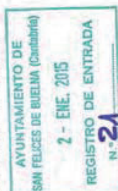


MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

**ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN FELICES DE BUELNA.**



Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.635-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente con referencia Catastral del inmueble 4819601V1941N0001PD situada en la zona de Campo de Rivero, Barrio Rivero, 13, a la vista de la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes

ALEGACIONES

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y, en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.



MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

ANEJO Nº 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN



2.- SUPERFICIE DE LA PARCELA

Catastral	822,00 m ² .
Escriturada	675,04 m ² .
En medición real	843,73 m ² .

1

2. Mi finca tiene una extensión superficial de 843,73 m². (ver anexo).

3. Las NN. SS. la califican como Suelo Urbano Residencial (Ordenanza SUR), dotándole con un coeficiente de edificabilidad es de 0,75 m². /m².

4. En el documento aprobado, la finca se encuentra clasificada como suelo urbano de protección especial (SUPE), estando afectada por las líneas de separación de la edificación a la carretera autonómica.

5. Es preciso señalar, la necesidad de aclarar en la normativa que la ordenanza de aplicación en el área vacía es la SUC1, ya que la ordenanza de baja densidad como tal no existe.

6. En segundo lugar, dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado la Ley de Carreteras permite fijar el carácter de travesía para este tipo de suelo. Por tanto se solicita que se señale explícitamente la zona de travesía de la carretera autonómica y que como retranqueo a la misma se fije el de las edificaciones existentes, de manera que éstas no queden fuera de ordenación Y LAS NUEVAS EDIFICACIONES GUARDEN LA MISMA ALINEACIÓN, CREANDO UN CONJUNTO ARMÓNICO.

Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma] *[Firma]*

2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

**ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN FELICES DE BUELNA.**

Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.636-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente con referencia Catastral del inmueble 4819606VN1941N00010D (Edificio de vivienda y cuadra, con corral y huerta) situada en Rivero, a la vista de la exposición al público de la aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes

ALEGACIONES

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.

1

3.- PROPUESTA DE PGOU APROBADO INICIAL MENTE



2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

ANEJO N° 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- SUPERFICIE DE LA PARCELA

Catastral	814,00 m2
Escriturada	No consta en escritura
En medición real	795,46 m2.

2. Nuestra finca tiene una extensión superficial de 795,46 m2. (ver anexo).

3. Las NN. SS. la califican como Suelo Urbano Residencial (Ordenanza SUR), con su edificabilidad aún no agotada y un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m2./m2.

4. En el documento aprobado, los edificios se encuentran clasificados como SUPE (suelo urbano de protección especial), estando afectados por las líneas de separación de la edificación a la carretera autonómica, en tanto que al corral le es de aplicación la ordenanza SUC1.

5. Dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado la Ley de Carreteras permite fijar el carácter de travesía para este tipo de suelo. Por tanto se solicita que se señale explícitamente la zona de travesía de la carretera autonómica y que como retranqueo a la misma se fije el de las edificaciones existentes, de manera que éstas no queden fuera de ordenación Y LAS NUEVAS EDIFICACIONES GUARDEN LA MISMA ALINEACIÓN, CREANDO UN CONJUNTO ARMÓNICO.

Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma] *[Firma]* *[Firma]*

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

**ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN FELICES DE BUELNA.**

Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.



Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.636-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

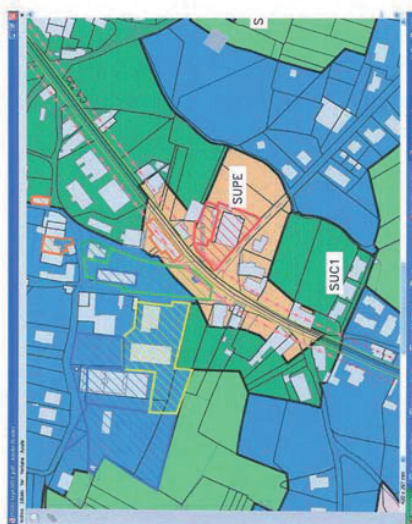
A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente formada por los inmuebles señalados en el cuadro adjunto, que constituyen una única finca situada en la zona Barrio Rivero.

Código catastral	Clasificación actual	Identificación
4920801VM1942S0001GG	Urbana	Solar al sillo de Las Llamaredas o
39089A007000010000RX	Rústica	Calcera "Prado Fidel", en Rivero.

