

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2016-5502 *Aprobación definitiva de modificación puntual número 1 del Plan Parcial El Mortuorio.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2015, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial "El Mortuorio", promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial, cuya parte dispositiva dice literalmente lo siguiente:

1º.- Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial "El Mortuorio", promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial, con objeto de distribuir las viviendas de Protección Oficial previstas inicialmente en una parcela única, en varias, refiriéndose el resto de las modificaciones a ajustes e incorporaciones del Modificado Nº 49 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

2º.- Proceder a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria y notificación a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, dando cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la aprobación definitiva del expediente.

3º.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución del presente acuerdo".

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, no cabe la interposición de recurso administrativo, conforme a lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, pudiendo interponer Vd. los siguientes recursos:

1º.- Contencioso-administrativo.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo o publicación del presente acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

2º.- Cualquier otro que estime procedente (artículo 58.2 Ley 4/1999).

Torrelavega, 30 de mayo de 2016.

El alcalde,

José Manuel Cruz Viadero.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL “EL MORTUORIO”

MEMORIA

1. OBJETO.

El presente documento Plan Parcial Modificado tiene por objeto introducir pequeños ajustes o modificaciones en las determinaciones del Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de marzo de 2011 y publicado en el BOC de 29 de abril de 2011, que ordenaba un sector de la ciudad denominado "El Mortuorio" o "La Tejera", siguiendo las previsiones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, y el Modificado 29 del mismo. Como se ha indicado anteriormente el documento no se limita a definir los cambios introducidos sino que contempla el contenido total del Plan Parcial como si se tratara de un Texto Refundido. Conforme al artículo 54 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), el Plan Parcial tiene por objeto regular la urbanización y edificación de su ámbito, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el PGOU mediante la ordenación detallada del sector. El objeto principal del Modificado es modificar la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Se introducen en el Modificado otros ajustes menores que se precisan en el apartado 12 de la Memoria.

2. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, publicado en el BOC del 27 de Noviembre de 1985, ordena el territorio municipal, prestando especial atención a los desarrollos urbanos. El Plan define siete sectores Suelo Urbanizable Programado, cuatro residenciales, uno industrial y dos mixtos, y cinco unidades urbanísticas integradas de Suelo Urbanizable No Programado, dos residenciales, dos industriales y uno mixto. Una de estas unidades residenciales es "El Mortuorio".

El Modificado 29 del PGOU, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 27 de Agosto de 2004, y publicado en el BOC el 17 de Septiembre del mismo año, completa y ajusta las determinaciones sobre las diversas áreas de Suelo Urbanizable no Programado o Residual, entre otras el área de "El Mortuorio". Concretamente la Modificación tenía como objeto exclusivo completar las determinaciones de carácter general previstas para el Suelo Urbanizable no Programado, definiendo los criterios a los que se refiere el artículo 49 de la LOTRUSCA, con el fin de adaptarse a lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la misma Ley, permitiendo la ordenación, gestión y desarrollo de estos suelos mediante la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Desde comienzos del año 2005, Euroindustrial Meruelo, S.L., inició el procedimiento para desarrollar esta Unidad Urbanística Integrada, para poder promover y construir diversos edificios de viviendas, locales comerciales y espacios complementarios, solicitando el 5 de Abril de ese año, al amparo del artículo 57.2 de la LOTRUSCA, información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, los planes y proyectos sectoriales existentes, la viabilidad de la actuación y las obras que habrían de realizarse a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores.

El 6 de mayo de 2005, el Ayuntamiento de Torrelavega solicita a los promotores una memoria sobre las características de la actuación pretendida. La memoria fue presentada el 2 de junio de 2005.

En agosto del mismo año, tras los informes técnicos municipales oportunos, el Ayuntamiento aprobó la propuesta de criterios de ordenación correspondientes a la Unidad Urbanística Integrada de "El Mortuorio", incidiendo en las condiciones de las conexiones a las redes de infraestructuras.

El 10 de Enero de 2006, la empresa promotora solicita que se incorporen a la unidad los aprovechamientos del Suelo Urbano de la finca de la misma propiedad, situada al sudoeste del ámbito del Plan Parcial.

El 19 de Enero de 2006, esta empresa presentó el Avance de Plan Parcial, redactado por los arquitectos Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges. El Avance, que incluía el Documento de Información y Análisis, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 24 de Febrero de 2006. En paralelo, el 3 de Febrero de 2006, la empresa promotora presentó Memoria Resumen del Informe de Impacto Ambiental del Plan Parcial, iniciando el trámite Medioambiental.

El 13 de Febrero de 2006, la Consejería de Medio Ambiente a la vista de la Memoria Resumen anterior, acuerda iniciar los trámites pertinentes para la realización de la Estimación de Impacto Ambiental y con fecha 20 de Febrero interesa se complementen los documentos aportados.

El 27 de Febrero de 2006, el Ayuntamiento de Torrelavega responde a la consulta relativa a la posibilidad de materializar aprovechamientos urbanísticos externos en el ámbito de la unidad.

El 28 de Marzo de 2006, la empresa promotora, presentó un ejemplar del informe de Impacto Ambiental para su exposición pública.

A partir del mes de abril, Grupo Promega Residencial S.L., adquirió la propiedad de diversas parcelas del ámbito del sector, hasta alcanzar la mayoría, continuando el proceso de desarrollo de la unidad.

El 26 de octubre del año 2006, Grupo Promega Residencial S.L. y el resto de los propietarios privados de la unidad, presentaron el documento del Plan Parcial, tras la presentación de la documentación medioambiental, para su aprobación inicial.

El 22 de Noviembre de 2006, el Director General de Medio Ambiente declara la caducidad del expediente de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto del Plan Parcial.

El 27 de Noviembre de 2006, el Ayuntamiento de Torrelavega interesa la subsanación de unas pequeñas deficiencias.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El 22 de diciembre de 2006, los promotores presentan la documentación complementaria solicitada, relativa a las redes de abastecimiento de aguas y de alcantarillado, que se completa el 11 de enero de 2007.

Posteriormente, el Ayuntamiento comunica a Promega Residencial, S.L. que a causa de los cambios legislativos, en lugar del Informe de Impacto Ambiental, debe presentar un nuevo documento denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 5 de Febrero de 2007 Promega Residencial, S.L. presenta en el Ayuntamiento 15 ejemplares del Informe de Sostenibilidad Ambiental, para que sea trasladado a las diversas instituciones implicadas en el expediente.

El 8 de febrero de 2007 el Ayuntamiento de Torrelavega remite a la Dirección General de Medio Ambiente 14 ejemplares del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 23 de Febrero de 2007, la Consejería de Medio Ambiente solicita al Ayuntamiento de Torrelavega que remita en el plazo de 10 días sugerencias, propuestas y consideraciones en el ámbito de sus competencias y especialmente en lo relativo al abastecimiento de agua y el saneamiento. El Ayuntamiento responde en escrito remitido el 23 de Marzo de 2007.

El 23 de Mayo de 2007, la Consejería de Medio Ambiente aprueba el Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 5 de Junio de 2007, la empresa promotora presenta en el Ayuntamiento el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 4 de Julio de 2007, Promega Residencial S.L. presenta en Ayuntamiento alegaciones en relación a la superficie y el título de propiedad de una finca incluida en el Plan Parcial.

El 13 de Julio de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan Parcial. Tras publicar dicho acuerdo en el BOC del 14 de Agosto, y en los Diarios Alerta y Diario Montañés de 26 de Julio, el documento se somete a información pública.

En el periodo de información pública se presentaron diversas alegaciones, que fueron remitidas por el Ayuntamiento a los promotores el 24 de Septiembre de 2007.

El 8 de Octubre de 2007, el Ayuntamiento de Torrelavega remite a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística la resolución por la que se aprueba inicialmente el Plan Parcial, las alegaciones formuladas en el periodo de información pública y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 16 de Octubre de 2007, Promega Residencial, S.L., presenta en el Ayuntamiento informe sobre las alegaciones formuladas en el periodo de información pública del Plan Parcial.

El 13 de noviembre de 2007 La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Torrelavega, visto un informe jurídico emitido en fecha 13 de noviembre de 2007 y en base a la Ley 9/2006, de 28 de abril, resuelve: "Completar la información pública efectuada en el expediente de aprobación del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada del Mortuorio, con un nuevo plazo de 45 días, durante el cual podrá examinarse en la Gerencia de Urbanismo de este Ayuntamiento el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente a citado Plan Parcial y formularse las alegaciones que se estimen

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

pertinentes." Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria del 12 de diciembre de 2007, y en los diarios Alerta y Diario Montañés el 28 de noviembre de 2007. El 21 de noviembre de 2007 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística solicita del Ayuntamiento de Torrelavega que complete la documentación remitida.

A requerimiento del Ayuntamiento de Torrelavega, el 18 de diciembre de 2007, Promega Residencial, S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Torrelavega 13 copias en CD del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En el plazo se realizan consultas a 21 instituciones u organismos. El Ayuntamiento dio traslado de las alegaciones a la empresa promotora para que manifestara lo que considerase oportuno y recogiera las sugerencias de las distintas instituciones al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El 8 de Abril de 2008, Promega Residencial, S.L. presenta ante el Ayuntamiento informe contestación a las alegaciones y a las sugerencias planteadas por las distintas organizaciones u organismos, solicitando que se diera por evacuado el trámite y se diera traslado al departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria para la elaboración por este organismo de la Memoria Ambiental que debe ser recogida en el documento definitivo del Plan Parcial.

El 18 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Torrelavega remite a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística nuevamente las alegaciones formuladas en el último período de información pública, el resultado de las consultas efectuadas y el informe a las alegaciones presentadas.

En el mes de Mayo de 2008, los Servicios Técnicos Municipales en reunión mantenida con la empresa promotora informan de la reforma legislativa provocada por la entrada en vigor en el mes de Enero de la Ley de Cantabria 7/2007 de 27 de Diciembre, que modifica parcialmente la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria y manifiestan que la misma es aplicable al Plan Parcial de "El Mortuorio". La adaptación implica que el 30% de la superficie construida residencial se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y la cesión al Ayuntamiento será el 15% del aprovechamiento, en lugar del 10%.

Ante las dudas que la aplicación e interpretación anterior generaba, Promega Residencial, S.L. manifestó a los Técnicos Municipales que existían muchos argumentos que podían avalar la tesis jurídica de que a este supuesto concreto no le resultaba de aplicación la citada modificación legal, y al no existir antecedentes en la Comunidad en un sentido u otro, se propuso al Ayuntamiento de Torrelavega y éste se avino a que Promega Residencial, S.L. encargase un informe jurídico, elaborado por un letrado o Catedrático, que analizara la cuestión y que en tal forma, se podría hacer una consulta a la CROTU.

Promega Residencial, S.L. suscribió un Convenio con la Universidad de Cantabria, para encargar un dictamen. El informe fue elaborado por el Profesor Juan Manuel Alegre Avila, y avala la Tesis de no aplicación de la reforma legislativa al Plan Parcial en tramitación, por ello, se presenta el informe en el Ayuntamiento el 2 de Julio de 2008 favorable a la

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

tesis de la no aplicación ni del 15 % de cesión ni de la obligación de destinar el 30 % de la superficie residencial construida a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El 29 de Septiembre de 2008, la empresa promotora recibe la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, a través de la cual se formula la Memoria Ambiental del Plan Parcial.

El 9 de Octubre de 2008, el Ayuntamiento de Torrelavega notifica a Promega Residencial S.L. y otros, que habiendo recibido el 3 de Octubre de 2008, la Memoria Ambiental correspondiente al Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada del Mortuorio, con objeto de proseguir la tramitación del expediente, se da traslado de la citada Memoria para que procedan, previamente a la aprobación provisional, a la incorporación al documento del Plan Parcial, de sus determinaciones, así como su adaptación en cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 2/2008, de 27 de diciembre, (entendemos que se refiere a la Ley de Cantabria 7/2007 de 27 de diciembre) "a los contenidos y determinaciones de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción modificada por la presente Ley". Igualmente solicita que se presente antes de la aprobación provisional del Plan, el Programa de Seguimiento requerido en el apartado 7 de la Memoria Ambiental.

El 16 de Octubre de 2008, el Ayuntamiento de Torrelavega notifica a la empresa promotora el acuerdo plenario del 27 de Agosto de 2008, desestimando la solicitud planteada por Promega Residencial, S.L. en el que solicitaba la no aplicación de las determinaciones anteriormente descritas de la Ley 7/2007 de diciembre.

El 20 de Noviembre de 2008, la empresa promotora presenta recurso de reposición contra el acuerdo municipal anterior. El recurso es desestimado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento el 30 de Marzo de 2009.

Posteriormente, ante el resultado de la aplicación de las nuevas determinaciones de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, que hemos citado, y su consiguiente adaptación al Plan Parcial de la Unidad del Mortuorio, la empresa promotora de la unidad, con el único objetivo de salvaguardar el equilibrio económico de la futura operación inmobiliaria, instó todas las vías de recurso posibles tanto administrativas como contenciosas, presentando primero Recurso Contencioso Administrativo nº de autos 566/09, contra el último acuerdo plenario de fecha 30 de marzo de 2009, que ponía fin a la vía administrativa, y posteriormente instando ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Cantabria.

El 6 de Mayo de 2009, la empresa promotora solicitó la suspensión de la tramitación del Plan Parcial hasta que no se resolviera el recurso contencioso administrativo, sustanciado en esas fechas.

En los restantes meses de 2009 y en los primeros de 2010, la empresa promotora y los Servicios Técnicos Municipales mantuvieron diversas reuniones encaminadas a estudiar una solución que permita hacer viable la promoción inmobiliaria de "El Mortuorio",

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

respetando la cesión del 15% del aprovechamiento y construyendo un 30% de la superficie residencial sometida a algún régimen de protección pública.

Ante la dificultad para encontrar una solución, la empresa promotora, propietaria de la mayor parte de la superficie de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, consideró oportuno continuar tramitando el Plan Parcial, dejando a salvo de forma expresa los derechos que se pudieran derivar para los propietarios en el supuesto de que se produjera una estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto, que supondría la reducción de la cesión del aprovechamiento del 15 al 10%, con el consiguiente aumento del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y la reducción de la superficie residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección público.

El documento, presentado para la aprobación provisional, introducía diversas modificaciones menores o ajustes, atendiendo a algunas consideraciones de los Servicios Técnicos Municipales, de la empresa promotora y del equipo redactor.

Tras presentar alguna documentación complementaria, solicitada por los Servicios Técnicos Municipales, el documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 28 de mayo de 2010.

Posteriormente el documento fue tramitado ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el informe previo a la aprobación definitiva.

La Comisión, en sesión celebrada el 2 de julio de 2010, de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica, consideró que el expediente no estaba completo, solicitando pequeños ajustes diversa documentación técnica, informes municipales referidos a las infraestructuras, verificación de la inclusión de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental, informe respecto del suministro de energía eléctrica, e informe de la Consejería de Educación sobre la idoneidad del emplazamiento dotacional propuesto.

Entre los ajustes y la documentación técnica solicitada cabe reseñar:

- Informe complementario sobre la capacidad de las infraestructuras municipales de abastecimiento de aguas y alcantarillado, indicando si resulta necesario ampliar o reforzar las redes generales, concretando si fuera preciso la previsión de un depósito regulador diario. El informe debe garantizar que el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la disponibilidad real del recurso de agua y con la capacidad de evacuación y tratamiento de las aguas residuales.

- Informe de la compañía suministradora de energía eléctrica en el que concrete las infraestructuras que son necesarias ejecutar para atender el suministro eléctrico requerido en el desarrollo de la unidad.

- Perfiles longitudinales de los diversos viales, especialmente de la senda peatonal, que debe tener una anchura mínima de 1,5 m., en el Plan Parcial tiene 3 m., y unas pendientes máximas del 6% para adaptarse a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Localización de la reserva de plazas de aparcamiento de minusválidos, establecida en la anterior Ley.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- Informe de la Consejería de Educación sobre la idoneidad del emplazamiento dotacional, determinando si la superficie de la parcela es suficiente para atender las demandas educativas de la zona.
- Justificación o en su caso adaptación de la topografía de las zonas verdes, debiendo cumplir con unas pendientes aceptables para su uso, al menos la superficie de reservas exigidas en la Ley 2/2001.
- Justificación de la accesibilidad de las zonas verde, considerando conveniente modificar el carácter de los viales privados.
- Conveniencia de delimitar zonas de aparcamiento público próximas a las zonas edificadas.
- Garantizar mediante las correspondientes ordenanzas el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento privado establecido en la Ley 2/2001.
- Justificación de la adaptación del viario, las edificaciones y las zonas verdes a la topografía, minimizando los movimientos de tierras y los elementos de contención, regulando su altura máxima.
- Justificación de la integración de las edificaciones en el entorno, aportando otras secciones longitudinales y transversales.
- Definición de las rasantes de las plantas bajas y de las plataformas de nivelación o asiento.
- Justificar la inexistencia de impactos paisajísticos de las plantas bajo rasante.
- Incorporar soluciones de restauración, revegetación y otras medidas para minimizar el impacto de la urbanización y las futuras edificaciones, conforme al Proyecto de Integración Paisajística que se redacte de acuerdo al condicionado ambiental emitido.
- Secciones longitudinales y transversales de las zonas verdes, justificando su accesibilidad con mínimas transformaciones.
- Cómputo de la superficie destinada a uso educativo en el caso de que fuese de carácter privado.
- Consideración en el Estudio Económico Financiero de la evaluación económica de la implantación de servicios, incluyendo las conexiones con las redes generales y en su caso la ampliación o refuerzo de dichas redes, así como la valoración de las partidas correspondientes a la protección ambiental y a las labores de adecuación de los espacios libres.
- Fijar los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Justificación de que las viviendas de protección oficial se finalizarán de forma previa o simultánea al resto.
- Aportación con anterioridad a la aprobación definitiva de la fianza o el aval del 2% del coste real de la inversión prevista en el Estudio Económico Financiero.
- Aportar planos de información: topográfico, catastral, edificaciones, infraestructuras y vegetaciones existentes.
- Graficar los planos de ordenación sobre la base del plano topográfico.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

En julio de 2010, se presentó un nuevo documento para la obtención del informe favorable de la CROTU y la posterior aprobación definitiva, que incluía la documentación requerida e introducía diversos ajustes o aclaraciones.

En el apartado 13.5 de la memoria del Plan Parcial inicial, repetido en este documento como 14.6, se efectuaba una justificación pormenorizada del cumplimiento de estos requerimientos.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2010, emitió un informe recibido por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrelavega el 15 de diciembre de 2010, y notificado posteriormente a la sociedad promotora.

El informe de la CROTU tras analizar el Documento anterior indicaba que quedaban pendientes de subsanar o completar los siguientes aspectos:

- Informe de la compañía suministradora de energía eléctrica en el que concrete las infraestructuras que son necesarias ejecutar para atender el suministro eléctrico requerido en el desarrollo de la unidad, indicando que la promotora ya ha solicitado dicho informe el 29-09-10 no obteniendo respuesta en esa fecha.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cuanto a la suficiencia del recurso al que se refiere el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Consideraciones generales sobre el exceso de rellenos y la realización de muros de contención en la ejecución de los viales privados, elevando y modificando para ello la cota natural de las zonas verdes públicas que aumentan de pendiente.
- Otras consideraciones sobre la ordenación indicando que modifica en exceso las condiciones naturales del terreno, considerando necesario revisar el diseño de la red viaria y las condiciones de inserción o adaptación a la topografía del terreno, realizando los menores movimientos de tierra con el fin de reducir el impacto que dicho desarrollo edificatorio, en ladera, puede generar en el entorno próximo.
- Justificación de la adecuación de la base topográfica empleada.

Por otra parte el informe indica que se debe incluir en el Texto Refundido como un anexo de la Memoria el informe verificación de la inclusión de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental.

El equipo redactor contestó a dicho informe en un escrito presentado en el Ayuntamiento el 13 de enero de 2011. En el escrito se efectúan diversas aclaraciones y se aporta la documentación que se considera oportuna, introduciendo diversos ajustes a la ordenación anterior, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Torrelavega. Se adjuntaban al escrito tres planos modificados 2, 3 y 3.1 introduciendo pequeños ajustes en la rasante de algunos viales privados, sendas peatonales y edificios, así como en la morfología de algún edificio, (ap.3 del informe). Estas modificaciones se describen también en el plano 8. El informe indicaba que los cambios introducidos se incluirían en el texto refundido y siguiendo el criterio de la CROTU, establecido en la misma reunión de diciembre de 2010, al no haber emitido la misma un informe taxativamente desfavorable, se solicitaba la aprobación definitiva sin tener que recurrir a un nuevo informe de la CROTU.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El Texto Refundido del Plan Parcial, que introducía los ajustes descritos en dicho informe y completaba o aclaraba la documentación requerida, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 25 de marzo de 2011 y publicado en el BOC de 29 de abril de 2011.

Aprobado definitivamente el Plan, se inició el proceso para su desarrollo. El 8 de septiembre de 2011 por decreto de la Alcaldía se aprobaron inicialmente las Bases y Estatutos, publicándose en el BOC de 11 de octubre de 2011. El 3 de febrero de 2012 se formaliza la escritura de constitución de la Junta, aprobándose por la Junta de Gobierno Local el 24 de octubre de 2012.

En este periodo, se ha conocido el resultado del recurso contencioso administrativo interpuesto por Promega Residencial S.L. en la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Cantabria referente a los porcentajes de cesión del aprovechamiento y de la superficie residencial sometida a algún régimen de protección pública, emitiendo sentencia desestimatoria (855/2011).

En paralelo, el 24 de abril de 2012 se efectuó el requerimiento para elevación a público del Convenio Urbanístico citado. El 15 de mayo de 2012, Euroindustrial Meruelo SL. presentó diversas alegaciones.

En esta situación el Ayuntamiento consideró oportuno iniciar la tramitación de un Modificado 49 del PGOU cuyo objeto único es la incorporación al PGOU del trazado de la prolongación del vial interno del Plan Parcial, con una longitud aproximada de 43 metros, objeto del Convenio, para conectar con el enlace existente en el bulevar ronda, de geometría semicircular, atravesando una parcela exterior al ámbito del Plan Parcial, calificada en el PGOU como Suelo Urbano Núcleo Rural, UNR, para comunicar adecuadamente el ámbito del Plan Parcial con el Sistema General del bulevar ronda. El Modificado ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Torrelavega el 29 de enero de 2013, publicándose en el BOC de 15 de febrero de 2013, provisionalmente el 30 de abril de 2013 y definitivamente el 25 de octubre de 2013, publicándose en el BOC de 19 de noviembre de 2013. La Modificación se limita a definir la conexión del vial interno con el bulevar ronda, grafiándola en la base del planeamiento, enlace que estaba definido teóricamente en el escrito remitido por el Ayuntamiento en agosto de 2005, a instancias del entonces promotor, con los criterios de ordenación correspondientes a la Unidad Urbanística Integrada del Mortuorio, incidiendo en las condiciones de las conexiones al viario y a las infraestructuras.

Con estas nuevas circunstancias, resultaba necesario efectuar una Modificación del Plan Parcial, suprimiendo el aprovechamiento concedido en el Área Productiva a la parcela exterior al ámbito del Plan Parcial, en la que se plantea la conexión del vial interno con el bulevar ronda.

La Junta de Compensación encargó un documento Modificado del Plan Parcial para suprimir este aprovechamiento y modificar la localización de los edificios residenciales con viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, evitando la concentración inicialmente planteada, optando por un tejido más heterogéneo y menos zonificado. La redacción de ese Modificado se aprovechó para efectuar otros ajustes menores. Ese

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

documento Modificado se terminó de elaborar el 17 de junio de 2013, presentándose en la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación celebrada el 19 de junio en los locales de la Cámara de Comercio de Torrelavega.

En la Asamblea, el propietario de la parcela con referencia catastral 39087A002000140000YF, sugirió la posibilidad de que se ampliase la superficie del área A1, calificada como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosadas II Alturas, para aumentar su parcela y permitir una posible ampliación de la edificación existente. Este cambio exige pequeños ajustes en diversas calificaciones.

Por otra parte, el 24 de mayo de 2013, Gervasio Toyos Alonso y Francisco Manuel Toyos de la Vega, propietarios o copropietarios de diversas parcelas en el ámbito del Plan Parcial, han presentado escrito de demanda contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrelavega de fecha 24 de octubre de 2012, en el que se aprueba la constitución de la Junta de compensación del plan Parcial "El Mortuorio", presentando además recurso indirecto contra el Plan Parcial, en base a diversos motivos. Dicha demanda fue turnada al juzgado de lo contencioso administrativo nº 2 de Santander (Procedimiento Ordinario 3/2013). Los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento han elaborado la contestación a la demanda así como la Junta de Compensación. En el momento de presentación del presente documento los autos se encuentran en espera de que el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 2 de Santander dicte Sentencia.

Desde la fecha posterior a la Asamblea, se han mantenido diversas reuniones, llegando a un acuerdo entre las partes, elevando a público el Convenio Urbanístico citado el día 12 de julio de 2013. Estas nuevas circunstancias obligan a modificar el documento presentado a la Asamblea, volviendo a otorgar el aprovechamiento concedido inicialmente en el Área Productiva a la parcela exterior al ámbito del Plan Parcial, en la que se plantea la conexión del vial interno con el bulevar ronda. Este nuevo documento mantiene el cambio de la localización de las viviendas protegidas y el resto de los ajustes introducidos, descritos en el apartado 12 de esta Memoria, además se aprovecha la elaboración de de este documento para aumentar la superficie del área B1, requerida por uno los propietarios, ajustando el límite con el espacio libre EL3. Este cambio exige el ajuste de los ámbitos de las áreas A2, A3 y A4 para mantener la superficie de Espacio Libre de Dominio y Uso Público, exigida en el planeamiento.

