

## AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

**CVE-2022-1607** *Aprobación definitiva del Modificado número 1 del Plan Parcial Sector VI El Valle. Expediente 2021/4903L.*

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 Modificado Nº 1 del Plan Parcial Sector VI El Valle, expte. P.P. 4903L/2021, adoptó los siguientes acuerdos que se recogen en su parte dispositiva:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Modificado Número 1 del Plan Parcial Sector VI El Valle, promovido a instancias del Ayuntamiento de Torrelavega.

SEGUNDO.- 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.

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.



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

## MEMORIA DEL MODIFICADO Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR VI – “EL VALLE” Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN

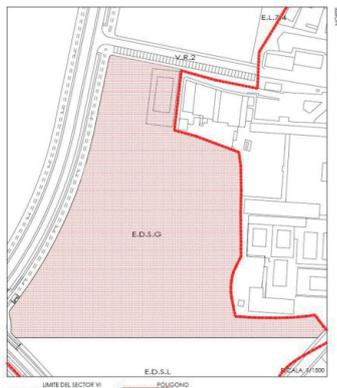
### MEMORIA

#### 1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR VI “EL VALLE”.

El documento de Modificación puntual del Plan Parcial del Sector VI “El Valle”, aprobado por el Ayuntamiento de Torrelavega en sesión de Pleno de 29 de octubre de 2007, tiene por objeto adecuar las condiciones de edificación de la parcela calificada como **Equipamiento Docente Sistema General (E.D.S.G)** para permitir la construcción de la nueva sede del Conservatorio de Música, Danza y Escuela de Artes.

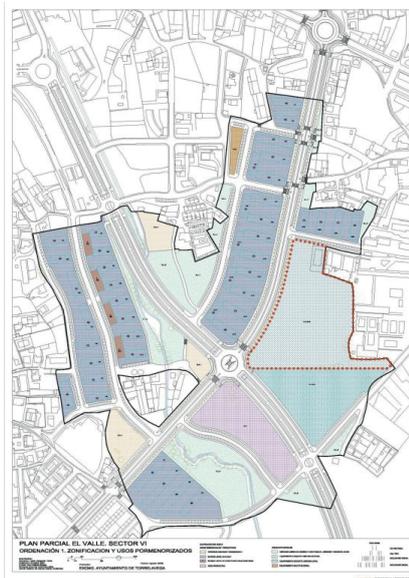
El ámbito de aplicación de la modificación corresponde exclusivamente con la parcela calificada como **Equipamiento Docente Sistema General (E.D.S.G)**, en el Plan Parcial del Sector VI “El Valle”, localizada en la calle Pedro Sobrado Pintor (Ronda Bulevar), en el tramo al norte de la rotonda del Puente de Piedra. La parcela es de titularidad del Ayuntamiento de Torrelavega, asignada en el Proyecto de Compensación del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector VI “El Valle”.

PARCELA: E.D.S.G.  
PROPIEDAD: AYTO. TORRELAVEGA  
SUPERFICIE: 30.481,30m<sup>2</sup>  
  
CALIFICACIÓN DEL SUELO: EQUIPAMIENTO DOCENTE (SISTEMA GENERAL)  
TECHO EDIFICABLE: 6.144,00 m<sup>2</sup>  
  
LÍMITES: Norte: V-2  
Sur: Parcela E.D.S.L.  
Este: Parcela E.D.S.L. 24 (añadido al sector)  
Oeste: Bulevar Ronda





AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA



## 2. ALCANCE Y CONTENIDO

La modificación del Plan Parcial “El Valle” se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Torrelavega.

Es una modificación por iniciativa pública de un Plan Parcial redactado por iniciativa pública cuya tramitación corresponde a lo establecido en el artículo 74 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Su contenido se limita a la modificación de la regulación de las condiciones de edificación establecidas para la parcela calificada en el Plan Parcial aprobado definitivamente como Equipamiento Docente Sistema General.

## 3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

### 3.1 PLAN PARCIAL DEL SECTOR VI. EL VALLE

El Sector VI de suelo urbanizable programado “El Valle” cuenta con Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Torrelavega en sesión de Pleno de 29 de octubre de 2007. Desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU/85), que califica el sector como residencial e incluye una reserva de suelo para Sistema General Equipamiento Docente de 20.480 m<sup>2</sup>.

