

AYUNTAMIENTO DE SAN FELICES DE BUELNA

Resolución aprobando la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 31 de enero de 2006, de forma definitiva, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Planeamiento urbanístico de diversos enclaves, promovido por el Ayuntamiento de San Felices de Buelna y redactado por don Sergio Terán Ruiz, se procede a su publicación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.2 de la LRRL 7/85, 2 abril y artículos 84 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001, de 25 de julio, fijándose en dicha Modificación Puntual en lo siguiente:

1. - Introducción.

1.1.- Antecedentes.

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Felices de Buelna a iniciativa del propio Ayuntamiento.

En la actualidad, el municipio de San Felices de Buelna, cuenta con unas Normas Subsidiarias aprobadas por la C.R.U. el 20 de noviembre de 1989 y publicadas en el B.O.C. de 10 de enero de 1989, que es el texto al que se remite y se refiere la presente Modificación.

En cuanto a la iniciativa pública la presente modificación esta basada, por una parte, en la voluntad municipal de aumentar el suelo urbano para equipamientos y determinados usos de carácter público y social, y la promoción de viviendas protegidas.

Y por otro lado la de preservar la voluntad de las Normas Subsidiarias de San Felices de Buelna de proteger edificios de carácter singular, estableciendo unas zonas de protección para cada construcción señalada en la normativa actual.

1.2. - Cumplimiento del artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Como se describirá más adelante, se plantea el cambio de delimitación de protección de construcciones singulares en el municipio de San Felices de Buelna, de manera que no se modifican las ordenanzas específicas de este tipo de suelo de carácter urbano consolidado tipo SUR. No afecta a la estructura orgánica, no altera la clasificación del suelo, no contiene el tipo de determinaciones de detalle propias de los Planes Parciales y sí supone incremento de la edificabilidad residencial.

1.3. - Objeto de la Modificación.

La modificación que se plantea propone el cambio de las normas subsidiarias vigentes dentro del Capítulo 7- "Normas de edificación" en su artículo sexto apartado 1°, párrafo "a".

Este artículo establece la protección de la totalidad de las parcelas vinculadas a los edificios protegidos impidiendo cualquier construcción y los desarrollos urbanísticos de las mismas.

Además se plantea la posibilidad de desarrollar estas parcelas urbanísticamente creando una ordenanza específica para ellas.

1.4.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.

La modificación que se plantea es la de eliminar la protección tan restrictiva que el artículo sexto del Capítulo 7 plantea sobre los edificios que están protegidos por Las Normas Subsidiarias.

Realmente se trata de una determinación sin justificación, no protege la construcción en sí misma, ya que independientemente de la forma, tamaño y localización de la parcela, vincula a ésta unos deberes que impiden el desarrollo de la misma, mientras que una parcela adosada a las construcciones protegidas, pero de distinta referencia catastral, queda exenta de los mismos, cuando la finalidad de esta ordenanza es la de proteger la construcción o elemento señalado.

En resumen, tal como la contempla el vigente planeamiento, entendemos que se trata de una norma discri-

minatoria y sin un sentido estricto de protección de las construcciones no justificada en las normas subsidiarias del municipio de San Felices de Buelna y que fija un tratamiento diferenciado para los propietarios de suelo.

Es conveniente efectuar la modificación ya que posibilita eliminar una serie de pequeños problemas puntuales detectados fundamentalmente por los servicios técnicos municipales, que están impidiendo el desarrollo urbanístico de algunas áreas, estableciendo amplias zonas de desabastecimiento de servicios.

Además la modificación puntual puede permitir dar respuesta a las nuevas circunstancias acaecidas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de San Felices de Buelna.

Por otro lado permite utilizar determinados espacios urbanos que con la ordenanza actual están en desuso, para el correcto crecimiento del municipio estableciendo una ordenanza más equitativa y lógica.

Se entiende que este aspecto de la modificación puntual no afecta a la estructura general y orgánica del territorio ni tiene entidad para afectar a determinaciones, tanto gráficas como normativas, del planeamiento vigente que no sean las expresamente modificadas con el presente instrumento.