En paralelo a la elaboración de este documento, el promotor de la Modificación, de acuerdo con la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y el Reglamento de la Ley (artículo 45.2), requirió al órgano ambiental, en la actualidad la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, adjuntando la correspondiente Memoria Inicial, le indicase si resultaba necesaria la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debía tener dicho informe, considerando el carácter, contenido y nivel de detalle de la Modificación de planeamiento a evaluar, cuyas principales determinaciones se describían en la Memoria Inicial. El 25 de febrero de 2014, el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, emitió una resolución, tras los informes de los organismos consultados, concluyendo que

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

la Modificación Puntual del Plan Parcial del Mortuorio no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por tanto el plan de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no precisa la preparación y presentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En el mismo texto el Director General incide en que la Memoria Ambiental emitida el 19 de septiembre de 2008, mantiene vigentes sus determinaciones. Esta resolución fue remitida por el Director General en un escrito recibido por el Ayuntamiento de Torrelavega el 5 de marzo de 2014, acompañando a la resolución copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas por las Administraciones Públicas afectadas y público interesado. Se adjunta como Anexo 12 la resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

3. CONTENIDO Y DOCUMENTOS DEL PLAN.

El Modificado del Plan, cuyo objeto se define en el apartado correspondiente de esta Memoria, contiene las determinaciones establecidas en el artículo 55 de la LOTRUSCA, no limitándose a definir exclusivamente las determinaciones modificadas.

En concreto, el Plan Parcial Modificado detalla y ajusta las determinaciones previstas en los artículos 48 y 49 de la LOTRUSCA. En particular delimita las unidades de actuación, definiendo sólo una, fija el sistema de actuación, asigna usos, intensidades, tipologías, y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del sector y en su caso el de la unidad de actuación. El Plan precisa o define la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y establece los coeficientes de ponderación correspondientes a los diversos usos para garantizar el justo reparto de los aprovechamientos.

Además establece las dotaciones locales, vinculadas a la unidad de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes. El Plan contiene también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y prevé, con carácter indicativo, los plazos de ejecución con especial referencia al cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación. Además, dado que se trata de un Plan de iniciativa particular, se plantea un Estudio Económico Financiero sobre los costos del desarrollo de la unidad.

De acuerdo con los artículos 56 de la LOTRUSCA y 58, dado que se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular, las determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria de información y ordenación.
- Planos de información y ordenación.
- Ordenanzas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costos de urbanización y de implantación de los servicios.
- Estudio Económico-Financiero
- Informe Sostenibilidad Económica

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuentan para llevar a cabo la actuación.
- Relación de afectados con expresión de las direcciones postales actualizadas.
- Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras, modo de ejecución de las obras de urbanización.
- Fianza o aval equivalente al 2 % del coste real y efectivo de la inversión.

La Memoria y los Planos se subdividen en dos documentos: Memoria y Planos de la Información y Análisis y Memoria y Planos de Ordenación, incluidos los primeros como un documento anexo, adjunto al Avance del Plan Parcial inicial.

Siguiendo la cultura general del planeamiento urbanístico, la Memoria contiene la descripción y justificación de la ordenación propuesta, verificando la adecuación a las directrices y determinaciones del PGOU, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica las previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución. La Memoria incluye una serie de aspectos previos, emplazamiento, ámbito.... y unos cuadros resumen, adjuntados como anexos, que definen numéricamente la ordenación y establecen un estudio comparativo con las determinaciones del P.G.O.U. y las reservas dotacionales solicitadas por la LOTRUSCA. Uno de los anexos recoge el listado de parcelas catastrales incluidas en el ámbito, indicando los nombres de los propietarios y las superficies aproximadas.

La Memoria se refiere a los diversos extremos especificados en el artículo correspondiente del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, refiriéndose de manera expresa a la información urbanística, convenientemente analizada, objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento y de la información urbanística analizada y el examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas estudiadas en el desarrollo, justificando la solución elegida que constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con la estructura urbana.

Dado que se trata de un Plan Parcial Modificado se incluye también una definición del objeto de la Modificación, el contenido preciso de las diferentes determinaciones y documentos modificados, y una justificación de estas modificaciones.

Los Planos de Ordenación definen la zonificación de usos pomenorizados, precisando la nueva localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, los sistemas de espacios libres y equipamientos, la red viaria con alineaciones y rasantes, los planos de asiento de la edificación, las redes de infraestructuras y la delimitación de polígonos, en realidad se delimita un único polígono.

Las Ordenanzas Urbanísticas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación, diferenciando diversas áreas.

El Plan de Etapas determina el orden de prioridades en la ejecución de los polígonos y el sistema de actuación para cada uno.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La Evaluación de los Costos de Urbanización y de Implantación de los Servicios evalúa los costos de la implantación de los servicios básicos de las infraestructuras y la urbanización, incluyendo las acometidas de las redes, el tratamiento de los espacios libres públicos, las medidas de protección ambiental, el derribo de las edificaciones existentes y las indemnizaciones a sus propietarios. Dado que ya se ha redactado el Proyecto de Urbanización, elaborado por la empresa de ingeniería Dirsur S.L., la evaluación se efectúa con el presupuesto definido en el mismo.

El Estudio Económico Financiero estima la inversión necesaria para el desarrollo del Plan Parcial, adaptando los datos a la situación actual.

El Informe de Sostenibilidad Económica, que no se incluía en el Plan parcial inicial, verifica la viabilidad de la propuesta modificada para las arcas municipales con criterios de sostenibilidad.

La acreditación de la voluntad de las personas, que ejercen la iniciativa, y de los medios económicos con que cuentan para llevar a cabo la actuación, se aportó en el Documento de Plan Parcial, no pareciendo necesario volverlo a incluir.

La relación de afectados, con expresión de las direcciones postales actualizadas, introduciendo pequeños ajustes al listado inicial, se incluye como anexo 5 de esta Memoria.

El Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras, modo de ejecución de las obras de urbanización, se adjunta como anexo 6 de esta Memoria.

El aval, como se ha indicado anteriormente, con un valor ligeramente superior al exigido conforme a los nuevos datos del Estudio Económico Financiero, fue aportado por Promega Residencial S.L. al Ayuntamiento el 7 de marzo de 2011.

Forman parte también del expediente del Plan Parcial Modificado otros documentos o informes elaborados por los redactores del Plan o los técnicos de las diversas administraciones, a lo largo del proceso iniciado en el año 2005, indicados al inicio de esta Memoria. Como se ha indicado anteriormente el Modificado no requiere un nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4. AUTOR DEL ENCARGO.

El Plan Parcial inicial fue encargado por Gabino Gorostiza Ezquerro, en representación de Grupo Promega Residencial S.L. El Plan Parcial Modificado ha sido encargado nuevamente por Gabino Gorostiza Ezquerro, en representación de la Junta de Compensación "El Mortuorio", constituida el 3 de febrero de 2012, aprobada por la Junta de Gobierno Local el 24 de octubre de 2012, con CIF V 39.774.682 y domicilio a los efectos oportunos en la calle Burgos nº 4, 1º dcha. Santander 39008.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

5. EMPLAZAMIENTO.

El ámbito está situado al nordeste del núcleo de Torrelavega, entre el populoso barrio de La Inmobiliaria y el grupo de viviendas de Emilio Revuelta, próximo a la rotonda de conexión de la autovía a Santander y a una distancia aproximada de 680 metros de la Plaza Mayor.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO.

El área tiene una superficie aproximada de 131.534 m², según reciente medición aportada por los promotores, incluyendo 1.468 m² de los viales de borde, que se han incluido para la urbanización. A efectos de cálculo del techo edificable y otros parámetros reguladores utilizaremos la superficie computable de 130.066 m².

Tiene una geometría sensiblemente rectangular, aunque irregular. La dimensión media en sentido nordeste-sudeste es 400 metros y la noroeste-sudeste es 320 metros.

La mayor parte de los límites están claramente definidos por el viario o la estructura parcelaria, salvo el nordeste definido por la huella del túnel de la autovía.

Linda nordeste, con otras partes de fincas incluidas parcialmente en el ámbito; al sudeste presenta un linde heterogéneo, con el vial de acceso al barrio San Ramón, el barrio de Emilio Revuelta, y casas de diversas agrupaciones; linda sudoeste con el bulevar ronda, adaptándose a su trazado, en dos tramos interrumpido con un grupo de casas y con otra parcela en la que se localiza una edificación en ruinas y noroeste con otra agrupación de viviendas y fincas no construidas con un perfil sinuoso.

7. OBJETIVOS DEL PLAN.

Los objetivos del Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones del PGOU de Torrelavega y del Modificado nº 29, son los genéricos para el Suelo Urbanizable, favoreciendo los desarrollos en los vacíos situados en torno a los ejes viarios, para definir un perímetro de ciudad compacta delimitado por las barreras naturales y las infraestructuras. En concreto para el desarrollo de esta unidad, el PGOU define como objetivo la obtención de espacios libres cercanos al barrio de "La Inmobiliaria" y el Modificado 29 la resolución de las conexiones con el vial de borde y con el viario del barrio de "La Inmobiliaria", contribuyendo a mejorar la relación del nuevo desarrollo con su entorno urbano.

El ámbito de "El Mortuorio" resulta adecuado para plantear un crecimiento residencial, ordenado, bien conectado con el centro de la ciudad, el barrio de "La Inmobiliaria" y otros núcleos del municipio.

Los parámetros definidos en el planeamiento y la legislación, la densidad, la edificabilidad, la superficie dotacional, la posibilidad de utilizar diversas tipologías y las características físicas del ámbito, definen de manera genérica, la intensidad del tejido urbano, incidiendo en la utilización de determinadas tipologías, que configuran o condicionan la morfología urbana proyectada.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El PGOU no incluye en el ámbito del Plan nuevos sistemas generales, pero define las superficies de espacios libres públicos y dotaciones, con exigencias muy superiores a las establecidas en la LOTRUSCA. Esta sobredimensionada superficie dotacional contribuirá a paliar los déficits de "La Inmobiliaria", pero condiciona la ordenación del ámbito, obligando a concentrar la edificación en una topografía bastante accidentada.

7.1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO.

El presente documento Modificado tiene básicamente un único objetivo. Modificar la localización de los edificios residenciales con viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que en el Plan Parcial inicial, estaban localizadas en el Área de Edificación Residencial Abierta IV Alturas A 3, disponiéndolas en diversas zonas de las unidades A1, A2 y A3, evitando la concentración de este tipo de viviendas para conseguir un tejido más complejo y heterogéneo. En principio, en tanto no se modifique el marco legislativo, se mantienen los tipos de viviendas protegidas anteriores. Para facilitar la lectura e interpretación de este documento, en el apartado 12 de esta Memoria se especifican los cambios y ajustes introducidos en este Modificado, entre otros la ampliación del área B1 y las correspondientes pequeñas reducciones de las áreas A2, A3 y A4 y en la red viaria, para mantener la superficie del Espacio Libre de Dominio y Uso Público exigida en el planeamiento, así como la propuesta de un trazado, apuntado en el Plan Parcial Inicial para prolongar la senda peatonal hasta el bulevar ronda. Por otra parte, el Plan Parcial Modificado asume o se adapta al contenido del Modificado 49, que explicita los criterios de conexión del viario, definidos por el Ayuntamiento en el escrito remitido en agosto de 2005 a requerimiento del entonces promotor, al amparo del artículo 57.2 de la LOTRUSCA.

8. FORMACION Y APROBACION.

La formación y aprobación del Plan Parcial se efectuará conforme a la legislación urbanística. Igualmente ocurre con el Plan Parcial Modificado.

9. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

El Avance incluía, en documento anexo, la información urbanística de la realidad existente en el ámbito del Plan, las previsiones sobre el mismo del planeamiento vigente y el análisis, pretendiendo sirva de referencia para la definición de los criterios, objetivos y alternativas de ordenación.

De acuerdo con el Art. 59 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y las condiciones concretas del ámbito, la información incluye entre otros los siguientes aspectos: la topografía, la estructura de la propiedad, la actividad urbana, la población, las condiciones de la edificación, los sistemas de espacios libres y equipamientos, las

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

infraestructuras, el medio natural y la vegetación, la estructura del entorno y las previsiones del planeamiento.

Transcribimos por su interés el apartado de Información dedicado al planeamiento y otras previsiones y el Análisis, incluyendo las modificaciones que implica la entrada en vigor de la Ley 7/2007 de 27 de Diciembre.

La relación de afectados, que se repite, como anexo 5 de la Memoria, introduciendo diversos cambios conforme a la documentación aportada por la Junta de Compensación, describe la estructura de la propiedad y se acompaña con un plano que grafía las diferentes parcelas.

Cabe citar también entre las previsiones o determinaciones que debe contemplar o incorporar el Plan, las que provienen del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la Memoria ambiental.

En el análisis se incluyen algunas reflexiones sobre la situación actual, en un periodo de crisis con condiciones muy diferentes a las existentes en el año 2006 cuando el Grupo Promega Residencial S.L. inició la promoción del Plan Parcial y adquirió los terrenos. Estas circunstancias se han agravado en los últimos años.

9.1. EL PLANEAMIENTO Y OTRAS PREVISIONES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, publicado en el BOC del 27 de Noviembre de 1985, ordena el territorio municipal, prestando especial atención a los desarrollos urbanos. El Plan define siete sectores Suelo Urbanizable Programado, cuatro residenciales, uno industrial y los mixtos, y cinco unidades urbanísticas integradas de Suelo Urbanizable No Programado, dos residenciales, dos industriales y uno mixto. Una de estas unidades es "El Mortuorio"

El Modificado 29 del PGOU, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 27 de Agosto de 2004, y publicado en el BOC el 17 de Septiembre del mismo año, completa y ajusta las determinaciones sobre las diversas áreas de Suelo Urbanizable no Programado o Residual, definiendo los criterios a los que se refiere el artículo 49 de la LOTRUSCA, con el fin de adaptarse a lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la misma Ley y poder admitir la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular.

Como se ha indicado anteriormente en el entorno lindante con el Plan Parcial se ha aprobado el Modificado 49 del PGOU, que plasma en el planeamiento general la conexión entre el viario interno y el bulevar ronda, con un vial de aproximadamente 43 metros de longitud, conectando con el enlace existente de geometría semicircular, atravesando una parcela exterior al ámbito del Plan Parcial, calificada en el PGOU como Suelo Urbano Núcleo Rural, UNR, para comunicar adecuadamente el ámbito del Plan Parcial con el bulevar ronda.

Esta conexión estaba ya definida teóricamente en los Criterios y Previsiones de ordenación definidos por el Ayuntamiento el 3 de agosto de 2005, que se describen en el apartado 9.1.2. de esta Memoria.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

9.1.1. Determinaciones del PGOU y el modificado 29.

Los artículos del Capítulo 5.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU establecen diversas determinaciones genéricas para el Suelo Urbanizable, diferenciando las zona residencial sin especificar, de la zona residencial unifamiliar, definiendo tipologías, edificabilidad, altura máxima, número de plantas, usos permitidos... y determinadas condiciones de urbanización.

La ficha de la unidad especifica estos y otros parámetros, estableciendo básicamente las siguientes determinaciones:

- Usos permitidos: Vivienda familiar, vivienda colectiva, comercio y hostelería.
- Usos incompatibles: Industria autónoma, industria media y almacenes
- Edificabilidad: 0,25 m²/ m² sobre la superficie bruta.
- Densidad: 25 viv/ha de la superficie de sistemas generales. Podrá incrementarse a 40 viv/ha, siempre que el exceso se destine a viviendas de VPO.
- Sectores: la totalidad de la superficie delimitada corresponderá a un único sector y unidad de actuación.
- Red viaria: el Plan Parcial resolverá las conexiones con el vial de borde y con el barrio de La Inmobiliaria.

El resto del viario cumplirá las condiciones generales del Suelo Urbanizable.

El viario será continuo y mallado.

El acceso a las parcelas se efectuará desde los sistemas locales.

- Cesiones: Cesión del 50 % de la superficie neta de la unidad para espacios libres y 5.000 m² para un equipamiento docente.

Los planos de ordenación y clasificación del PGOU no definen ninguna propuesta de ordenación, respecto a la localización de las dotaciones, la estructura viaria...

El Plan ordena el entorno de la unidad, con diferentes clasificaciones y calificaciones pormenorizadas y el trazado del bulevar ronda, pero deja sin resolver las conexiones entre el bulevar y los diversos núcleos de viviendas existentes localizadas al este del ámbito.

9.1.2. Criterios y previsiones de ordenación y urbanización definidos por el Ayuntamiento.

El 3 de Agosto de 2005 el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo informó favorablemente los criterios de ordenación propuestos por los Servicios Técnicos Municipales, en contestación a la solicitud formulada por la empresa promotora Euroindustrial Meruelo S.L, siguiendo las determinaciones del.

Los informes refieren a las determinaciones del planeamiento y a la conexión de las infraestructuras, y proponen los siguientes criterios:

- El acceso a la Unidad desde la prolongación de la calle Pintor Varela se realizará, conectando el vial interno con el enlace existente.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- Las secciones transversales del viario interno tendrán aceras de 2,50 m., carriles de 4,50 m. y aparcamientos en batería de 4,50m.
- Deben estudiarse itinerarios para personas con movilidad reducida.
- El suelo para el equipamiento docente se dispondrá próximo al barrio de "La Inmobiliaria".
- La configuración de los espacios libres se realizará de la manera más compacta posible, evitando fraccionamientos e irregularidades.
- La red de abastecimiento acometerá a la conducción que discurre por el bulevar ronda.
- La red de alcantarillado será separativa, las aguas pluviales verterán al nuevo cauce del Indiana y las aguas sucias al antiguo cauce convertido en colector en la actualidad.

9.1.3. Determinaciones del Convenio Urbanístico de 17 de marzo de 2008.

En dicha fecha, Blanca Rosa Gómez Morante, en representación del Ayuntamiento de Torrelavega, Gabino Gorostiza Ezquerria en representación de Promega Residencial S.L. y José Luis Blanco Cruz y Alfonso Domínguez Escallada en representación de Euroindustrial Meruelo, S.L., firmaron un Convenio Urbanístico que entre otras estipulaciones, contiene las siguientes determinaciones:

Euroindustrial Meruelo, S.L., propietaria de la parcela catastral 000701400, que tiene una superficie de 852,77 m², según medición efectuada por el técnico municipal del Ayuntamiento, cedía esa parcela de forma gratuita y con reserva del aprovechamiento urbanístico, al Ayuntamiento de Torrelavega, para destinarla a espacio libre, viario y otros usos públicos asimilables.

El Ayuntamiento reconocía los aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en 341,11 m² a Euroindustrial Meruelo, que los transferiría a la parcela colindante incluida en el Plan Parcial y calificada como Área Productiva.

Por otra parte Promega Residencial S.L. y Euroindustrial Meruelo S.L. en calidad de promotores del Plan Parcial asumían para el desarrollo del Plan Parcial, las obligaciones de urbanizar íntegramente la porción de viario comprendida entre el límite del Plan Parcial y la intersección ejecutada en el bulevar ronda y la urbanización íntegra de los espacios libres a que se destinará el resto de la parcela cedida.

Tras un largo proceso, el 12 de julio de 2013, se ha elevado a escritura pública el Convenio

En este período el Ayuntamiento ha tramitado el Modificado 49 del PGOU con el objeto de incorporar al PGOU el trazado de la prolongación del vial interno del Plan Parcial para comunicar adecuadamente el ámbito del Plan Parcial con el bulevar ronda. Sus determinaciones no afectan a la ordenación del Plan Parcial pero concretan uno de los criterios o previsiones definidos por el Ayuntamiento, a requerimiento del promotor inicial del Plan Parcial, de acuerdo con el artículo 57.2 de la LOTRUSCA

En este largo proceso, en la fase en la que parecía que el Convenio no se iba a gestionar, la Junta de Compensación consideró oportuno encargar un Modificado del Plan Parcial, suprimiendo las determinaciones o directrices establecidas en el Convenio Urbanístico,

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

sustituyéndolas por las determinaciones del nuevo Modificado 49 del PGOU, afectando exclusivamente en lo que se refiere a este Plan Parcial en la supresión del incremento del techo edificable en el Área Productiva por la transferencia del aprovechamiento de la parcela colindante, externa al ámbito del Plan Parcial. A pesar de que el Convenio Urbanístico ha continuado su tramitación, la Junta de Compensación ha considerado oportuno tramitar este Modificado, volviendo a otorgar en el Área Productiva el aprovechamiento de la parcela objeto del Convenio, volviendo a las determinaciones del Plan Parcial aprobado, pero manteniendo el resto de los cambios o ajustes definidos en el apartado 12 de la Memoria, añadiendo otro pequeño ajuste respecto a los límites del Espacio Libre de Dominio y Uso Público EL3 para incrementar la superficie del área B1, manteniendo las superficies exigidas en el planeamiento. Igualmente, el Ayuntamiento ha considerado oportuno continuar la tramitación del Modificado 49.

9.1.4. Determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral.

Torrelavega es un municipio afectado por el Plan de Ordenación del Litoral aprobado el 13 de Septiembre de 2004 y publicado en el BOC del 18 de Septiembre del mismo año. El POL incluye el ámbito del Plan y el entorno próximo no urbano, en la categoría de ordenación, Área no Litoral. La Normativa apenas establece determinaciones para esa categoría.

9.1.5. Determinaciones de la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, 2/2001 de 25 de Junio y sus modificaciones a través de la Ley 7/2007 de 27 de Diciembre.

La ley además de articular las determinaciones y documentación que deben tener los planes parciales, así como los procedimientos de formación y aprobación, establece los siguientes estándares urbanísticos mínimos:

- Superficie mínima de espacios libres públicos: 20 m² por cada 100 m². de superficie construida de cualquier uso o el 10 % de la superficie total del sector.
- Superficie mínima de equipamientos sanitarios, educativos, deportivos y otros de carácter social o asistencia: 12 m² por cada 100 m² de vivienda.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: 2 plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100 m² de superficie construida de cualquier uso.
- Los propietarios del suelo deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el 15% del aprovechamiento del sector.
- Superficie construida residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública: 30% de la superficie construida residencial, de dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

9.1.6. Determinaciones y previsiones de la Consejería de Medio Ambiente.

En paralelo a la redacción del Plan Parcial se elaboró el Informe de Sostenibilidad Ambiental, contemplado los criterios de la antigua Consejería de Medio Ambiente. La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la antigua Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo formuló una Memoria Ambiental del Plan Parcial cuyas determinaciones finales, junto con las medidas ambientales contempladas en el ISA se incorporan a este documento. Como se ha indicado anteriormente, el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, resolvió el 25 de febrero de 2014 que el Plan Parcial Modificado no ha de ser objeto de una nueva Evaluación Ambiental, siendo vigente la Memoria Ambiental emitida el 19 de septiembre de 2008.

9.1.7. Determinaciones numéricas del planeamiento y la legislación.

Superficies:

Superficie del ámbito 131.534 m²
Sup. caminos de borde 1.468 m²
Superficie computable 130.066 m²

Condiciones de la edificación

Edificabilidad 0,25 m²/m².
Techo edificable lucrativo 130.066 m² x 0,25 m²/m² = 32.516,50 m². (1)
Densidad 25 viv/ha (2) Podrá incrementarse a 40 vivs/ha siempre que el exceso se destine a viviendas sometidas a algún régimen de protección
Número de viviendas 13,006 ha x 25 viv./ha = 325 viviendas (2)
Altura máx. edificación 12 m.
Número máx. de plantas B+3
(1) El techo edificable lucrativo se incrementa con la superficie edificable transferida de la parcela colindante de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado el 17 de marzo de 2008.

Dotaciones

Espacios libres 50% s/ 130.066 = 65.033 m².
Equipamiento docente 5.000 m²
Aparcamientos públicos 32.516,50 m² + 1.501/ 100 = 340
Aparcamientos privados 32.516,50 m² + 1.501/ 100 = 340

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

9.2. ANÁLISIS.

El estudio de las condiciones existentes en el área y de las previstas en el planeamiento vigente y la legislación, permite efectuar un primer análisis, detectando los puntos críticos que debieran ser contemplados en la futura ordenación, bien para fomentar los aspectos positivos, bien para paliar el efecto de aquellos que pudieran ser conflictivos.

Analizamos los aspectos detectados diferenciando aquellos que se refieren a las condiciones existentes en la actualidad de aquellas que tienen su origen en las diferentes previsiones.

a) Referente a las condiciones existentes en el área:

1. Adecuada localización.

La ubicación del área, próxima al centro de la ciudad y colindante con el barrio de La Inmobiliaria, la hace adecuada para soportar un desarrollo residencial.

2. Condiciones de la topografía.

La pronunciada pendiente de la ladera condiciona la futura ordenación, que debe resolver los problemas de implantación, accesibilidad y funcionalidad, aprovechando al mismo tiempo las posibilidades de las vistas.

3. La estructura de la propiedad facilita la gestión.

El escaso número de parcelas y el porcentaje de propiedad de la sociedad Promega Residencial, S.L., 70,64% de la superficie neta del ámbito, facilitan la gestión. Además el Ayuntamiento es propietario del 7,75 % de la superficie del ámbito.

4. La escasez de edificaciones facilita la ordenación y la gestión.

En el ámbito del Plan se localiza un escaso número de edificaciones. Este hecho facilita la ordenación sobre un plano vacío, simplifica la gestión y economiza la urbanización, al reducir los gastos de derribos e indemnizaciones.

La ordenación debiera contemplar el caso de una vivienda incluida parcialmente en el ámbito.

5. Problemas de accesibilidad y estructura viaria.

El bulevar ronda facilita la conexión con otros barrios de la ciudad.

Los otros viales perimetrales resultan insuficientes, por su sección, para resolver, de manera exclusiva, la accesibilidad y, la conexión del ámbito con el entorno, aunque pueden servir para completar el sistema general viario. Lo mismo ocurre con los caminos internos, insuficiente para resolver la estructura interna.

A pesar de su proximidad al centro de la ciudad, la contigüidad con el barrio de La Inmobiliaria y el estar prácticamente bordeado de viales, el ámbito tiene una mala accesibilidad, ocasionada básicamente por la fuerte topografía y la insuficiente sección de los viales, que además resultan difícilmente ampliables por la disposición de las viviendas en sus márgenes.

Por otra parte las características del bulevar ronda dificultan la continuidad viaria en sentido transversal.

6. La capacidad de las infraestructuras.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La proximidad de las diversas redes de infraestructuras facilitará la urbanización del ámbito.

7. La presencia de algunos árboles.

La ordenación del ámbito, en la medida de lo posible, debe conservar e integrar las especies arbóreas de interés.

8. El drenaje de la ladera.

La topografía de la ladera resuelve de forma natural el drenaje de las aguas pluviales. La ordenación y urbanización del ámbito debe resolver la recogida de las aguas de lluvia, que en la actualidad se efectúa de una forma natural.

9. La relación con los núcleos próximos.

La ordenación del ámbito debe considerar la relación del nuevo tejido con el barrio Emilio Revuelta, las agrupaciones de viviendas de los bordes y el barrio de La Inmobiliaria.

