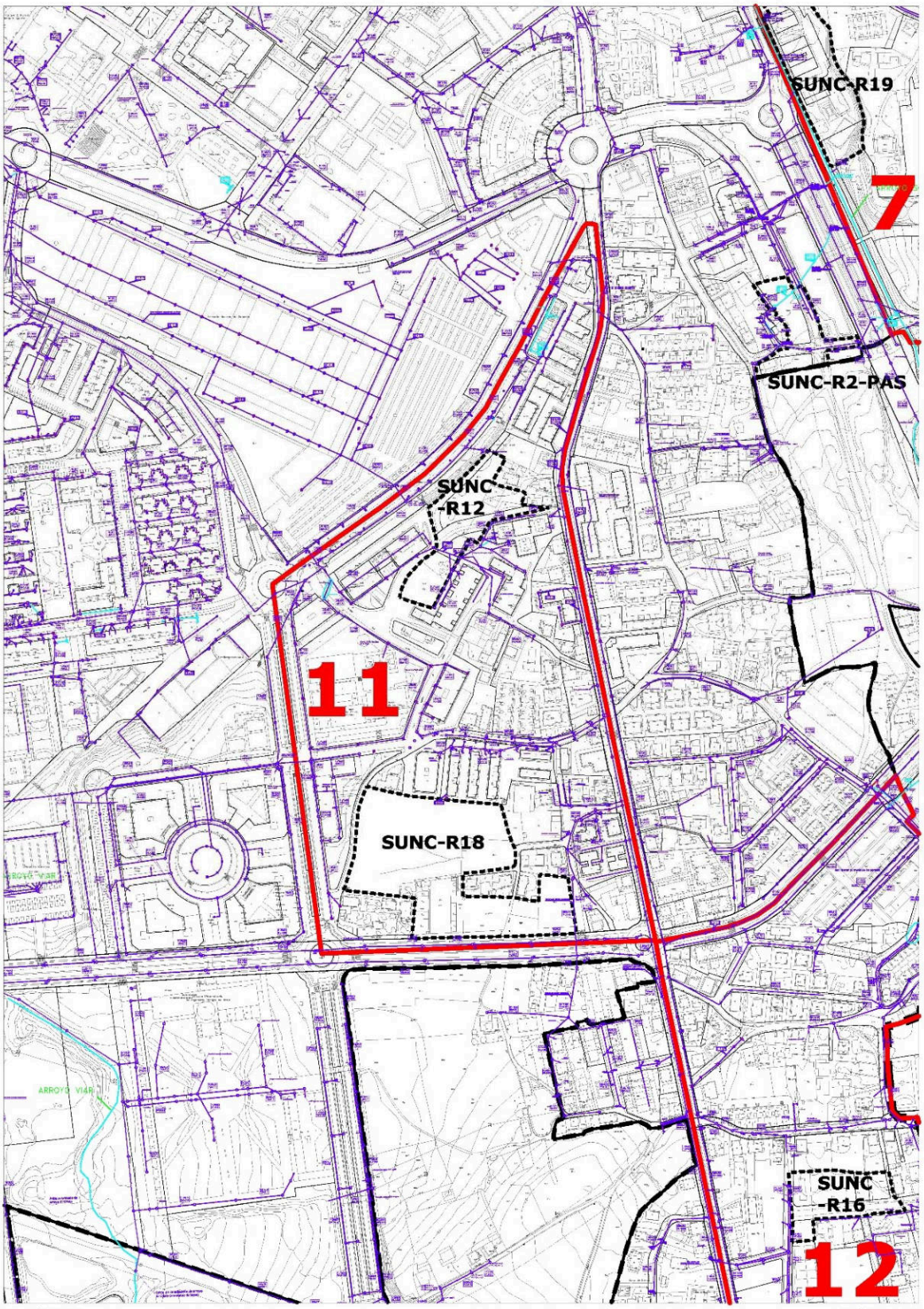
E 1/3.000

ZONA 11



E 1/3.000 ZONA 11

