

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

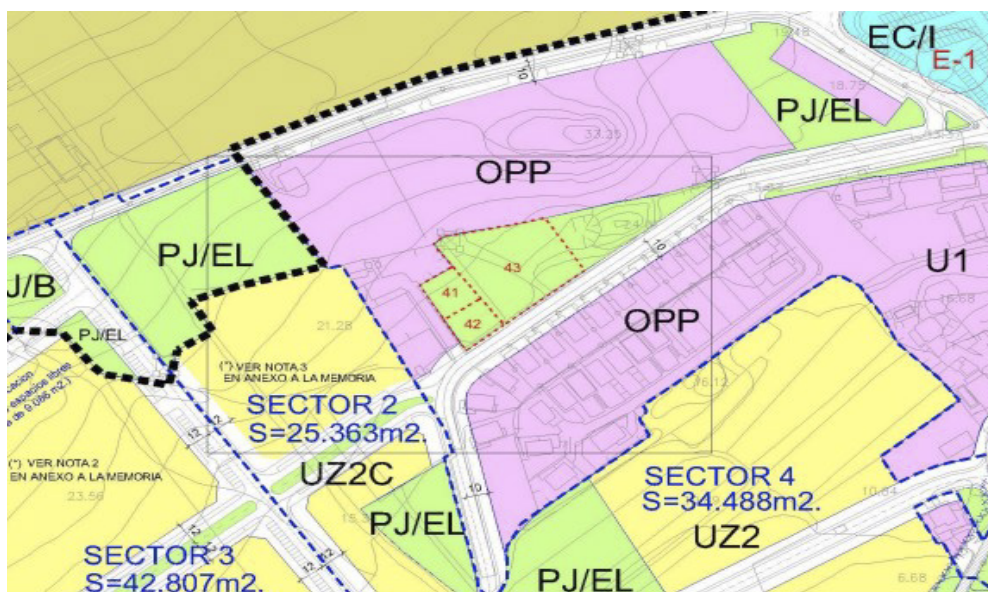
CVE-2025-2732 *Acuerdo interpretativo número 4 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aplicable al ámbito de la parcela 43 resultante del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Playa de San Juan. Expediente 53/696/2025.*

Por el Pleno de la Corporación Municipal de Santa Cruz de Bezana, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2025, se ha adoptado el siguiente acuerdo interpretativo del TRNNS a tenor de lo dispuesto en su artículo 1.3.7, que literalmente dice:

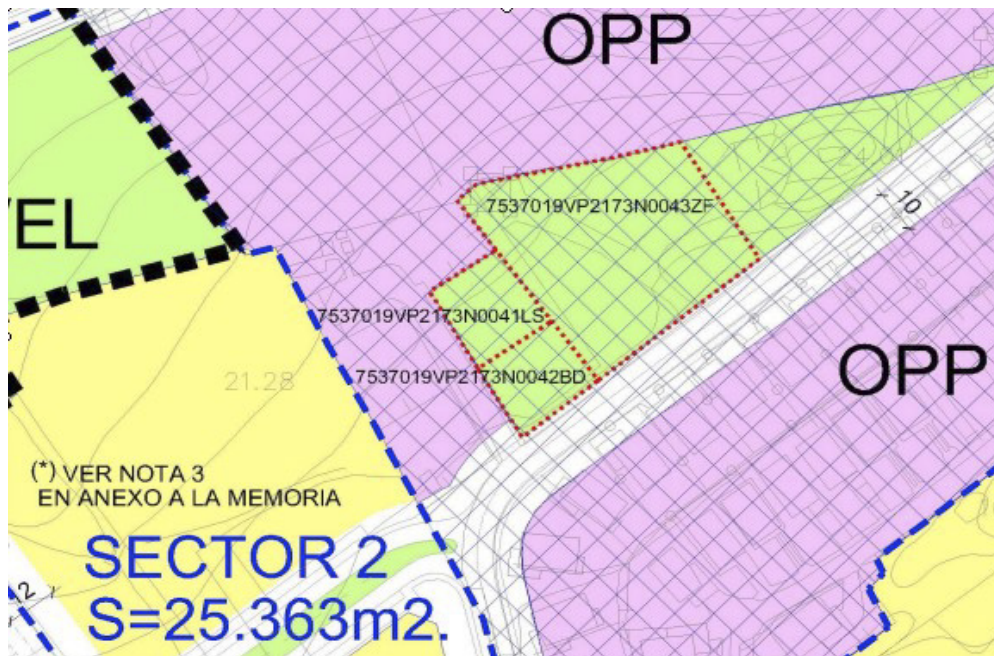
"PRIMERO.- Con el fin de resolver la interpretación de las NNSS (Texto Refundido de 2006 - BOC 4 de enero de 2007) sobre dos cuestiones consultadas en relación al terreno con referencia catastral 7537019VP2173N0043ZF teniendo en cuenta una incongruencia entre la definición textual y la representación gráfica de este terreno en las NNSS se adopta el siguiente criterio interpretativo