Esta relación se facilita con la estructura del viario existente y la intensidad, relativamente baja, del nuevo desarrollo.

10. El déficit de dotaciones de los núcleos del entorno.

El barrio de la Inmobiliaria tiene un notable déficit de espacios verdes y equipamientos. La ordenación del ámbito puede contribuir a resolver este problema.

11. Un singular fondo paisajístico.

La ordenación del ámbito debe potenciar las visiones sobre el singular fondo paisajístico de la ciudad y los ríos, que disfruta la ladera. La topografía facilita esta solución.

b) Referente a las condiciones previstas:

12. Los datos de la ordenación y gestión. El techo edificable y las dotaciones.

La interpretación cruzada de los diversos parámetros establecidos en el planeamiento y otras normas define los siguientes datos de la ordenación:

- Superficie del ámbito: 131.530 m².

- Superficie computable del ámbito: 130.066 m².

- Techo edificable dedicado a usos no dotacionales públicos: 32.516,5 m². (1)

- Techo edificable a ceder cedido al municipio: 4.877 m².

- Altura máxima de la edificación residencial 4 plantas.

- Número máximo de viviendas: 325, que pueden incrementarse hasta 40 vivs/ha destinando el incremento a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Superficie mínima de espacios públicos: 65.033 m².

- Superficie mínima de suelo de equipamientos: 5.000 m².

- Número mínimo de plazas de aparcamiento: 680 de las cuales 340 deben de ser públicos.

- Superficie construida residencial sometida a algún régimen de protección público: 30% de la superficie construida residencial, de dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El incremento de la cesión y la condición impuesta sobre la cantidad de superficie construida destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dificultan la gestión económica del desarrollo de la unidad.

(1) El techo edificable lucrativo se incrementa con la superficie edificable transferida de la parcela colindante de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado el 17 de marzo de 2008, debiendo materializarse en el Área Productiva AP.

13. Alternativas de tipologías y morfologías.

Los parámetros establecidos en el planeamiento (edificabilidad, densidad, altura de la edificación...) y la posibilidad de utilizar diversas tipologías (viviendas adosadas, bloques, manzanas abiertas, manzanas cerradas...) permite ordenar el ámbito con diversas alternativas morfológicas. Estas morfologías deben adaptarse a la accidentada topografía del lugar.

14. La estructura viaria.

La ordenación debe resolver la conexión del ámbito con la estructura viaria de su entorno, especialmente con el bulevar ronda, y estructurar el tejido interno con un viario mallado. El viario peatonal debe diseñarse con criterios de accesibilidad, dada la dificultad de que todo el viario interno tenga pendientes ajustadas, por la topografía del terreno, que provocaría una morfología fragmentaria y un fuerte impacto en el paisaje.

Los criterios y previsiones definidos por el Ayuntamiento en la fase inicial del Plan Parcial y el contenido del Modificado 49, definen el trazado de la conexión de la estructura viaria interna con el bulevar ronda.

15. Viarios y aparcamiento.

La mayor parte de los viales deben tener la sección suficiente para emplazar aparcamientos en línea o batería, a fin de resolver las exigencias.

16. Espacios libres y equipamientos.

La superficie de espacios libres y equipamientos cualifica el tejido, resuelve las necesidades de los vecinos del "El Mortuorio" y contribuye a paliar el déficit de "La Inmobiliaria". El equipamiento docente se debe situar próximo a "La Inmobiliaria".

La excesiva superficie de espacios libres condiciona la morfología e implantación de los edificios, reduciendo la posible ocupación de la edificación y la superficie de espacios libres privados.

Conforme a la Ley 2/2001, un porcentaje de estas superficies verdes deben tener una pendiente adecuada para garantizar su uso.

17. Gestión mediante sistema de compensación.

Dada la estructura de la propiedad y la voluntad de la mayor parte de los propietarios de desarrollar la ordenación del ámbito, se considera que el sistema más adecuado será el de compensación. Los propietarios se agruparán en una entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumiendo el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevando a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria.

El desarrollo del ámbito se efectuará mediante una única unidad de actuación.

18. El desarrollo de la unidad en un momento de crisis.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

En la situación actual de crisis con escasa actividad en la construcción en el municipio, el desarrollo de la unidad puede contribuir a reducir esta tendencia y a resolver el déficit de viviendas, especialmente de viviendas protegidas.

19. Infraestructuras y conexiones.

El proyecto de Urbanización debe resolver las infraestructuras del ámbito, conectando con las redes perimetrales conforme a las previsiones del Ayuntamiento y las compañías suministradoras.

10. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

El Plan Parcial ordena un fragmento del territorio municipal, que hasta la fecha se ha mantenido como un espacio rural, con escasas edificaciones, al margen de los procesos de crecimiento desarrollados en otras zonas de la ciudad en las últimas décadas.

El nuevo desarrollo debe asumir su carácter eminentemente residencial, buscando sumarse al centro urbano, al ensanche de "La Inmobiliaria" y a los otros núcleos y barrios de la ciudad.

Las morfologías y tipologías elegidas intentan ser coherentes con los parámetros definidos en el PGOU y las condiciones físicas del lugar. Estas intensidades y la generosa superficie dotacional determinan las formas de relacionarse con los tejidos de los núcleos colindantes.

Los objetivos intentan responder a los aspectos detectados en el análisis, declarando al mismo tiempo las intenciones para ordenar este fragmento de territorio. Concretando, podemos apuntar los siguientes objetivos:

1. Plantear un nuevo vial que conecte el bulevar ronda con la parte superior de la ladera, estructurando el ámbito y restando peso a la calle Gervasio Herreros, que tiene problemas de trazado, con las edificaciones existentes, difícilmente resolubles. Además este vial conecta con la calle Gervasio Herreros, reduciendo sus problemas. Los aparcamientos en superficie están resueltos en los márgenes de este vial. Dada la topografía del terreno y la imposibilidad, tanto desde el punto de vista morfológico como de impacto ambiental, de que este vial tenga unas pendientes ajustadas, se plantea completar la estructura viaria con un vial peatonal que discurra por los espacios libres conectando prácticamente todas las áreas del ámbito. Este vial peatonal, con las pendientes adecuadas, debe prolongarse atravesando la zona verde contigua hasta enlazar con el bulevar ronda.

2. Definir una estructura viaria secundaria, jerarquizada, privada, en peine, que sirva de instrumento de ordenación del nuevo desarrollo y facilite la accesibilidad a los bloques residenciales, aumentando las plazas de aparcamiento superficial. Para garantizar la accesibilidad estos viales se conectan a la senda o vial peatonal.

3. Diseñar una morfología urbana, caracterizada por la profusión de espacios verdes, con las intensidades y exigencias definidas en el PGOU, conformada por agrupaciones de bloques, adecuada al carácter residencial de la unidad, y a las características del ámbito y del entorno, aprovechando las cualidades paisajísticas de la ladera. Elementos básicos en el diseño de esta morfología son los nuevos viales, las orientaciones, las unidades

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

morfológicas diferenciadas, los espacios verdes públicos, los espacios verdes privados al servicio de cada unidad y la topografía. La implantación de las edificaciones en la sección resulta tan significativa como su ordenación en planta.

4. Utilizar en la ordenación del área tipologías residenciales modernas, con fondos limitados, dobles orientaciones, en la mayor parte de las viviendas, y una intensa relación con los espacios verdes exteriores.

5. Permitir la construcción de viviendas con programas heterogéneos, atentos a todas las demandas de los nuevos modos de vida, con un alto porcentaje de viviendas de protección.

6. Construir un equipamiento comercial privado, multifuncional, al servicio de “El Mortuorio” y los núcleos colindantes.

7. Mantener la edificación residencial aislada o adosada, situada parcialmente en el ámbito, intentando establecer una relación adecuada con las nuevas edificaciones.

8. Ordenar la gran superficie de espacios libres requerida, de tal forma que sirva para caracterizar el tejido propuesto, “un barrio verde”, articular la relación con los núcleos y el medio rural del entorno y contribuya a paliar el déficit de espacios verdes de “La Inmobiliaria”. En la medida de lo posible la ordenación respetará el espacio verde existente propiedad del Ayuntamiento, que debe ser reurbanizado. El espacio verde principal, denominado EL3 será un espacio continuo y fluido, que se extiende por toda la ladera, conectado al viario público, de fácil acceso desde las unidades residenciales privadas y atravesado por una senda peatonal que conecte la parte superior e inferior del ámbito. Una superficie considerable de estos espacios verdes, equivalente al 10% de la superficie del ámbito, deberá tener la topografía adecuada para garantizar su buen uso. Este sistema de zonas verdes se completa con los espacios libres privados.

9. Ordenar el equipamiento requerido, de tal forma que sirva para cualificar el tejido propuesto y contribuyan a resolver las necesidades de los vecinos del ámbito y del barrio de “La Inmobiliaria”.

10. Asegurar la conexión entre la nueva área y los núcleos colindantes, tanto desde el punto de vista funcional como morfológico, buscando la continuidad de los tejidos por medio del sistema viario, la adecuación de las morfologías e intensidades y el diseño de los bordes. Para mejorar la conexión con el bulevar ronda y La Inmobiliaria se ha firmado un Convenio que permite la ampliación del tramo del vial que queda fuera del ámbito del Plan, posibilitando la conexión planteada por el Ayuntamiento en los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, definidos en las primeras fases de desarrollo del Plan Parcial.

11. Asumir en la nueva ordenación los árboles de mayor porte o especies más interesantes.

El Plan Parcial Modificado apenas afecta a los objetivos y criterios de ordenación salvo la ya anunciada voluntad de incrementar la complejidad del tejido, evitando la zonificación residencial, localizando las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en diversas áreas.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LAS MODIFICACIONES DEL NUEVO DOCUMENTO.

El entendimiento del ámbito, básicamente como un vacío con escasas preexistencias, salvo las derivadas de su accidentada topografía, permite plantear un diseño ex-novo de un área residencial, relativamente autónoma, que se sume con naturalidad al centro de la ciudad, al ensanche de "La Inmobiliaria", a los otros barrios del municipio y al medio rural. El proyecto utiliza como instrumentos de ordenación: el trazado de la red viaria, definiendo los cierres de parcela, la elección de determinadas morfologías que soportan las tipologías edificatorias residenciales y la localización de los espacios libres, el equipamiento previsto y un edificio comercial.

Dada la topografía del ámbito, la superficie exigida de espacios libres públicos y el producto inmobiliario que desea el promotor, adaptado a los condicionantes impuestos por la legislación, se plantea la construcción de unidades residenciales, conformadas por bloques, entre prados y bosquetes, renunciando a una solución más compacta y urbana. La relación entre el viario, las agrupaciones residenciales y los espacios verdes libres públicos o privados caracterizan la morfología.

La estructura general del barrio está definida por un nuevo vial este-este, que asciende serpenteando por la ladera, conectando el bulevar ronda o la prolongación de la calle Pintor Varela con el vial de acceso al barrio San Román, enlazando también con la calle Gervasio Herreros. El nuevo vial tiene una pendiente media del 6,5 %, alcanzando en algún tramo el 14 %.

La conexión del vial con la isleta del bulevar ronda se resuelve ocupando la parcela colindante que queda fuera del ámbito. Esta solución que se garantiza mediante el Convenio firmado el 18 de marzo de 2008, ha sido recogida en el nuevo Modificado 49 del PGOU. El sistema es el mismo que el utilizado para resolver las conexiones o acometidas de las redes del ámbito con las redes del entorno. La urbanización de la prolongación de este vial, hasta enlazar con el bulevar ronda, está considerada en el Plan Parcial inicial y en el Proyecto de Urbanización ya redactado. Este Nuevo Documento propone también el trazado de la prolongación del itinerario peatonal, apuntado en el Documento Inicial, para garantizar la accesibilidad con las pendientes adecuadas, discurriendo por el espacio libre contiguo al ámbito, que se obtiene en el desarrollo del Convenio.

El trazado del vial permite reducir el tráfico de la calle Gervasio Herreros.

Este vial tiene un primer tramo paralelo al linde oeste del ámbito, en la base de la ladera, de trazado recto y generosa sección arbolada, que se conforma como un mirador sobre la ciudad. A partir de una glorieta, el vial gira 90 grados y asciende por la ladera hasta alcanzar la cota más elevada, enlazando con el vial de acceso al Barrio San Ramón.

A la glorieta se incorpora también otro pequeño vial que enlaza con la calle Gervasio Herreros.

Al vial principal dan frente el área productiva, los espacios verdes públicos y el equipamiento, mientras que a las unidades residenciales se accede desde viales privados que conectan con el vial estructurador.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La mayor parte del ámbito, se resuelve con una morfología y tipología precisas, una agrupación de bloques que conforman una unidad residencial con espacios verdes comunes. Se ordenan tres unidades de este tipo, escalonadas en la ladera y un cuarto área de menor superficie. Las agrupaciones residenciales se localizan básicamente al Sur del ámbito, adaptándose a la topografía.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Parcial se ha continuado trabajando en el desarrollo de una nueva propuesta, proponiendo a nivel orientativo una ordenación que se apunta en el plano 8, ajustando o introduciendo pequeñas modificaciones a la propuesta inicial.

Las viviendas sometidas a algún régimen de protección se localizan en las tres áreas residenciales citadas, evitando la concentración prevista en el Plan Parcial inicial.

A fin de facilitar el mantenimiento de unas edificaciones situadas en el límite nordeste del ámbito, se califica una pequeña superficie como área residencial de baja densidad. Este Documento, Plan Parcial Modificado, siguiendo los requerimiento de uno de los propietarios ajusta el límite esta área B1, y el espacio libre EL3. Para mantener la superficie de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, establecida en el planeamiento se han ajustado también los límites con las áreas residenciales A2, A3 y A4.

El área productiva o comercial, se localiza en la zona inferior del ámbito, al igual que el equipamiento, para facilitar el acceso de los vecinos del Mortuorio y los núcleos próximos. El techo edificable de este área asume la transferencia del aprovechamiento de la parcela exterior al ámbito por la que discurrirá la prolongación del nuevo vial

Las zonas verdes se expanden por todo el ámbito, aunque en su mayor parte se localizan al Norte, enlazando el bulevar ronda con el barrio de Emilio Revuelta. En la práctica, a los espacios verdes se suman los espacios privados y la ladera se entiende como un gran parque en el que emergen las edificaciones residenciales. Al parque se accede básicamente desde la cota inferior y superior del vial principal, enlazando dos áreas diferenciadas.

Una sinuosa senda peatonal con pendientes accesibles enlaza las diversas áreas, prolongándose en la parte inferior hasta enlazar con el bulevar ronda. Las calles transversales privadas conectan también a diferentes cotas.

La ordenación planteada, la profusión de espacios verdes y el viario facilitan la conexión entre las diversas zonas del ámbito y entre éstas y los núcleos colindantes, resolviendo los problemas de bordes.

La estructura viaria genera recorridos peatonales, que se prolongan en las zonas verdes, asegura la accesibilidad de las unidades residenciales, los equipamientos y los espacios libres y soluciona los aparcamientos de superficie, definiendo sus secciones en función del papel que desempeñan.

La ordenación del ámbito prácticamente no se ha alterado en este nuevo documento del Plan Parcial Modificado, excepto la modificación de la localización de las viviendas sometida a algún régimen de protección pública, localizadas en el Plan Parcial inicial en el Área A3 y que ahora se disponen en las Áreas A1, A2 y A3, evitando la concentración y enriqueciendo el tejido.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



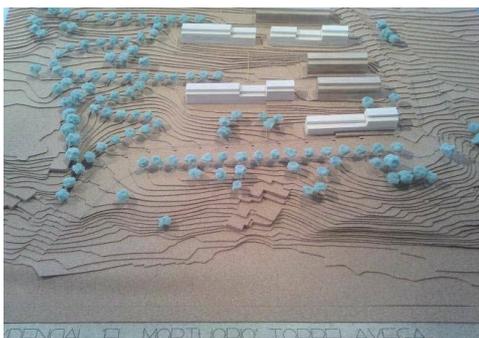
AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Estos cambios y otros ajustes menores, como los límites del espacio libre EL3 y la prolongación del vial peatonal, se especifican pormenorizadamente en el apartado 12 de esta Memoria, facilitando la lectura e interpretación de este documento.

Tanto en el Plan Parcial como en el Plan Parcial Modificado se incluye el plano 8 con una ordenación orientativa en la que se dibujan unos edificios concretos que se adaptan a las determinaciones del Plan Parcial, flexibles en lo que respecta a las alineaciones de la edificación. La propuesta también queda insinuada en el plano 2 Secciones Longitudinales y transversales para visualizar mejor la adaptación de los edificios al terreno.



Vista de la maqueta con la ordenación orientativa de los edificios residenciales en el PP Modificado

El Plan Parcial planteaba en las tres unidades residenciales A1, A2 y A3 conjuntos formados por dos bloques de gran longitud, de perfil escalonado. El Plan Parcial Modificado, a nivel orientativo, ordena cada una de estas unidades con tres bloques de menores dimensiones, destinando uno de ellos a las viviendas protegidas.

11.1. ÁMBITO.

El Plan Parcial ordena el ámbito definido en el PGOU que tiene una superficie bruta de 131.530 m² 130.066 m² de superficie neta, descontando los viales exteriores. En el plano 1. Emplazamiento PGOU se grafía el ámbito en la base del PGOU, coincidiendo la superficie y el límite con los ajustes normales del cambio de base y escala, salvo en el lado sudeste, en el contacto del bulevar ronda, donde el límite del Plan se ajusta a las obras de urbanización ejecutadas, en concreto al trazado de la rotonda, cuya posición no coincide exactamente con la prevista en el planeamiento.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11.2. ZONIFICACIÓN.

La ordenación anterior se apoya directamente en la zonificación del área en función de los usos característicos y las tipologías edificatorias, estableciendo, para cada área una normativa básica que regula la edificabilidad y otros parámetros.

En el Plano Ordenación 1 "Zonificación. Usos pormenorizados" se zonifica el ámbito, estableciendo las áreas homogéneas.

La descripción de la zonificación resulta innecesaria, ya que la misma se ha efectuado de manera indirecta en el apartado 10. de esta Memoria.

En el cuadro 1. del Anexo de la Memoria se especifican las superficies correspondientes a cada una de las áreas, con pequeños ajustes respecto a los datos del Plan Parcial, causados por los pequeños cambios en los límites de las áreas B1, A2, A3, A4 y el espacio libre EL3 y la red viaria pública.

Como datos más significativos conviene resaltar los altos porcentajes de espacios libres públicos 50,00 % de la superficie computable del sector, 53,85 %; de dotaciones públicas y 68,90 % de superficie de cesión, incluyendo espacios libres, equipamientos y red viaria. Estos datos contrastan con la reducida superficie privada resultante.

Las áreas homogéneas en que queda zonificado el ámbito son las siguientes:

11.2.1. Áreas Residenciales.

Son áreas destinadas básicamente a la construcción de viviendas y edificaciones con otros usos compatibles.

En función de las tipologías permitidas se subdividen en viviendas adosadas B+1 y viviendas en edificación abierta B+3.

11.2.1.1. Área de edificación residencial aislada o adosada II alturas.

Es un área pequeña, destinada a la construcción de viviendas aisladas, pareadas, adosadas y superpuestas, de dos plantas, con espacios libres privados.

El área se ordena mediante la definición de las alineaciones de cierres, diversos parámetros regulados en una ordenanza similar a la denominada en el PGOU como Ordenanza Residencial Unifamiliar y el techo edificable, resultando una morfología que mantiene cierta libertad respecto la estructura viaria.

Se localiza al nordeste del ámbito y se identifica en plano de Ordenación 1. "Zonificación Usos Pormenorizados" como B1.

Su superficie se ha incrementado ligeramente respecto al documento del Plan Parcial inicial.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11.2.1.2. Áreas de edificación residencial abierta IV alturas.

Son áreas destinadas básicamente a la construcción de viviendas en bloques o edificaciones abiertas, con diversas morfologías, con cuatro plantas como máximo y ático retranqueado, situadas entre espacios libres privados. Se admiten edificaciones con otros usos compatibles.

Las áreas se ordenan mediante la definición de las alineaciones de cierre, áreas de movimiento, las rasantes de asentamiento de las plantas bajas, diversos parámetros regulados en una ordenanza similar a la denominada en el PGOU Ordenanza Residencial sin especificar y el techo edificable, resultando una morfología que mantiene cierta libertad respecto la estructura viaria, con profusión de espacios libres privados, situados entre las edificaciones y los espacios públicos.



Vista parcial de la maqueta con los edificios residenciales del Plan Parcial Modificado

Se localizan básicamente al Sur del ámbito y se identifica en plano de Ordenación 1. "Zonificación Usos Pormenorizados" como A1, A2, A3 y A4.

Sus superficies se han ajustado ligeramente, salvo la del el área A1, respecto al documento del Plan Parcial inicial.

En el Plan Parcial Modificado se localizan los edificios con viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en las áreas A1, A2 y A3, coexistiendo con los edificios destinados a la construcción de viviendas libres.

11.2.2. Área productiva.

Es un área destinada a la construcción de edificios comerciales y otros usos compatibles: oficinas hostelería...

La ordenación se efectúa mediante la alineación de cierre de parcela, la rasante de asentamiento de la planta baja y diversos parámetros regulados en la ordenanza

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

particular, resultando una morfología que mantiene cierta libertad respecto de la estructura viaria.

En el techo edificable del área, siguiendo las determinaciones del Convenio Urbanístico formado el 17 de marzo de 2008, se incluyen 341,10 m², que provienen del aprovechamiento de la parcela colindante, exterior al ámbito, por la que discurrirá la prolongación del vial interno, con el itinerario peatonal, para conectar con el bulevar ronda.

Acompañan a las edificaciones un porcentaje de superficies de espacios libres privados, destinados a aparcamientos y jardines.

Se localiza al oeste del ámbito junto al bulevar ronda y se identifica en plano de Ordenación 1. "Zonificación Usos Pormenorizados" como AP.

11.2.3. Áreas dotacionales

Son áreas destinadas a la creación de espacios libres y la construcción de equipamiento públicos.

11.2.3.1. Espacios libres de dominio y uso público.

Son áreas de espacios libres de dominio y uso público con diversos tratamientos, jardines, áreas de juego, áreas deportivas...

Se permiten pequeñas edificaciones que faciliten el uso de estos espacios: pérgolas, kioscos, pabellones de servicio y el mantenimiento de las edificaciones existentes dedicadas a usos dotacionales, situadas en el parque existente al este del ámbito.

Se configuran como elementos primarios del tejido.

Se localizan en la totalidad del ámbito aunque se concentran al Norte del mismo, conformando un gran parque que conecta la Inmobiliaria con el Barrio de Emilio Revuelta y la carretera de acceso al Barrio San Ramón, con sendas peatonales, que se adaptan a las condiciones de personas con movilidad reducida.

Se identifican en plano de Ordenación 1. "Zonificación Usos Pormenorizados" como EL1, EL2, EL3 y EL4.

La superficie del espacio libre EL3 se ha ajustado ligeramente respecto el Plan Parcial inicial.

11.2.3.2. Equipamiento docente.

Es un área destinada a la edificación de un equipamiento docente de Primera Enseñanza, Enseñanza Infantil o equivalente, siendo compatibles otros usos dotacionales: sanitarios, culturales, deportivos, sociales y asistenciales u otros usos comunitarios y dotacionales, si se demostrara que no resulta necesario el uso docente.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La ordenación se efectúa mediante las alineaciones de cierre de parcela y diversos parámetros regulados en las Ordenanzas particulares, resultando una morfología que mantiene cierta libertad respecto a la estructura viaria.

Un alto porcentaje de la parcela no ocupado por la edificación se utiliza para funciones complementarias a los usos docentes: recreo, deportivo...

La edificación se configura como un elemento primario. Se localiza al oeste del ámbito, próximo al bulevar ronda, dando frente al vial principal del ámbito.

Se identifica en plano de Ordenación 1. "Zonificación Usos Pormenorizados" como ED.

11.2.4. Red viaria.

Son espacios destinados a la ejecución de viales rodados y peatonales y aparcamientos superficiales.

Carecen de edificabilidad.

En el plano Ordenación 3. "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes" se identifican los distintos tipos de viales, definiendo su trazado, su sección y las rasantes.

Se complementa con las sendas peatonales que discurren, en su mayor parte, por los espacios libres de dominio y uso público, que garantizan la accesibilidad a las diversas áreas del ámbito y la conexión con el entorno a las personas con determinadas minusvalías físicas.

Su superficie se ha ajustado ligeramente respecto a la del Plan Parcial inicial.

11.3. ALINEACIONES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO.

Las alineaciones son utilizadas como instrumento de ordenación estableciendo la relación propuesta entre el viario y el cierre de parcelas.

Los diversos tipos de alineaciones quedan definidos en el Plano Ordenación 3 "Red Viaria. Alineaciones y rasantes".

En el Plan no se ordenan áreas con morfologías estrictas, por tanto no se utilizan alineaciones de fachadas.

En la mayor parte de las morfologías se definen áreas de movimiento de las futuras edificaciones. En otras zonas, las edificaciones quedan reguladas mediante los retranqueos definidos en las ordenanzas correspondientes.

El área de movimiento de la edificación bajorasante, coincide en la mayor parte de los casos con el área de las edificaciones sobrerasante.

Como se ha indicado anteriormente, dado el carácter flexible de la morfología propuesta de edificación abierta, a nivel orientativo tanto en el Plan Parcial como en el Plan Parcial Modificado, se plantean ordenaciones orientativas con la disposición de los edificios.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11.4. RED VIARIA.

La red viaria es utilizada como instrumento de ordenación, estructurando el ámbito, conectando las diversas zonas del mismo, y estas con los barrios contiguos.

La red viaria queda definida en los planos de Ordenación 3 "Red Viaria. Alineaciones y rasantes", y Ordenación 3.1 "Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones Longitudinales" en los que se explicitan en planta y secciones transversales y longitudinales los diversos tipos de viales atendiendo al dimensionado de las secciones destinadas a tráfico rodado, peatonal, a la disposición de los aparcamientos y a la posibilidad de incluir en el diseño de los mismos arbolado.

En el Plan Parcial Modificado se han ajustado algunas rasantes de los viales públicos, básicamente los viales Va y Vb para reducir las pendientes, mejorando la funcionalidad y la adaptación a la topografía del terreno y la senda Vg para ajustarse a las modificaciones de esos viales y a los cambios del espacio EL3. Se ha dibujado una posible solución de la prolongación del itinerario peatonal, con las pendientes adecuadas, para conectar con el bulevar ronda. Atravesando la parcela colindante destinada a Espacio Libre, obtenida mediante el Convenio.

