

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE SAN FELICES DE BUELNA

**CVE-2010-13841** *Aprobación definitiva del estudio de detalle de finca urbana en el barrio de Tarriba, para construcción de una Residencia de la Tercera Edad.*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 19 de agosto de 2010, de forma definitiva, el Estudio de Detalle de finca urbana de Ref. catastral 5018817VN1951N000IMJ sita en el barrio de Tarriba, promovido a instancias de Ballesol - San Felices de Buelna U.T.E y redactado por don Óscar del Val Hinojal, cuyo objeto está motivado por la definición de alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes, para poder llevar a cabo la construcción de una Residencia de la Tercera Edad en la finca arriba indicada, se procede a su publicación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.2 de la L.R.B.R.L 7/85, 2 abril y artículos 78 y 84 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001, de 25 de junio, fijándose en dicho Estudio de Detalle lo siguiente.

1.- Memoria informativa.

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se refiere a una parcela urbana, regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Felices de Buelna, que califica la zona como Suelo Urbano Residencial S.U.R.

El Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, así como adaptar la sección del edificio a las condiciones de la parcela y a las necesidades expresadas por la propiedad en el concurso mencionado.

La redacción del Estudio de Detalle está promovida por la UTE Ballesol-San Felices de Buelna U.T.E., con domicilio a efectos de notificaciones en la c/ Juan Álvarez Mendizábal, nº 3, 4º, 28008. Madrid.

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Ley 2/2001: 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 versan.

Igualmente se han tenido presentes los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Felices de Buelna que son de aplicación al caso.

1.2.- Conveniencia y oportunidad de su redacción.

Ante las intenciones municipales de construir una Residencia de la Tercera Edad, con la consecuente fijación de alineaciones, se hace necesaria la realización de un Estudio de Detalle al amparo del artículo 61 de la Ley:

“Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal.”

VIERNES, 8 DE OCTUBRE DE 2010 - BOC NÚM. 195

### 1.3.- Descripción de los terrenos.

Los terrenos están emplazados en una finca urbana situada en el barrio de Tarriba, junto al vial urbano que da acceso al barrio, en San Felices de Buelna.

El ámbito del Estudio de Detalle coincide con la totalidad de la finca municipal cedida a la UTE y grafiada en el plano nº 1.3 "Parcelario". Se trata de una finca urbana identificada con referencia catastral nº 5018817VN1951N0001MJ del Catastro de la riqueza urbana de San Felices de Buelna.

Por lo tanto, todo el ámbito es una única propiedad, no afectando el desarrollo del presente Estudio de Detalle a ninguno de las fincas colindantes, que son los siguientes:

Norte: Parcela 5.018.822 de titularidad municipal y vial público de acceso.

Sur: Parcela rústica de titularidad municipal. Parcela 34 del polígono 7.

Este: Parcela 5.018.819 y vial público de acceso.

Oeste: Parcelas 5.018.814 y 5.018.815 de urbana y parcela 34 del polígono 7 de rústica de titularidad municipal.

Topográficamente la parcela tiene una forma irregular, con un lindón bastante pronunciado que separa la actual zona de aparcamiento del resto de la finca.

La superficie total de la finca, teniendo en cuenta lo comentado anteriormente, es de 4.961 m<sup>2</sup>.

### 1.4. Determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Felices de Buelna, la parcela objeto de este estudio de detalle se encuentra situada en suelo urbano, del tipo SUR.

Este tipo de suelo tiene como uso dominante el de vivienda (unifamiliar o colectiva), considerándose como uso tolerable o compatible el hotelero en cualquiera de sus categorías, talleres artesanales de reparación, de confección, de servicios del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales, espectáculos, etc.), establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura.

La distancia a colindantes será, como norma general de 5 metros. Excepcionalmente podrá autorizarse 3 metros, en los casos en que la forma de la parcela haga inviable los retiros de 5 metros.

Las determinaciones urbanísticas marcadas en las Normas Subsidiarias para este tipo de suelo son las siguientes:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

Número de plantas: 2.

Altura máxima: 6,00 m.

Ocupación máxima: 25%.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Asimismo, de las especificaciones respecto a secciones tipo, recogidas en los esquemas de la normativa municipal, se considera el vial de acceso como vía prioritaria, es decir, vía de principal circulación del tráfico y cuya función es garantizar la conexión y comunicación entre las distintas unidades urbanas. Sección tipo B. Por lo tanto podemos extraer las siguientes conclusiones:

La cesión o línea de cierre en el vial de acceso deberá ser, como mínimo, de 4,50 m. al eje de los viales.

El retranqueo de la línea de edificación será, como mínimo, de 3,50 m. desde la anterior línea de cierre, o bien 8 m. contando desde el eje del mismo.

VIERNES, 8 DE OCTUBRE DE 2010 - BOC NÚM. 195

## 2. Memoria de ordenación.

### 2.1. Determinación de aprovechamientos.

La superficie neta del área edificable es de 4.961m<sup>2</sup>.

