

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2016-4570 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias. Expediente 53/275/08-MOD.*

Por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 18 de julio de 2012, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual número 7 del Sector 53 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, que se tramita como Modificado número 7, redactado por Parque Ingenieros, S. L. bajo la dirección del ingeniero don Jesús María López Vela, a propuesta de la Entidad Mercantil Maquiver 2000, S. L.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 75.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de la referida Modificación Puntual que figura como anexo al presente.

RÉGIMEN DE RECURSOS

A) Contra el acuerdo adoptado, que agota la vía administrativa, podrá interponer:

1.- Potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo o resolución que se comunica, en el plazo de un mes que se computará desde el día siguiente a la recepción del acuerdo.

Si interpone recurso de reposición, contra su resolución expresa podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en el plazo de seis meses a contar desde el siguiente a aquel en el que dicho recurso deba entenderse presuntamente desestimado.

2.- Podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

B) Contra el contenido de la modificación aprobada, por su carácter normativo, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

C) También podrá interponer cualquier otro recurso, admitido en Derecho, en defensa de sus intereses.

Santa Cruz de Bezana, 28 de abril de 2016.

El alcalde,
Pablo Zuloaga Martínez.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE
BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

FORMULACION DE LA PROPUESTA:

COMISION GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 53

PARQUE INGENIEROS S.L.
MARZO DE 2.008

C/ Calderón de la Barca, 12 – 1º Izda.
Teléfono: 942 220726 – 39002 SANTANDER

CVE-2016-4570

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

1.1.- FORMULACION DE LA PROPUESTA.

La presente Propuesta de Modificación Puntual se formula a instancia de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 53, y en su representación Maquiver 2000, S.L.

1.2.- ANTECEDENTES.

En los años 2.003-2.004 se iniciaron los trabajos de diseño y desarrollo de la zona industrial prevista por el planeamiento municipal en la zona oriental de Bezana, en la carretera a Sancibrián (CA-301), manteniéndose una serie de contactos con el Ayuntamiento. Ya entonces, la delimitación del pequeño sector delimitado S-53 (1,95 Ha) parecía insuficiente, siendo evidente que debía ponerse en desarrollo también la zona urbanizable sin delimitar contigua del sur, hasta completar una superficie de unas 10,8 Ha, superando el antiguo criterio municipal de pequeño polígono en contacto con las instalaciones municipales (Rada), como localización de tejido productivo inductivo, para desarrollar un semillero empresarial, naves-nido, pymes, etc., que fue la justificación de su delimitación tan escasa. El criterio nuevo, sin despreñar lo anterior, se definió como un polígono de pequeña/mediana entidad que, en la futura revisión del planeamiento, pudiese crecer tanto hacia el este (hacia Santander), como hacia el noreste (Sancibrián), hasta completar unas treinta hectáreas, dentro del Tº Municipal. Igualmente, se observó la excesiva edificabilidad asignada a los suelos productivos, probablemente acertada para los suelos urbanos pero imposible de cumplir para los suelos urbanizables.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

Posteriormente las NNSS sufrieron una suspensión (2.004 a 2.006), por lo que se paralizaron los trabajos. En la actualidad, sobre la base de los mismos supuestos, con la incorporación la de algunas determinaciones que se prevén y que tomarán su forma en el nuevo Avance del futuro PGOU de Santa Cruz de Bezana, se retoma el desarrollo del área.

La presente Modificación Puntual se tramita de acuerdo a los citados criterios, como la forma de tramitación mas adecuada para la incorporación de los ajustes y límites referidos.