Por otra parte el desarrollo urbanístico del municipio, ha dado como resultado la descomposición de las diversas manzanas y entornos de los edificios produciendo que sea necesaria la modificación puntual para el estudio y descatalogación de las parcelas en las que se encuentra la edificación protegida.

Como consecuencia de liberar de esta protección a estas parcelas, que ya están clasificadas como suelos urbanos, permite dos objetivos de interés público para el municipio de San Felices de Buelna. En cumplimiento de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, en su artículo 83 apartado 4 el aumento de edificabilidad residencial debe de conllevar la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. Esto permite al Ayuntamiento obtener espacios libres y suelo para dotaciones en las mismas parcelas donde se van a desarrollar edificaciones residenciales lo cual va a dotar de estos servicios a zonas donde en la actualidad son necesarios.

Las parcelas incluidas en esta modificación son parcelas con una superficie mínima de dos mil metros cuadrados de manera que se aseguren unas cesiones con cierta entidad, como mínimo 500 m² por parcela, y que los edificios catalogados incluidos en ellas no precisen ser protegidos de esta forma.

No es necesaria la vinculación de protección del edificio a la no edificación en el resto de la parcela. Ninguno de los edificios merece la estar incluido entre los bienes de interés cultural ni inventariado incluidos en la legislación autónoma vigente al respecto, por lo tanto no son edificaciones de elevado interés. La morfología del núcleo no se ve afectada por el hecho de que esas parcelas se desarrollen ya que se encuentran alejadas del núcleo inicial y primitivo, y en cualquier caso se marcan las distancias y alineaciones para que no se produzca sobre ellos ninguna agresión.

Para que las dotaciones y espacios libres tengan una entidad suficiente y se ubiquen en las áreas del municipio donde más se necesitan se regula mediante una ficha correspondiente a cada parcela la cesión y el uso de ésta que debe realizarse. El cómputo de todas las zonas verdes y de equipamientos cumple con la obligación del punto 4 del artículo 83 citado en el párrafo anterior.

Además se regula que un tercio de la edificabilidad residencial se destine a viviendas de protección oficial en régimen general, según el vigente plan nacional de vivienda, esto permitirá crear un mercado de viviendas protegidas de acceso a familias que no pueden acceder a viviendas del mercado libre y propiciando el que no aban-

donen el municipio en busca de viviendas más baratas en otros municipios.

Las parcelas que se incluyen en esta modificación son parcelas que ya están clasificadas como suelo urbano, sus desarrollos urbanísticos siguiendo las alineaciones indicadas en los planos van a seguir conservando el carácter de los edificios que se incluyen en la protección. Por lo tanto éstas son las parcelas idóneas para desarrollarse y no otras.

De todas las parcelas afectadas por esta protección se han regulado con la nueva ordenanza una parte de ellas por su entidad, características de superficie y en función de los edificios que en ellas se encuentran.

La urgencia de dotar de servicios y de promover viviendas de protección oficial hace necesario la tramitación de una Modificación Puntual y no esperar a la Revisión del Plan. Por otra parte esta modificación no altera la estructura general del municipio y no puede entenderse como una Revisión del Plan.

La actual ordenanza además está creando cierto grado de discriminación entre propietarios que no es urbanísticamente justificable y que la vigente normativa no soluciona.

La entrada en vigor de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria faculta a los Ayuntamientos para la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al establecer que estos disponen de un conocimiento de los antecedentes y problemas que esta modificación puntual pretende resolver.

Esta nueva forma de aprobación debe permitir una mayor celeridad en la tramitación, al reducir notablemente los tiempos disponibles por la administración para informes y aprobaciones.

En definitiva, la necesidad y oportunidad de la presente modificación puntual está plenamente justificada.

El carácter de la modificación no tiene la entidad capaz de incidir en aspectos relacionados con el medio ambiente

2. - Tramitación.

Habiendo entrado en vigor la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, la modificación se tramitará y se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 83 de la citada Ley.

En cuanto al documento sobre la repercusión ambiental, dado que la modificación no afecta a suelo rústico ni supone alteración o implantación de uso global industrial en suelo urbanizable (punto 8 del Anexo II del Decreto 50/1991 de 29 de abril, de evaluación de impacto ambiental), no está sujeta a estimación de impacto ambiental.