A la vista de la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes

1

3.- PROPUESTA DE PGOU APROBADO INICIALMENTE.



MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma]
[Firma]
[Firma]

3

ALEGACIONES

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.
2. La finca urbana tiene una extensión superficial de 4.560,04 m², y la rústica 1.367,97 m². (ver anexo).
3. Las NN. SS. la califican como Suelo Urbano Residencial (Ordenanza SUR), con un coeficiente de edificabilidad es de 0,75 m²./m².
4. En el documento aprobado, la finca urbana se encuentra clasificada con ordenanza de aplicación como SUC1 (suelo urbano consolidado 1).
5. Por su parte el resto de la finca se encuentra clasificada con ordenanza de aplicación como SUC2 (suelo urbano consolidado 2).
6. Dado que se trata de una única finca (lo que seguramente el redactor del plan desconocía) no se entiende la división realizada en dos ordenanzas de aplicación, más teniendo en cuenta las afecciones sectoriales que afectan a la parcela.
7. Es por eso, por lo que se considera que toda la finca debe tener la misma clasificación de SUC1 (suelo urbano consolidado 1), lo que permitirá un aprovechamiento más racional de la parcela y una mejor ordenación, lo que repercutirá en beneficio del municipio.

2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

ANEJO Nº 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- SUPERFICIES DESGLOSADAS DE LA PARCELA.

Subparcela urbana (a)	Catastral	4.304,00 m2.
	En medición real	4.560,04 m2.
Subparcela rústica (b)	Catastral	1.372,00 m2.
	En medición real	1.367,97 m2.
Parcela completa	Catastral	5.676,00 m2.
	Escriturada	6.086,00 m2.
	En medición real	5.928,01 m2.

1

3.- PROPUESTA DE PGOU APROBADO INICIAL MENTE.



2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

**ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN FELICES DE BUELNA.**

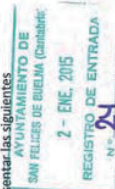
Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.636-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente formada por la parcela catastral número 39069A00700190000RL situada en la zona de Prado de La Lama o Río de los Prados, en Rivero, a la vista de la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes



ALEGACIONES

PRIMERA Y ÚNICA.- LA FINCA DE REFERENCIA DEBE CLASIFICARSE EN EL NUEVO PLAN GENERAL COMO SUELO URBANO AL REUNIR TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 95 DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO.

1

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y, en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.

2. Nuestra finca tiene una extensión superficial de 3.047,20 m2. (ver anexo).

3. Las NN. SS. la califican como Suelo no urbanizable de interés agroganadero

4. En el documento aprobado, la finca se encuentra clasificada como SUR (suelo urbanizable).

5. Según establece el Art.95.1º) de la Ley del Suelo, tendrían la condición de suelo urbano:

"a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

La finca reúne en estos momentos todos y cada uno de los citados requisitos.

1.- En efecto, en cuanto, al acceso rodado es público y transitable por vehículos automóviles, ya que se trata de la calle que termina en la carretera autonómica y da acceso a una promoción de viviendas, a tres viviendas unifamiliares y a parcelas.

2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

3.- La finca también dispone del servicio de evacuación de aguas, tal y como se observa en el siguiente plano obtenido del Plan General.



4.- Por último, la finca de nuestra propiedad dispone de servicio de suministro eléctrico, siendo la potencia a suministrar función de los usos asignados.

Por lo anterior, no solo existe una completa accesibilidad a los servicios urbanos desde la finca de mi propiedad sino que todos ellos han sido desarrollados específicamente para dar el servicio a las parcelas que se integran en el suelo urbano.

Como ha señalado la jurisprudencia, la clasificación de un suelo como urbano viene determinada ficticiamente por la mera concurrencia de los servicios urbanísticos exigidos en la legislación, siempre que, como aquí ocurre, éstos sean adecuados y suficientes para toda la extensión del suelo.

En el presente caso, además, dicho suelo se inserta en la malla urbana, por las siguientes razones:

4

- existe una elemental urbanización en la que encaja, que se encuentra definida por unas líneas perimetrales, que configuran una manzana, en la que la finca no está ni desvinculada ni aislada del entramado urbanístico.

