

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2015-3672 *Aprobación definitiva del Modificado número 52 del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 3 de marzo de 2015 se adoptó el siguiente acuerdo:

"4.1.- Aprobación definitiva Modificado nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.: Dictamen.

Conoce el Pleno de la Corporación el dictamen emitido por el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2015, en relación con el expediente del Modificado nº 52 del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, en el que se propone la adopción de los acuerdos que se transcriben en la parte dispositiva.

No habiéndose producido intervenciones en la fase de deliberación y debate, se somete el dictamen directamente a votación, adoptando la Corporación, por unanimidad de sus miembros asistentes, los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobar definitivamente el Modificado Número 52 del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, que tiene por objeto ampliar los usos permitidos en la Zona de Remodelación (Código ZR) del Suelo Urbano, que comprende la Unidad de Actuación M-14, estableciendo en el artículo 5.3.40 entre los usos permitidos en planta baja, los locales de espectáculo y los locales de reunión.

2º.- Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, con comunicación a las autoridades y organismos establecidos en el artículo 68.3 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3º.- Facultar a la Sra. alcaldesa-presidenta para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo".

El acto a que se contrae esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo puede interponer Vd. los siguientes recursos:

Contencioso-administrativo.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Cualquier otro que estime procedente (artículo 58.2 de la Ley 4/1999).

Torrelavega, 6 de marzo de 2015.

La alcaldesa,
Lidia Ruiz Salmón.

MODIFICADO Nº 52 DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

I. - INTRODUCCIÓN

Conforme lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, y en el artículo 45.2) del Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley

CVE-2015-3672

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, se ha remitido al órgano competente (Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística) 14 ejemplares (al menos dos en soporte papel) de la Memoria Inicial.

A estos efectos se redactó la Memoria Resumen o Memoria Inicial requerida para llevar a cabo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico, dando así cumplimiento a la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria.

A partir de la promulgación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación Ambiental de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, por la que la Legislación Estatal Básica se adecua a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, antes de la aprobación inicial de cualquier Plan de Ordenación Urbana (o de su revisión y modificación) tiene que intervenir el órgano ambiental competente, que luego intervendrá de nuevo en el estudio de impacto ambiental, a fin de definir el contenido a analizar en el estudio de evaluación, al igual que se establece en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

En lo que se conoce conceptualmente como Evaluación Ambiental Estratégica, y resulta de obligada aplicación en todos los planes que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente (incluso en zonas de reducido ámbito territorial y en las modificaciones menores, conforme determina el artículo 3.3 de la Ley).

En lo que se refiere a los proyectos que serán objeto del preceptivo instrumento de Estimación de Impacto Ambiental, éstos quedan establecidos en el Anexo B1 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, donde dice que los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones puntuales se someterán al procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas (Título III "Evaluación Ambiental". Capítulo I "De la Evaluación Ambiental de Planes y Programas").

El objeto del documento tramitado, concebido como Memoria Resumen o Memoria Inicial, recogía las principales características de las actuaciones a las que daba lugar la aplicación de la Modificación Puntual, con el fin de que el órgano ambiental determine la necesidad, o no, de redactar el posterior Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Con fecha 6 de agosto de 2014, se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria la resolución mediante la que se estima que la Modificación Puntual Número 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por tanto, el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no se precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental.

I.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega que afecta exclusivamente a la ampliación de usos permitidos en la Ordenanza de la Zona de Remodelación (Código ZR) de aplicación en Suelo Urbano que corresponde al Área de Intervención M-14, sobre los siguientes extremos:

- Ampliar los usos en plantas bajas de los edificios a los Locales de Espectáculo y de Reunión.

Comprende los locales de espectáculos los contemplados en el artículo 4.2.30) del Plan General, que son los destinados al público con fines culturales y recreo; y los locales de reunión los del artículo 4.2.34) destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, salas de baile, discotecas, casinos, salas de juego y similares.