3. - Objetivos y criterios.

El objetivo de la modificación es corregir determinados aspectos de la normativa vigente del suelo urbano.

Los criterios para su modificación son:

- Eliminar el mayor número de inexactitudes y contradicciones existentes en las Normas Urbanísticas.

- Completar y corregir la Normativa vigente referente al suelo urbano, incorporando nuevas determinaciones o aclaraciones, que acoten el contenido de las Normas modificadas.

- El principal objetivo es permitir el desarrollo de las parcelas vinculadas a los edificios catalogados en las Normas Subsidiarias y que por su entidad, situación superficie y la edificación que sustentan no son merecedoras de la limitación de su desarrollo.

- Incluir una nueva ordenanza para las parcelas recogidas en esta modificación. En esta ordenanza se regulan los parámetros de las edificaciones y se incluyen las fichas que ordenan las parcelas en las que se incluyen las cesiones de espacios libres y dotaciones que del desarrollo de las mismas se obtienen.

4. - Propuesta de modificación.

Modificación de la zona de protección de las construcciones señaladas los planos y en la memoria.

Contenido del planeamiento vigente:

Las normas subsidiarias vigentes dentro del Capítulo 7 -(Normas de edificación)-en su artículo sexto apartado 1º, párrafo "a" dice:

«catalogación-estarán afectados por esta normativa los edificios catalogados en planos y memoria, que se incluye entre los documentos de las presentes normas, que por sus características arquitectónicas tienen un interés Histórico-Artístico o que forman parte del conjunto rural, contribuyendo a definir los caracteres y las peculiaridades de la zona, aunque en sí mismo no tengan valor como elementos aislados.

Se señalan los distintos tipos:

P.L.- Palacio.

V- Vivienda.

F.- Fachadas o agrupaciones de interés.

I.- Iglesia.

P.- Portalada.

A.- Árbol.

T.- Torre.

Esta declaración se extiende a los jardines o parcelas en los que se encuentran ubicados, que quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán ser segregados, así como los muros y portaladas de cierre, salvo que sea una cesión, compra o explotación para zonas de uso o dominio público».

- Nuevo texto propuesto por la modificación puntual:

a) Catalogación- estarán afectados por esta normativa los edificios catalogados en planos y memoria, que se incluye entre los documentos de las presentes normas, que por sus características arquitectónicas tienen un interés Histórico-Artístico o que forman parte del conjunto rural, contribuyendo a definir los caracteres y las peculiaridades de la zona, aunque en sí mismo no tengan valor como elementos aislados.

Se señalan los distintos tipos:

P.L.- Palacio.

V- Vivienda.

F.- Fachadas o agrupaciones de interés.

I.- Iglesia.

P.- Portalada.

A.- Árbol.

T.- Torre.

Esta declaración se extiende a los jardines o parcelas en los que se encuentran ubicados, que quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán ser segregados, así como los muros y portaladas de cierre, salvo que sea una cesión, compra o explotación para zonas de uso o dominio público.

Quedan eximidas de estas obligaciones las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Residencial con Edificaciones Catalogadas «SUR EC» señaladas en los planos.»

Se regula la nueva Ordenanza de Suelo Urbano Residencial con Edificaciones Catalogadas «SUR EC» que queda redactada de la siguiente forma:

7.6.1 Normas de protección de conjuntos urbanos, edificios y elementos de interés.

a) Catalogación- estarán afectados por esta normativa los edificios catalogados en planos y memoria, que se incluye entre los documentos de las presentes normas, que por sus características arquitectónicas tienen un interés Histórico-Artístico o que forman parte del conjunto rural, contribuyendo a definir los caracteres y las peculiaridades de la zona, aunque en sí mismo no tengan valor como elementos aislados.

Se señalan los distintos tipos:

P.L.- Palacio.

V- Vivienda.

F.- Fachadas o agrupaciones de interés.

I.- Iglesia.

P.- Portalada.

A.- Árbol.

T.- Torre.

Esta declaración se extiende a los jardines o parcelas en los que se encuentran ubicados, que quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán ser segregados, así como los muros y portaladas de cierre, salvo que sea una cesión, compra o explotación para zonas de uso o dominio público.