- Porque parte de las parcelas catastrales con las que la finca de los alegantes colinda por su lindero norte y oeste, ya están calificadas como suelo urbano en el documento aprobado inicialmente del PGOU, lo que significa, que la malla urbana abraza por dos de sus cuatro linderos a la finca de nuestra propiedad.

Concurriendo estos elementos, la clasificación de la finca como suelo urbano no depende de la discrecionalidad de la administración al planificar sino que tiene un carácter reglado y obligatorio.

Así pues, en virtud de lo señalado, se viene a formular la siguiente

SOLICITUD

Que tomando en consideración las alegaciones aquí planteadas, tenga a bien a proceder a su estimación, reconociendo a la finca con número de referencia catastral 39069A007000190000RL de nuestra propiedad, la clasificación, en toda su extensión, como suelo urbano, al haber quedado acreditado que se trata de una finca ya transformada e integrada en la malla urbana, que cuenta con todos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en condiciones adecuadas y suficientes para todo su ámbito.

Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma]

5

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

**ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
SAN FELICES DE BUELNA.**

Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.636-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente formada por las parcelas señaladas en los cuadros adjuntos, que constituyen una única finca situada en la zona de Llano.

Código catastral	Clasificación	Identificación
6	39069A008007150000RE No figura	"Las Vías de San Pedro", en Llano. Junto al cementerio

Código catastral	Clasificación	Identificación
7	39069A008007170000RZ No figura	"La Jazona", en Llano. Junto al cementerio



I

ANEJO Nº 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- SUPERFICIE DE LA PARCELA.

Catastral	2.910,00 m2.
Sujeto a concentración parcelaria	2.970,00 m2.
Escriturada	3.266,00 m2.
En medición real	3.047,20 m2.

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

"a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

La finca reúne en estos momentos todos y cada uno de los citados requisitos.

1.- En efecto, en cuanto, al acceso rodado es público y transitable por vehículos automóviles, ya que se trata de la calle desde la que se accede a la iglesia de Llano, al cementerio y a la propia finca. Además tiene acceso rodado por el sureste y un camino peatonal al sur (a todo lo largo de la finca) entre esta y el cementerio, como se observa en el anexo.

2.- Igualmente cuenta con abastecimiento de agua potable, de la calidad exigible y en cantidad adecuada para la urbanización, ya que la misma dispone de la red municipal de distribución a pie de parcela como se observa en los propios planos del PGOU.



3

A la vista de la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA Y ÚNICA.- LA FINCA DE REFERENCIA DEBE CLASIFICARSE EN EL NUEVO PLAN GENERAL COMO SUELO URBANO AL REUNIR TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 95 DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO.

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y, en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.
2. La finca tiene una extensión superficial de 2.718,81 m². (ver anexo).
3. Las NN. SS. clasifican la finca en una subparcela oeste como suelo urbano residencial (ordenanza SUR) y el resto (casi la totalidad de la finca) conforma una subparcela este que clasifica como suelo no urbanizable (ordenanza UNI).
4. En el documento aprobado, la finca urbana se encuentra clasificada como suelo rústico protección ordinaria (SRPO).
5. Según establece el Art.95.1º) de la Ley del Suelo, tendrán la condición de suelo urbano:

2

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

En el presente caso, además, dicho suelo se inserta en la malla urbana, por las siguientes razones:

- Existe una elemental urbanización en la que encaja, que se encuentra definida por unas líneas perimetrales, que configuran una manzana, en la que la finca no está ni desvinculada ni aislada del entramado urbanístico.
- Se encuentra junto a los equipamientos colectivos del pueblo.
- Porque parte de las parcelas catastrales con las que la finca del alegante colinda por todos sus linderos ya están calificadas como suelo urbano en el documento aprobado inicialmente del PGOU, lo que significa, que la malla urbana abraza por dos de sus cuatro linderos a la finca de mi propiedad.

Concurriendo estos elementos, la clasificación de la finca como suelo urbano no depende de la discrecionalidad de la administración al planificar sino que tiene un carácter reglado y obligatorio.

Así pues, en virtud de lo señalado, se viene a formular la siguiente.

SOLICITUD

Que tomando en consideración las alegaciones aquí planteadas, tenga a bien a proceder a su estimación, reconociendo a la finca de mi propiedad, la clasificación, en toda su extensión, como suelo urbano, al haber quedado acreditado que se trata de una finca ya transformada e integrada en la malla urbana, que cuenta con todos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en condiciones adecuadas y suficientes para todo su ámbito.