La estructura viaria es muy elemental con un vial principal que serpentea la ladera, conectando el bulevar ronda con la carretera de acceso al barrio San Ramón.

Este vial tiene un carácter diferente a lo largo de su recorrido. En el tramo inferior, como gran paseo arbolado, mirador sobre la ciudad, dando acceso al gran parque, al edificio comercial y al equipamiento. El resto del vial asciende sinuosamente por la ladera.

Este vial conecta en la parte inferior, mediante una rotonda, con la calle Gervasio Herreros y a media ladera mediante dos travesías con la misma calle e indirectamente con otros viales secundarios del entorno, mejorando sustancialmente la accesibilidad del conjunto. En la medida de lo posible, considerando las morfologías resultantes y el impacto en el paisaje, el vial adquiere pendientes aceptables.

La estructura se complementa con otros viales secundarios, en la mayor parte existentes y con unos viales privados que facilitan por un lado el acceso a las diversas unidades residenciales y por otro peatonalmente a los espacios libres públicos contiguos.

Esta estructura viaria, con generosas aceras peatonales, se complementa con sendas que discurren por los espacios libres, que deben adaptarse a las condiciones de personas con movilidad reducida, para garantizar la accesibilidad a las diversas áreas del ámbito.

Las dimensiones de las aceras y en la medida de lo posible las pendientes proyectadas, facilitan la accesibilidad de las personas con minusvalías, garantizada con las sendas peatonales, que se prolongan hasta el bulevar ronda..

A efectos de facilitar la descripción aparecen identificados en dicho plano con una nomenclatura que hace referencia a la sección tipo con diferentes variantes.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11.5. APARCAMIENTOS.

En principio el Plan Parcial, dadas las características topográficas del terreno y la morfología planteada, no prevé terrenos específicamente destinados a aparcamientos sin embargo, dado el diseño planteado, en la mayor parte de los viales, especialmente en el vial principal, se incluyen una o dos bandas, en línea o batería, destinadas a aparcamiento

El número de plazas de aparcamiento superficial previstas en la totalidad del ámbito del Plan, en espacios o viales públicos, asciende a 343 plazas. De estas plazas, 8, (cifra superior al 2%, 7) se proyectan para minusválidos. Las plazas están distribuidas de forma bastante homogénea y proporcionada en función de las superficies construidas que soportan.

En el Plan Parcial Modificado se ha modificado la localización de algunas de las plazas previstas para los minusválidos para mejorar su funcionalidad.

Estos aparcamientos se complementan con las plazas previstas en los viales privados, 69, y con las que de acuerdo con las ordenanzas se construirán en las diversas áreas, bien en planta semisótano o sótano de las edificaciones o en los espacios complementarios.

11.6. ESPACIOS LIBRES.

El Plan, siguiendo las determinaciones del PGOU, plantea una generosa estructura de espacios libres, que resolverá las necesidades de ocio y recreo de los habitantes del sector y las de los vecinos de los barrios contiguos, ayudando a definir el tejido urbano poco denso, configurándose como elementos primarios del nuevo desarrollo.

En el Plano 1 Ordenación. "Zonificación. Usos pormenorizados" se definen las seis áreas de espacios libres La estructura se extiende homogénea y diversificadamente por la totalidad del sector, concentrándose al norte del ámbito, en un gran parque con vocación urbana, fluido y accesible.

Preferentemente se utilizarán tipologías blandas, parques y jardines, con zonas de juego y pistas deportivas. En la medida de lo posible se mantendrán los árboles existentes.

En el cuadro 2 del anexo de la Memoria se especifican los diferentes espacios con sus correspondientes superficies. La superficie total de espacios libres públicos ordenada es de 65.043 m.² que representa el 50,00 % de la superficie computable del ámbito.

Como se ha indicado anteriormente en este Plan Parcial Modificado se ha ajustado la geometría y superficie del espacio libre EL1.

De esta superficie, ligeramente ajustada respecto del Plan Parcial inicial, tal como se describe en el plano 1.1. Zonificación. Usos pormenorizados. Espacios Libres y Equipamientos, 17.067 m² tienen una pendiente inferior al 10%, facilitando su accesibilidad y uso.

El diseño de los espacios libres, minimiza o reduce los movimientos de tierras y la aparición de elementos de contención.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El Proyecto de Urbanización, que definirá el tratamiento de estos espacios, incorporará soluciones de restauración, revegetación y otras medidas necesarias para minimizar el impacto visual de la urbanización y las futuras edificaciones, establecidas en el correspondiente Plan de Restauración e Integración Paisajística, que incluirá al menos los criterios y determinaciones incluidos en la ordenanza correspondiente, artículo III.2.7.9. En la realidad estas zonas verdes están incrementadas, casi a todos los efectos, con la generosa superficie de espacios libres privados.

11.7. EQUIPAMIENTOS.

El Plan, siguiendo las directrices del PGOU, plantea la localización de un equipamiento docente, en principio de Primera Enseñanza, situado al oeste del ámbito, próximo al bulevar ronda, aunque con acceso desde un vial interno. En el caso de que se justificará que no resulta necesaria la construcción de un equipamiento de uso docente, se podría destinar a otro uso dotacional.

El Equipamiento, localizado en un punto privilegiado, ayuda a definir el tejido urbano, configurándose como un elemento primario.

En el Plano 1 Ordenación. "Zonificación. Usos pormenorizados" se localiza el equipamiento ordenado, identificado como ED.

En el cuadro 2 del anexo de la Memoria se especifica su superficie que asciende a 5.004 m.²

11.8. INFRAESTRUCTURAS.

De acuerdo con el articulado del Reglamento de Planeamiento, el Plan se limita a definir de manera esquemática el trazado de las redes de abastecimiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público y establecer una serie de determinaciones que deben ser contempladas en la redacción de los preceptivos Proyectos de Urbanización, estas determinaciones se completan con las condiciones exigidas en las Ordenanzas Reguladoras.

Los Proyectos de Urbanización podrán contemplar la ejecución de otras redes, telefonía, gas, comunicaciones...

La totalidad de las redes discurren por terrenos de dominio y uso público y en la medida de lo posible se hace coincidir su trazado en zanjas unitarias.

11.8.1. RED DE ABASTECIMIENTO.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento, las directrices de los Servicios Técnicos Municipales y las Normas Tecnológicas.

El sector se abastece mediante una arteria general de diámetro 30 cm., que discurre por el bulevar ronda o la calle Pintor Varela.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Desde esta, siguiendo el trazado de la calle Gervasio Herreros, el Plan propone una conducción general que discurre por el vial principal, abasteciendo a las áreas residenciales y equipamientos. Para garantizar el abastecimiento a las edificaciones situadas a una cota superior a 75 metros, se plantea la ejecución de una estación de bombeo y si fuera necesario un depósito.

Esta conducción abastece también a los hidrantes y a las redes de riego.

El dimensionado de las conducciones, la elección de los diversos materiales de la red y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales y los requerimientos de consumo determinados en el planeamiento.

11.8.2. RED DE ALCANTARILLADO.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento, las directrices de los Servicios Técnicos Municipales y las Normas Tecnológicas.

Se plantea un sistema separativo, vertiendo las aguas residuales al antiguo cauce del arroyo Indiana y las pluviales al nuevo. Para eliminar el vertido directo de las primeras aguas contaminadas se plantea un tanque de tormentas, previo al vertido al arroyo.

Ambas redes discurren básicamente por el vial principal del sector, debiendo adaptarse a las condiciones de la topografía.

En la red de residuales, se recogen los vertidos de las edificaciones de las diversas unidades residenciales y los equipamientos.

En la red de pluviales, se recogen las aguas del viario y los espacios públicos mediante sumideros, con colectores que acometen al colector general.

El dimensionado de los colectores, la elección de los diversos materiales de la red, arquetas, colectores... y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales y los requerimientos de consumo determinados en el P.G.O.U.

11.8.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento, las directrices de la compañía suministradora E-on España, descritas en el informe emitido por la empresa el 25 de enero de 2011, en contestación a la petición formulada por Grupo Promega Residencial, S.L., que se adjunta como anexo 8 de esta Memoria, y las Normas Tecnológicas. En este Plan Parcial Modificado, siguiendo las directrices del informe de E-on se han introducido pequeñas modificaciones.

El plan se limita a plantear la localización de 4 centros de transformación (2x400 KVA) distribuidos en función de las necesidades de carga del ámbito y el esquema general de las conducciones enterradas de diversa capacidad, que conectan entre sí los centros de transformación y con otras conducciones exteriores, situadas en áreas contiguas al

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

ámbito del Plan. Se plantea enlazar con dos líneas exteriores situadas al este y al oeste del ámbito.

El dimensionado de las conducciones y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los servicios técnicos de la compañía suministradora.

11.8.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El diseño de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios de la Norma Tecnológica. El Proyecto plantea el alumbrado de los viales públicos y las zonas verdes.

Las conducciones de alumbrado parten de los centros de transformación localizados en el ámbito del Plan, situando en las proximidades de cada uno un armario de mando y protección.

El dimensionado de las conducciones y la elección de los materiales, tipos de líneas, luminarias... y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los requerimientos lumínicos determinados en el P.G.O.U, considerando especialmente la adecuada iluminación de los espacios verdes.

El proyecto de Urbanización podrá definir la iluminación de los viales privados.

12. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL NUEVO PLAN PARCIAL MODIFICADO. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

El Plan Parcial Modificado introduce básicamente un cambio, la modificación de la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, localizadas en el Plan Parcial inicial en el Área A3 y que ahora se disponen en las Áreas A1, A2 y A3, evitando la concentración y enriqueciendo el tejido.

Además de este cambio, el Plan Parcial Modificado introduce los siguientes ajustes y/o aclaraciones:

- En la definición de los documentos que conforman el Plan Parcial, se han explicitado con mayor detalle o precisión los diversos documentos o informes elaborados por los redactores del Plan o los técnicos de las diversas administraciones a lo largo del proceso, entre otros los Criterios de Ordenación y Urbanización definidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo el 3 de agosto de 2005 y la Documentación requerida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en cumplimiento de los artículos 25.4 de la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y del artículo 50.1 y 2 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, que incluía la Justificación de la ordenación propuesta en relación con las alternativas consideradas. Para facilitar la lectura, esta justificación se incluye como Anexo 10 de la Memoria.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- En los apartados 1. Objeto y 7.1. Objetivos del Plan Parcial Modificado, de esta Memoria se especifica el objeto principal de este Modificado y se indica la existencia de otros ajustes precisados en este apartado 12.
- El apartado 2. Antecedentes, de esta Memoria, se amplía con los últimos hechos que inciden en el desarrollo del Plan, entre otros la aprobación del Modificado 49, que explicita la conexión entre el vial interno y el bulvar ronda definida teóricamente en los Criterios y previsiones de ordenación y urbanización definidos por el Ayuntamiento el 3 de agosto de 2005. La adaptación a este Modificado, cuyo ámbito es contiguo al del Plan Parcial, no incide en la ordenación. El Documento hace múltiples referencias al mismo.
- En el apartado 3. Contenido y Documentos, de esta Memoria, se precisa con más detalle el contenido del documento, refiriéndose a las exigencias de la legislación.
- Mientras que el Plan Parcial Inicial estaba promovido por Promega Residencial S.L., este documento ha sido promovido por la Junta de Compensación "El Mortuorio", tal como se indica en el apartado 4. Autor del encargo, de esta Memoria.
- En el apartado 9.1. El planeamiento y otras previsiones, de esta Memoria, se reseña brevemente el contenido del Modificado 49 del PGOU, que afecta al entorno próximo del Plan Parcial.
- En el apartado 11. Descripción de la ordenación y las modificaciones del nuevo documento, de esta Memoria, se describen los pequeños cambios introducidos en la nueva ordenación, básicamente la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, el ajuste del límite entre el espacio libre EL 3 y el área residencial B1, los ajustes en las rasantes de los viales Va, Vb y Vg y la prolongación del itinerario peatonal hasta el bulvar ronda, atravesando la zona verde o el espacio libre obtenido mediante el Convenio. Estos cambios y ajustes se precisan en este apartado 12 de la Memoria y aparecen referidos en otros apartados de la Memoria y en diversos documentos del Plan Parcial Modificado.
- En el apartado 11.1 se justifica la delimitación del ámbito, la misma del Plan Parcial Inicial, prácticamente coincidente con el propuesto en el PGOU, con el único ajuste del límite sudoeste, que se adapta a la urbanización de la rotonda del bulvar ronda, ligeramente desplazada respecto al dibujo del PGOU.
- En el apartado 13.1. Aprovechamientos y coeficientes de ponderación, de esta Memoria, se ha efectuado un ajuste de estos coeficientes considerando la situación del mercado inmobiliario con el descenso del valor en venta de las viviendas libres mientras que de momento, en tanto no existan nuevos datos, se mantienen los valores en venta de las viviendas protegidas. Se ha añadido un Anexo 11 en el que se justifican estos nuevos coeficientes.
- En el apartado 14.3. Ordenación propuesta, de esta Memoria, se amplía la anterior justificación, incidiendo en las razones para elegir esta solución entre las diversas alternativas barajadas, desarrollando esta justificación en el Anexo 10 de la Memoria. Dado el alcance de esta Memoria, no se considera necesario plantear alternativas sobre el objeto de este Modificado, en todo caso, las ordenaciones del Documento Inicial y del Modificado pueden considerarse como dos alternativas.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- En el apartado 14.8. Viabilidad Económica, de esta Memoria, se adaptan los datos a los nuevos cálculos del Estudio Económico Financiero, a los nuevos coeficientes de ponderación y a la actualidad del mercado inmobiliario.
- En el apartado 14.9. Otras normativas. Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, de esta Memoria, se incide en la accesibilidad a todas las unidades residenciales, al área productiva, al equipamiento y a las zonas verdes, a las personas con movilidad reducida.
- En el apartado 15. Justificación del Plan Parcial Modificado, de esta Memoria, se justifican la procedencia y los cambios introducidos en este nuevo documento.
- En el Anexo 5. Relación de afectados con expresión de las direcciones postales actualizadas, de esta Memoria, se modifican determinados datos de acuerdo con la documentación obtenida en el desarrollo de la unidad. Se adjunta un plano.
- En el Anexo 6. El Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras, modo de ejecución de las obras de urbanización, se justifican con mayor detalle los aspectos relativos a las conexiones con los servicios viarios y las infraestructuras.
- Se ha suprimido el anterior Anexo 8. Solicitud a la compañía suministradora de energía eléctrica requiriendo informe sobre la capacidad de suministro y las infraestructuras a ejecutar, dado que ya se aporta el informe de E-ON al que se han ajustado los esquemas de la red de electricidad.
- Como se ha indicado anteriormente se incluye un nuevo Anexo 10. Justificación de la ordenación propuesta en relación con las alternativas consideradas.
- Se han suprimido en diversos apartados de la Memoria y de los Anexos las notas que hacían referencia a la salvedad relativa al procedimiento contencioso administrativo sobre el porcentaje de cesión de aprovechamiento y la exigencia de construcción de un porcentaje de la superficie construida residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Para mejorar la funcionalidad de los viales Va, Vb y Vg, se han ajustado sus rasantes y pendientes, tal como se define en los planos viario Ordenación 3. Red Viaria. Alineaciones y rasantes y Ordenación 3.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones longitudinales. Como se ha indicado anteriormente se ha propuesto una solución para prolongar el itinerario peatonal, hasta el bulevar ronda para garantizar la accesibilidad peatonal del ámbito, atravesando el espacio libre contiguo al ámbito, obtenido en el desarrollo del Convenio.
- Para mejorar su funcionalidad, se ha modificado la localización de algunas de las plazas de aparcamiento previstas para minusválidos, grafiándose en el plano Ordenación 3. Red Viaria. Alineaciones y rasantes.
- Por indicación de uno de los propietarios del ámbito, se ha modificado el límite entre el área residencial B1 y el espacio libre EL3, para incrementar ligeramente la superficie calificada como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas. Para mantener la superficie exigida de espacios libre de dominio y uso público se han ajustado

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

también los límites entre el espacio libre EL3 y las áreas A2, A3 y A4 calificadas como Área de Edificación Residencial Abierta IV alturas, ajustando también la superficie de la Red Viaria Pública. La superficie calificada como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas ha aumentado en 188 m², teniendo ahora 867 m², la superficie Área de Edificación Residencial Abierta IV alturas se ha reducido en 180 m², teniendo ahora 31.757 m², la superficie de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, se ha reducido en 2 m², teniendo ahora 65.043 m², cifra ligeramente superior a la exigida en el planeamiento, y la Red Viaria Pública se ha reducido en 6 m². Este cambio también ha originado el ajuste del trazado de la senda Vg, en el tramo situado al nordeste del ámbito. Dado el objeto del cambio introducido, y a fin de facilitar el adecuado reparto de aprovechamientos entre los propietarios, no se considera oportuno aumentar el techo edificable del Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas, manteniendo el existente, desvinculándolo del parámetro de edificabilidad y de la superficie calificada. Este cambio, se refleja en el nuevo texto del artículo correspondiente de la ordenanza V.2.9. Edificabilidad del área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas.

- El Plan Parcial Modificado incluye a nivel orientativo, una propuesta orientativa, definida en el plano Ordenación 8. Propuesta orientativa, diferente de la propuesta inicialmente, fragmentando los bloques de las tres unidades residenciales principales para facilitar su gestión. Esta nueva propuesta permite introducir diversos ajustes en la adaptación de los edificios al terreno que se definen en los planos Ordenación 2. Secciones longitudinales y transversales y Ordenación 3.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones longitudinales.

En esta nueva propuesta se ha ajustado el plano de asiento de algunos edificios, tal como se grafía en esos planos.

- En los esquemas de la red de suministro de energía eléctrica y de la red de alumbrado público, definidos en los planos Ordenación 6. Red de energía eléctrica y en el plano Ordenación 7. Red de alumbrado público se han introducido pequeños ajustes de acuerdo con el contenido del informe de EON. Los cambios también se describen en los apartados correspondientes de la Memoria. También se han introducido diversos ajustes en las otras redes de infraestructuras, conforme al Proyecto de Urbanización ya elaborado.

- Para facilitar el desarrollo de la unidad en la situación económica actual, se ha dividido el sector en dos áreas diferenciadas, que pueden desarrollarse en dos fases, garantizando el justo reparto de los beneficios y las cargas y las conexiones con las redes del entorno. En el Plan de Etapas se especifican estas fases y áreas adjuntando un plano. Esta solución también queda apuntada en el apartado 13.3. División en sectores y unidades de actuación, de esta Memoria.

- En el Ecuis, se han ajustado los costos de urbanización y la implantación de servicios, considerando los cambios introducidos en la legislación sobre la repercusión del IVA en el promotor en las obras de urbanización.

- El Estudio Económico Financiero se ha ajustado con nuevos datos obtenidos en el desarrollo de la unidad, considerando especialmente los cambios introducidos en la

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

legislación sobre la repercusión del IVA en el promotor en las obras de urbanización y edificación.

- Se incluye un nuevo documento, Informe de Sostenibilidad Económica, conforme a la nueva legislación, de escaso contenido, en función de los cambios introducidos en este Plan Parcial Modificado.

13. GESTIÓN.

13.1 APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE PONDERACION.

El techo edificable del sector, siguiendo las determinaciones del P.G.O.U., y la interpretación efectuada referente a los bordes, es de 32.516,50 m² (No se considera el aprovechamiento transferido mediante Convenio Urbanístico).

En este techo edificable, no se considera el aprovechamiento bajasante para aparcamientos, siguiendo el mismo criterio que el PGOU. El aprovechamiento máximo bajasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionado exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

Este techo edificable se reparte exclusivamente entre los propietarios del sector y el Ayuntamiento, al que le corresponde además de los aprovechamientos correspondientes a su propiedad el 15% de cesión.

En principio, a una parcela tipo de 1.000 m², le corresponde un techo edificable de:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 212,50 \text{ m}^2.$$

A fin de garantizar el más justo reparto de aprovechamientos, de acuerdo con la legislación proponemos una ponderación relativa de los diversos usos y tipologías ordenados con aprovechamiento lucrativo.

Tomando como unidad el tipo y uso característico del sector, metro cuadrado de vivienda familiar en edificación abierta, considerando las repercusiones del precio del suelo en función de las tipologías y usos en el mercado inmobiliario, los coeficientes propuestos son los siguientes:

Vivienda libre en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas 1

Vivienda VPP-RAC en Área de edificación residencial abierta IV alturas 0,71

Vivienda VPO-RG en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas 0,60

Vivienda VPO-RE en Área de edificación residencial abierta IV alturas 0,56

Vivienda libre en Área de edificación residencial aislada o adosada II alturas. 1,4

Productivo 1,4

Por lo expuesto anteriormente, no resulta necesario definir un coeficiente para las superficies destinadas a aparcamiento bajasante.

Los coeficientes de ponderación relativos a los diversos tipos de vivienda protegida, se han calculado considerando el valor de venta de la vivienda libre (1.870 €/m²) y los módulos establecidos anualmente por el Gobierno de Cantabria para los diversos regímenes, considerando el paso de superficies útiles a superficies construidas con

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

repercusión de comunes (0,8). La nueva situación del mercado con el correspondiente ajuste del valor en venta de la vivienda libre, ha provocado un ajuste al alza de los coeficientes de ponderación de las viviendas protegidas. Se han mantenido los valores en venta de las viviendas protegidas, dada la inexistencia de unos nuevos datos.

Se adjunta un Anexo 11 donde se motivan los diferentes coeficientes, estableciendo una comparación entre las viviendas libres y las sometidas a los diversos regímenes de protección pública: autonómicas, general y especial.

Estos coeficientes podrán ser utilizados en fases posteriores para transformar las unidades de aprovechamiento de cada propietario en las superficies asignadas, considerando los diversos usos y tipos. Dada la cambiante situación del mercado inmobiliario, y las posibles modificaciones en la legislación sobre las viviendas protegidas, sería conveniente que estos números se ajustasen en el Proyecto de Compensación, si se modificasen las condiciones sobre las que se han establecido.

En todo caso conforme al artículo 125 de la LOTRUSCA, calcularemos el aprovechamiento medio a partir del aprovechamiento urbanístico privatizable:

$$At = 0,85 \times Trla \times Crla + Tpa \times Crpa + Trp \times Crp + Trpe \times Crpe + Trlva \times Crlva + Tp \times Cp / Sp$$

Siendo

Trla: Techo residencial libre abierta IV alturas, 20.739,50 m²

Crla: Coeficiente residencial libre abierta IV alturas, 1

Tpa: Techo residencial protegidas régimen autonómico abierta IV alturas, 4.502,50 m²

Crpa: Coeficiente residencial protegidas régimen autonómico abierta IV alturas, 0,71

Trp: Techo residencial protegidas régimen general abierta IV alturas, 3.602 m²

Crp: Coeficiente residencial protegidas régimen general abierta IV alturas, 0,60

Trpe: Techo residencial protegidas régimen especial abierta IV alturas, 900,50 m²

Crpe: Coeficiente residencial protegidas régimen especial abierta IV alturas, 0,56

Trlva: Techo residencial libre vivienda aislada o pareada, 272 m²

Criva: Coeficiente residencial libre vivienda aislada o pareada, 1,4

Tp: Techo productivo, 2.500 m²

Cp: Coeficiente productivo, 1,4

Sp: Superficie computable del sector, 130.066 m²

A pesar de los ajustes introducidos en las superficies calificadas como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas y como Área de Edificación Residencial Abierta IV alturas, se han mantenido los techos edificables de cada una de las áreas.

Las superficies de los diversos regímenes de viviendas protegidas, pueden modificarse en el desarrollo del proyecto, respetando los límites establecidos en la legislación, aplicable en su momento. En principio, conforme a la legislación actual, se ha planteado que el 10% de la superficie destinada a algún régimen de protección pública se destine al régimen especial, el 40% al régimen general y el 50% restante, no preestablecido en la legislación, a régimen autonómico.

$$At = 0,85 \times (20.739,50 \text{ m}^2 \times 1 + 4.502,50 \text{ m}^2 \times 0,71 + 3.602 \text{ m}^2 \times 0,60 + 900,50 \text{ m}^2 \times 0,56 + 272 \text{ m}^2 \times$$

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

$$1,4 + 2.500 \text{ m}^2 \times 1,4) / 130.066 \text{ m}^2 = 0,85 \times (20.739,50 + 3.196,78 + 2.161,20 + 504,28 + 380,80 + 3.500) / 130.066 = 0,85 \times 30.482,56 / 130.066 = 0,19920791$$

13.2. CESIONES DE SUELO.

De acuerdo con la ordenación propuesta, las superficies destinadas a dotaciones y red viaria, en el interior del sector, son las siguientes:

Espacios libres de dominio y uso público 65.043m².

Equipamiento docente. 5.004 m².

Total superficie dotacional 70.047m².

Total superficie red viaria de uso y dominio público 19.564 m².

Total superficie cesión dotacional y red viaria 89.611 m².

La totalidad de los espacios anteriores, destinados a dotaciones y red viaria serán públicos, obtenidos por cesión, en los plazos estipulados en el plan de etapas. Los usos que se localicen sobre ellos serán públicos, gestionables de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La cesión gratuita de los terrenos conlleva la urbanización a costa de los propietarios.

Las parcelas sobre las que se localice el 15% del aprovechamiento de cesión municipal, tendrán el carácter de bien patrimonial. Su situación en el sector se fijará en los correspondientes proyectos de compensación.

13.3. DIVISION EN SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En principio, siguiendo las determinaciones correspondientes a la ficha de la Unidad Urbanística Integrada, se plantea el desarrollo mediante un único sector y una única unidad de actuación o ejecución. Sin embargo, dada la actual coyuntura económica, se plantea la posibilidad de ejecutar la urbanización en fases, iniciando la misma por el área más próxima al bulevar ronda, resolviendo en una primera fase las conexiones o acometidas de la red viaria y las infraestructuras con las redes e infraestructuras exteriores existentes.

13.4. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de la unidad es el de compensación. Este sistema se ha elegido teniendo en cuenta que se trata de un Plan de iniciativa privada.

Los propietarios de los terrenos del sector, aportarán los terrenos de cesión obligatoria: dotaciones, viales y porcentaje de aprovechamientos, costearán y en su caso ejecutarán las obras de urbanización, incluyendo las que afectan a las dotaciones locales, solicitarán

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

la licencia de edificación en los plazos establecidos y edificarán los solares en el plazo fijado, garantizándose el justo reparto de beneficios y cargas. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas por parte de los propietarios.

