

VIERNES, 16 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 72

## AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

**CVE-2021-3194** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en calle Arnía, 9C y 9B. Expediente 53/3831/2020.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2021, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que afecta a dos parcelas colindantes en suelo urbano del tipo U1: Una la catastral 39073A002004430000IE (calle Arnía, núm. 9C) y otra la catastral 39073A002004450000IZ (calle Arnía, núm. 9B), redactado por el arquitecto Antonio Guzmán Calatayud, promovido por D. Francisco Pérez Ruiz, presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 15 de diciembre de 2020 (E-RC 5893), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 7 de abril de 2021.

El alcalde-presidente,  
Alberto García Onandía.

**REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE, DE AFECCIÓN A DOS  
PARCELAS COLINDANTES EN SUELO URBANO (U1) EN LA CALLE  
COTERO 11D Y LA CALLE ARNÍA 9B, DE SOTO DE LA MARINA,  
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA**

**I INDICE**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1 ENCARGO
- 1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION
- 1.3 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 DESCRIPCION DE LAS PARCELAS
- 1.5 CLASIFICACION Y CALIFICACION

**2. ESTUDIO DE DETALLE**

- 2.1 OBJETO
- 2.2 SITUACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS
- 2.3 SOLUCION ADOPTADA

**II FICHAS CATASTRALES**

**III DOCUMENTACION GRAFICA**

- 3.1 SITUACION + NORMATIVA
- 3.2 ALINEACIONES ESTADO ACTUAL
- 3.3 ALINEACIONES PROPUESTA

## 1 MEMORIA

### 1.1 ENCARGO

Este Estudio de Detalle que se desarrolla en Soto de la Marina, Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, se redacta por DON ANTONIO GUZMAN CALATAYUD, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con el nº 1775. A petición de DON FRANCISCO PEREZ RUIZ. La otra parcela afectada es propiedad de TOMAS GOMEZ CAMUS.

### 1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

Para la redacción de este Estudio de Detalle se tiene en cuenta lo establecido en la Revisión de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007), tal como se describe en su artículo 2.4.1.4, "Los estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados"; y tienen por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana posibilitan mediante la redacción del pertinente Estudio de Detalle, adosar las edificaciones al lindero que las parcelas que nos ocupan, poseen en común, en base a lo establecido en el apartado 1, del Artículo 2.4.1.4, de las NNSS de Santa Cruz de Bezana, en el que se dice lo siguiente:

*"... podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:*

*- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos, sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes y sin afecciones a terceros".*

La modificación que pretende este estudio de detalle es, conseguir que ambas parcelas puedan adosar sus edificaciones al lindero que tienen en común.

VIERNES, 16 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 72

El artículo 12.28.12 de las NNSS, establece las condiciones de las edificaciones medianeras donde dice textualmente: *"La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto al Código Civil."*

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo y el reglamento de Planeamiento.

### 1.3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Esta memoria, junto con la exposición de los antecedentes, bases legales y justificación de la actuación, contiene la descripción de las parcelas, así como la situación, identificación catastral y calificación urbanística de los terrenos, donde se indica el estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento de aplicación.

### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas que son objeto de este Estudio de Detalle se encuentran situadas en el pueblo de Soto de la Marina, concretamente en la calle Cotero 11 y calle Arnía 9, con los siguientes números catastrales **39073A002004430000IE** y **39073A002004450000IZ**, respectivamente.

**PARCELA A** - C/ Cotero, 11D **39073A002004430000IE** Parcela URBANA (del tipo U1), con una superficie según catastro de 1.100,00 m<sup>2</sup>. Uso principal Residencial. Parcela de forma trapezoidal alargada en sentido norte sur, que linda al oeste con parcela B objeto de este estudio de detalle, al sur y al norte con vial público rodado, y al oeste con parcela urbana 39073A002002130000ID

**PARCELA B** - C/ Arnía, 9B **39073A002004450000IZ** Parcela URBANA (del tipo U1), con una superficie según catastro de 2.998,00 m<sup>2</sup>. Uso

principal Residencial. Parcela de forma rectangular alargada en sentido norte sur, que, linda al norte y al sur con vial público rodado, al este con la PARCELA A objeto de este Estudio de Detalle, y al oeste con las parcelas catastrales 6630971VP2163S0001QA y 6630971VP2163S0002WS.