I.2. - ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el Municipio de Torrelavega es el Plan General de Ordenación Urbana de 11 de noviembre de 1985 y su Texto Refundido de 9 de julio de 1996, publicados en el Boletín Oficial de Cantabria de 19 de agosto de 1986 y 4 de octubre de 1996, respectivamente.

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

El régimen normativo que afecta al objeto de esta modificación se encuentra en la Sección 9ª Zona de Remodelación ZR del Documento III sobre Normas Urbanísticas.

I.2.1.- ZONAS DE REMODELACIÓN (CÓDIGO ZR).

La regulación actual de la citada Zona de Remodelación es la siguiente:

SECCIÓN 9ª - ZONAS DE REMODELACIÓN (CÓDIGO: ZR).

Artículo 5.3.37. DEFINICIÓN.

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

Artículo 5.3.38. ORDENACIÓN.

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

Artículo 5.3.39. PARÁMETROS REGULADORES.

Edificabilidad máxima: 1,48 m²/m².

Densidad máxima admisible: 75 viv/Ha.

Artículo 5.3.40 USOS PERMITIDOS.

Se autorizan los siguientes usos:

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

Esta Ordenanza ZR es únicamente de aplicación al Área de Intervención M-14.

I.2.2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General establece Normas y Ordenanzas sobre las condiciones de edificabilidad, edificación y uso que se aplicarán en las distintas Zonas Homogéneas que califican el Suelo Urbano, de acuerdo con los límites que para cada una de ellas se señalan en los planos de Ordenación, a escala 1:2000.

En las áreas sobre las que se delimitan Áreas de Intervención, las condiciones de edificabilidad, edificación y uso se sujetarán a las determinaciones específicas fijadas en la misma.

Según el artículo 5.3.3) se determinan las siguientes Zonas Homogéneas para el Suelo Urbano:

- Zona de Casco Antiguo - Ordenanza de B+1 (C1).
- Zona de Casco Antiguo - Ordenanza de B+2 (C2).
- Zona de Casco Antiguo - Ordenanza de B+3 (C3).

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

- Zona de Ensanche del Casco (ZE).
- Zona de Extensión del Casco (ZEX).
- Zona Artesana (UR-1).
- Zona Unifamiliar (UR-2).
- Zonas de Remodelación (ZR).
- Conjuntos Urbanístico-Arquitectónicos (CUA).
- Zona de Uso Mixto (ZM).
- Zona de Industria Media y Almacenes (UIM).
- Zona de Industria Autónoma (UIA).
- Zona de Núcleos Rurales (UNR).
- Zona de Edificación Específica (ZEE).
- Zona Residencial Sin Especificar (ZRE.SE).
- Proyecto Singular de Interés Regional - 1 (PSIR-1).

De estas Zonas Homogéneas nos encontramos que en todas las de carácter residencial (C1, C2, C3, ZE, ZEX, UR-1, UR-2, ZM y ZRE.SE) admiten los usos en planta baja para Locales de Espectáculo y Locales de Reunión; no siendo admitidos en ZR y ZEE.

Ambas Zonas se corresponden exclusivamente con dos Áreas de Intervención: la ZE con el A.I. M-14, y la ZEE con el A.I. M-15, conocida como Granja Poch, y que fue objeto del Modificado Número 10 del Plan General para su desarrollo íntegro como Viviendas de Protección Oficial.

Por lo tanto, nos encontramos en una Zona o Unidad de Ejecución única, que se configura con un conjunto ordenado de edificios de seis plantas, pero que no admite los dos usos descritos.

En dicha Zona se han desarrollado 522 viviendas, con un techo edificable de 54.450,68 m², sin que se puedan admitir los usos que se permiten para el resto de la Ciudad.

I.2.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De conformidad con el artículo 15.4) del texto refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 2/2008 de 20 de junio), modificado por la Disposición Final Duodécima de la Ley 8/2013 de 26 de junio, y el artículo 3) del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones, el Modificado Número 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega debe incluir 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, por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos.