Si se considera oportuno las obras de urbanización podrán quedar a cargo de una Entidad Urbanística Colaboradora.

El sistema de actuación establecido podrá ser sustituido de oficio por la Administración actuante o a petición de los interesados, siguiendo los trámites establecidos en la legislación.

A efectos de regular en el tiempo las obligaciones y facultades anteriores, el Plan Parcial establece en el Plan de Etapas el calendario para el desarrollo de cada polígono: actos previos, cesiones de las reservas dotacionales, obras de urbanización y obra de edificación, con referencia expresa a la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Dada la actual situación económica, a fin de facilitar el desarrollo del ámbito, se plantean dos áreas de urbanización y edificación.

El Ayuntamiento podrá en cualquier caso ocupar los terrenos destinados a Sistemas Locales, mediante expropiación.

14. JUSTIFICACION.

En este apartado se justifica el contenido general del Plan Parcial, precisando en el apartado siguiente la justificación del Plan Parcial Modificado.

14.1. PROCEDENCIA.

La procedencia de la redacción de este Plan Parcial está justificada en las propias determinaciones y previsiones del P.G.O.U. y el Modificado 29, que califica los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, como Suelo Urbanizable no Programado (residual).

Además de procedente el desarrollo de este Plan Parcial resulta necesario, dada la escasez de terrenos residenciales en el término municipal, y conveniente en una situación de crisis económica como la actual, pudiendo contribuir a reactivar la actividad constructora y económica del municipio y la comarca.

Su ejecución permitirá por un lado mejorar la estructura viaria del entorno y obtener un gran espacio verde y un equipamiento al servicio de los futuros vecinos y los de los barrios colindantes, ayudando a mitigar el déficit existente en La Inmobiliaria. Y por otro permitirá la construcción de 352 viviendas o más, con un alto porcentaje de viviendas protegidas.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

14.2 ÁMBITO.

El Plan Parcial ordena el ámbito definido en el planeamiento vigente, respetando la delimitación establecida en los planos del mismo, con la interpretación afectada en función de los cambios de escala, la estructura parcelaria y los trazados de los viales realmente ejecutados, en concreto el del bulevar ronda.

14.3. ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta, elegida entre diversas alternativas estudiadas, trata de alcanzar los objetivos definidos en el P.G.O.U. y, los planteados en el propio Plan, en respuesta a las preexistencias existentes, a los problemas detectados en el análisis del ámbito, a una determinada concepción del tipo de ordenación deseada para este fragmento urbano, a la voluntad de los promotores y a las determinaciones de la legislación.

Se ha optado por elegir un modelo de barrio residencial, recurriendo a morfologías y tipologías de edificación abierta, conocidas y probadas, renunciando expresamente a intentos más voluntaristas de definir un ensanche urbano. La solución propuesta define una unidad morfológica y funcional, conectada con las áreas colindantes y el centro de la ciudad.

La ordenación se adapta a todos los parámetros definidos en la ficha correspondiente de la Unidad Urbanística Integrada del Mortuorio, especialmente la edificabilidad y la densidad, tal como se justifica en los Anexos 3 y 4 de esta memoria.

En el Anexo 10 de la Memoria, se recopilan las diversas alternativas planteadas en el desarrollo del Plan Parcial, justificando la solución elegida. El contenido de este Anexo formaba parte de la documentación requerida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en cumplimiento de los artículos 25.4 de la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y del artículo 50.1 y 2 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, como apartado 3. Justificación de la ordenación propuesta en relación con las alternativas consideradas.

En lo que respecta a la Modificación del Plan Parcial, dado su escaso alcance, especialmente en lo que respecta a la ordenación, no se considera necesario plantear diversas alternativas, en todo caso, las ordenaciones del Documento Inicial y del Modificado pueden considerarse como dos alternativas respecto a la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, optando por la solución planteada en este Modificado, que genera un tejido urbano más rico y complejo, evitando la concentración de las viviendas sociales en un área del ámbito.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

14.4. EL PLAN Y LA LEGISLACION.

El Plan Parcial y el Modificado se ajustan a los artículos correspondientes de la Ley de Cantabria 2/2001 LOTRUSCA, de la Ley de Cantabria 7/2007 y del antiguo Reglamento de Planeamiento, en la medida en que es aplicable.

De manera sectorial el Plan Parcial se adapta a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y anexo de Bases Técnicas. En este sentido, el Documento Modificado hace especial hincapié en la conexión peatonal con el bulevar ronda.

De manera complementaria en la redacción del Plan Parcial y este Modificado se han considerando las determinaciones y criterios de las Normas Urbanísticas Regionales, publicadas en el BOC del 8 de octubre de 2010.

En paralelo a la redacción del Plan se ha elaborado el informe de Sostenibilidad Ambiental conforme a lo que establece la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado. Las conclusiones y determinaciones del ISA y de la Memoria Ambiental formulada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo. Como se ha indicado anteriormente, de acuerdo con la resolución del Director General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental urbanística emitida el 24 de febrero de 2014, a requerimiento del promotor de la Modificación que presenté la correspondiente Memoria Inicial, el Plan parcial modificado no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, no siendo necesaria la redacción de un nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental.

14.5. EL PLAN Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan se adapta a las determinaciones del P.G.O.U. y al Modificado 29, tal como se justifica en el Anexo 4 de la Memoria. En cierto modo también se adapta al Modificado 49, aunque queda fuera de su ámbito, garantizando la conexión entre el vial externo y el interno.

También se adapta a los criterios de ordenación y urbanización definidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo el 3 de Agosto de 2005, tras el informe de los Servicios Técnicos Municipales, en contestación a la solicitud formulada por la empresa promotora Euroindustrial Meruelo S.L., que incluía una breve memoria del desarrollo pretendido, especialmente en lo que respecta a las conexiones de la estructura viaria, prolongando el vial interior para conectar con el bulevar ronda en el enlace existente, y a las redes de infraestructuras.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

14.6. EL PLAN Y LOS CRITERIOS DE LA CROTU.

El Plan incluye la documentación requerida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y urbanismo y se adapta a los criterios establecidos en los informes previos a la aprobación definitiva, en las sesiones del 2 de julio y 3 de diciembre de 2010.

En concreto, siguiendo el orden de los Informes, se incluyen:

- Informe complementario sobre la capacidad de las infraestructuras municipales de abastecimiento de agua y alcantarillado emitido por los Servicios Técnicos Municipales. Se adjunta como documento anexo aportado por el Ayuntamiento.

- Informe de la compañía suministradora de energía eléctrica de fecha 25 de enero de 2011 en contestación a la solicitud formulada por Gabino Gorostiza Ezquerro en representación del Grupo Promega Residencial SL, el 29 de julio de 2010, aportado como anexo 9 de la Memoria.

- Informe de la Consejería de Educación. Se adjunta como documento anexo aportado por el Ayuntamiento.

- Perfiles longitudinales de los diversos viales, incluyendo la senda peatonal que discurre por el espacio libre EL 3, descritos en el Plano Ordenación 3.1. Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones longitudinales. El Plan Parcial Modificado introduce pequeños ajustes en algunas rasantes para reducir las pendientes y mejorar la funcionalidad.

- Localización de las reservas de aparcamiento de minusválidos, 8 plazas definidas en el Plano Ordenación 3. Red viaria. Alineaciones y rasantes. El Plan Parcial Modificado modifica la posición de algunas plazas de minusválidos para mejorar su funcionalidad.

- Justificación de la topografía de las zonas verdes, incluyendo un nuevo Plano. Ordenación 1.1. Zonificación. Usos Pormenorizados. Espacios Libres, donde se grafían los espacios libres que tienen una pendiente inferior al 10%, facilitando su accesibilidad y uso. La superficie de estos espacios, 17.067 m2 es notablemente superior a la requerida conforme al artículo 40.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, 13.153 m2. Por otra parte, en el Plano Ordenación 2. Secciones Longitudinales y Transversales se incluyen secciones longitudinales y transversales de las zonas verdes, donde se observa su accesibilidad y posibilidades de uso.

- Justificación y mejora de la accesibilidad de las zonas verdes en la nueva ordenación, continuando la senda peatonal hasta la parte superior del ámbito, enlazando con el vial Vc. No se considera oportuno, conforme a los criterios de los técnicos municipales, modificar el carácter de los viales transversales Vp, que dada su configuración, no pueden ser públicos de acuerdo con el planeamiento vigente.

- En relación a la dotación de plazas de aparcamiento privado, el PGOU de Torrelavega vigente, en el artículo 3.3.11. de las Condiciones Generales de la Edificación regula la necesidad de previsión de plazas de estacionamiento en los nuevos edificio en función del número de viviendas y la superficie útil. En todo caso, las ordenanzas correspondientes a las diversas calificaciones incluyen un artículo con la exigencia del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento privado conforme al artículo 40.3 de la Ley de Cantabria 2/2001.

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

- Justificación de la adaptación del viario, las edificaciones y las zonas verdes a la topografía y al entorno. En el Plano Ordenación 2. Secciones Longitudinales y Transversales y el Plano Ordenación 3.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones longitudinales se incluyen secciones generales, longitudinales y transversales con el viario, las edificaciones y las zonas verdes, donde se comprueba la adaptación de las mismas al terreno, verificando la escasa importancia de los movimientos de tierra, el mínimo impacto de los elementos de contención y la adaptación a la topografía y al entorno. En la ordenanza correspondiente, artículos III.2.6 y III.2.6.2. se regulan las alturas máximas de los elementos de contención.
- Definición de la rasante de las plantas bajas y de las plataformas de nivelación o asiento en el Plano Ordenación 2. Secciones Longitudinales y Transversales y en el Plano Ordenación 3 .Red Viaria. Alineaciones y Rasantes.
- Justificación de inexistencia de impactos paisajísticos de las plantas bajas rasante como se comprueba en las secciones longitudinales y transversales del Plano Ordenación 2. Secciones longitudinales y Transversales. Las ordenanzas correspondientes, refiriendo a las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrelavega, en el artículo III.1.3.6. regulan las condiciones de las edificaciones bajas rasante, impidiendo o minimizando su impacto.
- Inclusión en las correspondientes ordenanzas, artículos II.2.3, III.2.7.9. y V.5.6 de los criterios generales de restauración, revegetación y otras medidas para minimizar el impacto de la urbanización y las futuras edificaciones.
- Inclusión en la Evaluación de los Costes de Urbanización y de Implantación de los Servicios y en el Estudio Económico Financiero de los costos aproximados de la implantación de servicios, incluyendo la conexión de las redes y la prolongación del vial estructurador del ámbito hasta el bulevar ronda. Igualmente se incluyen los costos correspondientes a la protección ambiental y a las labores de adecuación de los espacios libres. En el Plan Parcial Modificado se han ajustado los Costes de Urbanización y la Implantación de Servicios a los datos del Proyecto de Urbanización ya redactados. Los nuevos costes han sido trasladados al Estudio Económico Financiero y a la viabilidad económica incluida en el apartado Justificación del Plan Parcial.
- Definición de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el Plan de Etapas, adaptándose en el Plan Parcial Modificado a la nueva coyuntura económica.
- Definición en el Plan de Etapas de los plazos de ejecución de las viviendas de protección pública, que se finalizarán de forma previa o simultánea al resto de las viviendas.
- Aportación en el Texto Refundido del documento de Información del Plan Parcial, entregado con el Avance en enero de 2006, que incluye entre otros planos: catastral, edificaciones, infraestructuras y medio natural con la vegetación.
- Utilización en el plano base del Plan Parcial del plano topográfico con curvas de nivel.
- El Ayuntamiento aporta como anexo a este Plan Parcial el Informe verificación de la inclusión de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental.
- En el Texto Refundido se efectuaron ajustes en las rasantes de diversos viales privados, sendas peatonales e implantación de edificios, introducidas en los planos 2, 3 y 3.1, para

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

buscar una mejor adaptación al terreno. En concreto, los ajustes introducidos modificaban las rasantes de los viales privados que dan servicio a las edificaciones residenciales A1-A2, y A3-A4 y a las sendas peatonales Vh1 y Vj1. Así mismo se modificaron las rasantes de diversos edificios: el edificio más oriental de la unidad morfológica A1, un tramo del edificio más occidental de la unidad morfológica A2, el edificio más oriental de la misma unidad morfológica A2 y el edificio de la unidad morfológica A4. Los dos primeros edificios se planteaban escalonar en función de las nuevas rasantes del vial privado. En el plano Ordenación 8. Propuesta Orientativa se describía la ordenación con estos ajustes.

Desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha continuado trabajando en el desarrollo de la unidad, proponiendo a nivel orientativo una nueva ordenación con una mayor fragmentación de los edificios, 3 en las unidades A1, A2 y A3 en lugar de los dos inicialmente previstos. El Plan Parcial Modificado, recoge a nivel orientativo esta nueva propuesta de ordenación, ajustando las rasantes de implantación de algunos edificios, buscando la mejor adaptación al terreno.

Siguiendo el contenido de ambos informes, se efectúan las siguientes aclaraciones:

- Dada la topografía del ámbito, la cuantiosa superficie de espacios libres y la morfología de la unidad no se considera conveniente delimitar zonas exclusivas de aparcamiento que implicarían una reducción de la superficie destinada a usos residenciales. Se considera más adecuado integrar los aparcamientos en la trama viaria. En todo caso, en los viales privados, contiguos a las edificaciones, se disponen aparcamientos.

- Considerando el carácter público del equipamiento educativo, la superficie construida del mismo no se computa a efectos de techo edificable.

- Tal como se indica en diversos apartados del documento, el aval del 2% del coste real de la inversión prevista en el antiguo Estudio Económico Financiero, ligeramente superior a la exigencia actual, se aportó al Ayuntamiento de Torrelavega por la propiedad el 7 de marzo de 2011.

- El informe de la compañía suministradora de energía eléctrica E-ON S.L. España, recibido con posterioridad a la primera entrega de este documento se adjunta como Anexo 9 de la Memoria.

- No se considera necesario incorporar el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cuanto a la suficiencia del recurso, considerando suficiente los informes complementarios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Torrelavega.

- La base topográfica empleada se considera suficientemente adecuada, tratándose de un levantamiento preciso del ámbito elaborado a escala 1/500 aunque por razones de tamaño, la ordenación se presenta a escala 1/1000. La base del ámbito se ha ajustado a la base municipal del entorno.

Algunos apartados de esta documentación requerida, ya estaban incluidos en el documento presentado en marzo de 2010.

El Plan parcial Modificado introduce pequeños ajustes definidos en el apartado 12 de la Memoria, Modificaciones introducidas en el nuevo Plan Parcial Modificado. Contenido y Documentación y justificadas en su caso en el apartado siguiente 15. Justificación del Plan Parcial Modificado. Estos ajustes respetan los criterios de la CROTU.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

14.7. CONSECUENCIAS ECONÓMICO SOCIALES.

La nueva ordenación exige el derribo de las escasas edificaciones existentes, incluyendo una vivienda en uso, otra arruinada y diversos cobertizos o edificaciones agropecuarias, salvo las edificaciones privadas o públicas descritas en el artículo II.3.1. de las Ordenanzas Urbanísticas.

Las consecuencias económicas y sociales de este desalojo son muy reducidas.

La Administración podría intervenir con diversas medidas, facilitando el realojo de los vecinos en las futuras viviendas.

14.8. VIABILIDAD ECONOMICA.

La estimación de los costes de urbanización e implantación de servicios, incluyendo las indemnizaciones por los derribos de las edificaciones existentes, según la evaluación efectuada en la Evaluación de los Costos de Urbanización y de Implantación de Servicios y del Estudio Económico Financiero asciende a 4.633.144,23 €. lo que supone una repercusión sobre el metro cuadrado edificable con aprovechamiento lucrativo de 142,49 €/m². En el Plan Parcial Modificado se han ajustado estos datos a los datos del nuevo ECUIS, considerando los costos presupuestados en el Proyecto de Urbanización ya elaborado redactado por los técnicos de la ingeniería DIRSUR y la nueva legislación sobre la repercusión del IVA en el promotor en las obras de urbanización. Esta cifra se podría ajustar hasta 105,85 € si dedujéramos la urbanización de los viales privados, pero dada la configuración de la ordenación propuesta en la que resultan necesarios los viales privados para implantar los edificios, parece adecuado mantener dicha cifra.

Esta cantidad, que resulta elevada aunque notablemente inferior a la apuntada en el documento anterior, a causa de la gran superficie de espacios verdes que se deben urbanizar, puede ser asumida en la promoción considerando el producto que se pretende construir, a pesar del gravamen que implican las condiciones impuestas por la nueva legislación (15% de cesión y 30% de viviendas sometidas a algún régimen de protección) y la actual coyuntura económica, considerando siempre una previsible mejoría del mercado inmobiliario de los próximos años, coincidiendo con la construcción de las viviendas y la puesta en venta de las mismas.

Si consideramos las superficies de los diversos tipos y/ o usos que se pueden construir en el ámbito del Plan Parcial, manteniendo las del Plan Parcial inicial, 20.739,50 m² de vivienda libre en edificación abierta, 4.502,50 m² en principio de vivienda protegida en régimen autonómico en edificación abierta, 3.602 m² de vivienda protegida en régimen general en edificación abierta, 900,50 m² de vivienda protegida en régimen especial en edificación abierta y 272 m² en vivienda libre aislada o adosada, 2.500 m² de área productiva, (no se considera el aprovechamiento transferido mediante Convenio); y los nuevos coeficientes de ponderación de los diferentes tipos de superficies anteriores, 1-0,71-0,60- 0,56-1,4 y 1,4, resulta que las repercusiones de los costos de urbanización para los diferentes tipos de suelos son las siguientes:

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Vivienda libre en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas 151,99 €/m²
Vivienda VPP-RAC en Área de edificación residencial abierta IV alturas 107,91 €/m²
Vivienda VPO-RG en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas 91,19 €/m²
Vivienda VPO-RE en Área de edificación residencial abierta IV alturas 85,11 €/m²
Vivienda libre en Área de edificación residencial aislada o adosada II alturas. 212,79 €/m²
Área Productiva 212,7 €/m²

En el Plan Parcial Modificado se han ajustado estos números considerando la reducción de la evaluación efectuada en el ECUIS y los nuevos coeficientes homogeneizadores. En principio, se mantienen los tipos de viviendas protegidas existentes.

En primer término analizaremos la viabilidad de la vivienda libre, localizada en edificación abierta, el producto dominante en el sector, aproximadamente el 64,03 % del producto total. Considerando un precio de venta) de 1.870 €/m². y una repercusión del precio del terreno, incluyendo urbanización, del 22% del precio de venta, resulta una repercusión admisible máxima del suelo en el metro cuadrado construido de 259,41 €/m², (411,40 euros/m²-151,99 euros/m²). Considerando que para construir un m.² genérico se necesita aportar aproximadamente 4,706 m.² de parcela, y para construir un m² de vivienda de estas características, se necesita aportar 5,020 m², (considerando los techos de las diversas superficies y los coeficientes de ponderación), resultará una repercusión por el metro cuadrado de suelo aportado de 51,68 €/m²., dato ligeramente superior al calculado en el Plan Parcial, al haber reducido los costos de urbanización y ajustado los coeficientes de homogeneización. Esta clara minusvaloración del terreno tiene su origen en el incremento de la cesión del aprovechamiento del 10 al 15%, en la obligación de construir un 30% de la superficie residencial sometida a algún régimen de protección y en la situación actual de los planes de estudio.

En el caso de las viviendas protegidas de régimen especial y general, considerando unos valores de venta de 1.046,04 €/m² y 1.115,78 €/m² , considerando el módulo básico estatal, la conversión de superficie útil a superficie construida, los coeficientes multiplicativos en función del régimen y el incremento en función de su localización, y una repercusión del precio del terreno, incluyendo urbanización, del 15% del precio de venta, resulta una repercusión admisible máxima del suelo en el metro cuadrado construido de 71,80 €/m² (156,91€/m² - 85,11€/m²), para las viviendas de régimen especial y de 76,18 €/m² (167,37 €/m² - 91,19 €/m²) para las de régimen general. Considerando que para construir un m.² tipo se necesita aportar aproximadamente 4,706 m² de parcela, y para construir un m² de vivienda de estas características, se necesita aportar 2,81 m² para las viviendas de régimen especial, 3,01 m² para las viviendas de régimen general y 3,56 m² para las viviendas de régimen concertado, (considerando los techos de las diversas superficies y los coeficientes de ponderación), resultará una repercusión por el metro cuadrado de suelo aportado de 25,55 €/m². para las viviendas de régimen especial y de 25,31 €/m². para las viviendas de régimen general. En el caso de las viviendas concertadas, considerando un valor en venta de 1.324,38 €/m², en función de los mismos datos, y una repercusión del terreno, incluyendo la urbanización del 18%, resulta una repercusión admisible máxima del suelo de 130,48 €/m² (238,39 €/m² - 107,91€/m²).

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Considerando que para construir un m.² de vivienda de estas características, se necesita aportar aproximadamente 3,56 m.² de suelo, resultará una repercusión por el metro cuadrado de suelo aportado de 36,65 €/m.².

En este Plan Parcial Modificado, se han ajustado las repercusiones considerando la nueva situación del mercado inmobiliario, el ajuste de los costes de urbanización y los nuevos coeficientes de ponderación, resultando un ligero incremento de la repercusión de las viviendas libres y una reducción en los diversos tipos de las viviendas protegidas. Se ha considerado viviendas sometidas a régimen autonómico en lugar de concertado, dada la flexibilidad del Plan y que su valor en venta resulta difícilmente asimilable en el mercado actual.

Estos datos son similares a los que se obtienen aplicando el sistema de valoración del suelo según la Orden ECO(805/2003 de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se adjunta la valoración efectuada en el Plan Parcial inicial, en el anexo 5 de la memoria.

Considerando los precios del mercado del suelo urbanizable, en terrenos con estas características y condiciones urbanísticas, estos datos son ligeramente inferiores a los valores de referencia en el mercado, a causa de las condiciones impuestas por los cambios legislativos recientes. A pesar de que esta nueva promoción puede asumir estas condiciones y que su viabilidad económica no depende únicamente de un solo factor, hubiera sido recomendable en aras de garantizar el adecuado desarrollo, establecer algunas medidas que favorezcan su desarrollo como la posibilidad de ejecutar la urbanización en fases, evitando la excesiva carga inicial. Estas y otras soluciones permitirían alcanzar o acercarse al escenario económico previsto en el documento de la aprobación inicial.

Los datos manejados en este apartado y en la Estimación de los Costes de Urbanización e Implantación de Servicios tienen carácter orientativo, pudiendo ajustarse en el desarrollo de la unidad.

14.9. OTRAS NORMATIVAS. LEY DE CANTABRIA 3/1996, DE 24 DE SEPTIEMBRE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.

El contenido del Plan Parcial y los proyectos que le desarrollen, se adapta o adaptarán a la normativa vigente, tanto en lo que respecta a la legislación urbanística ya citada como a otros aspectos más particulares, normas sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas o las características exigibles a las diversas redes de infraestructuras.

Merece especial atención reseñar el cumplimiento de las normas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas. El Plan Parcial se adapta a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y anexo de bases técnicas.

La ordenación planteada, con las condiciones impuestas por la topografía, se adapta a los criterios generales expuestos en la legislación y propone varias sendas o caminos

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

peatonales, que discurren por los espacios libres y conectan todas las áreas del ámbito, permitiendo una correcta accesibilidad a todas las unidades residenciales, el área productiva, el equipamiento y las zonas verdes, así como la conexión con el entorno, garantizando recorridos alternativos cuando las pendientes de los viales unitarios son superiores al 6%.

El plano Ordenación 3. Red viaria. Alineaciones y Rasantes define el trazado y las rasantes de estas sendas así como las secciones transversales. En el plano Ordenación 3.1. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes Secciones longitudinales se grafian las secciones longitudinales con las pendientes de dichas sendas, junto con el resto de los viales. Tan solo el primer y último tramo de la Vg y la Vi alcanzan la pendiente del 6%, las demás tienen pendientes variables entre el 3,4% y el 5,75%., cumpliendo los requerimientos de la Ley. Igualmente ocurre con los tramos de viales unitarios que tienen que ser utilizados por los peatones al no existir sendas alternativas como el primer tramo del Va para llegar al equipamiento, con pendiente máxima del 6%, el último tramo de Vc, sensiblemente plano y Ve, con pendiente de 3,48%.

En las ordenanzas urbanísticas, en los capítulos V.5, V.7 y V.8 referidos a los Espacios Libres de Dominio y Uso Público, a la Red Viaria Sistemas Locales y a la Red Viaria de Dominio Privado, se establecen las condiciones de urbanización para adaptarse a la Ley de Cantabria 3/1996.

Por otra parte, como se indica en el apartado 14.6 de esta Memoria del Plan Parcial, el Plan incluye la documentación requerida por la CROTU, y se adapta a los criterios establecidos en los informes previos a la aprobación definitiva, en las sesiones de 2 de julio y de 3 de diciembre de 2010, en concreto las que hacen referencia a la accesibilidad en el ámbito del Plan Parcial.

Como se ha indicado anteriormente, el Plan incluye perfiles longitudinales de los diversos viales, entre ellos los de las sendas peatonales, que discurren por el espacio libre EL3, descritos en el plano de Ordenación. 3.1. El Plan localiza las reservas de aparcamientos de minusválidos, 8 plazas definidas en el plano Ordenación 3. Red viaria. Alineaciones y Rasantes, cuya localización se modifica en este Plan Parcial Modificado. El Plan justifica la topografía de las zonas verdes aportando un Plano. Ordenación 1.1.

Zonificación. Usos Pormenorizados. Espacios Libres, donde se grafian los espacios libres que tienen una pendiente inferior al 10%, facilitando su accesibilidad y uso. La superficie de estos espacios, 17.067 m² es notablemente superior a la requerida conforme al artículo 40.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, 13.153 m². Por otra parte, en el Plano Ordenación 2. Secciones Longitudinales y Transversales se incluyen secciones longitudinales y transversales de las zonas verdes, donde se observa su accesibilidad y posibilidades de uso. De acuerdo con ese informe se mejoró la accesibilidad de las zonas verdes, prolongando la senda peatonal hasta enlazar con el vial Vc.