ANTECEDENTES

1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO (referencias catastrales 7537019VP-2173N0041LS y 7537019VP2173N0042BD y 7537019VP2173N0043ZF). La resolución de la primera cuestión afecta a otros dos terrenos colindantes a la catastral 7537019VP2173N0043ZF; con referencias catastrales 7537019VP2173N0041LS y 7537019VP2173N0042BD, con similar incongruencia normativa. Aunque no se ha formulado solicitud de aclaración al respecto en las parcelas 41 y 42, resulta pertinente involucrar a ambas.



En las NNSS vigentes los terrenos de referencia se sitúan en suelo urbano con ordenanza tipo OPP (ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO). En la imagen previa se identifican las parcelas (con los números 41, 42 y 43) en un fragmento del plano de calificación de suelo de las NNSS vigentes. De acuerdo al apartado 2º del artículo 12.31.1, la ordenanza OPP "incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores desarrollados por las Normas de 1988, sus ampliaciones y modificaciones aprobadas, que han alcanzado, al menos, la aprobación provisional. (...)" El suelo correspondiente a las tres referencias catastrales 7537019VP2173N0041LS; 7537019VP2173N0042BD y 7537019VP2173N0043ZF se sitúa en el ámbito del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable denominado "Playa de San Juan" (expediente municipal 14/245/90); aprobado y desarrollado conforme a las NNSS de 1988 previas



En la imagen se identifican, con mayor detalle, las tres parcelas remarcadas en línea roja discontinua.

Las catastrales 7537019VP2173N0041LS; 7537019VP2173N0042BD y 7537019VP2173N0043ZF son respectivamente las parcelas números 41, 42 y 43; resultantes en el procedimiento de gestión de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Playa de San Juan" (expediente municipal 50/64/94), con destino a usos lucrativos privados: de uso residencial las parcelas 41 y 42; y de equipamiento (Esta denominación de "equipamiento" se utilizó en algunos planes de desarrollo de las NNSS de 1988, como es este caso, para definir los terrenos en que materializar aprovechamiento privado "sobrante" no residencial; para usos dotacionales y también comerciales, de servicio,... integrando en su caso las superficies de equipamiento social y comercial de naturaleza privada derivadas de los estándares del Reglamento de Planeamiento. No debe confundirse este suelo con el de reserva dotacional preceptivo. Es más claro, y así se hace actualmente, denominar estos suelos como de uso lucrativo privado "terciario") la número 43.



Tal como se puede observar en el plano de calificación de las NNSS vigentes, las parcelas se integran en el ámbito de ordenanza OPP (ordenación regulada según planes parciales aprobados en vigencia de las NNSS previas de 1988) y se dibujan con un sombreado de color verde, que se correspondería por código de color a espacios libres, aunque en el Plan Parcial "Playa de San Juan" las parcelas son ámbitos lucrativos, no zonas verdes o espacios libres. Este sombreado verde se entiende como erróneo porque: no hay anotaciones textuales que permita identificar su carácter o categoría; no hay referencia en las determinaciones textuales de las NNSS vigentes; y no es posible por tanto trasladar normas a este suelo. En esta tesitura, se estima que la ordenanza aplicable a estos terrenos es la prevista en el Plan Parcial "Playa de San Juan"; obviando el sombreado de un color u otro.

