

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2022-1605 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Sistema General de Equipamiento SGEQ-2 y SGEQ-3, para la ordenación de fincas en Tanos, con destino a la construcción de piscinas al aire libre. Expediente 2021/11784C.*

El Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega, en sesión celebrada con fecha 1 de marzo de 2022, y en relación con el expediente tramitado para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Sistema General de Equipamiento SGEQ-2 y SGAU-3, expte. E.D. 11784C/2021, adoptó los siguientes acuerdos que se recogen en su parte dispositiva:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Sistema General de Equipamiento SGEQ-2 y SGAU-3, promovido por el Ayuntamiento de Torrelavega para la ordenación de fincas en Tanos, con destino a la construcción de piscinas al aire libre.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación del Estudio de Detalle 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.

TERCERO.- Facultar al alcalde-presidente para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este Acuerdo.

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

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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pudiendo interponer Vd. los siguientes RECURSOS:

— 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 o publicación del presente Acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

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

Torrelavega, 7 de marzo de 2022.

El alcalde,
Javier López Estrada.

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

MEMORIA

1. TÉCNICO Y AUTOR DEL ENCARGO

Técnico.

El autor del presente Estudio de Detalle es **SECTOR ARQUITECTURA S.L.P.unip.** con C.I.F.: B-39652698, colegiada nº 9242 del COA de Cantabria y domicilio profesional en la Avenida Menéndez Pelayo 6-1ºC, 39300 Torrelavega, Cantabria. Tfno. 942084030 / 609025253, representada por el arquitecto José Ángel Fernández Seco, con D.N.I.: 13926051-B, colegiado en el COACAN con el nº 1027.

Autor del encargo.

Ayuntamiento de Torrelavega, con CIF: P3908700-B, y domicilio a efectos de notificaciones en el Boulevard Demetrio Herrero nº 4, 39300, Torrelavega, Cantabria. Representado por D. Javier López Estrada, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Torrelavega.
Teléfono de contacto 942808047.

2. OBJETO

Se pretende mediante el presente Estudio de Detalle definir la ordenación del entorno del ámbito situado al Norte de los actuales campos de fútbol de Santa Ana en Tanos para la construcción de las piscinas al aire libre del Ayuntamiento de Torrelavega y campos de arena para la práctica de diversos deportes, así como el edificio que albergue el programa que da servicio a las piscinas (vestuarios, oficina, socorrismo y almacén-instalaciones), además de una cafetería-bar, todo en un mismo edificio.

Se plantea por parte del Ayto. potenciar la práctica deportiva, en el entorno de los campos de fútbol existentes, para proyectar un complejo deportivo que focalice la práctica deportiva y de esta manera optimizar recursos.

El edificio a construir pretende ampliar la oferta deportiva sin apoyarse en las instalaciones dedicadas a la práctica del fútbol y este Estudio de Detalle permite definir y precisar las alineaciones, rasantes y volumen.

3. ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde parcialmente con el Sistema General de Equipamiento SGEQ-2 y con el Sistema General Viario SGAV-3, del Modificado 42 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

ÁMBITO	SGEQ-2	SGAV-3	
TOTAL ÁMBITO	57.038,74	9.031,31	
ACTUACION B-1	9.066,18	1.606,21	10.672,39
A-1	47.972,56	7.425,10	
	57.038,74	9.031,31	

La superficie total de actuación es de 10.672,39 m² y afecta a un conjunto de dos parcelas propiedad del Ayuntamiento de Torrelavega.

Delimita al este con la carretera comarcal CA-331 que une la estación de Renfe con Santiago de Cartes (Ronda Exterior Sur de Torrelavega), al sur con la Autovía de Cantabria-Meseta A-67 y al oeste y norte con terrenos particulares.

En la actualidad existen construidos en la zona deportiva, los campos de fútbol de Santa Ana, vestuarios y gradas. Con una superficie construida según datos de la Dirección General del Catastro de 786 m².

4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 12 de noviembre de 1985 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 27 de noviembre de 1985. Los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y modificaciones posteriores de la misma.