En el Plan Parcial Modificado se han ajustado algunas rasantes y pendientes para mejorar las condiciones de accesibilidad y se ha grafiado el itinerario peatonal, previsto el Plan parcial, hasta conectar con el bulevar ronda, atravesando el espacio libre que se obtiene en el desarrollo del Convenio.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El Proyecto de Urbanización deberá resolver pormenorizadamente las soluciones apuntadas en este Plan Parcial, garantizando la accesibilidad.

El Plan Parcial también se adapta a las determinaciones de la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados. En este sentido, y dada la topografía del terreno, cuando los viales generales no pueden cumplir las condiciones exigidas en la orden, especialmente las relativas a la pendiente, se plantean sendas peatonales alternativas, que garantizan la accesibilidad a todas las unidades residenciales, al área productiva, al equipamiento y a los espacios libres y la conexión con el entorno. El trazado de los viales generales con las pendientes definidas en la orden, junto con el alto porcentaje de espacios libres establecidos en el planeamiento (50%), hubiera generado un impacto ambiental difícilmente asumible.

15. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO.

El Modificado del Plan Parcial tiene su origen en la dificultad de desarrollar las determinaciones del Convenio Urbanístico de 17 de marzo de 2008, debiendo suprimir la transferencia del aprovechamiento de la parcela colindante al ámbito, por donde discurre la prolongación del vial interno para conectar con el enlace del bulevar ronda, reduciendo el techo edificable del Área Productiva AP en 341,10 m². La posterior elevación a público del citado Convenio garantiza la conexión con el bulevar ronda, hecho que en cierto modo ya estaba resuelto con las determinaciones del Modificado 49, que se limitaba a explicitar en el planeamiento la conexión entre el viario interno y el bulevar ronda definida teóricamente en los Criterios y previsiones de ordenación y urbanización definidos por el Ayuntamiento el 3 de agosto de 2005, a instancias del entonces promotor del Plan Parcial.

A pesar del cambio de circunstancias, la Junta de Compensación ha considerado oportuno tramitar este Modificado para modificar la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, así como para introducir otros ajustes menores especificados en el apartado 12 de esta Memoria, Modificaciones introducidas en el nuevo Plan Parcial Modificado. Contenido y documentación, incluyendo los pequeños cambios en la geometría y la superficie de diferentes áreas calificadas como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas, Área de Edificación Residencial Abierta IV alturas, Espacio Libre de Dominio y Uso Público y Red Viaria Pública, así como pequeños ajustes en la Red viaria. El Documento incide en la accesibilidad del ámbito, prolongando el itinerario peatonal en terrenos exteriores al mismo, obtenidos mediante Convenio. El Modificado del Plan Parcial se adapta también, en cierto modo ya que queda fuera de su ámbito, al contenido del Modificado 49 del PGOU, como se adaptaba anteriormente a los criterios definidos por el Ayuntamiento en el escrito citado, especialmente en lo que hacía referencia a la conexión viaria.

Los cambios introducidos en el Plan Parcial, la modificación de la localización de los edificios de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, los pequeños

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

cambios introducidos en los límites de diversas áreas con diferentes calificaciones y otros ajustes menores, especificados en el apartado 12 de la Memoria, Modificaciones introducidas en el nuevo Plan Parcial Modificado. Contenido y documentación, no afectan a la ordenación propuesta, prácticamente coincidente con la prevista en el Plan Parcial Inicial y se adapta a la legislación, a las determinaciones del planeamiento, a los criterios municipales y a los criterios de la CROTU.

La modificación de la localización de los edificios de viviendas sometidas a algún régimen de protección, adapta el Plan Parcial a las condiciones económicas actuales, que difieren de las existentes en el momento de aprobación del instrumento de planeamiento. Como se adelantaba en la Memoria Resumen la distribución de este tipo de viviendas, repartidas en las diversas áreas del ámbito, facilita el desarrollo del mismo, posibilitando su ejecución en fases con la parte proporcional correspondiente de viviendas protegidas.

Se garantiza así el interés social y público de la presente modificación, repartiendo en las diversas fases la construcción de viviendas protegidas.

La conexión del vial interno con el bulevar ronda, incluyendo el itinerario peatonal citado, está garantizada por la elevación a público del Convenio, el contenido del Modificado 49 del PGOU y las determinaciones de este Plan Parcial.

El Plan Parcial Modificado, como ya lo hacía el Plan Parcial inicial, contempla el costo de urbanización de la prolongación del vial interno, incluyendo el itinerario peatonal citado, hasta el enlace del bulevar ronda, a pesar de quedar fuera del ámbito del Plan, al igual que incluye las acometidas a otras redes e infraestructuras.

16. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

Las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes establecen el período de vigencia del Plan Parcial, las causas que pueden originar la revisión del mismo y el sistema de introducir en él modificaciones puntuales originadas por el interés general.

17. PUBLICIDAD.

Las Normas Urbanísticas correspondientes establecen las normas que garantizan la publicidad de la totalidad de los documentos que constituyen el Plan Parcial.

ANEXOS MEMORIA

1. ZONIFICACION. Superficies de los terrenos destinados a las diversas calificaciones.

Áreas residenciales

Áreas de edificación residencial aislada o adosada II alturas. 867 m²

Áreas de edificación residencial abierta IV alturas. 31.757 m²

Total superficie áreas residenciales 32.624 m²

Áreas productivas

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Edificación comercial 4.511 m²
Total superficie áreas productivas 4.511 m²
Áreas dotacionales
Espacios libres de dominio y uso público 65.043 m².
Equipamiento docente 5.004 m².
Total superficie dotacional 70.047 m².
Red viaria
Viales privados 4.788 m²
Viales públicos 19.564 m²
Total superficie red viaria 24.352 m²

Total Superficie del ámbito 131.534 m²
Total superficie computable 130.066 m²

2. DOTACIONES. Superficies pormenorizadas de espacios libres públicos y equipamientos.

2.1. Espacios libres.

EL1 8.407 m²
EL2 987 m²
EL3 46.830 m²
EL4 2.023 m²
EL5 828 m²
EL6 5.968 m²
Total superficie de espacios libres 65.043 m²

La nomenclatura de los espacios hace referencia al plano de Ordenación 1. "Zonificación. Usos Pormenorizados".

La superficie de espacios libres públicos representa el 50,00 % de la superficie computable del ámbito. De esta superficie, 17.235 m², tiene una pendiente inferior al 10%.

No se incluyen en este cuadro los espacios libres privados vinculados a la edificación.

2.2. Equipamientos.

Equipamiento Docente ED: 5.004 m²
Total superficie de equipamientos 5.004 m²

La nomenclatura de los equipamientos hace referencia al plano de Ordenación 1. "Zonificación. Usos Pormenorizados".

La superficie total de equipamientos es el 3,85 % de la superficie computable del ámbito.

2.3. Aparcamientos.

Aparcamientos en superficie pública 343 (8 de minusválidos)

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Esta reserva se complementa con los aparcamientos de los viales privados (69) y los que se construirán en las plantas bajas de las edificaciones.

2.4. Dotaciones.

Total superficie dotacional 70.043 m²

Esta superficie representa el 53,85% de la superficie computable del ámbito.

La superficie de cesiones incluyendo las dotaciones y la red viaria pública asciende 89.611 m², que representa el 68,90 % de la superficie computable del ámbito.

3. TECHO EDIFICABLE. Superficies construidas máximas de las unidades residenciales, el área productiva y el dotacional.

Áreas de edificación residencial abierta IV alturas.

Unidad A 1 9.964 m² (1)

A 2 8.762 m². (2)

A 3 9.005 m² (3)

A 4 2.013,50 m²

Total sup. residencial área A 29.744,50 m²(4)

Áreas de edificación residencial aislada o adosada II alturas

Unidad B1 272 m²

Total superficie residencial área B 272 m²

Total superficie residencial 30.016,50 m² (4)

Área productiva

AP 2.500 m² + 341,10 m²*

Total superficie productiva 2.500 m² + 341,10 m²*

Total Techo Edificable lucrativo 32.516,50 m²

Área dotacional Equipamiento docente.

ED 1.501 m²

Total superficie docente 1.501 m²

Total techo edificable 34.017,50 m²

(1) (2) De esta superficie 2.701,50 m² deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

(3) De esta superficie 3.602 m² deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

(4) De esta superficie, conforme a la legislación vigente, el 30%, 9.005 m² deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En principio, conforme a la legislación vigente, el 10% de estas superficies deben destinarse a viviendas sometidas a régimen especial, el 40% a régimen general y el resto se plantea destinar a viviendas sometidas a régimen autonómico.

*El incremento del techo edificable del área productiva, 341,10 m² está motivado por las determinaciones del Convenio

Urbanístico firmado el 17 de marzo del 2008 por Doña Blanca Rosa Gómez Morante, en representación del Ayuntamiento de Torrelavega, Don Gabino Gorostiza Ezquerra, en representación de Promega Residencial S.L. y Don José Luis Blanco Cruz, en representación de EuroIndustrial Meruelo S.L.

A pesar de que se han modificado ligeramente las superficies calificadas como Área de Edificación Residencial Aislada o Adosada II alturas y Área de Edificación Residencial Abierta IV alturas, dado el objeto de este cambio y a fin de facilitar la gestión, no se han modificado los techos edificables de cada área.

No se considera en estos cuadros la superficie construida de los aparcamientos bajasasante, siguiendo el mismo criterio que el PGOU. El aprovechamiento máximo bajasasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionado exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

4. ESTUDIO COMPARATIVO. Las determinaciones del Plan Parcial, el P.G.O.U. y la legislación.

* El incremento del techo edificable del área productiva, 341,10 m² está motivado por las determinaciones del Convenio Urbanístico firmado el 17 de marzo del 2008 por Doña Blanca Rosa Gómez Morante, en representación del Ayuntamiento de Torrelavega, Don

Parámetros reguladores.	Plan Parcial	P.G.O.U.	LOTUSCA
Superficie del ámbito	131.534 m ²		
Sup. caminos de borde	1.468 m ²		
Superficie computable	130.066 m ²		
Edificabilidad	0,25 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	
Techo edificable residencial para viviendas protegidas	9.005 m ²		9.005 m ²
Techo edificable lucrativo	32.516,50 m ² + 341,10 m ²		
Densidad	25 vivs/ha +	25 vivs/ha "	
Número de viviendas	325 viviendas +	325 viviendas "	
Altura max. edificación	12 m	12 m	
Número max. de plantas	B+3	B+3	
Dotaciones			
Espacios libres	65.043 m ²	65.033 m ²	6.803,50/13.153 m ²
	17.235 m ² ***		
Equipamientos	5.004 m ²	5.000 m ²	3.601,98 m ²
Aparcamientos	343 públicos		680 aparcamientos/
8 de minusválidos	340 públicos/		7 de minusválidos

Gabino Gorostiza Ezquerra, en representación de Promega Residencial S.L. y Don José Luis Blanco Cruz, en representación de Euro Industrial Meruelo S.L.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

** La densidad y por tanto el número máximo de viviendas puede sobrepasarse siempre que el exceso se destine a viviendas sometidas a algún régimen de protección, hasta un máximo de 40 viviendas por hectárea.

*** Superficie de espacios libres con pendientes inferiores al 10%.

5. RELACIÓN DE AFECTADOS CON EXPRESIÓN DE LAS DIRECCIONES POSTALES ACTUALIZADAS.

Se describen los datos catastrales de los propietarios incluidos en el sector, facilitados por el Ayuntamiento para la redacción del Plan Parcial inicial, introduciendo algunos ajustes o nuevos datos obtenidos en el desarrollo de la unidad, indicando la referencia catastral y la superficie de la parcela.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan, según las referencias catastrales grafadas en el plano adjunto, que introduce pequeños cambios o ajustes al plano 04.Información/Catastral del documento de Información y

Análisis, son las siguientes:

Parcela denom. Plan Parcial	Pol.	Referencia catastral	Sup. medición m.²	Sup. Catastral m.²	PROPIETARIO	DOMICILIO
1	2	001001400VPI0600001BH	1.212,00	1.250	José Luis Calderón Diego	Sanjo Emilio Revuelta 75. 39300 Torrelavega Cantabria.
2	2	36087A00200200260001UR/2IT	833,10	1.244	Euro Industrial Meruelo SL	5ª La Serna nº 23. 39162 Meruelo. Cantabria.
3/4	2	36087A00200200270000Y3	33.561,70	33.811	Promega Residencial S.L	Avenida de José Luis de Goyogaña 52, 3ª planta. Dpto 307. Erandio. Vizcaya
5	2	36087A002001320000YA1IUS	536,00	11.636	José Luis Calderón Diego	Sanjo Emilio Revuelta 75. 39300 Torrelavega Cantabria.
6	2	36087A002002870001UI	5.907,60	5.317	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Diemtro Herreró 4. 39300 Torrelavega. Cantabria
7	2	001001600VPI060001GH	1.349,00	1.538	Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Diemtro Herreró 4. 39300 Torrelavega. Cantabria
8	2	36087A002000430000YT	3.238,20	5.204	Severino Toyos Alonso y Ana Vega Mesones; Genasio Toyos Alonso y Esther Pérez Cabarga; Francisco Toyos Alonso y Manuela Peláez Rodríguez; Manuel García Toyos; Aurora del Mar García Toyos; Paula Esperanza Toyos; Alopec Harroinos; Toyos Pérez	Juan José Ruano, 1. Esc. doña. 7ª E. 39300 Torrelavega.
17			1.755,00		Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Diemtro Herreró 4. 39300 Torrelavega. Cantabria
9	2	5607901VP1060H0001Y3	287,80	681	Paula Esperanza Toyos Alonso y Manuel García Pérez; Genasio Toyos Alonso y Esther Pérez Cabarga; Francisco Toyos Alonso y Manuela Peláez Rodríguez; María Esperanza Toyos Vega Francisco Manuel Toyos Vega; Carolina Toyos Pérez	Juan José Ruano, 1. Esc. doña. 7ª E. 39300 Torrelavega.
10	2	36087A002001290000YA	259,00	512	Marcelina González González y Antonio Grande González	Genasio Herreró Nº 16 39300 Torrelavega.
11	2	36087A002000460001UG	3.472,30	3.504	Paula Esperanza Toyos Alonso y Manuel García Pérez; Genasio Toyos Alonso y Esther Pérez Cabarga; Francisco Toyos Alonso y Manuela Peláez Rodríguez; María Esperanza Toyos Vega Francisco Manuel Toyos Vega; Carolina Toyos Pérez	Juan José Ruano, 1. Esc. doña. 7ª E. 39300 Torrelavega.
12	2	36087A002000470000YM	9.485,30	8.756	Promega Residencial S.L	Avenida de José Luis de Goyogaña 52, 3ª planta. Dpto 307. Erandio. Vizcaya
13	2	36087A002000940000Y3	6.303,10	6.849	Paula Esperanza Toyos Alonso y Manuel García Pérez; Genasio Toyos Alonso y Esther Pérez Cabarga; Francisco Toyos Alonso y Manuela Peláez Rodríguez; María Esperanza Toyos Vega Francisco Manuel Toyos Vega; Carolina Toyos Pérez	Juan José Ruano, 1. Esc. doña. 7ª E. 39300 Torrelavega.
14	2	36087A002001190000YJ	9.196,20	8.038	María Asunción Ciriza Ezcurdia	Menéndez Pelayo 4 - 2ª E. 39300 Torrelavega. Cantabria.
15	5	36087A005002860000YB	25.387,90	25.538	Promega Residencial S.L	Avenida de José Luis de Goyogaña 52, 3ª planta. Dpto 307. Erandio. Vizcaya
16	5	36087A005002870000YV	23.468,00	24.173	Promega Residencial S.L	Avenida de José Luis de Goyogaña 52, 3ª planta. Dpto 307. Erandio. Vizcaya
18			863,00		Ayuntamiento de Torrelavega	Bulevar Diemtro Herreró 4. 39300 Torrelavega. Cantabria

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La superficie total del sector asciende a 131.534 m², suma de las superficies de las parcelas anteriores y de la superficie de viales y caminos, 4.100,40 m², incluidos en el ámbito del Plan.

Las diferencias existentes entre las superficies catastrales y las medidas obedecen a que algunas parcelas no están incluidas en su totalidad en el ámbito.

Las parcelas 3 y 4, 8 y 17, 16 y 18 están catastralmente agrupadas de dos en dos.

La parcela 10 figuraba en el Plan Parcial como propiedad de los Hermanos Toyos Pérez. El 12/02/2012 Marcelina González González y Antonio Grande González presentaron un escrito en el Ayuntamiento justificando la propiedad de dicha finca, aportando las escrituras de propiedad y la documentación catastral. Debe verificarse.

Los nombres de los propietarios de las parcelas 8, 9, 11 y 13, anteriormente atribuidas genéricamente a los Hermanos Toyos Pérez, se han obtenido de la documentación del Proyecto de Compensación en fase de redacción. Debe verificarse.

6. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL SECTOR Y DEL CARÁCTER DE LA URBANIZACIÓN, CON ESPECIAL REFERENCIA A LAS CONEXIONES CON LOS SERVICIOS VIARIOS Y DE INFRAESTRUCTURAS, MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El ámbito del Plan Parcial coincide con la delimitación de la unidad urbanística integrada "El Mortuorio",

definida en el Plan de Ordenación Urbana de Torrelavega, que clasifica el sector como Suelo Urbanizable No Programado o Residual, con los ajustes e interpretaciones necesarios para efectuar el cambio de escala, entre la base del PGOU y la base topográfica del Plan Parcial, y la adaptación al trazado real del bulevar ronda.

El Modificado 29 del PGOU, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 27 de Agosto de 2004, y publicado en el BOC el 17 de Septiembre del mismo año, completa y ajusta las determinaciones sobre este y otras áreas de Suelo Urbanizable no Programado o Residual, definiendo los criterios a los que se refiere el artículo 49 de la LOTRUSCA, con el fin de adaptarse a lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la misma Ley y poder admitir la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular.

Desde inicios del año 2005, Euroindustrial Meruelo, S.L., inició el procedimiento para desarrollar esta Unidad Urbanística Integrada, solicitando el 5 de Abril de ese año, al amparo del artículo 57.2 de la LOTRUSCA, información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, los planes y proyectos sectoriales existentes, la viabilidad de la actuación y las obras que habrían de realizarse a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores. La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrelavega contestó a esta solicitud el 3 de Agosto de 2005, tras el informe de los Servicios Técnicos Municipales, incidiendo en las condiciones de las

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

conexiones a las redes de infraestructuras, especialmente en la conexión del viario interno con el bulevar ronda en el enlace existente.

En Enero de 2006, esta empresa presentó el Avance de Plan Parcial, redactado por los arquitectos Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges. El Avance, que incluía el Documento de Información y Análisis, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega el 24 de Febrero de 2006, con una serie de condiciones referentes al desarrollo de la ordenación y a las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y alumbrado público.

El desarrollo del sector, que sigue las directrices del PGOU, ordena un área de la ciudad que por su posición tiene vocación de convertirse en un ensanche residencial. Su ordenación mejora la accesibilidad de los barrios situados en la ladera del "Alto de las Tres Cruces" y permite dotar con un equipamiento docente y unas amplias zonas verdes a estos conjuntos residenciales y al populoso y deficitario barrio de la Inmobiliaria.

El Plan resuelve la conexión con la estructura viaria del entorno, especialmente con el bulevar ronda y la calle

Gervasio Herreros. La conexión con el bulevar ronda, tanto para el tráfico rodado como para el peatonal, que se efectúa en terrenos externos al ámbito del Plan Parcial, estaba garantizada inicialmente con el Convenio Urbanístico del 17 de marzo de 2008 y en la actualidad con el propio Convenio, el Plan Parcial Modificado y las determinaciones del Modificado 49 del PGOU. Tanto el Plan Parcial Modificado como el Plan Parcial inicial, incluyen en los costos de urbanización la urbanización de dicha conexión.

Por otra parte, el desarrollo del Plan permitirá reducir el tráfico de la calle Gervasio Herreros que tiene fuertes pendientes y en la actualidad escasa sección. El Plan plantea un cosido o mallado entre el vial interno y el vial de borde, enlazándolos en cuatro puntos.

El Plan Parcial resuelve, en la medida de su alcance, las conexiones con las redes de infraestructuras, especialmente con la red de abastecimiento de agua y con el alcantarillado, siguiendo las directrices de los Servicios Técnicos municipales expuestas en el escrito contestación a la información solicitada el 5 de Abril de 2005, y en el acto de aprobación del Avance de fecha 24 de Febrero de 2006, notificada el 8 de Marzo del mismo año. Igualmente se plantean las conexiones de la red de suministro de energía eléctrica siguiendo las directrices del informe de E-ON España de fecha 25 de enero de 2.011, que se adjunta como Anexo 8 de esta Memoria.

Estas determinaciones serán desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización que definirá igualmente los modos de ejecución de las obras de urbanización.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

El contenido del Plan Parcial Modificado no afecta a las justificaciones anteriormente expuestas, ni al carácter del sector ni a las conexiones de la estructura viaria y las redes de infraestructuras, limitándose a insistir en la conexión peatonal con el bulevar ronda.

7. RESUMEN DE CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CONFORME A LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS.

Se incluyen los cálculos efectuados en el Plan Parcial Inicial.

Total coste de urbanización	5.818.106,54 €				
M2s totales del sector	131.530,00 m2s				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	32.516,50 m2s techo edificable		33.516,5 UA's Totales		
Gasto de Urbanización	178,93 € por m2 de aprov lucret.		173,59 € por UA's		
Ponderado por Uso:	Coefc.	UA's	%UA's	T.c. Urbaniz	€/m2 techo
Vivi. Libre	1,00	30.016,5	89,5574%	5.210.543,91 €	173,59 €
Vivi. Adosada	1,40	0,0	0,0000%	- €	#DIV/0!
Vivi. Concertada	0,66	0,0	0,0000%	- €	#DIV/0!
Vivi. VPO general	0,48	0,0	0,0000%	- €	#DIV/0!
Vivi. VPO especial	0,45	0,0	0,0000%	- €	#DIV/0!
Area Productiva	1,40	3.500,0	10,4426%	607.562,63 €	243,03 €
		33.516,5	100,0000%	5.818.106,54 €	
COSTES CONSTRUCCION	Superficie privada construida	Precio ejecución material	Coste ejecución material		
Garajes	9.750,00	336	3.277.310,92		
Viviendas Libres	30.016,50	707	21.213.341,60		
Vivienda libre adosada/aislada	0,00	757	0,00		
Viviendas Concertadas	0,00	606	0,00		
Vivienda protección general	0,00	606	0,00		
Vivienda protegida especial	0,00	606	0,00		
Area productiva	2.500,00	420	1.050.420,17		
TOTAL Coste de contrata	42.266,50		25.541.072,69		
TOTAL ejecución material	Coste ejecución material x 1,19		30.393.876,50		
VALOR VENTA	SUPERF CONSTRUIDA	REFERENCIA €/M2	PRECIO VENTA (€)		
Garajes	9.750,00	650,00	6.337.500,00		
Viviendas Libres	30.016,50	2.000,00	60.033.000,00		
Vivienda libre adosada/aislada	0,00	2.500,00	0,00		
Viviendas Concertadas	0,00	1.372,00	0,00		
Vivienda protección general	0,00	1.046,00	0,00		
Vivienda protegida especial	0,00	980,00	0,00		
Area productiva	2.500,00	2.000,00	5.000.000,00		
TOTAL			71.370.500,00		
VALORACION APROV. LIBRE DE CARGAS SEGUN METODO RESIDUAL					
F = VM x (1-b) - Ci					
71.370.500,00x (1-0,28) - ((25.541.072,69 x (1 + 0,431)))					
		Ua's del 15% cesion	5,027,5		
		Valor 15% de cesion	2.225.622,75 €		
TOTAL	14.837.484,98	Valor suelo urbanizado.			

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

TOTAL €/UA's LIBRE DE CARGAS	442,69 €				
TOTAL €/M2 EDIFICABLE LIBRE CARGAS	456,31 €				
VALORACION APROV. CON CARGAS SEGUN MET. RESIDUAL Y PRIMAS DE RIESGO Y MARGENES DE BENEFICIO					
Datos de partida:	Valor. Libre cargas	456,31			
	Gastos urban.	178,93			
	Diferencia	277,38			
	V = 456,31 - 178,93 (1,08 x 1,0433)				
TOTAL	9.019.378,44	Valor suelo bruto sin urbanizar.			
TOTAL €/UA's CON CARGAS	260,71 €				
TOTAL €/M2 DE SUELO BRUTO CON CARGAS	68,57 €				
TOTAL €/M2 EDIFICABLE CON CARGAS	254,70 €				

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

8. INFORME DE E-ON ESPAÑA



C/Medio 12
39000 - Santander

SS.CC. NUEVOS SUMINISTROS
SANTANDER

REF. 0128356

PROMEGA RESIDENCIAL, S.L.
AVDA. JOSE LUIS GOYOAGA 32
48950 ERENDIO
VIZCAYA

En Santander a, 25 de enero 2011

Muy Señores nuestros,

En contestación a su petición de condiciones técnico-económicas de las infraestructuras eléctricas necesarias con el fin de desarrollar la urbanización de la U.E. EL MORTUORIO (TORRELAVEGA), una vez efectuado el estudio y análisis oportuno, y de conformidad con la legislación vigente, nos complace comunicarles las condiciones en que podemos atenderla.

Condiciones Técnicas

En relación con las condiciones técnicas, les adjuntamos en el Anexo I el Informe técnico-económico elaborado por parte de nuestra empresa de acuerdo con la información proporcionada por Ustedes. Dicho informe detalla los aspectos relativos a:

1. El punto de conexión y nivel de tensión incluyendo la descripción de la solución propuesta.
2. La información técnica relativa al punto de suministro de acuerdo con su solicitud y las instalaciones propuestas.
3. Los trabajos a realizar por E.ON Distribución, S.L. en instalaciones de nuestra propiedad necesarios para atender su solicitud en los términos propuestos en dicho informe.
4. El resto de infraestructuras necesarias para atender su solicitud que serán realizadas por cuenta del solicitante, conforme a las normas técnicas y constructivas establecidas por E.ON Distribución, S.L. que habrán de ser cedidas con posterioridad a esta distribuidora, de acuerdo al art. 9 del RD 222/2008.

En caso de requerir información adicional o aclaraciones relativas al contenido del mismo, pueden contactar con el Departamento Técnico en Barreda de la Dirección de Redes (Teléfono 942/246002), citando siempre el número de solicitud (referencia) incluido en el encabezado de la presente carta.

Condiciones Económicas

Así mismo, en relación con las condiciones económicas, en dicho Informe técnico-económico se incluye:

1. El importe de los trabajos a realizar por E.ON Distribución, S.L. en las instalaciones de su propiedad asciende a la cantidad de 6.890 €.

