

## AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

**CVE-2019-4674** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la construcción de 6 viviendas unifamiliares en barrio Paramenes, 355, de Viérnoles. Expediente 2018/11176E.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega, en sesión celebrada con fecha 2 de mayo de 2019, se adoptaron los siguientes acuerdos:

— "Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por don Santiago Fernández Elizondo, en representación de la entidad Desarrollos Urbanístico de la Vega, S. L., que tiene por objeto la construcción de seis viviendas unifamiliares aisladas con un vial privado interior de acceso común a cada una de ellas, en el barrio Paramenes, número 355, Viérnoles (expediente E.D. 11176EB/2018).

— Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme a lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

— Facultar al señor alcalde-presidente para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo".

Contra citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, podrán interponerse los siguientes RECURSOS:

1º.- CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, 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. (Artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

2º.- Cualquier otro que estime procedente (artículo 40.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre).

### MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

El vigente Plan General del Ayuntamiento de Torrelavega, indica como instrumento para la gestión del Suelo calificado como **ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R)**, cuando la promoción que se pretenda desarrollar se componga de más de 4 viviendas, la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior.

Este imperativo legal, unido a las expectativas del sector inmobiliario, y los derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en el PGOU del Ayuntamiento de Torrelavega, y tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo de Cantabria en su Artículo 61:

El objeto del presente Estudio de Detalle es el posibilitar el desarrollo urbanístico de una parcela urbana, sita en Viérnoles, Param-355, perteneciente al Ayuntamiento de Meruelo.

JUEVES, 23 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 98

#### 1.1.- FORMULACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de **DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA SL**, con CIF B39761184, y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle El cid nº-7 – Bajo, 39300, Torrelavega como propietario del 100% de la superficie de la actuación.

#### 1.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

Está legitimado para comparecer en el presente expediente, el siguiente titular de derechos urbanísticos, **DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA SL**, con CIF B39761184, y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle El cid nº-7 – Bajo, 39300

#### 1.3.- REDACCIÓN.

El Estudio de Detalle es redactado por el Estudio de Arquitectura de D. Santiago Fernández Elizondo, colegiado nº-85 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con Estudio profesional, en C/ Manuel Cacicedo 102, 39012-Santander – CANTABRIA.

#### 1.4.- LOCALIZACIÓN

El ámbito que ordena el presente Estudio de Detalle se encuentra en Bº. Param-355, en el pueblo de Viérnoles dentro del Excelentísimo Ayuntamiento de Torrelavega, y cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan

#### 2.- CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

Recientemente se ha procedido a la medición topográfica de la finca, realizándose el presente trabajo a partir de esta medición y con planos topográficos en coordenadas U.T.M.

La parcela objeto de estudio tiene 3.250,00 m<sup>2</sup>., nace como finca resultante después de la Segregación aprobada por ese Ayuntamiento de la finca matriz con referencia catastral 4568009VN1946H0001XZ, y cuya descripción registral quedo como sigue:

##### **FINCA RESULTANTE- R1**

**URBANA. FINCA situada en Viérnoles, Ayuntamiento de Torrelavega, porción segregada de la denominada FINCA LOS LEONES, con una superficie de tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados.**

*Linda: Sur carretera, Este, resto de la finca de la que se segrega; Oeste, Felipe Gutiérrez y al Norte, José de la Sota y de la Fuente*

El lindero Este de la finca se cerrará mediante muro vegetal a base de setos de pino o similares.

Los límites de la parcela, así como sus longitudes y orientación, se reflejan en los planos de parcela que acompañan a esta documentación.

La parcela se encuentra en la actualidad sin construcción alguna y con un antiguo uso agrícola y ganadero.

Las cotas de terreno, que definen la situación topográfica actual de la parcela, se reflejan en la documentación adjunta y como puede comprobarse definen un terreno sin condicionantes topográficos que dificulten las futuras construcciones, no obstante, se comprueba una ligera pendiente, con caída Sur-Norte, y que varía en su zona Sur desde una cota de nivel de 76,76 m. hasta una cota en su orientación Norte de 74,21 m.

El acceso al terreno objeto del Estudio de Detalle se realiza a través del vial público situado en su linde Sur.