Tramitado la Modificación Puntual nº 42 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega aprobado provisionalmente en sesión plenaria del día 11 de abril de 2011 y definitivamente el 26 de junio de 2012 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicado el 27 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial de Cantabria, se modifican la clasificación del suelo del ámbito en el que se desarrolla el proyecto.

Las dos parcelas objeto del Estudio de Detalle están clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado estando asignado todo su ámbito a los Sistema Generales de Equipamiento, código SGEQ-2, con la Ordenanza de aplicación nº 4.1, y al Sistema general Viales, código SGAV-3, con la con la Ordenanza de aplicación nº4.4.

III.3.4.1.- Ordenanza Nº 4.1.- Sistema General de Equipamientos

III.3.4.1.1.- Ámbito y tipología

- 1) Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos SGEQ-1 y **SGEQ-2**.
- 2) **No se define una tipología determinada, si bien responderá, en general, a edificación aislada en parcela.**

III.3.4.1.2.- Uso característico y compatibles

1) Los usos característicos son:

- **deportivo nivel 2 (artículo 4.2.80 del Plan General) para SGEQ-2**
- colectivo otros en nivel 3 (artículos 4.2.73 y 4.2.74 del Plan General) para SGEQ-1

2) Son compatibles los siguientes usos:

- Recreo y expansión
- Parques y jardines
- Infraestructuras
- Estacionamiento

III.3.4.1.3.- Parámetros reguladores

- 1) **Coefficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad máximo será:**
 - **0,5 m²/m² para SGEQ-2**
 - El que corresponda a su pormenorización según lo establecido en el artículo 5.2.17 del Plan General para SGEQ-1.
- 2) **Parcela mínima:** A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima:
 - la parcela resultante para SGEQ-2
 - 3.000 m² y frente mínimo de 15,00 metros a viario público para SGEQ-1
- 3) **Posición de la edificación en la parcela: Según plano "Alineaciones de Edificación".**
- 4) **Separación entre edificios: La separación entre cualquier punto de la edificación sobre rasante de edificios situados en una misma parcela no será inferior a dos tercios de la altura de coronación del más alto, con un mínimo de siete (7) metros.**

LUNES, 14 DE MARZO DE 2022 - BOC NÚM. 50

5) **Ocupación de la parcela:** La ocupación máxima de la edificación, con independencia de su situación sobre o bajo rasante, será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

6) **Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (Baja + 3) con la salvedad establecida en el artículo 5.2.17.4 del Plan General.

III.3.4.1.4.- Condiciones particulares de ordenación

La superficie adscrita a SGEQ-2 se ordenará pormenorizadamente mediante estudio de detalle.

III.3.4.1.5.- Dotación de aparcamientos

1) Se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de dos (2) plazas por cada cien metros cuadrados de edificación.

2) A efectos de cómputo de esta dotación se podrán considerar las plazas que se habiliten sobre SGAV-2 y SGAV-3.

Cumplimiento.-

Uso característico.

Deportivo nivel 2 (artículo 4.2.80 del Plan General) para SGEQ-2.

Nivel 2: En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m².

Ámbito de actuación en SGEQ-2, Supf 9.022,36x0.5m²/m²=4.511,18m²c, Supf proy. 317,47m².

Ocupación máxima del 60%.

Construcción actual en la parcela 786m². + Proy. 287,16m²=1.073,16m². Inferior al 60% del SGEQ-2 (57.039x0.6) 34.223,4m².

Altura de la edificación.

Altura máxima establecida Baja+3, y el proyecto cuenta con Baja+1.

La alineación y rasantes se detallan en la doc. gráfica.

III.3.4.4.- Ordenanza Nº 4.4.- Sistema General Anexo a Viario

III.3.4.4.1.- Ámbito

Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo con los códigos SGAV-1, SGAV-2 y **SGAV-3**.

III.3.4.4.2.- Uso característico

1) El uso característico de la zona correspondiente al código SGAV-1 será el derivado del encauzamiento existente del arroyo, a su rectificación y a su acuerdo con el cauce natural aguas arriba; el espacio no ocupado por lo anterior se destinará a espacio libre asociado a dicho encauzamiento.