5

3.- La finca también dispone del servicio de evacuación de aguas, tal y como se observa en el siguiente plano obtenido del Plan General.



4.- Por último, el terreno de nuestra propiedad dispone de servicio de suministro eléctrico, siendo la potencia a suministrar función de los usos asignados.

Por lo anterior, no solo existe una completa accesibilidad a los servicios urbanos desde la finca de nuestra propiedad sino que todos ellos han sido desarrollados específicamente para dar el servicio a las parcelas que se integran en el suelo urbano.

Como ha señalado la jurisprudencia, la clasificación de un suelo como urbano viene determinada fácticamente por la mera concurrencia de los servicios urbanísticos exigidos en la legislación, siempre que, como aquí ocurre, éstos sean adecuados y suficientes para toda la extensión del suelo.

4

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

ANEJO Nº 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN PARCELA (1).



2.- SUPERFICIES DESGLOSADAS DE LA PARCELA (1).

Subparcela urbana (U)	Catastral	No figura
	En medición real	No figura
Subparcela rústica (E)	Catastral	61,71 m2.
	En medición real	No figura
Parcela completa	Catastral	No figura
	En medición real	850,09 m2.
	Catastral	715,00 m2.
	En medición real	895,00 m2.
	Catastral	911,80 m2.
	En medición real	911,80 m2.

1

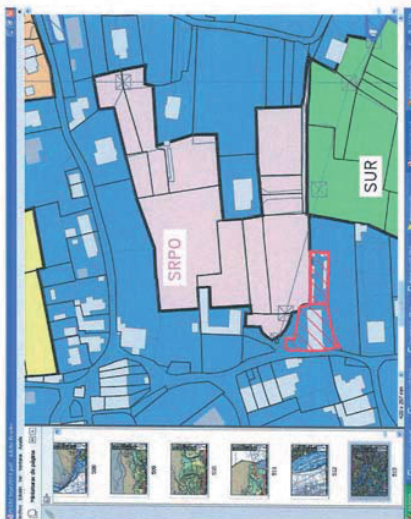
Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma]

6

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



3- LOCALIZACIÓN PARCELA (2).



4.- SUPERFICIES DESGLOSADAS DE LA PARCELA (2).

Subparcela urbana (W)	Catastral	No figura
	Escriturada	No figura
Subparcela rústica (E)	En medición real	95,68 m2
	Catastral	No figura
Parcela completa	En medición real	1.711,33 m2
	Catastral	1.430,00 m2
	Escriturada	1.969,00 m2
	En medición real	1.807,01 m2

2

3

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

2. Nuestra finca tiene una extensión superficial de 5.012,00 m². (ver anexo).
3. Las NN. SS. la califican como suelo no urbanizable (o rústico) de protección ordinaria.
4. En el documento aprobado, la finca se encuentra clasificada como suelo rústico de especial protección agropecuaria (SREPAG).
5. La finca dispone de acceso rodado, agua y saneamiento como se puede comprobar en los planos del Plan General.
6. La finca se encuentra además amurallada por una cerca de piedra de mampostería y se encuentra a menos de 200 m del suelo urbano y los propietarios no nos dedicamos a labores agrarias.
7. En el interior de la finca no existen además elementos que deban ser protegidos tales como arbolado autóctono o explotaciones forestales, tampoco existe o forma parte de una zona con paisajes de interés, no existen restos arqueológicos ni tampoco forma parte de la ribera de ningún río o cualquier otro valor que deba ser protegido.
8. Tampoco el PGOU incorpora planos que demuestren su alta capacidad agraria o la existencia de una explotación agraria, que ni por tamaño ni por dedicación de sus propietarios existe.
9. Es preciso recordar que la finca antes de ser nuestra propiedad estuvo edificada, sin dedicarse a labores agrarias.
10. En resumen, la finca debe ser clasificada como suelo rústico de protección ordinaria (SRPO) al carecer de elementos naturales que impliquen su protección.

2

ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN FELICES DE BUELNA.

Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.

Dña. Luz María García Gutiérrez, con DNI nº 13.875.944-K, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Barrio Rivero, 13, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria).

D. José Emilio García Gutiérrez, con DNI nº 13.882.636-C, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago nº 7, 5º B, 09007 Burgos.