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la propuesta de, además de la rectificación de los límites del Sector 53 de suelo urbanizable productivo delimitado de las Normas Subsidiarias vigentes en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, el ajuste a la baja del aprovechamiento tipo desde $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ hasta $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La propuesta de Modificación Puntual supone ampliar el Sector 53 con los suelos urbanizables productivos sin delimitar que existen al sur del Sector, sin ampliación o reducción del ámbito conjunto anteriormente definido del Sector 53 mas el suelo urbanizable productivo (UZP) sin delimitar existente al sur, asignando al conjunto un aprovechamiento tipo de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

Los aspectos concretos que justifican esta modificación puntual son:

- la disminución del aprovechamiento inicialmente determinado por las NNSS de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por ser imposible su materialización simultáneamente al cumplimiento del resto de las determinaciones sobre dotaciones (espacios libres, equipamientos, aparcamientos, etc.), salvo que se revise al alza el nº de plantas posibles en la edificación, cosa que se estima no procedente en edificación de tipología industrial, generalmente naves para almacenaje, pequeñas fabricaciones, usos comerciales, etc., en las que puede ser necesaria una planta para oficinas, archivos y otros usos similares sin que ello llegue a desvirtuar el uso principal de

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

la “nave” o superficie principal que un “edificio industrial” de varias plantas supondría.

- Aunque existe un procedimiento regulado en las NNSS para dotar de límites al suelo urbanizable no delimitado (art. 6.15.2.7), se ha entendido que el mejor procedimiento de actuación era también la presente modificación puntual.

En relación a la primera de las cuestiones, la imposibilidad de plasmación del aprovechamiento actualmente previsto, a continuación se expone un cuadro comparativo entre los dos valores y su repercusión sobre la ordenación.

COMPARACION DE APROVECHAMIENTOS		
Ejemplo de Suelo Urbanizable Productivo = 1Ha.		
	UZP	UZP(*)
m2/m2 Aprovechamiento tipo	1	0,8
m2 EL(LS) 20 m2/100 edificación posible	2.000	1.600
m2 EC(NNSS) 5% suelo ordenado	500	500
% Ocupación máxima	50	40
Nº max. Plantas	2	2
m2 Edificación (planta) E	5.000	4.000
m2 Suma EL+EC+E(planta)	7.500	6.100
m2 Resto para vialidad y aparc.	2.500	3.900
m2 Edificación total	10.000	8.000
Nº min. aparc. públicos	100	80
m2 Vialidad y aparc.(35 m2/plaza)(1)	3.500	2.800
m2 Idem (50 m2/plaza)(2)	5.000	4.000

(1) valor promedio para aparcamientos asociados a la vialidad

(2) valor promedio para aparcamientos situados en playa, fuera de la vialidad

Como puede observarse, el excesivo aprovechamiento previsto hasta ahora, con la extraordinaria carga dotacional que ello supone, resulta incompatible con la ordenación al reducir sus posibilidades a actuaciones masivas de planta única, en la que todo el sistema vial se reduzca al mínimo (por debajo del 25%), a la necesidad de situar parte de los aparcamientos públicos dentro de la edificación (semi-sótano o sótano) o a aumentar el nº máximo de plantas, circunstancias todas ellas no deseables, por distintas causas, económicas unas y de ordenación otras. Los datos anteriores se deducen de la aplicación de las determinaciones sobre vialidad y aparcamientos de las NNSS.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

En resumen, la Propuesta pretende aportar racionalidad y coherencia al planeamiento general y a los posteriores instrumentos de desarrollo de las NNSS de Santa Cruz de Bezana.

Por lo tanto, la presente modificación puntual es el soporte del desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable productivo delimitado que, por efecto de ésta, surge del planeamiento y que se tramita simultáneamente con ella.

1.5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

La inclusión del suelo urbanizable no delimitado UZP en el Sector 53, supone un aumento de la superficie bruta del ámbito en 89.396 m².

La comparación entre lo dispuesto en la ficha específica del Sector 53 en la Memoria de las NN.SS. y en la presente Modificación Puntual es:

	SECTOR + SISTEMAS	DOTACION NN.SS.	SUPERFFICIE NETA	USO CARACTERISTICO	APROVECHA-MIENTO TIPO	COEFICIENTE PONDERACION	AREA REPARTO	
	SECTOR 53 VIGENTE	19.545 M2.	-	18.888 M2.	PRODUCTIVO	1,00 M2/M2.	1	EL PROPIO SECTOR
	SECTOR 53 PROPUESTA M. PUNTUAL	108.941 M2	-	107.626 M2.	PRODUCTIVO	0,80 M2/M2.	1	EL PROPIO SECTOR