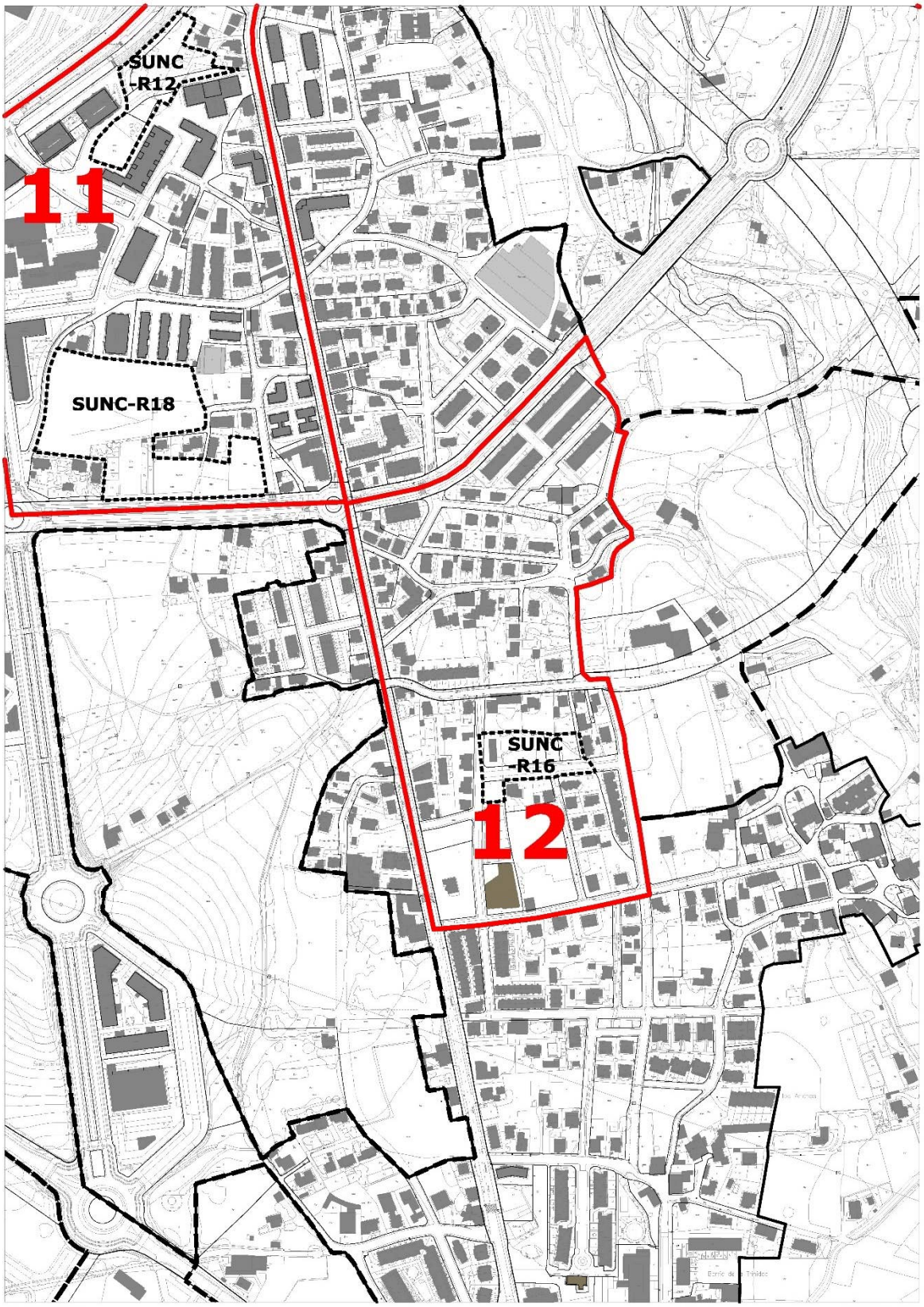
Red de Abastecimiento



E 1/3.000 ZONA 11

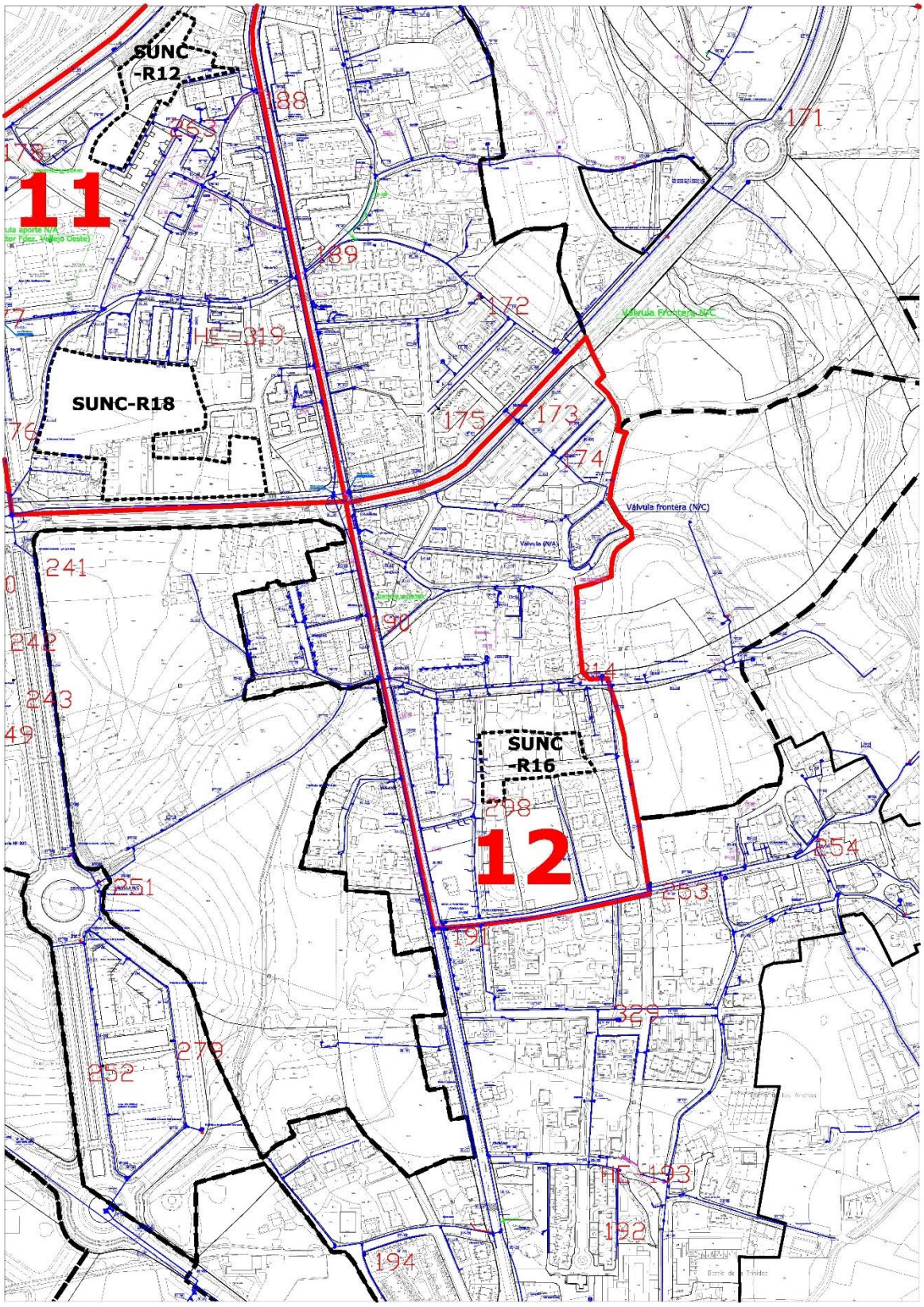