El Plan Parcial califica la parcela objeto de modificación como Equipamiento Docente Sistema General, con las siguientes determinaciones:

#### □ DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

##### 11.2 ZONIFICACIÓN

##### 11.2.2.2. Áreas de equipamiento docente



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

Son áreas destinadas a la construcción de equipamientos docentes, con tipologías de edificaciones singulares, que resuelven los programas de los diversos grados de enseñanza estipulados por el MEC, eventualmente si se demostrara que no resultan necesarios para resolver las necesidades docentes del área, podrán destinarse a otros usos públicos, sociales, asistenciales, religiosos... Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. y del Reglamento de Planeamiento, esta subdividido en dos áreas, una corresponde al Sistema General y otra al Sistema Local.

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

Se localizan en dos parcelas contiguas situadas en el cruce de ambos bulevares.

A fin de facilitar su identificación aparecen referidos en Memoria y Plano 1 "Zonificación. Usos pormenorizados" como E.D.S.G. y E.D.S.L.

**ZONIFICACIÓN. Superficie de los terrenos incluidos en las diversas áreas calificadas**

**Dotaciones**

Espacios libres de dominio y uso público .....	6.470 m <sup>2</sup>
Equipamiento docente. Sistema General .....	20.480 m <sup>2</sup>
Equipamiento docente. Sistema Local .....	11.456 m <sup>2</sup>
Equipamiento multifuncional .....	904 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie dotacional .....</b>	<b>59.287 m<sup>2</sup></b>

□ **ORDENANZAS URBANÍSTICAS**

**V. 7. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE. SISTEMA GENERAL.**

**V. 7.1. Ámbito.**

Esta ordenanza es aplicable a las áreas así delimitadas en el Plano 1 "Zonificación. Usos pormenorizados", e incluye dos parcelas destinadas a diversos programas educativos.

**V. 7.2. Ordenación.**

La ordenación de las áreas se efectúa básicamente mediante la definición de alineaciones oficiales de cierre, grafiadas en el Plano 2.1. "Red viaria. Alineaciones y rasantes" y los parámetros regulados en estas ordenanzas particulares.

**V. 7.3. Tipología.**



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

Se permite la construcción de edificaciones singulares adecuadas a la resolución de los diversos programas del uso docente, situados entre espacios libres privados vinculados a los mismos.

**V. 7.4. Alineaciones.**

En el Plano 2.1. "Red viaria. Alineaciones y rasantes" se definen las alineaciones oficiales de cierres.

**V. 7.5. Retranqueos.**

1. El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial de cierre exterior será de 5 m.
2. El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial de cierre interior será de 5 m.
3. El retranqueo entre edificaciones será de 6 m y nunca inferior a la semisuma de las alturas de dichos edificios.
4. Los retranqueos mínimos de la edificación bajo rasante en planta semisótano o sótano, serán los mismos que los establecidos para la edificación sobre rasante, pudiendo exceder esta limitación para ejecutar las rampas de acceso a los posibles aparcamientos.

**V. 7.6. Ocupación de parcela.**

1. La ocupación máxima de la edificación será el 25% de la superficie de la parcela.
2. El resto de la superficie de la parcela no ocupado por la edificación tendrá el carácter de espacio libre al servicio de la edificación.

**V. 7.7. Altura de la edificación y número de plantas.**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación será de 10 m.
2. El número de plantas máximo de la edificación será de B+2.
3. El número máximo de plantas bajo rasante será 2, no admitiéndose la planta semisótano.

**V. 7.8. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima de la edificación será 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**V. 7.9. Espacio libre de parcela.**

1. El resto de la superficie de la parcela no ocupado por la edificación tendrá el carácter de espacio libre al servicio de la edificación docente admitiéndose usos complementarios de esta: recreativos, deportivos, aparcamiento de vehículos....
2. Las áreas ajardinadas representarán al menos el 20% de la superficie de la parcela libre de edificación.

**V. 7.10. Usos.**

1. El uso característico es el docente.
2. En principio está previsto el destino de la parcela a centro de Segunda Enseñanza o equivalente.



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

3. Son usos permitidos todos los dotacionales, si justificadamente se demostrara que no es necesaria la construcción de los edificios docentes anteriores.