2) **El uso característico de las zonas correspondientes a los códigos SGAV-2 y SGAV-3 será:**

- Estacionamiento niveles 1 y 2 de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.2.68, 4.2.69 y 4.2.70 del Plan General,

- **Viario y todos los propios y/o complementarios de la movilidad urbana tanto rodada como peatonal tales como: carril bici, itinerarios peatonales, stop bus, etc...**

- **Parques y jardines en las superficies no ocupadas por lo anterior**

Cumplimiento.-

Uso característico.

a) En el SGAV-3 el uso característico es el de Estacionamiento niveles 1y 2.

Art.4.2.68. Definición. Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

LUNES, 14 DE MARZO DE 2022 - BOC NÚM. 50

- Art.4.2.69. Clasificación. Nivel 1: En subsuelo. Nivel 2: En superficie, situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- b) Viarios complementarios a la vialidad urbana: carril bici, itinerarios peatonales, etc.
 - c) Parques y jardines en las superficies no ocupadas por zonas de estacionamiento y viarios peatonales o ciclables.

Estos usos son los planteados en el Proyecto.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

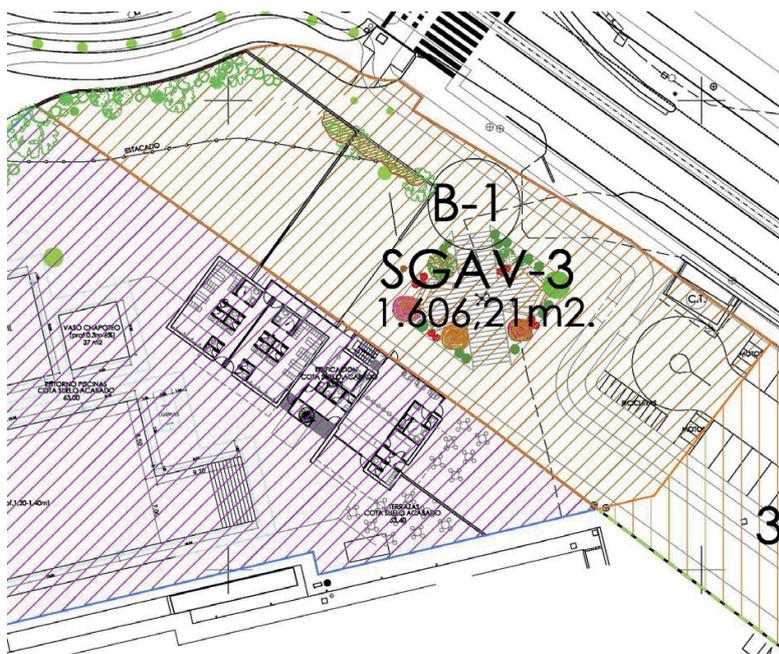
El presente Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 61 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de "Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria" y modificaciones posteriores de la misma; artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y con el Plan General del Ayuntamiento de Torrelavega ajustándose a sus finalidades y determinaciones, y en concreto, al Modificado 42 del Plan General en la que se establece su obligatoriedad como instrumento de ordenación de todo el equipamiento, dentro del SGEQ-2.

El artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 66.1 que los Estudios de Detalle contendrán una memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Este Estudio de Detalle no alterará la ordenación efectuada por el Plan General. Y en concreto por el Modificado 42. El Estudio de detalle Propuesto no alterara la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el ámbito. En ningún caso alterara las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Pretende adecuar la alineación de la construcción a ejecutar dentro del SGEQ-3, y definir los usos previstos en el SGAV-3, junto a la traza del vial CA-331 de la trama urbana existente, definiendo alineaciones, rasantes.

La necesidad de superficie ajardinada para disfrute de los usuarios de las piscinas municipales al aire libre, hace que el edificio que albergara los vestuarios, oficinas, socorristas, instalaciones y cafetería-bar, se sitúe en el borde del Sistema General SGEQ-2, como se representa gráficamente en los planos aportados.