Red de Saneamiento

ZONA DE REFERENCIA ZR-12_Tanos 2



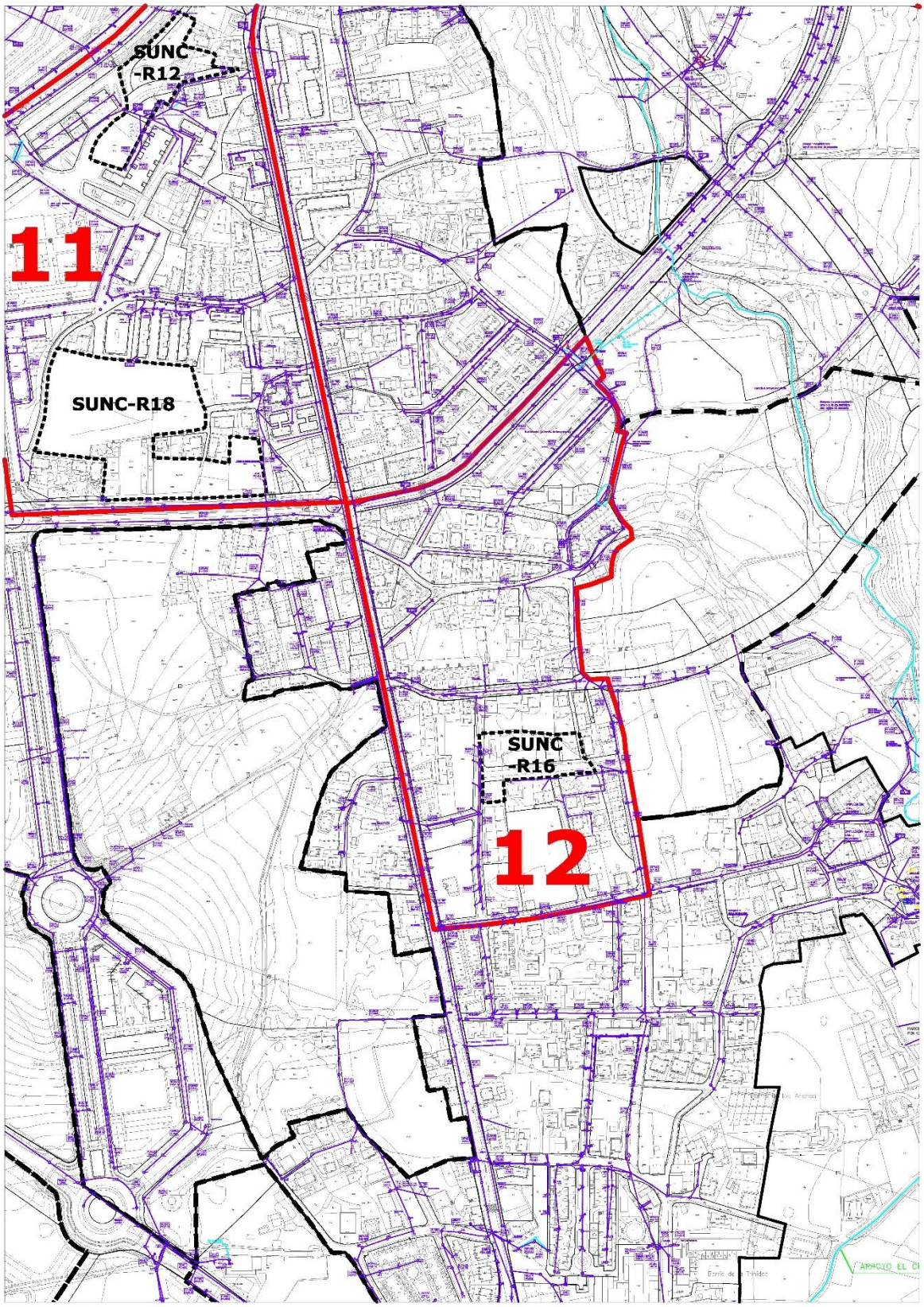
E 1/3.000

ZONA 12



E 1/3.000 ZONA 12

Red de Abastecimiento



E 1/3.000 ZONA 12

Red de Saneamiento