ACUERDO INTERPRETATIVO

Se considera aplicable a este suelo (catastrales 7537019VP2173N0041LS; 7537019VP-2173N0042BD y 7537019VP2173N0043ZF) la ordenanza OPP (ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO) y, conforme a lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 12.31.24, atender a las determinaciones del Plan Parcial del Sector "Playa de San Juan" (expediente municipal 14/245/90); aprobado y desarrollado conforme a las NNSS de 1988 previas.

SEGUNDO.- CONCRECIÓN PORMENORIZADA DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LA PARCELA CATASTRAL 7537019VP2173N0043ZF.

ANTECEDENTES

La parcela 7537019VP2173N0043ZF es la número 43 de las resultantes en el procedimiento de gestión de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Playa de San Juan" (expediente municipal 50/64/94) con destino de "equipamiento lucrativo" de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial "Playa de San Juan" (expediente municipal 14/245/90) aprobado en vigencia de las NNSS previas de 1988. Las determinaciones textuales para este suelo en el Plan Parcial "Playa de San Juan" son las siguientes:

II-3-3 EQUIPAMIENTO LUCRATIVO

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación, destinada al equipamiento deportivo, comercial y servicios.

El uso de los locales comerciales será el de venta al detalle y servicios de todas clases.

Condiciones de la edificación:

Ocupación: no se fija (a computar conjuntamente en todo el Plan Parcial hasta el 20%). (1)

Distancias - 50% de la altura al límite de parcela.

Alturas - 9 m. máximo al alero. (2)

Aprovechamiento bajocubierta - 60% de la planta o torre. (3)

Usos:

- Residencial en categoría 2ª, 1ª y Apartamento. (4)
- Comercial y Administrativo.
- Deportivo.



- Hotelero.
- Talleres.
- Equipamiento en todos sus tipos
- Servicios Urbanos.

En base al artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse un mínimo de 2 m²/viv de equipamiento social y comercial, lo que significa 110 m². Tipología - Las superficies construidas con uso comercial se situarán en planta baja o primera en edificios compartidos con uso residencial o de servicios.

Se han anotado con los paréntesis (1); (2); (3); y (4) los parámetros que se estima deben ser objeto de interpretación por su falta de concreción. Siguiendo la propuesta del Servicio Técnico Municipal la interpretación para las tres primeras determinaciones imprecisas; y una simple aclaración para la última.

En primer término se reproduce lo dispuesto en el artículo 12.31.2 de las NNSS en relación a las dudas de interpretación de la ordenanza OPP.

ARTÍCULO 12.31.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

1. Las condiciones serán las señaladas en los correspondientes Planes Parciales aprobados.

2. Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, especialmente en lo relativo a sus contactos con el viario exterior se resolverán atendiendo a los siguientes criterios, por el orden indicado:

— Prevalerán las determinaciones contenidas en estas NN. SS., tanto en planos como en fichas de Unidades de Ejecución o en cualquier otro documento vinculante del mismo.

— Se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.

3. Las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

En aplicación del artículo antedicho, cuando resulte pertinente o aclaratorio se atenderá a las determinaciones de las NNSS, con especial referencia a la fijación de parámetros en la ordenanza Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2) asimilable a las parcelas de resultado del desarrollo del Plan Parcial "Playa de San Juan"

ACUERDO INTERPRETATIVO

"Cuando resulte pertinente o aclaratorio se atenderá a las determinaciones de las NNSS, con especial referencia a la fijación de parámetros en la ordenanza Nº 1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2) asimilable a las parcelas de resultado del desarrollo del Plan Parcial "Playa de San Juan"

(1). Concreción del parámetro de OCUPACIÓN, que en el Plan Parcial de determina de forma textual para esta ordenanza del siguiente modo: no se fija (a computar conjuntamente en todo el Plan Parcial hasta el 20%).

De la Unidad de Actuación resultaron 43 parcelas lucrativas: 42 residenciales y la última (43) de "equipamiento lucrativo". Las 42 parcelas residenciales tienen en la ordenanza del Plan Parcial límites proporcionales de ocupación del 35, 45 o 55% según la tipología de la vivienda unifamiliar: aislada, pareada o agrupada respectivamente. Si se alcanzaran estos altos



límites de ocupación sólo en estas 42 parcelas (son índices elevados de difícil materialización por aplicación de colindancias) se superaría la limitación del 20% global de la ocupación sobre parcela bruta en el ámbito de la Unidad de Actuación. En esta tesitura se podría concluir que la parcela 43 no tiene ocupación posible por las incongruencias en la definición de los límites de ocupación en el Plan Parcial en las áreas en las que los concreta.