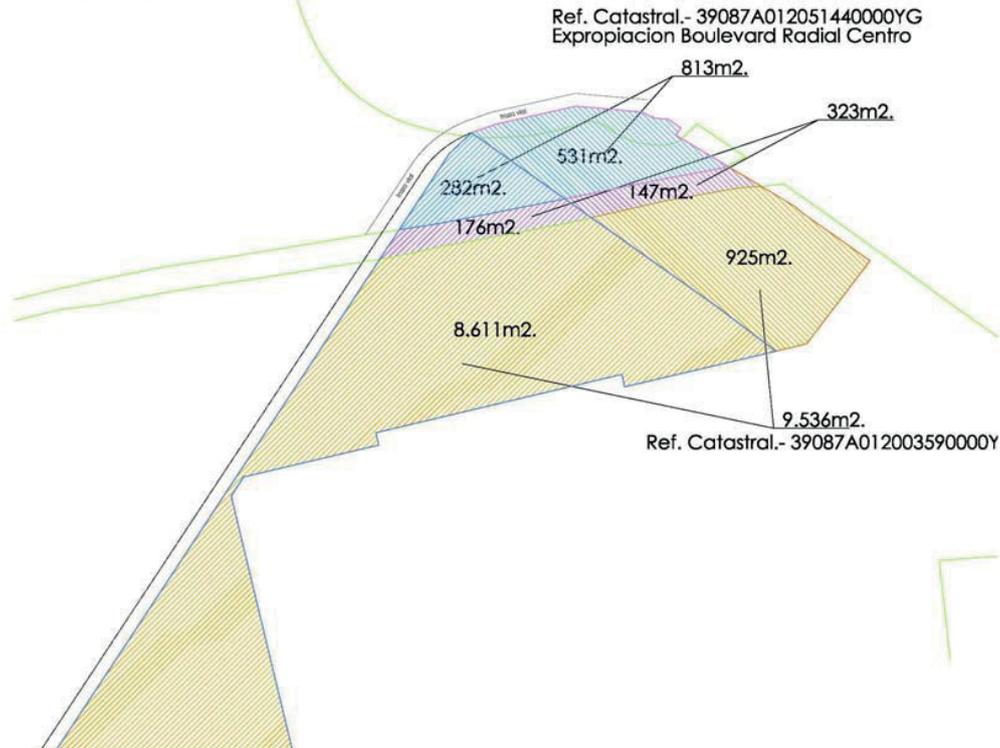


Límite entre Sistema General

CVE-2022-1605

6. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el ámbito definido existen un total de dos parcelas, como se pone de manifiesto en la tabla adjunta y en el Plano nº 3. Afección sobre parcelas catastrales.



Relación de las parcelas afectadas:

Nº PARCELA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE	AFECCIÓN
21	12	359	54.880m ²	PARCIAL 9.536m ² .
24	12	5144	17.250m ²	PARCIAL 813m ² .

7. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

El Modificado 42 del P.G establece la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación admitiendo para este cómputo la que se habiliten sobre los Sistemas Generales Varios SGAV-2 y SGAV-3.

Para el presente caso se ha realizado una propuesta orientativa de ordenación del SGAV 3 con cerca de 165 plazas para automóvil, y 8 plazas para motos.

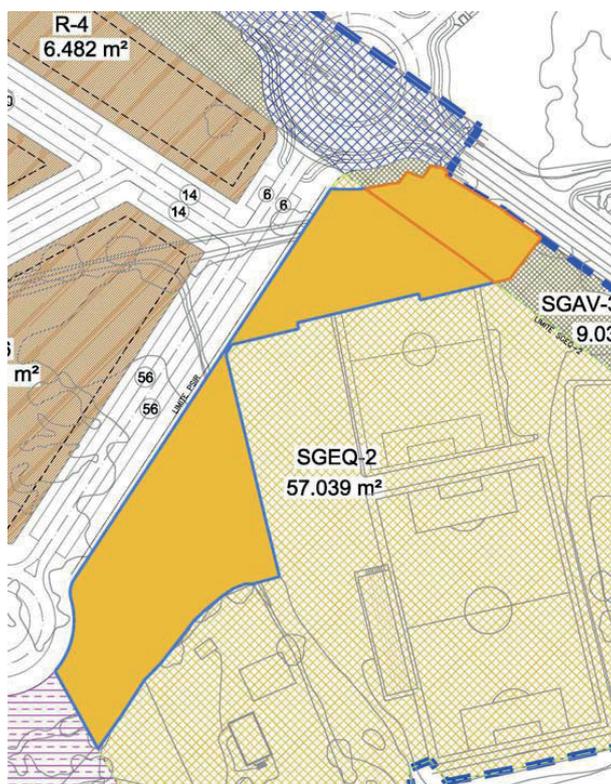
La edificación actual, vinculada a los dos campos de fútbol existente situados en el centro geométrico del SGEQ-2, tiene una superficie construida de 786m². El edificio propuesto tiene una superficie construida de 317,47m², por lo tanto, la superficie total construida es de 1.103,47m²c. por lo que se precisan 110,3 x 2 plazas= 220,6 plazas distribuidas en los SGAV- y SGAV-3.