### 3.2 PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 11 de noviembre de 1985 y Texto refundido aprobado el 9 de julio de 1996 (PGOU/85) establece las siguientes condiciones de edificación para el sistema general de equipamiento comunitario:

#### Artículo 5.2.17. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad máxima se regula por la aplicación de los siguientes índices:

Educacional General .....	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Educacional Consolidado:	
I.E.S. Marqués de Santillana .....	2,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Institucional .....	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cultural .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Religioso .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Asistencial: General .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ambulatorio "El Carmen" .....	0,87 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Otros .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- 2.- Las dotaciones públicas obtenidas por cesión en Áreas de Intervención en Suelo Urbano, gozarán de la edificabilidad correspondiente, según el punto anterior, que no computará a efectos del cálculo del techo edificable.
- 3.- Con carácter general, se establece la limitación de cuatro plantas (B+3) de altura.
- 4.- Estas alturas podrán ampliarse cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen. En ese caso, será necesario tramitar un Estudio de Detalle en el que, junto a la solución de la ordenación propuesta, se justifique plenamente la necesidad de modificación del régimen general.
- 5.- Se mantendrán separaciones de, al menos, cinco (5) metros respecto a propiedades adyacentes, salvo que, por acuerdo expreso con el colindante, pudiera autorizarse la edificación adosada, entre medianeras o agrupada.

### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El apartado 14 de la Memoria del Plan Parcial denominado **Vigencia, revisión y modificación**, establece que "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".



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

El interés general de la Modificación está justificado por la necesidad de dotar al municipio de un nuevo edificio para el Conservatorio Profesional que tenga capacidad suficiente para albergar el la demanda municipal y comarcal existente. El Gobierno de Cantabria prevé en esta parcela la construcción de un nuevo Conservatorio de Música con capacidad suficiente para albergar la demanda existente, la implantación de un Conservatorio de Danza y el traslado de la Escuela Superior de Arte ubicada en la actualidad en Puente San Miguel en el municipio de Reocín.

La construcción del nuevo Conservatorio de Música, Danza y Escuela de Artes agrupando en la misma parcela las tres disciplinas artísticas, refuerza la función territorial del municipio en la prestación de servicios y dotaciones con incidencia supramunicipal.

El programa para Conservatorio de Música, danza y Escuela de Artes necesita 12.000 m<sup>2</sup> de techo edificable. El Plan Parcial asigna a la parcela Sistema General Equipamiento Docente una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que equivale a 6.144 m<sup>2</sup> edificables; no hay un criterio que justifique la asignación de este índice de edificabilidad; el PGOU/85 asigna a las parcelas de *Equipamiento comunitario Educativo general* una edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con excepciones a equipamientos existentes con mayor superficie construida; por otra parte la altura y la ocupación establecidas en el Plan Parcial para la parcela admitirían una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin alterar la envolvente máxima.

El incremento de la superficie edificable de la parcela se justifica por la necesidad de adecuar los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela a las necesidades reales que requiere la implantación del nuevo programa docente previsto, su función en el ámbito regional y el interés público de su implantación. Esta Modificación de planeamiento tiene un impacto positivo desde la perspectiva de la igualdad de trato y no discriminación, y desde la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, ya que contribuye a implantar la coeducación en los distintos niveles educativos, cumpliéndose lo dispuesto al efecto en la *Ley 2/2019, de 7 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, de Cantabria*.

La ejecución del equipamiento integrará la perspectiva de género en el diseño y utilización del espacio educativo.

##### 5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

En el proceso de redacción de la siguiente modificación del Plan Parcial se han considerado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0.** Mantener las determinaciones actuales.

La ordenanza asignada a la parcela objeto de modificación establece una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie edificable total en la parcela de 6.144,00 m<sup>2</sup>, según se recoge en el proyecto de compensación.

Esta alternativa no permite la implantación de un equipamiento de ámbito municipal con el programa previsto.



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

- **Alternativa 1.** Asignar a la parcela la edificabilidad establecida por el PGOU/85 en la zona de ordenanza Equipamiento comunitario.

La aplicación de la zona de ordenanza, teniendo en cuenta el uso educacional previsto, supondría la asignación a la parcela de una edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de cuatro plantas. El incremento de edificabilidad parece excesivo para el uso previsto.

- **Alternativa 2.** Asignar una edificabilidad que admita el programa previsto y mantenga las condiciones del Plan Parcial.

La implantación del programa docente del Conservatorio requiere una superficie edificable en torno a 15.000 m<sup>2</sup>, considerando el programa previsto y una posible ampliación futura. Esta alternativa supondría la asignación a la parcela de una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, manteniendo la altura máxima existente.

La alternativa 0 se descarta porque no permite los objetivos previstos. La alternativa 1 permite asignar a la parcela un exceso de edificabilidad que no es necesario para el uso previsto y que podría dar lugar a implantar otros usos diferentes, por lo que también se descarta.

La alternativa 2 se considera la más adecuada al ajustar la superficie edificable a la necesidad real, permitiendo una posible ampliación; la nueva edificación puede mantener la altura máxima del Plan Parcial, aunque se considera conveniente ampliar la ocupación máxima de parcela para permitir que el Conservatorio se pueda desarrollar en dos plantas.