Quedan eximidas de estas obligaciones las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Residencial con Edificaciones Catalogadas «SUR EC» señaladas en los planos.»

b) Mantenimiento y fiscalidad.- Para el mantenimiento de estos edificios, cuyo coste será a cargo del propietario, serán de aplicación los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en cuanto a facultades de la Administración.

El Art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a Valoraciones Tributarias.

El Art. 182 de la misma Ley en cuanto a las posibilidades de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

Demás beneficios actualmente y en el futuro las leyes de las fincas catalogadas.

c) Tramitación de licencias.- Los edificios o elementos señalados de estas Normas como de especial protección deberán tramitar su licencia, previo informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

7.6.2.1. Ordenanza SUR EC.

1. Ámbito de aplicación. Son las parcelas señaladas en los planos y en las fichas incluidas en esta ordenanza.

2. El uso dominante será de viviendas (unifamiliar y/o colectiva) considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a uso hotelero en cualquiera de sus categorías, talleres artesanales de reparación, de confección, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos (Enseñanza, Sanidad, Religiosos, Culturales, Espectáculos, etc...).

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

3. Parcelas, ocupación y edificabilidad.

En estas parcelas los desarrollos se realizarán siguiendo el esquema de las fichas incluidas en esta ordenanza.

Las edificaciones catalogadas se conservarán y mantendrán y las nuevas edificaciones se construirán en las zonas definidas en las fichas de cada parcela.

- Altura máxima.- Dos plantas: 6,00 metros.

- Parcela mínima.- 500 m².

- Distancias: Las marcadas en las fichas.

- Alineaciones: Las marcadas en las fichas.

- Longitud de fachada: La longitud máxima del edificio será de 25 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m². En el cómputo de la edificabilidad debe ser incluida la edificabilidad computable del edificio existente catalogado. Al menos un tercio de la superficie construida se destinará a la construcción de viviendas protegidas en régimen general del plan nacional de vivienda vigente.

- Ocupación máxima: 25% de la superficie de la parcela bruta.

- Garaje y aparcamiento: Una plaza por vivienda. Una plaza por cada 100 m² de edificación destinada a otros usos distintos del de vivienda.

Recursos.

Dicho acuerdo pone fin a la vía administrativa, y contra él podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición ante este Ayuntamiento durante el plazo de un mes o directamente podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo señalado en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, de 27 de noviembre de 1992, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, pudiendo, no obstante, utilizar otros recursos si lo estima procedente.

San Felices de Buelna, 10 de febrero de 2006.-El alcalde, José A. González-Linares Gutiérrez.

06/2001

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo

Resolución aprobando Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el Área de Reparto número 22, en la calle Inés Diego del Noval.

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de enero de 2006 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el A.R. número 22 denominada «Villamier» en calle Inés Diego del Noval, a propuesta de don José Ramón Cornejo Lavín en representación de «Ibaigane 2000, S. A.» y «Robera 2000, Sociedad Anónima».

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 1 de febrero de 2006.-El alcalde, Gonzalo Piñeiro García-Lago.

MEMORIA Y NORMATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁREA DE REPARTO 22- VILLAMIER

BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los artículos 61 de la Ley de Cantabria, 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (en adelante LS) y 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP.

La existencia de PG aprobado y la clasificación como suelo urbano de los terrenos, cumplimentan la exigencia del artículo 61.1 LS respecto de los supuestos necesarios para la redacción de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de reajustar y establecer alineaciones y rasantes, establecer áreas de movimiento para la futura edificación, sin considerar necesario el establecimiento de alineaciones obligatorias al tratarse de un ámbito de poca incidencia en el tejido urbano preexistente o futuro debido a su reducida superficie.

El otro aspecto que justifica la redacción y tramitación conjunta de la delimitación de la Unidad y Estudio de Detalle se basa en el giro del vial 02, manteniendo el encuentro en el sur con el vial de la unidad de ejecución de «Vallermoso, S. A.», ampliando su traza de 12 metros a 15 metros.

El vial se gira hacia el noroeste para su futura continuidad con la red viaria proyectada al otro margen de la calle Inés Diego del Noval.