Como antes indique en el SGAV-3 puede albergar 165 plazas para coches, con una superficie de 9.031m². y el SGAV-2 por su superficie de 8.002m² podrá albergar otro número similar de plazas (estimación de 147 plazas) por lo que estamos por encima de las 220 plazas de la previsión establecida.

LUNES, 14 DE MARZO DE 2022 - BOC NÚM. 50

8. ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA. ALINEACIÓN Y RASANTES.

La edificación actual, vinculada a los dos campos de fútbol y los propios campos de fútbol existentes se sitúan en el centro geométrico del SGEQ-2. La actuación propuesta sitúa su edificación exenta la norte del Sistema General SGEQ-2, lindando con la rotonda y el SGAV-3. Las piscinas se sitúan al Norte de los campos de fútbol y la zona destinada a zona verde y campos de arena se disponen colmatando la parcela 39087A012003590000YF, hasta la línea del viario definida en el PGOU.



Alineaciones definidas en el PGOU

La edificación se apoya en la línea límite entre los dos sistemas generales ya que se accede desde la zona peatonal y plaza propuesta dentro del SGAV-3. De esta manera, se pretende procurar más espacio libre, al Oeste, para albergar las piscinas.

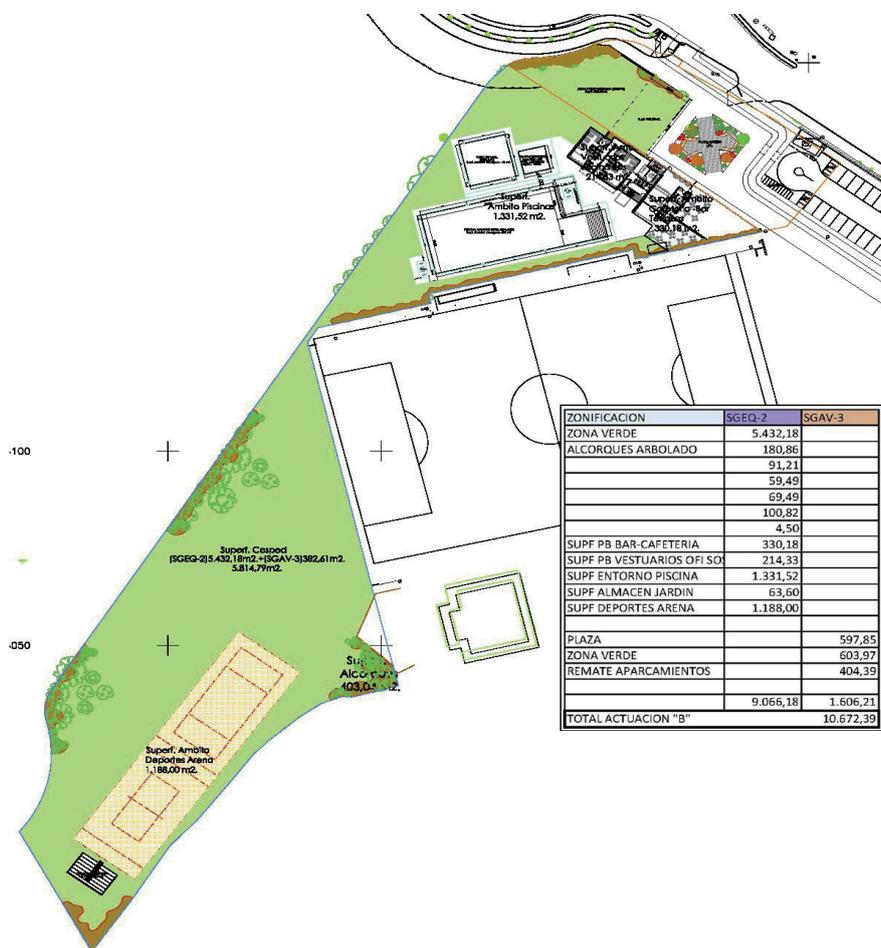
Este edificio cumple en volumetría, ocupación y edificabilidad con los parámetros fijados en la ordenanza 4.1.