## 6. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La modificación propuesta afecta a las condiciones de ocupación y edificabilidad señaladas en la ordenanza 7. *Áreas de Equipamiento Docente. Sistema General del Plan Parcial*; se establecen las siguientes condiciones:

### 6.1 MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La modificación propuesta afecta a las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas para la zona 7. *Áreas de Equipamiento Docente. Sistema General*, en los siguientes apartados:

#### 7.6. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima de la edificación será el 40% de la superficie de la parcela.
2. El resto de la superficie de la parcela no ocupado por la edificación tendrá el carácter de espacio libre al servicio de la edificación.

#### V. 7.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### 6.2 MODIFICACIÓN DE ANEXOS A LA MEMORIA

Los datos de superficie edificable contenidos en los Anexos 2 y 3 de la Memoria del Plan Parcial se modifican, incrementando el techo edificable dotacional.

**2. DOTACIONES.** Superficies pormenorizadas de los espacios libres de dominio y uso público y los equipamientos.



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

## 2.2 EQUIPAMIENTOS

	<b>Superficie</b>	<b>Techo edificable</b>
<i>Docente</i>		
E.D. S.G. ....	20.480 m <sup>2</sup> s	15.360 m <sup>2</sup> c
E.D. S.L. ....	11.456 m <sup>2</sup> s	3.437 m <sup>2</sup> c
<i>Multifuncional</i>		
E.M. ....	904 m <sup>2</sup> s	904 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS .... 32.840 m<sup>2</sup></b>		

La nomenclatura de los equipamientos hace referencia a su identificación en el Plano 1 " Zonificación. Usos pormenorizados".

El cuadro anterior incluye la superficie de equipamientos, que el P.G.O.U. consideraba como Sistemas Generales, con pequeñas variaciones dimensionales y posicionales se corresponden con los equipamientos

La superficie total de equipamientos es el 16,71 % de la superficie del sector.

### 3. TECHO EDIFICABLE

TOTAL TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO .....	89.493 m <sup>2</sup>
TOTAL TECHO EDIFICABLE DOTACIONAL .....	19.701 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE .....</b>	<b>109.194 m<sup>2</sup></b>

### 7. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La modificación de la edificabilidad asignada al Sistema General no modifica la intensidad de uso ni el aprovechamiento medio del área de reparto ni del sector establecidos por el Plan General.

La modificación de las condiciones de edificación establecidas en el Plan Parcial para la Zona 7 Equipamiento Docente Sistema General no altera la calificación ni la definición de alineaciones del sector.

La modificación del Plan Parcial no supone incremento de la edificabilidad residencial ni de la densidad de viviendas del sector; no modifica tampoco el destino de equipamiento docente asignado a la parcela.

### 8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre en su artículo 22.4, relativo a la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, establece:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

La parcela objeto de modificación es de cesión gratuita al Ayuntamiento en desarrollo del Sector El Valle. La parcela forma parte del patrimonio público de



AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

suelo del Ayuntamiento. La cesión al Gobierno de Cantabria para la construcción del Conservatorio está contemplada en el artículo 236 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La reducción del patrimonio municipal de suelo que supone la cesión de la parcela al Gobierno de Cantabria es reducida en relación al beneficio para la población del ámbito regional que supone la construcción del Conservatorio de Música, Danza y Escuela de Artes. La construcción, puesta en marcha y prestación del servicio se llevará a cabo por el Gobierno de Cantabria.

Las actuaciones derivadas de la modificación del Plan Parcial no suponen ningún impacto en la Hacienda municipal.

La modificación del Plan Parcial no altera la clasificación ni la calificación del suelo, no teniendo incidencia sobre la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL MODIFICADO Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR VI “EL VALLE”.**

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR VI “EL VALLE”. Folio 6.
2. ALCANCE Y CONTENIO. Folio 8.
3. PLANEAMIENTO VIGENTE EN TRAMITACIÓN. Folio 8.
  - 3.1 Plan Parcial del Sector VI. El Valle. Folio 8.
  - 3.2 Planeamiento General. Folio 10.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Folio 10.
5. ANÁLISIS. Folio 11.
6. MODIFICACIÓN PROPUESTA. Folio 12.
  - 6.1 Modificación de la Normativa Urbanística. Folio 12.
  - 6.2 Modificación de Anexos a la Memoria. Folio 12.
7. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE. Folio 13.
- 8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. Folio 13.
- PLANO. Folio 15
- 01.- Ordenación 1. Zonificación y usos pormenorizados. Folio 16.