	APROVECHA-MIENTO TOTAL	APROVECHA-MIENTO PROPIETARIOS	APROVECHA-MIENTO AYUNTAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACION
SECTOR 53 VIGENTE	18.888 M2.	16.999 M2.	1.889 M2.	COMPENSACION
SECTOR 53 PROPUESTA M. PUNTUAL(*)	86.101 M2.	73.185,85 M2.	12.915,15 M2.	COMPENSACION

(*) El porcentaje de aprovechamiento municipal ha aumentado del 10 al 15%, como consecuencia de la en vigor de las modificaciones a la Ley 2/2001 contenidas en la Ley de acompañamiento de los presupuestos art. 16, punto 22.d (BOC 31-12-07)

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

El resto de los parámetros de aplicación que se proponen son:

Ocupación máxima = 40 %

Altura máxima = 12 m. (máximo 2 plantas)

Resto de determinaciones sin variación con las actuales.

(véase cuadro que se adjunta)

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

SUELO URBANIZABLE		LIMITACIONES	TIPO(L)	ACTUACION MINIMA	OCUPACION MAXIMA A(%)	Nº PLANTAS PERMITIDAS AS	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m)	DISTANCIAS AL EJE DE LA VALIDAD				DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS		
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD									RED MUNICIPAL	RED AUTONOMICA	Mº FOMENTO	FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA				
UZ1	0,30	12 (F)	E, A, Ag	Actuación min., s/delimit. ó 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60%(C)	3	10	16	19	16	21,5	50	6,5	40	6	
UZ2	0,45	12(F) + 10(Co)	E, A, Ag	s/delimit. ó 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60%(C)	3	10	16	19	16	21,5	50	6,5	40	6	
UZ3	0,30	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ4	0,45	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ5	0,55	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	según delimit.	20	3	9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ6	0,65	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	según delimit.	20	3 ó 4	9 ó 12	60%(NC)	6,5	13	16	19	16	21,5	50	22	7,5	80	13
UZ7	0,70	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ8	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ9	0,85	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	según delimit.	20	5 ó 6	15 ó 18	60%(NC)	8	18	18	19	18	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ10	1,00			según delimit.	50	1 ó 2	9		5	12	16	19	16	21,5	25			10	
UZ11	0,80			según delimit.	40	1 ó 2	12		5	12	16	19	16	21,5	25			10	
UZ12	1,00(2)	12 (F)(3)		según delimit.	50 ó 20(3)	1 ó 2	9 ó 6,5(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	19	16	21,5	25 ó 50(3)			10 ó 6(3)	

(F) Viviendas familiares por Hectárea

(Co) Viviendas Colectivas por Hectárea

(TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación

(1) : Exenta o aislada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)

(2) : 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a UZ1

(3) : Solo para el uso residencial en exclusiva (4) A la arista de la calzada

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La nueva delimitación del sector que se propone es conveniente por los siguientes motivos:

- Define los límites de la actuación de acuerdo con las estructuras de propiedad existentes.
- Incorpora determinaciones del planeamiento anterior sin variación del ámbito.
- Racionaliza las determinaciones, respetando tanto el sentido como la literalidad del resto de las determinaciones.

Es igualmente oportuna por plantearse anteriormente al desarrollo del cualquier sector de suelo urbanizable productivo, posibilitando un desarrollo coherente, que podría ser ampliado en el futuro a otras áreas de similar calificación.

1.7.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE INTERES GENERAL.

En tanto que la propuesta trata de racionalizar y adaptar las determinaciones de las NN.SS., mejorando su aplicación, se cumple el principio de interés general.

1.8.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD ENTRE LOS MEDIOS EMPLEADOS Y LOS FINES OBTENIDOS.

La propuesta no desequilibra el estado actual de la Ordenación, ni supone excesos de ningún tipo en relación a las dotaciones y a la capacidad de las redes de infraestructura, que no puedan ser asimiladas por estas.

1.9.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE PROEQUIPAMIENTO.

La misma definición de Suelo Urbanizable lleva aparejada la garantía del cumplimiento del citado principio. La propuesta no genera descompensación de los estándares de dotaciones públicas, que siguen siendo superiores a los mínimos exigidos.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

1.10.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE RACIONALIDAD Y COHERENCIA.