La cota de implantación 63,05 para el solado de planta baja y 63,00 para la superficie de las piscinas asume las rasantes determinadas en el Modificado 42.

La alineación de la edificación se propone en este Estudio de Detalle, para ordenar y alinear la fachada del edificio en el límite del SGEQ-2, como se representa en la documentación gráfica.

Como antes exprese, la motivación de esta alineación, es obtener más superficie libre para albergar las piscinas dentro de la delimitación del Equipamiento deportivo. Este edificio es exento, y no tiene ninguna propiedad cercana que perjudique esta alineación. En el plano del PGOU que se muestra, define las alineaciones en las manzanas destinadas a vivienda colectiva, pero en el Equipamiento General no la grafía porque se deberá definir mediante un Estudio de Detalle.

LUNES, 14 DE MARZO DE 2022 - BOC NÚM. 50



El resto de la actuación se desarrolla en la Zona Suroeste del ámbito, precisando labores de limpieza de matorrales y acondicionamiento del terreno para permitir el uso de los usuarios de las piscinas, como zona de soleamiento.

En la zona más alejada de las piscinas, al Sur, se sitúa unas canchas de arena de superficie 1.188m² y dimensiones necesarias para la práctica de deportes sobre arena.

En el límite del ámbito, al Sur, se sitúa un graderío-almacén, que servirá como almacén para aperos de jardinería.

La topografía presenta una orografía con unas hondonadas respecto a los campos y viales existentes, probablemente debido a que para la ejecución de los campos se rellenó hasta la cota de la carretera.

Se considera, por tanto, que las rasantes de las instalaciones y volúmenes propuestos estarán a la misma cota que los campos de futbol actuales "cota 63,05".

9. ESTUDIO COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN.

Este Estudio de Detalle no altera la disposición de volúmenes al no existir previsión alguna en el Planeamiento.

Para el estudio comparativo a que se refiere el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, se considera la edificabilidad del Sistema General SGEQ -2 de 0,5 m²/m² x 57.039 m²= 28.519,5 m² muy superior a La suma de lo construido actualmente y la edificación propuesta. Ámbito de actuación en SGEQ-2, Supf 9.022,36x0.5m²/m²=4.511,18m²c, Supf proyecto. 317,47m².

CVE-2022-1605

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de Detalle:

1º. Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (Art. 61.4 de la L.S. y 65 del Reglamento de Planeamiento).

2º. La nueva alineación se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente en el SGEQ-2.

3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes externos al Sistema General (art. 61.4 LS)

4º. No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se origina aumento alguno de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del Estudio de Detalle (art. 65.3 R.P.)

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGEQ-2) Y (SGAU-3), EN TANOS – PARA LA EJECUCIÓN DE PISCINAS AL AIRE LIBRE Y CAFETERÍA VINCULADA A LAS INSTALACIONES.

MEMORIA

1. TÉCNICO AUTOR DEL ENCARGO. Folio 4.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Folio 4.
3. ÁMBITO DEL E.D. Folio 4.
4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES. Folio 5.
5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. Folio 7.
6. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. Folio 8.
7. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS VEHÍCULOS. Folio 9.
8. ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES. Folio 9.
9. ESTUDIO COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN. Folio 11.

PLANOS

- P01.- SITUACIÓN. PLANEAMIENTO. Folio 13.
- P02.- TOPOGRÁFICO. Folio 14.
- P03.- AFECCIÓN PARCELAS CATASTRALES. Folio 15.
- P04.- ÁMBITO SGQE-2 Y SGA V-3_SUPERFICIES. Folio 16.
- P05.- ALINEACIONES Y RASANTES. Folio 17.

2022/1605