Se ha revisado el proyecto de compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Playa San Juan" de acuerdo a la documentación obrante en el expediente municipal 50/64/94 para determinar la superficie bruta del ámbito y la neta de las parcelas lucrativas:

La superficie bruta del Sector es de 28.265,96 m² (próximo a los 28.200,00 m² determinados en el Plan Parcial)

La superficie neta de las 43 parcelas lucrativas suma 17.782,96 m²

La ecuación $((\text{SUP. BRUTA}) / (\text{SUP. NETA})) \times 0,20$; $(28.265,96/17.782,96 \text{ m}^2) \times 0,20$, da como resultado el índice de ocupación máxima global sobre parcela neta del 31,79% para garantizar el máximo del 20,00% sobre el ámbito bruto.

Para la determinación del LÍMITE DE OCUPACIÓN EN EL SUELO DE "EQUIPAMIENTO LUCRATIVO" (parcela 43), se considera coherente aplicar el índice calculado del 31,79% SOBRE PARCELA NETA; resultado de la correspondencia proporcional del 20% de ocupación sobre el ámbito bruto del Sector desarrollado en el Plan Parcial "Playa de San Juan". La limitación se extiende tanto a la ocupación sobrerrosante como bajorrasante, dentro del área de movimiento, de conformidad con lo determinado en el apartado 4º del artículo 12.28.8 de las NNSS vigentes para el suelo urbano del tipo U1/U2.

(2). Concreción del parámetro de ALTURA (número de plantas), que en el Plan Parcial de determina de forma textual para esta ordenanza del siguiente modo: Alturas – 9 m. máximo al alero.

En el Plan Parcial no se establece una limitación al número de plantas. Aunque podría deducirse que 9 metros corresponde a tres alturas, por coherencia con la ordenación general del Sector (en sintonía con las determinaciones de otros sectores similares desarrollados, tanto en vigencia de las NNSS de 1988 como en aplicación de las NNSS vigentes) se considera oportuno concretar la limitación de altura de la edificación a un máximo de DOS PLANTAS SOBERRASANTE (sin considerar la planta bajocubierta) establecido con carácter genérico en el ámbito y en el apartado 2º del artículo 12.28.10 de las NNSS vigentes en relación a la altura de la edificación para el suelo urbano del tipo U1/U2.

(3). Concreción de la configuración de la PLANTA BAJOCUBIERTA, que en el Plan Parcial de determina de forma textual para esta ordenanza del siguiente modo: Aprovechamiento bajocubierta - 60% de la planta o torre.

La limitación del 60% de aprovechamiento en planta bajocubierta atenderá a lo dispuesto en el apartado 2º del artículo 12.28.10 de las NNSS vigentes para el suelo urbano del tipo U1/U2: "a estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación". Deberá cumplir también la limitación establecida en el artículo 10.22.16 de las NNSS vigentes; y su superficie no podrá ser mayor del 60% de la superficie de la última planta. No se admitirá el aprovechamiento bajocubierta en "torre"; resultando una denominación imprecisa incluida en las NNSS de 1988, sin virtualidad.

(4). Aclaración sobre los usos residenciales. Aunque en la ordenanza reproducida se señala como uso admisible el "Residencial en categoría 2ª, 1ª y Apartamento", en el ámbito del área de EQUIPAMIENTO LUCRATIVO (parcela 43) resulta inviable la construcción de viviendas, apartamentos o cualquier uso residencial asimilable teniendo en cuenta que la densidad está



agotada hasta el límite permitido (15 viv/hectárea) en las 42 parcelas lucrativas restantes en el ámbito del Sector desarrollado mediante el Plan Parcial "Playa de San Juan".

Lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace público para general conocimiento.

Santa Cruz de Bezana, 27 de marzo de 2025.

La alcaldesa,
María Carmen Pérez Tejedor.

2025/2732