Debido a que estos trabajos se realizarán en instalaciones que están en servicio, la ejecución de los mismos corresponderá a E.ON Distribución, S.L., por un lado, con el fin de evitar cualquier riesgo en materia de seguridad derivado de la concurrencia de actividades, que además conllevará la gestión del intercambio documental preventivo y del resto de tareas de coordinación de actividades empresariales exigidas por ley en estas circunstancias, y por otro lado para asegurar la calidad de suministro.

El coste de estas actuaciones correrá por cuenta del solicitante en las condiciones anteriormente mencionadas.

Debemos indicarles que, para poder continuar con el proceso de conexión a nuestra red, es imprescindible que acepten los términos y condiciones contenidas en el mencionado Informe técnico-económico. Para ello, deberán devolver firmada la conformidad del presente informe, cumplimentando el impreso adjunto destinado a tal efecto.

Cada copia

E.ON Distribución, S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 365, Folio 28, Hoja 1-14955 C.I.F. B04231719

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 00001/2013-APR_MODPLANP

En este sentido, nuestra empresa sólo iniciará la tramitación de proyectos y permisos necesarios previos a la ejecución de los trabajos una vez hayamos recibido la citada conformidad, bastará con que lo envíe al nº de fax 942/328016, acompañada del justificante bancario resultante de haber satisfecho el pago de acuerdo a las condiciones indicadas más adelante.

2. Respecto al resto de infraestructuras necesarias para atender su solicitud, deberán ser realizadas y costeadas por su cuenta, a través de un instalador autorizado de su elección y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa vigente.

Recordarles, que para que estas instalaciones puedan ser cedidas a E.ON Distribución, S.L. según indica el art 9 del RD 223/2008, deberán realizarse conforme a las especificaciones de diseño y construcción que le sean suministradas por nuestra empresa. En su caso, podrá ser solicitado el Informe de un Organismo Colaborador de la Administración (OCA) que acredite que se han cumplido los requerimientos solicitados en la ejecución. Una vez asumidas, E.ON Distribución, S.L. pasará a hacerse cargo de su Operación y Mantenimiento

En último caso, ustedes tienen la opción de solicitar, bajo petición expresa y conforme a las condiciones económicas que se establezcan, la realización de estas infraestructuras a través de nuestra empresa E.ON Distribución, S.L.

3. Costos totales asociados a su solicitud:

IMPORTE TRABAJOS A REALIZAR POR E.ON DISTRIBUCIÓN, S.L.	6.890,00 €
IVA	1.240,20 €
TOTAL A PAGAR	8.130,20 €

El Informe técnico-económico que le adjuntamos tendrá un período de validez de 90 días y está condicionado a la obtención de los permisos necesarios. En caso de que existiese por su parte alguna disconformidad respecto al contenido de dicho informe, les rogamos se pongan en contacto con nosotros para aclarar cualquier posible discrepancia. Transcurrido dicho plazo se considerarán caducadas las condiciones adjuntas.

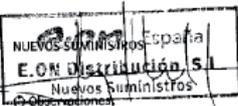
Condiciones de Pago

En relación a las condiciones de pago, puede hacer efectivo el importe relativo a los costes totales imputables a su solicitud, mediante transferencia efectuada a la cuenta abajo indicada señalando en el justificante la referencia de la solicitud.

Transferencia Bancaria a la cuenta: 0482.3994.06.0201515834
Indicar referencia solicitud número: 0130209
Nº de fax: 942 328016

Para cualquier consulta en relación con la información adjunta puede contactar con nosotros en el teléfono 942/346000- Ext: 2358, citando siempre el número de solicitud (referencia) incluido en el encabezado de la presente carta.

Sin otro particular, queremos aprovechar la ocasión para saludarles atentamente.



Se definen las infraestructuras necesarias para esa actuación concreta y además se hace referencia a que se encuentra dentro del PGOU Torrelavega, donde sería necesario que asumiera una serie de infraestructuras que también se describen.

No obstante lo anterior, si fuera necesario dar una solución inmediata a este Plan parcial, se podría en su momento negociar como solución provisional, realizando el solicitante las infraestructuras que se definen como locales para esta actuación.

Independientemente de esta infraestructura general que se informa para el Desarrollo de la U.C. El Mortuorio, cada promoción solicitará suministro eléctrico individualmente, para el suministro provisional de obra, y posteriormente para el suministro definitivo.

Código: 000000

E.ON Distribución, S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 3133 Folio 126, Hoja 1-138866 C.I.F. B-48272139

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

e-on España	Informe Técnico-Económico Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Elabora	Planificación Z Torrelavega
		Supervisa	Acceso Redes

A) INFORMACIÓN GENERAL

Informe Número	
Solicitante	PROMEGA RESIDENCIAL SL
Ubicación	Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega
Potencia a analizar	3.000 kW
Observaciones	<p>Este nuevo suministro forma parte de un conjunto de nuevos suministros derivados del desarrollo del PGOU del municipio de Torrelavega, existirá capacidad en la Red de Distribución, para la potencia analizada, dentro del marco del desarrollo de nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para atender los crecimientos propuestos por el PGOU de este municipio. Dichas infraestructuras fueron informadas por esta Empresa Eléctrica al Ayuntamiento de Torrelavega con fecha 14 de diciembre de 2007.</p> <p>Se propone dar el suministro en el punto de la red más cercano a la ubicación del solicitante.</p> <p>La potencia analizada es una estimación realizada por nuestros técnicos en función de la información aportada por el solicitante en el momento actual. Es decir, las condiciones definidas en el presente informe sólo son válidas como estimación previa, y se han realizado empleando la información disponible a fecha de emisión del informe.</p> <p>La información reflejada en el presente informe, se considera válida a efectos de redacción del proyecto de urbanización indicado por el solicitante.</p> <p>Es importante matizar que, en el momento en que se vaya a comenzar la ejecución de las obras correspondientes a esta promoción, será necesario que el promotor/constructor realice la solicitud de estudio de condiciones técnico-económicas correspondiente, con la toda la información de detalle de que disponga en ese momento, con el fin de poder seguir los trámites habituales.</p> <p>Existen también posibles afecciones en las redes de Media y Baja Tensión que variarán en función de la urbanización definida en el Plan Parcial y que serán identificadas y valoradas una vez se disponga de la información necesaria.</p>

PUNTO DE CONEXIÓN	
Hipótesis trabajo	Esquema de explotación habitual Escenario 2011 PGOU de Torrelavega en tramitación
Se estudia el siguiente punto de conexión:	
Punto de conexión	Barras de 12 kV subestación de Riaño
El punto de la red de distribución desde el que se puede atender con la calidad adecuada la potencia solicitada, está en las barras de 12 kV de la subestación de Riaño, siempre que estén en servicio las siguientes nuevas infraestructuras definidas en las necesidades del PGOU Torrelavega:	
<ul style="list-style-type: none"> Nueva transformación 55/12 kV en la subestación de Riaño. Posiciones 55 kV y 12 kV para este transformador 	

24/01/2011 1 / 5

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 00001/2013-APR_MODPLANP

e-on España	Informe Técnico-Económico	Elabora	Planificación
	Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Supervisa	Z Torrelavega
INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS			
Para poder atender el suministro en el punto de la red más cercano a la ubicación del solicitante, según se indica en el apartado de observaciones, es preciso desarrollar las siguientes infraestructuras:			
-Obligación del Solicitante (Locales para este Plan Parcial):			
<ul style="list-style-type: none"> Entrada/Salida 12 kV de la LMT Torrelavega 1. 			
B) DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS A REALIZAR			
B.1) Obligación del Distribuidor			
No aplica			
B.2) Obligación del Solicitante			
B.2.1) Infraestructuras a desarrollar por E.ON Distribución, S.L. por cuenta del Solicitante			
Debido a que estos trabajos se realizarán en instalaciones que están en servicio, la ejecución de los mismos corresponderá a E.ON Distribución, S.L. Por un lado, con el fin de evitar cualquier riesgo en materia de seguridad derivado de la concurrencia de actividades, que además conllevaría la gestión del intercambio documental preventivo y del resto de tareas de coordinación de actividades empresariales exigidas por ley en estas circunstancias, y por otro lado para asegurar la calidad de suministro.			
- Actuaciones a desarrollar en el Marco del desarrollo del PGOU de Torrelavega (nueva Extensión de Red):			
Actuación :			
Solución propuesta	<ul style="list-style-type: none"> Nueva transformación 55/12 kV en la subestación de Riaño, con sus correspondientes posiciones de 55 y 12 kV. 		
Particularidades			
Plazo de ejecución	En función plazos de desarrollo del PGOU Torrelavega (Plan Director)		
- Actuaciones locales a desarrollar para este Plan Parcial (nueva Extensión de Red):			
Actuación : Conexión a la red de la Entrada / Salida 12 kV de la LAT Torrelavega 1			
Solución propuesta	<ul style="list-style-type: none"> Entronque en anillo a la red de la Entrada / Salida 12 kV de la LAT Torrelavega 1. En apoyo nº 1 de la Derivación Paredón- Juan XXIII y en apoyo LMTA Derivación Paredón- Tunnel 		
Particularidades	Doble conversión en cada apoyo.		
Plazo de ejecución	1 mes una vez finalizada la obra por el promotor. (Ver otras consideraciones en apartado D)		
24/01/2011	2 / 8		

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

e-on España	Informe Técnico-Económico Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Elabora	Planificación Z Torrelavega
		Supervisa	Acceso Redes

B.2.2) Infraestructuras a desarrollar por el Solicitante, que pasarán a formar parte de la red de distribución

Según el artículo 9 del RD 222/2008, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas al distribuidor de la zona, excepto si el solicitante es una empresa distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento.

A continuación se describen las infraestructuras necesarias para atender su solicitud, que deberán ser realizadas y costeadas por el solicitante, a través de un instalador autorizado de su elección y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa vigente:

Actuación :	
Solución propuesta	<ul style="list-style-type: none"> (*) Nueva línea 12 kV desde la red actual (LMT 12 kV Torrelavega 1) Anillo 12 kV interno al Plan Parcial: nuevas líneas 12 kV, nuevos centros de transformación 12 kV/BT (**) y nuevas redes BT asociadas imprescindibles para enlazar los diferentes clientes finales con las infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red, anteriormente propuestas
Particularidades	A definir con los técnicos de E.ON Distribución SL
Plazo de ejecución	Según proyecto de urbanización

(*) Línea de MT a construir	Área	Subterránea	x
Nueva Líneas Subterráneas de MT:			
Conductor	Tipo RHZ1 400mm ² H16 DL	Metros	1500 m
Tubos canalización	Diámetro 200 mm	Número	6
Arquetas	Tipo AE1	Número	25

(**) CT a construir	De compañía	4	Particular
Características	3L+2P, SF6-SF6, 16 kA, 24 KV, telecontrolados		
Lleva transformación	SI	x	NO
Nº Celdas	Pot. a instalar:	2 x 630	kVA
	De línea	3	De trafo
			De cliente
Características	Nº Salidas	4	Ampliación
Tipo cuadro BT			4
Requiere	Proyecto	si	Permisos
Tipo de permisos	Municipales, Particulares, Promotor, Industria		
Observaciones	No se contempla la modificación de redes de MT y BT existentes.		

Para que estas instalaciones puedan ser cedidas a E.ON Distribución SL, deberán realizarse conforme a las especificaciones de diseño y construcción que serán establecidas por nuestra empresa. En su caso, podrá ser solicitado el Informe de un Organismo Colaborador de la Administración (OCA) que acredite que se han cumplido los requerimientos solicitados en la ejecución. Una vez asumidas, E.ON Distribución SL pasará a hacerse cargo de su Operación y Mantenimiento.

24/01/2011

3 / 6

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

	Informe Técnico-Económico Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Elabora	Planificación Z Torrelavega
		Supervisa	Acceso Redes

El solicitante deberá satisfacer, en este caso los Derechos de Supervisión de instalaciones cedidas, según lo especificado en el RD 222/2008 y en la Orden ITC/3519/2009 que revisa los peajes de acceso a partir de 1 de enero de 2010 que en su momento serán definidas.

En caso de que no sea interés del solicitante realizar por su cuenta las instalaciones descritas, existe la opción de solicitar, bajo petición expresa y conforme a las condiciones económicas que se establezcan, su ejecución por parte de nuestra empresa E.ON Distribución SL.

B.2.3) Infraestructuras de conexión a desarrollar por el Solicitante en el interior de este Plan Parcial.

Adicionalmente, para poder atender su suministro será necesaria la ejecución de ciertas infraestructuras de conexión, desde el último elemento propiedad del Distribuidor hasta su instalación.

Estas instalaciones, por tratarse de infraestructuras de conexión del consumidor, tienen que ser costeadas por el Solicitante, según lo establecido en la normativa aplicable, y serán ejecutadas por un constructor de su elección, sin que corresponda a E.ON Distribución, S.L. su ejecución.

C) ASPECTOS ECONÓMICOS

PRESUPUESTO

Coste estimado de las Infraestructuras que son obligación del solicitante (descritas en aptdo B.2):

B.2.1 Total coste estimado de las modificaciones a desarrollar por E.ON Distribución, S.L. en instalaciones existentes y en servicio, por cuenta del solicitante:

- Actuaciones a desarrollar en el Marco del desarrollo del PGOU de Torrelavega (nueva Extensión de Red): Participación en las infraestructuras diseñadas para el PGOU Torrelavega.
 - Nueva transformación 55/12 kV en la subestación de Riaño, con sus correspondientes posiciones de 55 y 12 kV.
- Actuaciones a desarrollar para este Plan Parcial (nueva Extensión de Red):

ACTUACIÓN	IMPORTE
1.Conversiones en los apoyos de conexión	6.890€
TOTAL	6.890€

Plazo de ejecución estimado: 1 mes, una vez finalizadas las tramitaciones administrativas. Ver apartado de otras consideraciones.

B.2.2 Infraestructuras a desarrollar por el Solicitante, que pasarán a formar parte de la red de distribución:

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

	Informe Técnico-Económico Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Elabora	Planificación 2 Torrelavega
		Supervisa	Acceso Redes

Nuevas infraestructuras eléctricas locales necesarias (nuevas líneas 12 kV, nuevos centros de transformación 12 kV/BT y la red BT asociada) necesarios para dar suministro a los diferentes clientes finales desde la red general 12 kV propuesta,
Serán ejecutadas por el solicitante. **No se valoran en el presente informe.**
En caso de que no sea interés del solicitante realizar por su cuenta las instalaciones descritas, existe la opción de solicitar bajo petición expresa y conforme a las condiciones económicas que se establezcan su ejecución por parte de nuestra empresa E.ON Distribución S.L.

B.2.3) Infraestructuras de conexión a desarrollar por el Solicitante en el interior de este Plan Parcial.

No se valoran en el presente Informe, pues su ejecución corresponde al solicitante, sin que en ningún caso pueda corresponder la misma a E.ON Distribución, S.L.

D) PLAZO DE EJECUCIÓN

Infraestructuras obligación del Solicitante a desarrollar por el Distribuidor

Modificaciones a desarrollar por E.ON Distribución, S.L. en instalaciones existentes y en servicio, por cuenta del solicitante, trabajos descritos en el apartado B.2.1 :

- Actuaciones a desarrollar en el Marco del desarrollo del PGOU de Torrelavega (nueva Extensión de Red):

Una vez aceptada por el promotor de este Plan Parcial las condiciones técnico-económicas indicadas en este "Informe Técnico-Económico", el plazo estimado de desarrollo de las infraestructuras descritas en este apartado será acorde con el plan temporal de desarrollo del PGOU de Torrelavega. (Plan Director)

- Actuaciones locales a desarrollar para este Plan Parcial (nueva Extensión de Red):

Una vez aceptada por el promotor de este Plan Parcial las condiciones técnico-económicas indicadas en este "Informe de Acceso", el plazo de ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras descritas en este apartado serán determinados en función del proyecto de urbanización de este sector.

En todos los casos, los plazos que se indican excluyen expresamente los plazos de tramitación administrativa en los diferentes órganos sustantivos, y suponen por tanto la disponibilidad a fecha de comienzo de los trabajos de todas las autorizaciones necesarias.

E) OTRAS CONSIDERACIONES

Las valoraciones contenidas en este documento son estimativas y no contractuales, sólo válidas como estimación previa durante un periodo máximo de 3 meses desde su emisión, y se han realizado empleando la información disponible a fecha de emisión del informe, y los últimos precios actualizados de que se dispone. Para disponer de valoraciones vinculantes es necesario desarrollar los correspondientes proyectos de ejecución.

Estas valoraciones deberán incluirse en el capítulo correspondiente del estudio económica-financiera del proyecto de urbanización de este Plan Parcial, y ello al objeto de que dichos costes sean tenidos en cuenta como coste asociado al desarrollo del mismo.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

	Informe Técnico-Económico Plan Parcial Unidad Urbanística Integrada "El Mortuorio", Torrelavega	Elabora	Planificación
		Supervisa	Z Torrelavega
			Acceso Redes

Será en el momento del comienzo del desarrollo de este Plan Parcial y conocido su proyecto definitivo de urbanización, cuando se pueda determinar el coste definitivo del desarrollo de todas estas nuevas Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de Distribución necesarias.

En resumen, con el desarrollo y puesta en servicio de todas estas nuevas infraestructuras eléctricas indicadas proporcionarán la disponibilidad del recurso eléctrico reglamentario en los suelos de desarrollo propuestos por este Plan Parcial, desarrollo que podrá realizarse en paralelo con este desarrollo urbanístico propuesto.

24/01/2011

6 / 6

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

9. VERIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES FINALES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Siguiendo la tramitación del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada de “El Mortuorio” y el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, emitió el 19 de septiembre de 2008 la Memoria Ambiental.

En el apartado 7 de dicha Memoria, se incluían las determinaciones finales, que indican diversos condicionantes y medidas concretas, que han sido recogidas en el Plan Parcial. Conforme a la Memoria se consideran Medidas Preventivas, Correctoras o Compensatorias de obligado cumplimiento por el promotor del Plan Parcial todas las contenidas en el ISA, los compromisos contenidos en su informe de contestación a las alegaciones presentadas durante la fase de consultas e información pública del Plan Parcial y las expresadas en las Ordenanzas Urbanísticas y otros documentos del Plan Parcial formulado, incluyendo las indicadas en el apartado 3.3. Alcance de la Evaluación de esta Memoria Ambiental.

1. Medidas contempladas en el ISA.

El Plan Parcial, como ya lo indica la propia Memoria Ambiental en su apartado 4.2. incluye las medidas contenidas en el ISA, definidas en el apartado 9 del mismo, Propuestas de Prevención y Corrección de impactos, tanto en lo que se refiere a las propuestas generales como a las específicas.

1A. Propuestas Generales.

Entre las generales cabe citar el cumplimiento de las diversas normativas, tanto de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, como del propio Plan General de Ordenación de Urbana de Torrelavega.

La minimización de riesgos de accidentes se garantiza con los exigidos Proyectos de Seguridad y Salud, tanto en las obras de urbanización como de edificación. No obstante resulta imprescindible la garantía del cumplimiento, a través de un adecuado seguimiento de las obras. En el artículo 2.8. del Título III Condiciones de Seguridad, de las Ordenanzas Urbanísticas, se incide en estos aspectos relativos a la seguridad.

En el artículo 2.7.9. del Título III Protección, Restauración e Integración Paisajística, se recogen las propuestas del ISA referentes a las acciones de incisión, transporte y depósito para minimizar el impacto producido por el movimiento de tierras y por tanto la alteración de las condiciones naturales del área. Igualmente, se regula la retirada y la reutilización de la tierra fértil y el transporte y depósito de los materiales y escombros sobrantes mediante el correspondiente programa.

En el artículo 2.7.5. del Título III Protección de la Contaminación Sonora, se establecen las medidas preventivas para atenuar el efecto de la maquinaria, siguiendo las directivas comunitarias.

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

En el artículo 2.7.6. del Título III se establecen las condiciones para minimizar el impacto en el tráfico de los vehículos pesados en el bulevar ronda .

En el plano 3. Ordenación. Red viaria. Alineaciones y rasantes, y en diversos apartados del artículo 2.7.9. del Título III Protección Restauración e Integración Paisajística, refiriendo al Plan de Restauración e Integración Paisajística, se especifican la disposición y condiciones del uso de pantallas arbóreas para reducir los impactos acústicos, indicando entre otras condiciones el empleo preferente de especies autóctonas.

En el documento del Plan Parcial, se plantea la voluntad de soterrar el tendido eléctrico, que discurre por el nordeste del ámbito, a pesar de que prácticamente no afecta a las unidades residenciales ordenadas en el Plan Parcial. En todo caso deberá estudiarse esta posibilidad con los técnicos de la compañía suministradora en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización.

En diversos documentos del Plan y en concreto en el artículo 2.7.9. del Título III Protección, Restauración e Integración Paisajística, se determina la repoblación con especies arbóreas cuyas raíces ejercerán una acción de sujeción del terreno, constituyendo la mejor medida correctiva.

En diversos artículos de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial, se regula la retirada del material sobrante, el reciclado o su transporte a vertedero. Igualmente en el artículo 2.7.9. del Título III Protección, Restauración e Integración Paisajística se regulan las condiciones de ejecución de las obras de urbanización, refiriéndose a los acopios, al parque de vehículos y a la limpieza.

En el artículo 2.7.8. del Título III Protección del patrimonio Arqueológico, se regulan las acciones que se deben realizar en caso de encontrar algún elemento significativo desde el punto de vista patrimonial.

En el artículo 2.7.4. del Título III Protección de la Contaminación Lumínica se regulan las condiciones de la iluminación para que sea racional y respetuosa con el medio y las personas.

En el citado artículo 2.7.9. del Título III Protección, Restauración e Integración Paisajística, apartado 6, se regula la replantación de los árboles más significativos afectados por las obras de urbanización o edificación.

Igualmente, en el apartado 8 del mismo artículo, se regula la delimitación de las zonas fuera de actuación para evitar daños al arbolado y a la vegetación. Así mismo, en el apartado 7, se indica la necesidad de regar en los meses de verano o periodos prolongados sin lluvia para quitar el polvo acumulado en la vegetación.

En relación a la recomendación de realizar un estudio geológico, en las zonas donde se vayan a realizar edificaciones, la legislación vigente ya exige la elaboración de un informe geotécnico, previo a la redacción del Proyecto de Ejecución de todas las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan Parcial.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

1B. Propuestas Específicas.

En relación a las propuestas específicas, en el artículo 2.7.5. del Título III Protección de Contaminación Sonora, se especifica la necesidad de emplear firmes poco ruidosos en la elaboración de las calzadas.

Otras propuestas específicas incluidas en el ISA como el empleo de especies autóctonas, la conservación de los árboles significativos y el empleo de alumbrado público racional y no contaminante lumínicamente estaban también incluidas entre las propuestas generales y ya se ha justificado su inclusión en diversos documentos del Plan Parcial, básicamente en las Ordenanzas Urbanísticas.

Las redes de servicios planteadas en el Plan Parcial, que deben desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, están previstas para resolver las nuevas demandas.

En el artículo 2.7.8. del Título III Protección del Patrimonio Arqueológico, se especifica la necesidad de realizar un seguimiento arqueológico, realizado por personal debidamente autorizado de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria.

En la ordenación planteada, con el diseño del viario, los espacios libres y las zonas de edificación, se propone una gradación e integración armoniosa de las zonas edificadas y los espacios libres.

En el artículo 2.7.7. del Título III se especifican las condiciones para la gestión de residuos y en el plano Ordenación 5. Red de Alcantarillado, se especifica la localización de los contenedores para la recogida selectiva de basuras.

En el artículo 2.7.9. del Título III, apartado 10, se establece la condición de replantar las zonas donde se realicen escolleras, taludes o muros de contención, para mejorar su integración en el paisaje.

En relación al seguimiento y Plan de Vigilancia Ambiental, en el artículo 2.7.10. del Título III Medidas de Seguimiento y Control, se especifican estas medidas y el contenido del Plan de Vigilancia Ambiental.

2. Compromisos contenidos en el informe contestación.

El Plan Parcial incluye los compromisos contenidos en el informe contestación a los escritos de alegaciones durante la fase de consulta e información pública del Plan Parcial e el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2A. Alegaciones de los particulares.

En concreto, en el artículo 2.7.9. del Título III, Protección, Restauración e Integración Paisajística, apartado 6, de las Ordenanzas Urbanísticas, se recoge el compromiso de replantar los árboles más interesantes, afectados por la ordenación, igualmente, como ya se ha indicado en otros apartados de este escrito, el Plan contempla la solución de apantallamientos arbóreos para minimizar los impactos acústicos. En el apartado 10 del mismo artículo se indica que en las escasas escolleras o muros previstos en el Plan, se plantarán las especies adecuadas para minimizar su impacto visual y mejorar su integración en el paisaje.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

En diversos apartados del Plan Parcial se establece la voluntad de soterrar las líneas aéreas que discurren por el norte del ámbito, realizando las gestiones oportunas ante la compañía suministradora de energía eléctrica.

2B. Informes de los diversos organismos de la administración.

En relación a lo indicado en el escrito del Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Norte, los informes de los servicios técnicos municipales garantizan la solvencia de las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado.

En relación a lo indicado en el escrito de la Consejería de Medio Ambiente, como ya se ha indicado anteriormente, los informes de los servicios técnicos municipales garantizan la solvencia de las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado. La empresa promotora ha solicitado el informe correspondiente a la compañía suministradora sobre la suficiencia de los recursos eléctricos, una vez recibido el informe se adjuntará al expediente.

En relación a la gestión de residuos, el artículo 2.7.7. del Título III Gestión de Residuos, de las Ordenanzas Urbanísticas, recoge las condiciones para garantizar su adecuada gestión.

En relación a lo indicado en el escrito de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, el artículo 2.7.8. del Título III Protección del Patrimonio Arqueológico, establece las condiciones necesarias para garantizar la defensa del patrimonio.

3. Medidas Específicas de la Memoria Ambiental.

3.1. Medidas indicadas en el apartado 3.3. Alcance de la Evaluación de la Memoria Ambiental

El Plan Parcial incluye las medidas indicadas en dicho apartado. Las Ordenanzas Urbanísticas, en el artículo 2.7 del Título III incluye, como en su mayor parte ya se ha indicado en los apartados anteriores de este informe, las medidas o condiciones siguientes:

III.2.7. Condiciones de construcción o urbanización en relación al medio ambiente.