La propuesta contiene todos los elementos exigibles en cuanto a racionalidad y coherencia, según los siguientes criterios:

- Adaptación, racionalización de aprovechamientos y nueva delimitación.
- Respeto al planeamiento.

1.11.- REVISIÓN DE LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La propuesta de Modificación Puntual no supone la revisión de los criterios generales de ordenación ni plantea cambio alguno en la estructura general y orgánica de la ordenación.

1.12.- COLISIÓN CON OTROS USOS SIMILARES DE LAS NN.SS.

No existe colisión con usos similares.

1.13.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La propuesta de modificación puntual se expresa de la siguiente manera:

NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53, SOBRE EL ÁMBITO DEL ACTUAL SECTOR DELIMITADO Y EL DEL CONTIGUO SUELO URBANIZABLE DE USO PRODUCTIVO SIN DELIMITAR CON DISMINUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO DESDE 1 M²/M² HASTA 0,8 M²/M².

La modificación supone la inclusión de un nuevo tipo de suelo urbanizable productivo delimitado UZP(*).

1.14.- DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA.

Se adjuntan tres planos, la ficha del Sector 53 vigente en las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana, la nueva ficha que contempla la modificación puntual que se pretende y el plano de

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

ordenación donde aparece las determinaciones de las Normas Subsidiarias en vigor y las correspondientes a esta Modificación Puntual.

1.15.- CONCLUSION.

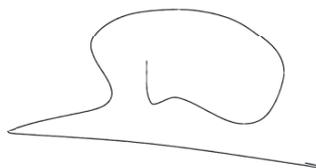
Con la presente Memoria y Planos, queda suficientemente detallada y justificada la Propuesta que presentamos a su aprobación, si procede.

Santander, Marzo de 2.008

Por MAQUIVER 2000, S.L. :

PARQUE INGENIEROS S.L.

Fdo.:



JESUS MARIA LOPEZ VELA.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Colegiado nº. 4.737

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE
BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

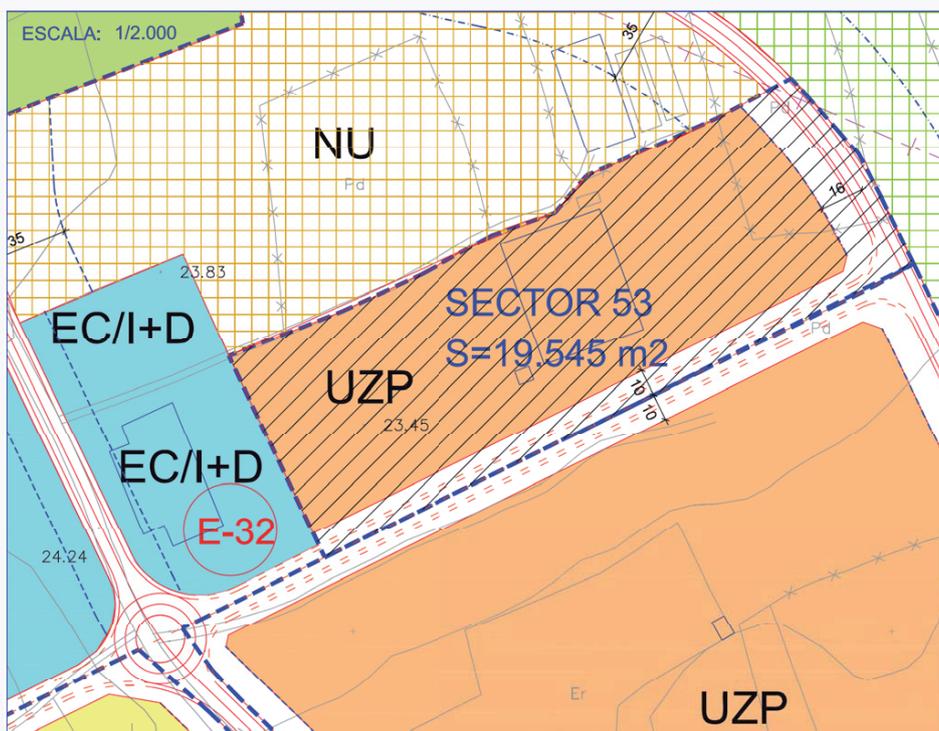
FICHA DEL SECTOR 53.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 53

NORMATIVA: art. 6.14.2	SUPERFICIES:
PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL	Sector más Sistemas: 19.545 m2.
PLANO Nº: C-5	Dotación de N.N.S.S.:



CARACTERÍSTICAS:

Superficie neta del Sector: 18.888 m2. Área de reparto: El propio sector.