Dado que según las Normas Subsidiarias de Planeamiento al suelo urbano del tipo SUR, le corresponde una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se pueden edificar en ella:

$$4.961 \times 0,50 = 2.480,50 \text{ m}^2$$

### 2.2. Alineaciones y rasantes de la edificación.

Las alineaciones grafiadas responden a la intención municipal de ordenar todos los edificios públicos que componen el entorno. Cabe recordar que los dos edificios que colindan con la parcela por los vientos norte y sur son de titularidad municipal, destinados a centro social y edificio multiusos, respectivamente.

Además se propone la modificación del acceso a la finca para permitir alojar más plazas de aparcamiento necesarios por normativa, además de ordenar los accesos al resto de edificios públicos. Esto permitirá mejorar notablemente la circulación en la zona. Por otra parte, se facilitará el acceso a la nueva zona residencial y de equipamiento, resolviéndose un problema cada vez más preocupante, el del aparcamiento. El nuevo vial de acceso y aparcamiento servirá como servidumbre de paso al resto de fincas municipales.

El artículo 61.2.a de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria ampara esta modificación de alineaciones cuando señala que entre los aspectos a los que se circunscribe el contenido de los Estudios de Detalle se encuentran "establecer alineaciones y rasantes en el caso de que estas 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".

La modificación de alineaciones propuesta no afecta a la estructura general del planeamiento ni a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 del citado artículo 61.

Por otra parte, y dado que el terreno tiene un desnivel importante y que está limitado por los dos edificios que sirven de alineación, se ha procurado conservar las rasantes actuales de dichas edificaciones, de forma que existe una planta de acceso y otra planta por debajo que se adapta al desnivel del terreno, tal y como hacen los edificios referidos. Dichas rasantes quedan reflejadas en el plano 2.1 Alineaciones y rasantes.

### 2.3. Ordenación de volúmenes.

El aprovechamiento de la parcela se distribuye en un único volumen en forma de "U" endogámica, pues el edificio se cierra en sí mismo, dejando un amplio espacio libre interior que sirva de patio de recreo para la propia residencia. Dicho volumen, de baja mas una planta, se "abre" en su lado sur este para ofrecer el mejor soleamiento posible al citado patio de recreo.

La reducción del área de movimiento de la edificación resultante del ajuste a la alineación existente en los edificios públicos, realizada a petición del Ayuntamiento de San Felices de Buelna provoca la necesidad de ajustar la ordenación de la edificación a la zona de la parcela más estrecha.

En aras de mantener un espacio libre anterior al acceso de calidad y de continuar la alineación existente en los terrenos adyacentes se ha optado por proyectar un edificio continuo con dos accesos rodados laterales para el propio servicio requerido.

La Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria en su artículo 61 no impide dicha ordenación por no considerar el parámetro que regula el frente máximo entre los parámetros fundamentales de ordenación señalados en el punto 4.

VIERNES, 8 DE OCTUBRE DE 2010 - BOC NÚM. 195

“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”.

Cabe señalar que la ordenación propuesta no sólo no reduce el espacio global de cesión, sino que concentra accesos y servicios públicos de forma más racional y efectiva.

La ordenación volumétrica queda determinada por:

- Las alineaciones máximas señaladas en los Planos, que no podrán ser sobrepasadas por la edificación que se proyecte en su momento.
- El número de plantas señalado.
- La superficie edificable que, con carácter de máximo se asigna a la pieza y que se resume en el cuadro adjunto.

Las alineaciones máximas y altura de cornisa definen el paralelepípedo en el que debe inscribirse la edificación proyectada. Fuera de los planos de éste sólo podrán situarse los aleros, las vertientes de cubierta y las construcciones por encima de la altura de cornisa que autoricen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Número de plantas: Baja + 1

Edificabilidad total: 2.480,50 m<sup>2</sup>

Dado el desnivel mencionado en la parcela, se prevé la realización de una zona en semisótano bajo el acceso peatonal principal, la cual no computa a efectos urbanísticos.

2.4. Comparación de la ordenación propuesta con las exigencias de las normas subsidiarias.

Se expresan en las tablas adjuntas, quedando de manifiesto el cumplimiento de las exigencias fijadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup>	4.961 m <sup>2</sup>
<b>Número de plantas</b>	2	2
<b>Altura máxima</b>	6,00 m.	6,00 m.
<b>Ocupación máxima</b>	25 %	25 %
<b>Edificabilidad</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Distancia a colindante</b>	5 ó 3 m.	3,00 m.
<b>Retranqueo a eje vial</b>	8,00 m.	26,50 m.
<b>Longitud máxima de fachada</b>	25,00 m.	----

2.5. Cumplimiento de la Ley del Suelo.

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por el Planeamiento Municipal, en cuanto:

- No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.

VIERNES, 8 DE OCTUBRE DE 2010 - BOC NÚM. 195

- No modifica los usos preestablecidos.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

#### RECURSOS

Al tratarse de una disposición de carácter general contra el presente acuerdo no cabe recurso de reposición según previene del artículo 107.apartado 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pudiendo interponerse directamente recurso contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria o ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, según las normas de distribución de dicha Jurisdicción, en el plazo de dos meses siguientes, contados desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo.

San Felices de Buelna, 1 de septiembre de 2010.

El alcalde en funciones,  
Federico Crespo García-Bárcena.

[2010/13841](#)