### 1.5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Las parcelas se encuentran clasificadas, según la Revisión de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007), como suelo URBANO con la calificación "U1". Esta calificación cuenta con los siguientes parámetros generales:

#### SUELO URBANO - CATEGORÍA U1 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL FAMILIAR

PARÁMETROS	NNSS
EDIFICABILIDAD	0,30 m2/m2
PARCELA MÍNIMA BRUTA	700,00 m2
PARCELA MÍNIMA NETA	350,00 m2
OCUPACIÓN MÁX.	25% *
No PLANTAS MÁX.	2 + BC
ALTURA MÁX.	7,00 m *
BAJO CUBIERTA	máx.60% ocupación de la pl. baja (computa)
COLINDANCIA	5,00 m
DIST. VIAL MUNICIPAL	10,00 m al eje
LONG. MÍN. EDIFICACIÓN	6,50 m
LONG. MÁX. EDIFICACIÓN	40,00 m
DIST. MÍN. ENTRE EDIF.	6,00 m (en caso de no segregarse)

• Parámetros modificados en la Modificación Puntual no12 de las NNSS de Santa Cruz de Bezana, publicada en el BOC del 15 de noviembre de 2018.

## 2 ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1 OBJETO

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene como objeto redefinir las áreas de movimiento de las edificaciones en el linde que comparten las parcelas que nos ocupan, de acuerdo con lo que se

señala en el artículo 12.28.12 de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007). Para de esta forma permitir que entre ambas parcelas del Estudio de Detalle exista un linde al cual puedan adosarse las edificaciones.

## 2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La calificación urbanística de las parcelas se corresponde con la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, concretamente la tipología "U1". Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra U y más concretamente con la categoría 1.

## 2.3.- SOLUCIÓN ADOPTADA

El artículo 2.4.1.4 – Estudios de Detalle, establece los casos en los que podrá redactarse un Estudio de Detalle cuando fuese necesario para la debida aplicación de la norma, por lo que en base a esto se procede a definir las nuevas áreas de movimiento citadas.

El artículo 12.28.7, posición de la edificación en la parcela, de las Normas Subsidiarias, establece que el área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes: Colindancia: 5,00 m, salvo adosamiento o agrupación.

En el caso de edificaciones entre medianeras, el artículo 12.28.12 de las Normas Subsidiarias se determina que en los suelos clasificados como Suelos Urbanos y calificados como EDIFICACIÓN RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2) (Ordenanza 1) establece que:

*La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código Civil.*

La interpretación del citado artículo 12.28.12 que se hace desde el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, es tal que mediante un Estudio

VIERNES, 16 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 72

de Detalle se pueden establecer las áreas de ocupación de las edificaciones en el interior de la parcela que compartan un límite de colindancia entre dos parcelas colindantes, siempre que no se esté de acuerdo por ambas partes y se cumplan los demás parámetros urbanísticos, que le sean de afección.

Por otra parte, las condiciones del Código Civil que deben tenerse en cuenta por las futuras edificaciones que puedan ocupar, se pueden clasificar en dos tipos:

- Cuando las futuras edificaciones compartan la medianera las parcelas colindantes dentro del ámbito establecido de área de movimiento, no se ve afectado por el Código Civil.
- Cuando las futuras edificaciones no compartan la situación de medianera, aunque una de ellas pueda llegar al límite entre las parcelas, se estará conforme lo dispuesto desde los artículos 580 hasta el 585, ambos inclusive, de los que se puede resumir que no se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad (art. 582) y que cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583 (art. 585).

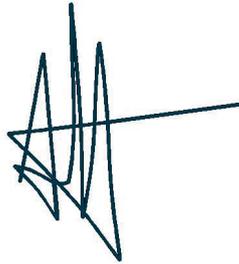
Indicar que se entiende por edificación cualquier construcción situada por encima o por debajo de la rasante del terreno como puede ser las construcciones de piscinas, porches, socarreñas, veladores, porches... Con estas condiciones establecidas previas, se establecen dos nuevas áreas de movimiento en las parcelas que nos ocupan (según documentación gráfica):

**PARCELA A** - C/ Cotero, 11D 39073A002004430000IE. Se modifica el límite Oeste del área de movimiento, y se adosa al linde Oeste de la parcela, en contacto con la parcela B (ref. catastral 39073A002004450000IZ).

VIERNES, 16 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 72

**PARCELA B** - C/ Amía, 9B 39073A002004450000IZ. Se modifica el límite Este del área de movimiento y se adosa al linde Noreste de la parcela, en contacto con la parcela A (ref. catastral 39073A002004430000IE).

Santander, 14 de octubre de 2020



Antonio Guzmán Calatayud.

## II FICHAS CATASTRALES

**PARCELA A** - C/ Coto, 11D - 39073A002004430000IE.

**PARCELA B** - C/ Amía, 9B - 39073A002004450000IZ.

## III DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 3.01 SITUACIÓN + NORMATIVA
- 3.02 ALINEACIONES ESTADO ACTUAL
- 3.03 ALINEACIONES PROPUESTAS