La modificación pretendida permitirá que locales existentes en las plantas bajas de los edificios que en la actualidad se encuentran cerrados o con otros uso puedan desarrollar la actividad comercial de Reunión o Espectáculos, lo cual no supone ninguno nuevo o ampliación de impacto para las Haciendas Públicas, ya que la infraestructuras se encuentran ejecutadas y a los actuales servicios no les supone ninguna afección singular los usos actuales y futuros ni conlleva la necesidad del la implantación de nuevos servicios para la Administración.

II. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

En el proceso de redacción de la presente Modificación Puntual se han evaluado las siguientes alternativas:

1. - El mantenimiento de la situación actual, es decir, la imposibilidad de la implantación de locales de espectáculos y de reunión, lo que supone la desintegración y desestructuración de

CVE-2015-3672

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

un barrio consolidado dentro de la trama de Ciudad, impidiendo la relación social dentro de un ámbito con entidad propia.

2. - La modificación de los usos permitidos permite la integración de la vida social y laboral entre los habitantes del barrio, atendiendo a las necesidades sociales existentes para una población de 522 viviendas y más de 1.500 habitantes, el entorno y el menor impacto posible, que es el modelo propuesto, permitiendo nuevos usos de la planta baja. Por otra parte, la modificación planteada permite dar salida a los locales ubicados en las plantas bajas de los edificios y que en la actualidad no pueden absorber exclusivamente el uso comercial y de oficinas, únicos permitidos actualmente, además de permitir una solución tipológica uniforme y racional equivalente con el resto de la Ciudad con edificios de más de cuatro plantas.

Tras el análisis de las alternativas, se ha descartado la alternativa número 1, pues parece más conveniente eliminar las incongruencias de la Ordenanza, además de dotar a la actuación de mayores posibilidades de usos, la cual, es una solución general similar a los admitidos en similares zonas donde se permite construir en altura según el Plan General y contribuye a dotar a la zona de una oferta mayor de locales.

Por tanto, y a la vista de las razones anteriormente descritas, se opta por la alternativa número 2.

Respecto de la citada alternativa número 2, cabe decir:

- En cuanto a su previsible desarrollo, el mismo será de efecto inmediato una vez se haya aprobado definitivamente por el Pleno y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria.

- No se prevén efectos ambientales significativos, ni sobre la planificación territorial ni sobre planificación sectorial alguna.

- La propuesta de modificación afecta únicamente al planeamiento urbanístico municipal, por lo que su tramitación está sujeta a los procedimientos establecidos en la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y su implantación y ejecución se regulará, en el supuesto de aprobarse la propuesta, por la Normativa Urbanística vigente en el Término Municipal.

Por todo ello, dado el ámbito limitado de la actuación que comprende esta modificación, que no altera la disposición de elementos de la estructura general y orgánica ni a la configuración de los sistemas locales previstos en el planeamiento, y dada la ausencia de efectos significativos en y sobre el medio ambiente, se estima que concurren los requisitos precisos para su aprobación.

III. - CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO

SECCIÓN 9ª - ZONAS DE REMODELACIÓN (CÓDIGO: ZR).

Artículo 5.3.37. DEFINICIÓN.

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

Artículo 5.3.38. ORDENACIÓN.

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

Artículo 5.3.39. PARÁMETROS REGULADORES.

Edificabilidad máxima: 1,48 m²/m².

Densidad máxima admisible: 75 viv/Ha.

LUNES, 23 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 56

Artículo 5.3.40 USOS PERMITIDOS.

Se autorizan los siguientes usos:

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

IV. - SITUACIÓN Y CARTOGRAFÍA

La modificación propuesta no requiere de modificar la Cartografía del Plan General.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL MODIFICADO Nº 52 DE LA REVISIÓN Y
ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- I.- INTRODUCCIÓN. Folios 35 a 39.
 - I.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - I.2.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE
 - I.2.2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.2.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- II.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. Folios 39 y 40.
- III.- CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO. Folios 40 y 41.
- IV.- SITUACIÓN Y CARTOGRAFÍA. Folio 41.
- V.- PLANOS. Folios 42 al 44.
 - Situación sobre PGOU
 - Situación y Fotografía Aérea
 - Planta General

2015/3672

CVE-2015-3672