

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2022-3566 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela sita en Ganzo, 58. Expediente E.D. 2022/00000069F.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2022 se adoptaron los siguientes acuerdos:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la entidad Velarde, Desarrollo de Proyectos, S.L, en representación de Dña. Isabel María Justa Díaz de la Espina Díaz de Liaño, de parcela sita en Ganzo, nº 58, de Torrelavega (expte. E.D. 69F/2022).

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".

Contra citado acuerdo 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 Contenciosa-Administrativa).

— 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

1.1.- OBJETO.

PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de Isabel María Justa Díaz de la Espina Díaz de Liaño con NIF: **70074** y domicilio en la Cuesta de la Atalaya nº 34 - entresuelo derecha. 39001. Santander.

ARQUITECTO.

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto Luis Lucio Velarde, colegiado con el número 2346 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con DNI. **04576**, y domicilio en calle Burgos nº 30 - 1º, CP. 39008, Santander.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de un ámbito formado por una parcela de suelo urbano (U.N.R - Núcleos Rurales) y un vial del Plan General de la localidad de Ganzo, término municipal de Torrelavega (Cantabria), propiedad del promotor de la iniciativa. Su fin último es la ejecución de un proyecto de dos edificios, de cuatro viviendas en planta primera y locales en planta baja cada uno, que desarrolle las determinaciones del Plan.

La parcela constituye un ámbito cerrado y netamente definido del suelo urbano de Ganzo. La ordenación prevista permite:

- Por una parte, la cesión de un espacio libre público destinado a vial.
- Por otra, la consolidación de una edificación coherente y ordenada dentro del núcleo rural.
- Por último, la conexión entre el vial propuesto y el vial existente que linda al Este, conexión actualmente sin materializar.

El Estudio de Detalle se presenta para su tramitación en cumplimiento del artículo 6.2.5. del Plan General y el artículo 61.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) y con el fin de completar y adaptar las determinaciones del planeamiento vigente, ordenando los volúmenes y precisando las alineaciones y rasantes.

1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa de aplicación la constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega, que otorga al área afectada por el presente ED la clasificación de Suelo Urbano (U.N.R – Núcleos Rurales).

Serán igualmente de aplicación la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) así como el R.D. 2159/78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que regulan el alcance, contenido y tramitación de los Estudios de Detalle.

1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación está formado por un vial y una parcela propiedad del promotor de dicha actuación y de las que se presenta plano topográfico. Se detalla su referencia catastral y superficie:

El Estudio de Detalle afecta a la Parcela con referencia catastral 4314003VP1041C0001LY con una superficie de 4.195 m².

Define un ámbito de forma irregular que linda por todo su frente oeste, norte y sur con otras parcelas en su mayoría edificadas. Al este existe un vial que comunica Ganzo con Sierrallana. El acceso existe actualmente por el extremo suroeste.

La parcela sobre la que se interviene se posee una edificación destinada a vivienda que se demolerá.

El terreno presenta una pendiente ascendente hacia el extremo noroeste donde se ubica la edificación existente. Hacia el lindero suroeste existe una pendiente ascendente hacia el vial existente.

Todo el suelo afectado por el Estudio de Detalle está clasificado como suelo urbano (U.N.R – Núcleos Rurales). El vial propuesto ocupa parte de la parcela de suelo urbano.

El Plan General autoriza los siguientes usos según el Artículo 5.3.60. USOS PERMITIDOS:

- 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.

El artículo 61.1 de la ley de Cantabria 2/2001 del Suelo permite completar, adoptar o, en su caso modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal y su contenido circunscribirse a los siguientes aspectos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran 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.

c) Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

d) 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.

El artículo 6.2.5. del Plan General "ESTUDIOS DE DETALLE":

1.- Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Estudios de Detalle, podrán realizarse otros cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento:

— Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General o reajustarlas y adaptarlas de acuerdo con el mismo.

— Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

— Completar la red de comunicaciones definida en el Plan como aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta no se fije en el Plan General ni en otra clase de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle que se presenten al ayuntamiento tendrán en su documentación, además de lo señalado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad entre la que se contará como mínimo:

— Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.

— Parcelarios justificantes de la propiedad.

— Alzados de la actuación resultante.

— Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.

— Planos, a escala mínima 1/500, que incluirán como mínimo:

a) Plano de situación en relación con el entorno.

b) Plano parcelario y de delimitación.

c) Plano de ordenación vigente.

d) Plano del estado actual de los terrenos, la edificación, la red viaria y las infraestructuras.

e) Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.

Cada Estudio de Detalle deberá garantizar la futura conservación de sus infraestructuras y espacios libres dotacionales que no sean de cesión al municipio, por los futuros propietarios y residentes en el mismo, mediante la constitución preferentemente de Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación. Con la aprobación de cada Estudio de Detalle deberán aprobarse, pues, los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes.

1.4.- SOLUCIÓN PROPUESTA.

Como se ha indicado anteriormente, el Estudio de Detalle aborda la definición precisa de dos actuaciones concretas:

- La ordenación de la parcela.