Dña. María del Mar García Gutiérrez, con DNI nº 72.116.518-H, mayor de edad, en nombre propio y domicilio a efectos de notificación en Residencial el Otero, Calle Miravalles, parcela nº 118, 47161 Herrera de Duero, Tudela de Duero (Valladolid).

A V. I. con el mayor respeto y en calidad de propietarios de una finca independiente formada por la parcela catastral número 39069A008005680000RG situada en la zona de Barrio de Ján, a la vista de la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de San Felices de Buelna publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 215 de 7 de noviembre de 2014, dentro del plazo legal y en ejercicio de sus derechos tiene el honor de presentar las siguientes

ALEGACIONES

1. El Ayuntamiento Pleno que V. I. preside acordó en sesión de 6 de octubre de 2014, aprobar inicialmente el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y, en el mismo acto, acordó exponer dichos documentos, durante 45 días.



1

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

ANEJO Nº 1.

LOCALIZACIÓN-DATOS GENERALES-PROPUESTA PGOU INICIAL

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- SUPERFICIE DE LA PARCELA.

Catastral	4.873,00 m2
Sujeto a concentración parcelaria	4.757,00 m2
Escriturada	5.012,00 m2
En medición real	No practicada

1

Así pues, en virtud de lo señalado, se viene a formular la siguiente

SOLICITUD

Que tomando en consideración las alegaciones aquí planteadas, tenga a bien a proceder a su estimación, reconociendo a la finca con número de referencia catastral 39069A008005680000RG de nuestra propiedad, la clasificación en toda su extensión, como suelo rústico de protección ordinaria (SRPO).

Teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y los motivos que las justifican, se solicita que el documento del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente y expuesto al público, se modifique de acuerdo con lo señalado en las alegaciones expuestas por ser de justicia.

Teniendo presentado este escrito, se solicita a V. I., se sirva admitirlo, tramitarlo y aprobarlo en el sentido solicitado, en San Felices de Buelna, a treinta de diciembre de dos mil catorce.

[Firma]

3

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FELICES DE BUELNA

COMUNICACIÓN ALEGACIONES Y DISCREPANCIAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN FELICES DE BUELNA

D. JESÚS DÍAZ COBO, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 13.823.154-Q, con domicilio en Bº Mata, nº 11 - 1º, 39409 San Felices de Buelna (Cantabria), y actuando bajo la dirección letrada de D. José Antonio Cobo González, adscrito al Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria y colegiado con el núm. 3.124, ante el Ayuntamiento de San Felices de Buelna comparezco y como en Derecho mejor proceda, atenta y respetuosamente, **DIGO**:

Que habiéndose procedido a la exposición pública del nuevo Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de San Felices de Buelna (Cantabria), en tiempo y forma realizo las siguientes:



PRIMERA- Que **D. JESÚS DÍAZ COBO** es propietario en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada en Torrelavega el día 26 de noviembre de 1993 ante el Notario D. Aristides González-Quijano Fernández, con el número 1985 de su protocolo, de una finca rústica que se describe a continuación:

RÚSTICA: En el pueblo de Mata (San Felices de Buelna), "Diende La Chica", un prado que mide tres varas y cuarto o cinco áreas ochenta y una centáreas y linda: Norte, Este y Oeste, Jesús Díaz Revuelta y Sur María -Felisa Gutiérrez Corta".

INSCRIPCIÓN- Registro de la Propiedad nº 2 de Torrelavega, Tomo 842 Libro 77, folio 180, finca 10.237, inscripción 1ª.

Referencia catastral 39069A002008700000RB

Que la finca anteriormente descrita con referencia catastral 39069A002008700000RB se encuentra ubicada en Bº Mata, Polígono 2, Parcela 870, al sito la Rasilla, en la localidad de San Felices de Buelna.

Acompaño Documentos nº 1 a 3 copia de la escritura pública de compraventa otorgada en Torrelavega el día 26 de noviembre de 1993 ante el Notario D. Aristides González-Quijano Fernández, con el número 1985 de su protocolo; copia de consulta de datos catastrales así como de consulta descriptiva y gráfica de la finca reseñada.