#### PARCELARIO

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito que nos ocupa queda conformada por una parcela catastral.

La porción aportada, según levantamiento topográfico completo, incluidas en el ámbito de actuación, arrojan una superficie de **3.250,00 m<sup>2</sup>**.

PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL APORTADA AL ESTUDIO DE DETALLE
<b>DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA SL</b>	<b>En tramitación</b>	<b>3.250,00 m2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.250,00 m2</b>

#### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, y línea de energía eléctrica en baja tensión del municipio. El ámbito consta también de alumbrado público en el entorno de la parcela.

#### 3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Para la redacción de este Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta las ordenanzas vigentes contenidas en el PGOU del Ayuntamiento de Torrelavega

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está señalada como:

#### ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R).

Sus parámetros reguladores son los siguientes:

Densidad: **20 viv/Ha.**

Edificabilidad máxima: **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Número de Plantas: **B + 1 máximo**

#### RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Viales de distribución interna: **6 m del eje**, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retranqueos se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales existentes en la actualidad.

2.- Retranqueos a colindantes:

2.1. Parcelas libres no colindantes con zonas construidas: **4 m** de retiro mínimo a los bordes de la parcela con colindantes.

2.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): no existirán retranqueos en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

#### ALINEACIONES

1. Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

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

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

2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes.

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

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

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

JUEVES, 23 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 98

**USOS PERMITIDOS.**

Se autorizan los siguientes usos:

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

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en el plano de ordenación general, clasificación de suelo y regulación de la edificación como **ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R).**

En ese mismo plano, se reflejan el vial existente que limita con nuestra parcela por su viento Sur.

Partiendo de esta situación del vial por el que se accede a la parcela, en la que se prevé una urbanización interior de seis viviendas (una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> se superficie de parcela bruta mínimo), en régimen de división horizontal que compartirán un nuevo vial privado.

Se grafía en el plano de ordenación el Área de movimiento de las futuras edificaciones que están definidas tanto por los condicionantes urbanísticos, esto es, distancias a colindantes, distancias entre edificios, distancia al vial interior, etc.

Se prevé la conservación de todas las tapias de piedra existentes en los cierres de la parcela con el fin de garantizar una estética final acorde con el entorno, respetando en todo momento las áreas de movimiento la distancia mínima al vial exterior circundante.

CUADRO COMPARATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD		
	S/normativa	S/E.D
Superficie de parcela	500 m2/viv	6 viv / 3.250 m2 Parcela
Número de Viviendas	20 viv/ha = 6 viv	6 viv
Separación a linderos	4 mts.	4 mts.
Separación vial exterior	6 m. a Eje	6 m. a Eje
Separación entre edificios	Min. 6 mts.	Min. 6 mts.
Numero Plantas	B+1	B+1
Edificabilidad	0,40 m2/m2	0,40 m2/m2 = 1.300 m2

Con los datos que anteceden, creemos definido el Estudio de Detalle que nos ocupa. No obstante, si fuese necesaria documentación complementaria, ésta será aportada por el Técnico que suscribe en el momento en que se le solicite.

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**

**1.- AMBITO.**

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula por **DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA SL**, con CIF B39761184, y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle El cid nº-7 – Bajo, 39300, Torrelavega, Cantabria como propietario del 100% de la superficie de la actuación; al amparo del Artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo como propietario mayoritario de la parcela afectada, siendo redactado el Estudio de Detalle por el Estudio de Arquitectura de D. Santiago Fernández Elizondo, colegiado nº-85 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con estudio en C/ Manuel Cacedo 102, 39012-Santander, Cantabria.

**2.- PARTICULARES INTERESADOS.**

Está directamente interesado en la tramitación del presente expediente:

APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN POSTAL	INTERÉS
<b>DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA VEGA SL</b>	Calle El cid nº-7 – Bajo, 39300, Torrelavega	PROPIETARIO

CVE-2019-4674

JUEVES, 23 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 98

### 3.- LOCALIZACIÓN.

El Estudio de Detalle que ordena el presente ámbito de actuación, se encuentra en Bº. Param-355, Viérnoles, Ayuntamiento de Torrelavega, y cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan.