- El vial definido en el PGOU de Torrelavega.

MARTES, 17 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 94

La propuesta afecta a la parcela descrita anteriormente e intenta resolver la ordenación de volúmenes en los ámbitos del área de movimiento definido por las distancias de colindantes, viario y definición de rasantes.

Respetando este principio y teniendo en cuenta la topografía se propone la ordenación con dos edificios de cuatro viviendas y locales en Planta Baja con un vial de acceso rodado en el interior de la parcela para una integración y adaptación a la topografía adecuada a la morfología de la parcela.

También se ha tenido en cuenta a la hora de posicionar los edificios tanto su orientación como la relación con un elemento natural tan característico como es el Río Saja. La orientación predominante de las construcciones es la Sur.

Se definen a continuación las características de las parcelas resultantes y cesiones:

PARCELA A	
SUPERFICIE DE PARCELA A.....	2.396,00 m2
PARCELA B	
SUPERFICIE DE PARCELA B.....	944,00 m2
CESIONES	
VIAL PGOU.	855,00 m2
TOTAL.	4.195,00 m2

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La tipología de la ordenación se corresponde con la Ordenanza U.N.R – Núcleos Rurales que según definición del artículo 5.3.56. del Plan General: Se denomina Zona de Núcleos Rurales el suelo que se incluye en el Régimen del Suelo Urbano, pero posee unas características propias, diferenciadas de los espacios urbanos tradicionales ligados a las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. En esencia, son zonas que constituyen en su mayoría espacios ligados a las actividades agrícola - ganaderas, aún cuando una parte de su población sean empleados de otras actividades del sector secundario o terciario, teniendo por tanto la condición de mixtos, propio de las áreas rurales periurbanas.

Según el artículo 5.3.58 del Plan General, "Para las solicitudes de obra de 4 viviendas o más se exige la redacción de un Estudio de Detalle que garantice no sólo las alineaciones de las nuevas edificaciones, sino también la cesión de viales y suelo según los criterios expuestos.

En las áreas con dificultades de urbanización, accesos, reparcelación, etc, de cierta entidad, también se exige el Estudio de Detalle como paso previo a la concesión de licencia a los proyectos de edificación, para solucionar de forma coordinada los problemas del área que se delimitan.

Los Estudios de Detalle definirán el emplazamiento de las cesiones".

En el Proyecto de Ejecución se incluirá un capítulo de urbanización que definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

El Artículo 5.3.59. del Plan General establece un retranqueo mínimo de 4 metros a colindantes y seis metros al eje de viales de distribución interna.

"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 Estu-

dio 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)".

Se recoge a continuación un cuadro comparativo de características de los parámetros urbanísticos reguladores entre el Plan General y el Estudio de Detalle de Parcela en Ganzo 58, Ayuntamiento de Torrelavega (Cantabria).

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
DENSIDAD	20 viv/Ha	20 viv/Ha
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m ² / m ² (1.678,00 m ²)	0,40 m ² / m ² PARCELA A (878,00 m ²) PARCELA B (800,00 m ²)
RETRANQUEO A CAMINOS PRINCIPALES	6 m. DEL EJE	6 m. DEL EJE
RETRANQUEO A COLINDANTES	4 m.	4 m.
NÚMERO DE PLANTAS	B + 1 máximo	B + 1

1.5.- CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con 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; artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, con el Plan General del Ayuntamiento de Torrelavega ajustándose a sus finalidades y determinaciones.

En cumplimiento del PGOU de Torrelavega y el artículo 65 del RPU, el Estudio de Detalle que se presenta:

- Establece alineaciones y rasantes, completando, ajustando y adaptando las determinaciones contenidas en el Plan General.
- Ordena los volúmenes
- Completa la red viaria existente.

El Estudio de Detalle contiene como mínimo los documentos señalados en el art. 66 del RPU. Se ajusta fielmente por otra parte a lo contemplado en el planeamiento municipal y a lo establecido en los apartados 2,3,4,5 y 6 del art.66 del RPU.

El Estudio de Detalle cumple por lo tanto con la normativa de aplicación. Se presenta ante ese Ayuntamiento para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 de la Ley 2/2001, se tramite para su aprobación definitiva.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN GANZO - Nº 58.

MEMORIA.

- 1.1.- OBJETO. Folio 5.
- 1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN. Folio 6.
- 1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Folio 6.

MARTES, 17 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 94

- 1.4.- SOLUCIÓN PROPUESTA. Folio 9.
- 1.5.- CONCLUSIÓN. Folio 12.
- FOTOGRAFÍAS. Folio 13.
- FICHA CATASTRAL. Folios 14 y 15.
- PLANOS. Folio 16.
- 1.- Situación. Folio 17.
- 2.- Parcela, Topográfico. Folio 18.
- 3.- Alineaciones y Rasantes. Folio 19.
- 4.- Perfiles. Folio 20.
- 5.- Ordenación Orientativa. Folio 21.

Torrelavega, 6 de mayo de 2022.

El alcalde,
Javier López Estrada.

[2022/3566](#)