SEGUNDA- Que **D. JESÚS DÍAZ COBO** es igualmente propietario de la finca rústica con referencia catastral 39069A002008700000RB, ubicada en el Polígono 2, Parcela 873, al sitio de la Rasilla, en la localidad de San Felices de Buelna (Cantabria), con un superficie de 597 m2, tal como acreditó con los Documentos nº 4 a 6 consistentes en copia de consulta telemática al catastro, copia de consulta descriptiva y gráfica de la finca, así como copia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza rústica correspondiente al ejercicio 2014 donde, entre otras fincas, aparece siendo objeto de devengo tributario la parcela 873, tal como se enfatiza en color al objeto de su mejor identificación.

TERCERO- Expuesto lo anterior, ponemos en conocimiento de la Administración, a la cual tenemos el honor de dirigimos, que una vez expuesto públicamente el nuevo plan General de Ordenación Urbana que ha de regir en el municipio de San Felices de Buelna (Cantabria), el hoy compareciente se ha percatado que las fincas anteriormente reseñadas de su propiedad han sido calificadas de rústicas en el nuevo plan.

Esta parte y con los debidos respetos al equipo redactor, muestra su disconformidad con la calificación de rústica de las mismas, pues aún reconociendo que la calificación de rústica se ajusta a la naturaleza jurídica que hasta la fecha las mismas venían disfrutando, no es menos cierto, de ahí nuestras objeciones, que atendiendo igualmente al fuerte desarrollo urbanístico que ha experimentado la zona donde se encuentran ubicadas dichas parcelas, nos encontramos que éstas se encuentran rodeadas prácticamente de parcelas que gozan de la naturaleza de urbanas, siendo sintomático que las fincas de mi patrocinado se encuentre rodeadas de parcelas que no solo como decimos tienen la consideración de urbana, sino que sobre dichas parcelas se han erigido construcciones residenciales y todo ello con el fin de no crear agravios comparativos en relación con las dos fincas de las que es propietario el compareciente, que ve como el resto de parcelas ubicadas en la misma zona y limitrofes con las

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

2º Calificar como urbana la finca con referencia catastral 39069A002008730000RQ, ubicada en el Polígono 2, Parcela 873, al sitio de la Rasilla, en la localidad de San Felices de Buelna (Cantabria).

En virtud de lo anterior,

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FELICES DE BUELNA: Que habiendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se digna admitirlo, tenga por causadas las anteriores alegaciones, y en sus méritos se acojan las mismas íntegramente en el sentido interesado. Es de recta e imparcial Justicia que se pide en San Felices de Buelna, a treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.

OTROSÍ DIGO: Que es deseo del compareciente que las sucesivas diligencias, notificaciones a que haya lugar se entiendan directamente con la persona del letrado D. JOSE ANTONIO COBO GONZÁLEZ, con domicilio en Avda. Menéndez Pelayo, 6 - 2º I, de la localidad de Torrelavega, y provisto de teléfono nº 942 80 20 91 / 605 514 259 y Fax nº 942 88 00 88.

Fdo.: Jesús Díaz Cobo

Fdo.: José Antonio Cobo González

mismas no solo tienen la consideración de urbanas sino que incluso las mismas han sido desarrolladas en los últimos tiempos urbanísticamente con la construcción de viviendas residenciales.

Es más, el fuerte desarrollo e impacto urbanístico que ha sufrido la zona o polígono donde se encuentran ubicadas las dos fincas del compareciente, convirtiéndose en una zona residencial, hace que no tenga ningún sentido mantener la naturaleza rústica de dos fincas que de mantenerse su actual condición de rústicas, hará que las mismas en la práctica queden como dos islas rodeadas de fincas urbanas, sufriendo gran desvalor dichas parcelas al carecer en la actualidad de ningún aprovechamiento agropecuario al estar asentadas en una zona eminentemente residencial y lo que es más importante, sin que existan razones, dado el desarrollo urbanístico que ha sufrido la zona, para mantener a las mismas bajo la condición de rústicas.