III.2.7.2. Protección de la atmósfera.

III.2.7.3. Protección de los sistemas hidrogeológicos.

III.2.7.4. Protección de la contaminación lumínica.

III.2.7.7. Gestión de Residuos.

III.2.7.8. Protección del Patrimonio Arqueológico.

III.2.7.9. Protección, Restauración e Integración Paisajística.

III.2.7.10. Medidas de seguimiento y control.

Además, de manera complementaria, en el artículo 2.7. del Título III, ya citado, se estipula el carácter complementario de los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas Regionales.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Por otra parte las Ordenanzas Urbanísticas definen otras condiciones o medidas referentes a:

- III.2.7.1. Protección del Medio Ambiente
- III.2.7.5. Protección de la Contaminación Sonora.
- III.2.7.6. Protección del Medio Urbano Próximo.

3.2 Medidas específicas indicadas en las Determinaciones Finales de la Memoria Ambiental.

El Plan incluye el resto de las determinaciones especificadas en la Memoria Ambiental.

Como se aprecia en el plano Ordenación 2. Secciones Longitudinales y Transversales, los desmontes y rellenos previstos en el Plan Parcial están bastante equilibrados, a falta de ajustar en el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de Ejecución de las diversas construcciones en función de las propias características de los edificios y de los informes geotécnicos. En el desarrollo del Proyecto de Urbanización se deben efectuar estos ajustes y siguiendo las determinaciones del artículo 2.7.7. del Título III Gestión de Residuos, se definirá en su caso la procedencia de los préstamos o la propuesta de depósito para los excedentes, utilizando agentes y vertederos autorizados.

En el artículo 2.7.1. del Título III Protección General del Medio Ambiente se establecen condiciones sobre el diseño de la envolvente para garantizar la demanda energética y sobre el empleo de materiales adecuados en la construcción de los edificios y en la urbanización, compatibles con la sostenibilidad.

En el apartado 2 del artículo 2.7.9. del Título III Protección, Restauración e Integración Paisajística, como ya se ha indicado anteriormente, se especifican las condiciones para la reutilización de la capa de suelo fértil afectada por la ejecución del Plan.

En el apartado 3 del artículo 2.7.3. del Título III, Protección de los Sistemas Hidrogeológicos, se establece la condición de que en la red de pluviales se instale una arqueta de registro para la toma de muestras antes de su vertido al colector general externo al ámbito.

En el apartado 6 del mismo artículo se establecen las condiciones para realizar en la fase constructiva las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria.

En los apartados 10, 5 y 6 se establecen las condiciones sobre el tipo de especies vegetales a implantar, el tratamiento de los árboles de interés y los cuidados específicos que deben realizarse para abrir hoyos y zanjas próximos a árboles de interés.

Como ya se ha dicho anteriormente, en el artículo 2.7.8. del Título III Protección del Patrimonio Arqueológico, se definen las condiciones sobre el seguimiento arqueológico y la paralización de las obras, si durante los diferentes trabajos de ejecución, apareciera algún hallazgo interesante.

El artículo 2.7.9 del Título III. Protección, Restauración e Integración Paisajística establece las condiciones medioambientales correspondientes y en concreto en el apartado 9, determina que el Proyecto de Urbanización contendrá un Plan de Restauración o Integración Paisajística.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Como ya se ha indicado anteriormente, en el apartado 6 del mismo artículo, se establecen las condiciones de valoración conforme a la norma Granada y la sustitución de los árboles de interés que no puedan ser conservados.

En el apartado 4 del artículo 2.7.10 del Título III Medidas de Seguimiento y Control, se indica que los proyectos de urbanización y edificación incluirán las partidas de protección ambiental y vigilancia ambiental. El Ecuís y el Estudio Económico Financiero, incluidos en el Plan Parcial ya efectúan una primera consideración.

El apartado 1 del artículo 2.7.10. del Título III Medidas de Seguimiento y Control, recoge la necesidad de que el promotor presente ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional del Plan Parcial, un Plan de Vigilancia Ambiental.

En el mismo apartado y artículo se establece la responsabilidad de los servicios técnicos municipales para verificar el cumplimiento de dicho Plan y de que el promotor nombrará un interlocutor con el Ayuntamiento para tal finalidad.

El apartado 5, del mismo artículo, determina que el Ayuntamiento comprobará los efectos de posibles revisiones o modificaciones del Plan Parcial.

3.3. El Plan Parcial Modificado

Las modificaciones introducidas en el Plan Parcial, no afectan a las medidas de la Memoria Ambiental que han sido recogidas en el Plan Parcial.

Como se indica en otros apartados de esta Memoria, la resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística emitida el 25 de febrero de 2014, establece que la Modificación del Plan Parcial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siendo vigente la Memoria Ambiental emitida el 18 de septiembre de 2008.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

A principios de los años 90, el Ayuntamiento de Torrelavega encargó al Estudio de Ingeniería DIRSUR el correspondiente Plan Parcial para poder desarrollar el área siguiendo las determinaciones del PGOU del año 85.

La ordenación, de cuya documentación gráfica carecemos, planteaba un gran parque al suroeste del ámbito, en contacto con el barrio de La Inmobiliaria, y concentraba toda la edificación en la parte alta con una morfología de ensanche urbano que se adaptaba mal a la topografía del lugar. Por diversos motivos este proceso quedó paralizado.

El 27 de Agosto de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega aprobó el Modificado 29 del P.G.O.U., publicado el 17 de Septiembre del mismo año, con el objeto de concretar algunas determinaciones del Suelo Urbanizable No Programado o Suelo Urbanizable Residual, a fin de posibilitar el desarrollo de estas áreas, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LOTRUS.

Al amparo de esta modificación Euro Industrial Meruelo S.L. propietaria de algunas parcelas del sector inició el desarrollo de la unidad encargando al Estudio de Arquitectura Fdez.-Abascal y Muruzábal, el desarrollo del Plan Parcial.

MÍERCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Antes de la redacción del Avance se realizaron unos Estudios Previos barajando varias alternativas de ordenación.



Estudios Previos. Alternativa 1. 2005

En la primera alternativa cuatro bloques de sinuoso trazado se situaban entre los espacios verdes. Un viario mallado con dos viales de borde y transversales estructuraba cuatro unidades morfológicas donde coexistían los edificios residenciales y las zonas verdes discontinúas. Los equipamientos se situaban en la banda más próxima a la Inmobiliaria. La solución planteaba una solución excesivamente fragmentada de las zonas verdes.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



Estudios Previos Alternativa 2 2005

En la segunda alternativa se efectúa un ajuste del viario pero se mantienen las cuatro unidades morfológicas en las que se plantea la construcción de bloques lineales, en la mayor parte de las áreas pareadas, situados entre zonas verdes. La solución planteaba el mismo problema de la alternativa 1.

En enero de 2006 se presentó un Avance del Plan Parcial que incluía el Documento de Información y Análisis, siendo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de febrero de 2006.

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



Avance Plan Parcial. Enero 2006

La propuesta mantenía una estructura viaria análoga, pero los bloques, de dimensiones más pequeñas, se concentraban en el centro del ámbito, dejando los espacios verdes en la parte superior e inferior. Los bloques se adaptaban en su disposición al sinuoso trazado del viario. En la parte inferior se localizaba un área comercial. La edificación residencial parece excesivamente concentrada y sin embargo las zonas verdes resultan todavía fragmentadas. La relación entre la edificación y las zonas verdes no parece adecuada.

Tras la aprobación del Avance, el desarrollo del sector fue asumido por Residencial Promega S.L. que había adquirido varias parcelas del ámbito del Plan. En octubre de 2006, se presentó un Documento para la aprobación inicial cuya ordenación prácticamente coincide con la aprobada definitivamente. Dado el carácter flexible de la morfología propuesta, sin alineaciones de la edificación, el Plan incluía una propuesta orientativa con la disposición de los edificios.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



Aprobación inicial. Octubre 2006

El viario mallado que se adaptaba mal a la topografía se sustituía por un único vial de sinuoso trazado, que enlazaba la parte superior e inferior del ámbito, resolviendo las conexiones con los viales menores de borde. La edificación residencial, servida por viales privados, se concentra al sudeste del ámbito, liberando la zona noroeste en la totalidad de la ladera, como espacio verde, con un trazado peatonal que facilita la accesibilidad. Los equipamientos y el área comercial se sitúan en la banda inferior, próximos a la Inmobiliaria. La ordenación resuelve adecuadamente la implantación en el terreno, la conexión con el entorno y define una morfología urbana donde los edificios residenciales se disponen entre zonas verdes. El parque presenta una mayor continuidad, facilitando su uso y mantenimiento. La solución se adapta a los criterios y objetivos planteados en el Plan Parcial. Tal vez la longitud de los bloques puede ser excesiva dificultando la gestión de su desarrollo.

Tras un largo proceso, en marzo de 2010 se presenta el Documento para la aprobación provisional.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



Aprobación provisional. Marzo 2010

La propuesta se limita a introducir pequeños ajustes en el viario y la edificación, prácticamente inapreciables. En julio de 2010 se presentó un nuevo Documento para su aprobación definitiva, que con diversos ajustes y aportación de documentación complementaria, se aprobó en marzo de 2011.

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



Aprobación definitiva. Julio 2010.

La ordenación es prácticamente coincidente con la del documento anterior. Después de la aprobación definitiva en marzo de 2011, se ha continuado trabajando en el desarrollo de la unidad, barajando otras posibles ordenaciones orientativas sin alterar las determinaciones del Plan Parcial. En el Plan Parcial Modificado se recoge a nivel orientativo esta nueva propuesta.

La ordenación definitiva se ha elegido entre las diversas alternativas barajadas, entre otras por las siguientes razones:

- Concentración de la edificación con un mejor aprovechamiento de los recursos.
- Reducción de la superficie viaria y de las infraestructuras.
- Liberación de una superficie continua de espacios libres.
- Conservación de un mayor número de árboles existentes.
- Mejor adaptación a la topografía.
- Espacios libres y equipamientos próximos al barrio de La Inmobiliaria.

c. Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial.

Siguiendo los criterios o determinaciones del ISA y de la Memoria Ambiental, el Plan establece en el artículo III.2.7.9. de las Ordenanzas Urbanísticas Protección, Restauración e Integración Paisajística, establece la necesidad de que el Proyecto de Urbanización contenga un Plan de Restauración o Integración Paisajística, con el objetivo de lograr una

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

mayor integración en el entorno y garantizar unas condiciones de calidad ambiental adecuadas tanto para la zona del proyecto como en las inmediaciones colindantes. El articulado indica el contenido mínimo de dicho Plan de Restauración.

El artículo III.2.7.10. de las Ordenanzas Urbanísticas define las medidas de seguimiento y control, exigiendo la redacción de un Plan de Vigilancia Ambiental. El articulado establece el contenido de dicho Plan, indica la necesidad de nombrar un responsable técnico ambiental como encargado de la aplicación de las medidas correctoras incluidas en el Plan Parcial y de la adecuada aplicación del Plan de Vigilancia Ambiental. El control del seguimiento de dicho Plan corresponde tanto a los servicios técnicos municipales como al órgano ambiental. Por otra parte, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la inclusión del presupuesto de restauración ambiental y las partidas correspondientes para la ejecución de las partidas de protección ambiental y vigilancia ambiental.

d. Resumen no técnico sobre la documentación contenida en los apartados b y c.

Se considera que el contenido de dichos apartados es suficientemente claro y explícito.

Como resumen de los mismos podemos indicar las siguientes consideraciones:

- La ordenación aprobada, concentrando la edificación al sudeste de la unidad y liberando el 50% de la superficie como espacio libre, se considera adecuado mediante el punto de vista ambiental y de sostenibilidad, reduciendo el consumo de recursos artificiales y naturales.

- Las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial inciden en la protección de los valores ambientales, dedicando específicamente el Título III del articulado a las condiciones de la construcción y urbanización en relación al medio ambiente, tanto del resultado final como el proceso.

- El Plan incluye las medidas contempladas en el ISA: minimización de riesgos, reducción de los problemas generados por la alteración del terreno, protección de la contaminación sonora, reducción del impacto del tráfico en el transcurso de las obras, uso de pantallas arbóreas para reducir los impactos acústicos, empleo de especies autóctonas, repoblación con especies arbóreas que garanticen la sujeción del terreno, condiciones de ejecución de las obras de urbanización para reducir la contaminación, acciones para alcanzar la protección del patrimonio arqueológico, condiciones de la iluminación para evitar la contaminación y reducir los recursos, replantación de árboles significativos afectados, sistemas de riego para reducir la polución, utilización de firmes poco ruidosos para evitar la contaminación sonora, diseño de gradación e integración armoniosa de las zonas edificadas y los espacios libres, condiciones para la gestión de los residuos, replantación en zonas de taludes o muros de contención para mejorar la integración en el paisaje y criterios del Plan de Vigilancia Ambiental.

- El Plan incluye los compromisos contenidos en el informe contestación a los escritos de alegaciones durante la fase de consulta e información pública del Plan Parcial y el ISA: compromiso de replantar los árboles afectados más interesantes, solución e apantallamientos arbóreas para minimizar los impactos acústicos, nuevamente plantación con las especies adecuadas de las escolleras y muros de contención para minimizar su impacto visual, solvencia de las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado,

CVE-2016-5502

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

adecuadas condiciones para la gestión de los residuos y como ya se ha dicho anteriormente condiciones para garantizar la protección del patrimonio arqueológico en el proceso urbanizador y edificatorio.

- El Plan Parcial incluye las medidas indicadas en el apartado 3.3. Alcance de la Evaluación de la Memoria Ambiental, incidiendo en diversos artículos del Título III de las Ordenanzas Urbanísticas, en la protección de la atmósfera, protección de los sistemas hidrogeológicos, protección de la contaminación lumínica, gestión de residuos, protección del patrimonio arqueológico, protección, restauración e integración paisajística, medidas de seguimiento y control, protección del medio ambiente, protección de la contaminación sonora y protección del medio urbano.

Además el Plan recoge de manera complementaria las medidas contempladas en las NUR.

- Igualmente el Plan parcial incluye las medidas indicadas en el apartado 7 Determinaciones Finales de la Memoria Ambiental: equilibrio de los movimientos de tierra, condiciones para la gestión de las tierras aportadas o excedentes, condiciones sobre el diseño de la envolvente de los edificios para garantizar la demanda energética, empleo de materiales adecuados en la urbanización y construcción, condiciones para la reutilización de la capa de suelo fértil, condiciones para el diseño de la red de pluviales, condiciones para las operaciones de los vehículos y maquinarias en el proceso urbanizador y edificatorio, condiciones sobre las especies vegetales a implantar y el cuidado de los árboles de interés, nuevamente condiciones para la protección del patrimonio arqueológico, necesidad de un Plan de Restauración e Integración Paisajística, reglas para la sustitución de árboles de interés que no puedan ser conservados, consideración en el ECUIS y en el Estudio Económico Financiero de las partidas de Protección u vigilancia ambiental, que deben ser incluidas en el proyecto de urbanización, necesidad de un plan de vigilancia ambiental y sistema de control, comprobación de los efectos de posibles modificaciones del Plan Parcial.

- La ordenación aprobada se ha elegido entre todas las alternativas estudiadas por su mayor integración en el entorno, liberalización de una superficie continua de espacios libres y reducción del consumo de recursos, considerando que su morfología y tipología es la que mejor se adapta a las condiciones del lugar.

- El Plan establece la necesidad de redactar un Plan de Restauración e Integración Paisajística y un Plan de Vigilancia Ambiental, definiendo en los artículos correspondientes de las Ordenanzas Urbanísticas los criterios y el contenido mínimo de dicho documento.

En lo que respecta a la Modificación del Plan Parcial, dado su escaso alcance, especialmente en lo que respecta a la ordenación, no se considera necesario plantear diversas alternativas, en todo caso, las ordenaciones del Documento Inicial y del Modificado pueden considerarse como dos alternativas respecto a la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, optando por la solución planteada en este Modificado, que genera un tejido urbano más rico y complejo, evitando la concentración de las viviendas sociales en un área del ámbito.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

11. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS DIVERSOS TIPOS DE VIVIENDAS.

A fin de garantizar el justo reparto de aprovechamientos y cargas, de acuerdo con la legislación, calcularemos los coeficientes de ponderación de los diversos tipos de viviendas sometidos a algún régimen de protección, considerando, 1, el coeficiente de las Viviendas Libres en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas, tipología y uso dominante en el sector, restableciendo la relación en función del valor en venta de los diversos tipos de viviendas.

El valor en venta de los diversos tipos de viviendas sometidos a algún régimen de protección, lo calcularemos a partir de los últimos datos establecidos por el Gobierno de Cantabria en el Real Decreto 68/2009, publicado en el BOC de 1 de octubre de 2009, "Precios máximos de venta y referencia para la vivienda protegida en Cantabria periodo 2009-2012". Estos datos podrán ser ajustados o modificados en el desarrollo de la unidad en función de nuevos precios de referencia o de la modificación de los diversos tipos de regímenes de protección.

El precio del m² útil de vivienda sometida a régimen especial, en el término municipal de Torrelavega asciende a 1.307,55 €/m², que equivale a un precio del m² construido con repercusión de comunes de 1.046,04 €/m², considerando un coeficiente de paso de 0,8 euros.

El precio del m² útil de vivienda sometida a régimen general, asciende a 1.394,72 €/m², que equivale a un precio del m² construido con repercusión de comunes de 1.115,78 €/m².

Y el precio del m² útil de vivienda sometida a régimen autonómico, asciende a 1.655,47 €/m², que equivale a un precio del m² construido con repercusión de comunes de 1.324,38 €/m².

En principio, consideramos que se construirán viviendas sometidas a régimen autonómico y no concertado, dada la escasa diferencia entre su valor en venta y el de la vivienda libre. Calcularemos el valor en venta de la vivienda libre por el método comparativo, recurriendo a los valores del m² con repercusión de comunes en 4 viviendas libres situadas en edificios construidos en los últimos años en Torrelavega, con situaciones y tipologías relativamente similares a las de "El Mortuorio". Dado el pequeño número de edificios de estas características se han estudiado también viviendas en edificios entre medianeras desarrollados en los nuevos ensanches urbanos.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

Los testigos utilizados y los valores en venta de los mismos son los siguientes:



V1. Vivienda en la calle Juan José Ruano 15
Superficie construida 104 m². 187.500 €



V2. Vivienda edificio en la calle Pancho Cossio 9
Superficie construida 93 m². 165.000 €

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



V3. Vivienda edificio en la calle Alonso Astúlez
Superficie construida 90 m². 162.000 €



V4. Vivienda edificio en la calle Emilio Mier 1
Superficie construida 59 m². 103.000 €

A partir de estos datos, calcularemos el precio unitario el precio de m² construido con repercusión de comunes en las viviendas en bloque del ámbito

$$V = (V1 + V2 + V3 + V4) / 4 \times Fh$$

Siendo:

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

V el precio de m2 construido con repercusión de comunes de las viviendas del ámbito

V1, V2, V3 y V4 precio de m2 construido con repercusión de comunes de las viviendas de la muestra

V1 1.804 €/m2

V2 1.774 €/m2

V3 1.800 €/m2

V4 1.746 €/m2

Fh factor de homogeneización, 1,05, considerando el valor comercial de las viviendas en bloque del ámbito por su localización, entorno, vistas, ordenación urbana, tipología... en relación a las de la muestra.

Resulta:

$$V = (1.804 \text{ €/m}^2 + 1.774 \text{ €/m}^2 + 1.800 \text{ €/m}^2 + 1.746 \text{ €/m}^2) / 4 \times 1,05 = 1.870 \text{ €/m}^2$$

Considerando comparativamente este precio y los de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, deducimos los siguientes coeficientes de ponderación

Vivienda libre en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas	1
Vivienda VPP-RAC en Área de edificación residencial abierta IV alturas	0,71
Vivienda VPO-RG en Áreas de edificación residencial abierta IV alturas	0,60
Vivienda VPO-RE en Área de edificación residencial abierta IV alturas	0,56

Como hemos indicado anteriormente, estos datos se pueden ajustar en el desarrollo de la unidad si hubiera cambios sustanciales en el mercado inmobiliario o en la legislación aplicable.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

12. RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO, Y URBANISMO

Dirección General de Ordenación del Territorio y
Evaluación Ambiental Urbanística

N.REF: LC 1708
Nº Exp: MP 87.2.0016

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE "EL MORTUORIO", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE TORRELAVEGA, EN TORRELAVEGA.

De conformidad con la *Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, y de acuerdo con las previsiones de régimen transitorio recogidas en la Disposición transitoria primera de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, se somete al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas la Modificación Puntual del Plan Parcial de "El Mortuorio" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrelavega, que consiste en el cambio de la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, y en la adopción de otros ajustes en materia de ordenación y gestión.

El Plan Parcial de "El Mortuorio" cuenta con una Memoria Ambiental emitida el 19 de septiembre de 2006, y en consecuencia, se mantienen vigentes sus determinaciones, en su desarrollo posterior y ejecución.

Esta modificación puntual del Plan Parcial de "El Mortuorio" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega tiene, aparte de la reseñada relocalización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, otras finalidades de carácter técnico. La modificación puntual del Plan Parcial opera e incorpora nuevos ajustes en la ordenación, como son la alteración de las rasantes y pendientes de los viales, para mejorar su funcionalidad, el incremento de la superficie del área residencial sin aumentar su techo edificable, la transformación de las rasantes de las edificaciones, y asimismo, como se adecuan las infraestructuras previstas al contenido de los informes de las compañías suministradoras, y a los requisitos exigibles al proceso de urbanización. Se incorporan en la modificación puntual otros ajustes relativos a la gestión, como son los nuevos coeficientes de ponderación, la delimitación de unidades de ejecución, y la posibilidad de desarrollo por fases, principalmente.

Estos ajustes de carácter técnico, se complementan con la actualización de otros parámetros y condiciones de viabilidad económica, incorporando, entre otra documentación complementaria, un nuevo documento denominado Informe de Sostenibilidad Económica, y un anexo justificativo de los nuevos coeficientes de ponderación adoptados.

Una vez identificadas y consultadas las administraciones públicas afectadas y público interesado, tal y como establece el artículo 9 de la *Ley 9/2006, de 28 de abril*, se emite la siguiente

RESOLUCIÓN

Sometida la Modificación Puntual del Plan Parcial de "El Mortuorio" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrelavega, que consiste en el cambio de la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección y en otros ajustes en materia de ordenación y gestión, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la *Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado*, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, y a los solos efectos ambientales, se concluye que dicha

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO, Y URBANISMO

Dirección General de Ordenación del Territorio y
Evaluación Ambiental Urbánística

BLREF/LC 1706
Nº Exp: MP 672.6016

Modificación Puntual del Plan Parcial de "El Mortuorio" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante lo cual, y a los efectos oportunos, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Por tanto, el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no es precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a éste Órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de plan o programa para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Frente a la presente resolución podrá interponerse, en el plazo de un mes, Recurso de Alzada ante el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, y Urbanismo.

En Santander, a 25 de febrero de 2014.

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y EVALUACIÓN AMBIENTAL-URBANÍSTICA

(P.S. Desde el 14 de febrero de 2014)

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fernando de la Fuente Ruiz

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

MODIFICACIÓN ORDENANZA PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA EL MORTUORIO

Nueva Redacción de los artículos modificados de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada “El Mortuorio” de Torrelavega.

II.1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo a la adquisición gradual de los derechos a urbanizar, el aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación determinado por el cumplimiento de los deberes expuestos en el artículo siguiente.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de los terrenos tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico asignado por el P.G.O.U., recogido fielmente en este Plan Parcial.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del sector.

3. En el apartado correspondiente de la Memoria se fijan los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por parte de los propietarios del sector.

4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará mediante alguna de las siguientes fórmulas:

1º. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º. Compensación económica sustitutiva.

5. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de equidistribución previstos en la LOTRUS y que en su virtud el presente Plan Parcial establece.

6. A efectos de garantizar un más justo reparto de los beneficios, el Plan Parcial establece en el correspondiente apartado de la Memoria, la ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias con aprovechamiento lucrativo.

II.1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1. La aprobación del Plan Parcial determinará el deber de los propietarios afectados a incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan de Etapas y la legislación urbanística aplicable.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales públicos, espacios libres y demás dotaciones locales.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización 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 15% del aprovechamiento medio del Sector. 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.

f) Destinar el 30% de la superficie construida residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. De este porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el apartado anterior, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y edificación mediante el debido afianzamiento de las primeras.

V.2.9. EDIFICABILIDAD.

El techo edificable de la unidad está definido en el anexo de la Memoria.

La superficie construida máxima bajorasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionada exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

V.3.4. VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Una parte de las viviendas que se construyan en las áreas A1, A2 y A3, así identificadas en el Plano Ordenación 1. "Zonificación. Usos pormenorizados", 2.701,50 m² del área A1 y A2 y 3.602 m² del área A3, deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En principio, conforme a la legislación vigente, de la superficie total de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del conjunto de las tres áreas, el 10% deben destinarse a viviendas sometidas a régimen especial y el 40% a régimen general.

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2017 - BOC NÚM. 17



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



N.Ref: idvsj/GER
Expdte: 000001/2013-APR_MODPLANP

La construcción de viviendas protegidas permitirá incrementar el número de viviendas a construir en esta unidad, hasta un máximo de 40 viviendas por hectárea, destinando el exceso a viviendas protegidas.

V.4.9. EDIFICABILIDAD.

El techo edificable de la unidad está definido en el anexo de la Memoria, considerando el incremento determinado en el Convenio Urbanístico firmado el 17 de marzo del 2008 por Doña Blanca Rosa Gómez Morante, en representación del Ayuntamiento de Torrelavega, Don Gabino Gorostiza Ezquerro, en representación de Promega Residencial S.L. y Don José Luis Blanco Cruz, en representación de Euro Industrial Meruelo S.L.

La superficie construida máxima bajo rasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionada exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

V.6.8. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de la edificación será 0,3 m²/m².

La superficie construida máxima bajo rasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionada exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL "EL MORTUORIO"

MEMORIA. Folios 56 al 132.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS. Folios 133 al 172.

PLAN DE ETAPAS. Folios 173 al 179.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. Folios 180 al 185.

EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS. Folios 186 al 190.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. Folios 191 al 195.

PLANOS. Folios 196 al 206.

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA (presentada 8/9/2014). Folios 211 al 218.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (presentada el 15/07/2015). Folios 299 al 321.

2016/5502

CVE-2016-5502