Uso característico: PRODUCTIVO

Aprovechamiento tipo: 1 m2./m2.

Tipología: PRODUCTIVO (UZP)

Coefficiente de ponderación para todos los usos posibles: 1

Aprovechamientos	Total	Propietarios	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	18.888	16.999	1.889

Sistema de Actuación: COMPENSACION

CVE-2016-4570

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE
BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

FICHA DEL SECTOR 53.

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 53

NORMATIVA: art. 6.14.2

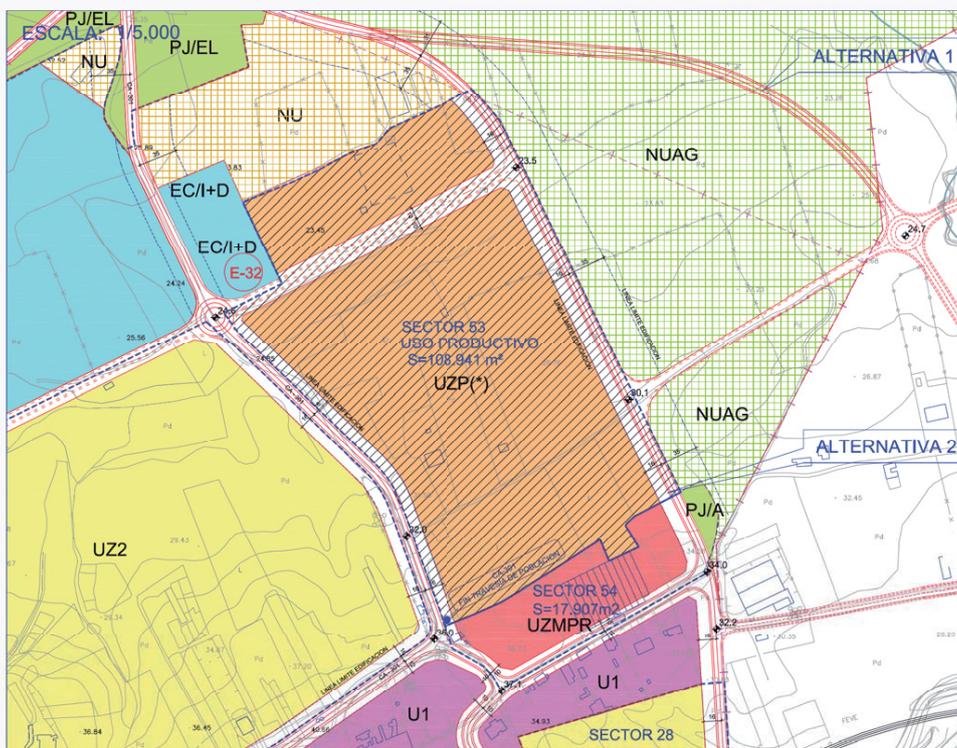
PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

PLANO Nº: C-5

SUPERFICIES:

Sector más Sistemas: 108.941 m².

Dotación de N.N.S.S.:



CARACTERÍSTICAS:

Superficie neta del Sector: 107.626 m².

Area de reparto: El propio sector.

Uso característico: PRODUCTIVO

Aprovechamiento tipo: 0,8 m²/m²

Tipología: PRODUCTIVO UZP(*)

Coefficiente de ponderación para todos los usos posibles: 1

Aprovechamientos	Total	Propietarios	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	86.101	73.185,85	12.915,15

Sistema de Actuación: COMPENSACION

CVE-2016-4570

MIÉRCOLES, 22 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 120

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
NUEVA DELIMITACION DEL SECTOR DE USO PRODUCTIVO S-53.**

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.