Por consiguiente, la ausencia de utilidad o aprovechamiento agropecuario que presentan en la actualidad las dos fincas propiedad del compareciente como consecuencia del desarrollo residencial que ha sufrido la zona donde se ubican las mismas en los últimos años, estando rodeadas de parcelas colindantes de naturaleza urbana y uso residencial como consecuencia de las construcciones levantadas en las mismas, así como el indeseado agravio comparativo que dicha situación supondría en la práctica privando a estas de un carácter urbano del que gozan el resto así como de la posibilidad de construir, pues ambas fincas propiedad de mi mandante son colindantes, lo cual en la práctica y realidad física significa que las mismas estén unidas en la práctica permitiendo la construcción de una vivienda unifamiliar residencial mediante la agrupación de ambas y su puesta en valor, extremo éste que no existe en la actualidad pues como decimos la naturaleza rústica de las mismas unido al hecho de que las mismas carecen de utilidad agropecuaria por las razones expuestas, así como por la inexistencia de razones de interés técnico o de sostenibilidad en el desarrollo urbano del pueblo y más en concreto de la zona en la que se encuentran que así lo aconsejen, es lo que nos lleva a rogar al equipo redactor a que reconsideren sus planteamientos iniciales y acogiendo las pretensiones y alegaciones formuladas emenden el plan general en el sentido de:

1º Calificar como urbana la finca con referencia catastral 39069A002008700000RB se encuentra ubicada en el Polígono 2, Parcela 870, al sito la Rasilla, de la localidad de San Felices de Buelna (Cantabria).

MARTES, 10 DE MAYO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

0889599


MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA
SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO

NATURALEZA COMPARENTA

MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.

TORRELAVERGA, mi residencia, a veintiseis de noviembre de mil novecientos noventa y tres.

Ante mí, ANISTES GONZALEZ-QUIJANO FERNANDEZ, Notario del Ilustre Colegio de Bureos,

COMPARECEN:

EN UNA PARTE: DON JOSE-ANTONIO GONZALEZ-LINARES GUERRER, mayor de edad, casado, cronista deportivo, vecino de Sevilla (San Felipe de Buena), con D.N.I., número 72.111.516-F.

Y DE OTRA: DON JESUS DIAZ CODO, mayor de edad, tuerto mecánico, casado en régimen de gananciales con doña Teresa Marfinez Ordóñez, vecino de Mata -San Felipe de Buena-, con D.N.I., número 13.823.154 y h.f., con el mismo número letra Q.

Intervienen en su propio nombre, y por voluntad legal necesaria tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para este acto y, en su virtud,

EXPONE

I., que don José-Antonio González-Linares, es dueño con carácter privativo de lo siguiente:

En el pueblo de Mata (San Felipe de Buena),

3000000

171

7054-

Núm. 1.985



ESCRITURA DE COMPRAVENTA, a favor de
DON JESUS DIAZ CORO. 814247

Y/A/A

2088-2-27-94

RECIBO de LA PAGARIDAD
N.º 1.985 - FOLIO 2
1830000 2000
1830000 2000
1830000 2000

El 26 de noviembre de 19 93

Ante

Aristides González Quijano Fernández

Notario
de
Torrelavega

Planchard de Demetrio Berrero, 1.2.º

Teléfono 88.11.08

0889600



..... copia de esta escritura.

1.- Partiendo de lo expuesto, -----

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

A). Don José-Antonio Umfauz-Llirares, vende y transmite a don Jesús Díaz Cano, para que su sociedad conyugal que compra y adquiere, el pleno dominio con todos sus derechos inherentes, lo descrito en la exposición de esta escritura. -----

B). El precio total de esta compraventa que la parte vendedora ha recibido, menos de este acto de la parte compradora, y por el que concede carta de pago es la suma de CINCUENTA MIL PESOS.

C). Todos los gastos e impuestos que se originen por esta escritura, sin excepción, incluso Plus-Valía, si procede, son de cuenta y cargo del comprador.-----

Hechas las reservas y advertencias legales en especial las de índole fiscal y de forma expresa las relativas al plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar a liquidación este documento, la afectación de los bienes al pago del impuesto

[illegible]

.....

TÍTULO: Adquisición en la herencia de su madre
de los Laureana Quiñónez-Quijano, Fernández, también
conocido en algunos documentos el primer apellido sólo
por Quiñónez, fallecido hace más de diez años, según
dice, pero no se lo acredita documentalmente, de cuya
falta de verificación, -----

SITUACION LUTHERANICA.- Arrendada al propio propietario desde hace más de veint años, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según conste en la parte correspondiente.

CARGAS: Libre de cargas, según manifiesta la parte
vendedor, -----

La parte adquirente declara que prescinde de la información registral a que se refiere el nº 1 del nuevo artículo 175 del Reglamento Notarial, por conocer la situación jurídica del inmueble. -----

... sobre el estado de carga:

San Felipe
842
77
180
10237
1²
Ant^o 205