### 4.- EXIGENCIAS LEGALES.

La obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar el presente Estudio de Detalle, es en primer lugar, una exigencia establecida por el PGOU de Torrelavega.

Es así mismo, una exigencia legal de formulación y aprobación del estudio de Detalle por cuanto el Artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo requiere, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento, la aprobación del instrumento mas detallado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

### 5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente estudio de detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señala el PGOU de Torrelavega que asigna este instrumento de ordenación al área objeto de proyecto.

### 6.- OBJETIVOS.

El marco en el que actúa el estudio de Detalle viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001

#### **Artículo 61. Estudios de Detalle.**

*1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*

*2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:*

*a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.*

*b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.*

*3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.*

*4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.*

### 7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en el plano de ordenación general, clasificación de suelo y regulación de la edificación como **ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R)**.

En ese mismo plano, se refleja el vial existente que limita con nuestra parcela por su lindero Sur.

Partiendo de esta situación del vial por el que se accede a nuestra parcela, se prevé una urbanización interior para seis viviendas unifamiliares en régimen de división horizontal que compartirán un nuevo vial interior privado.

*Sé grafía en el plano de ordenación el área de movimiento de las futuras edificaciones que están definidas tanto por los condicionantes urbanísticos, esto es, distancias a colindantes, distancia al vial exterior, distancias entre edificios, etc.*

*Se plantea asimismo y cumpliendo con la normativa urbanística, que se puedan desarrollar un total de 6 viviendas unifamiliares con una superficie edificable total sobre rasante de 1.300,00 m<sup>2</sup> o lo que es lo mismo 216,66 m<sup>2</sup> por vivienda.*

JUEVES, 23 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 98

#### 8.- RASANTES.

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

- Las cotas de las plataformas de las respectivas áreas de movimiento sobre y bajo rasante.
- Alineaciones máximas de las áreas de movimiento tanto sobre como bajo rasante.
- Perfiles longitudinales por cada una de las áreas de movimiento y por el vial de nueva apertura.
- Perfiles transversales por cada una de las áreas de movimiento.

De la ordenación descrita en los párrafos anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

- 1.- La edificabilidad propuesta se corresponde con la establecida por el PGOU de Torrelavega y más concretamente con la normativa de la **ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R)**.
- 2.- La superficie ocupada en planta será la establecida por el presente Estudio de Detalle.
- 3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza de aplicación.

#### 9.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 78 establece:

*Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle.*

1. *Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.*
2. *Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.*
3. *Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.*
4. *A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.*
5. *El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.*

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL BARRIO PARAMENES – Nº 355. VIÉRNOLES.

MEMORIA INFORMATIVA: Folios 4 al 10.

- 1.- Consideraciones previas
  - 1.1.- Formulación.
  - 1.2.- Propietarios afectados.
  - 1.3.- Redacción.
  - 1.4.- Localización.
- 2.- Características de la parcela.
- 3.- Normas Urbanísticas.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA: Folios 11 al 13.

- 1.- Ámbito.
- 2.- Particulares interesados.
- 3.- Localización.
- 4.- Exigencias legales.
- 5.- Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.
- 6.- Objetivos.
- 7.- Diseño de la ordenación.
- 8.- Rasantes.
- 9.- Elaboración y aprobación del Estudio de Detalle.

INFORMACIÓN GRÁFICA Y PLANOS: Folios 14 al 22.

- Plano 01: SITUACIÓN.
- Plano 02: TOPOGRÁFICO.
- Plano 03: CALIFICACIÓN SEGÚN PLAN.
- Plano 04-1: ALINEACIONES Y RASANTES – SUPERPUESTO.
- Plano 04-2: ALINEACIONES Y RASANTES – COTAS.
- Plano 05: ORDENACIÓN PROPUESTA (orientativa).
- Plano 06-1: PERFILES LONGITUDINALES L1-L2-L3.
- Plano 06-2: PERFILES TRANSVERSALES T1-T2-T3.

Torrelavega, 10 de mayo de 2019.  
El alcalde,  
José Manuel Cruz Viadero.

2019/4674

CVE-2019-4674