

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

## AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

**CVE-2015-4601** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 3 del Plan General de Ordenación Urbana.*

Por Acuerdo del Pleno de fecha 19 de marzo de 2015, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio nº 5 del PGOU, promovida por W. Loeck y Asociados.

Punto Tercero: Propuesta de Aprobación Definitiva de Modificación Puntual nº 3 del PGOU promovida por W. Loeck y Asociados (Barrio La Estación). Solares.

Considerando que, con fecha 17 de diciembre de 2013, se inició el procedimiento para tramitación de Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de W. Loeck y Asociados, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 39042A006000440000SP sita en barrio la Estación, Solares, consistente en modificar la calificación de la parcela, pasando de la ordenanza actual U2A a la ordenanza PAC, que remite a la ordenanza SU3, motivada por la existencia de una licencia en vigor concedida con el planeamiento anterior al PGOU, que resulta incompatible con la ordenación actual.

Vista la Resolución de 28 de abril de 2014 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística mediante la que se estima que la Modificación Puntual en el municipio de Medio Cudeyo no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

Considerando que el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, en sesión plenaria celebrada el día 30 de octubre de 2014, aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 3 del P.G.O.U. de Medio Cudeyo a instancia de W. Loeck y Asociados, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 39042A006000440000SP sita en barrio la Estación, Solares, consistente en modificar la calificación de la parcela, pasando de la ordenanza actual U2A a la ordenanza PAC, que remite a la ordenanza SU3, motivada por la existencia de una licencia en vigor concedida con el planeamiento anterior al PGOU, que resulta incompatible con la ordenación actual.

El expediente de Modificación Puntual nº 3 del Plan General de ordenación Urbana del municipio de Medio Cudeyo se expuso al público en las oficinas generales del Ayuntamiento, durante el plazo de 45 días, contando a partir de la inserción del citado acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria de 25 noviembre de 2014 y en el periódico "Alerta" de fecha 10 de diciembre de 2014, período de exposición al público durante el cual no se ha producido ninguna alegación.

Visto el Acuerdo del Pleno de fecha 16 de enero de 2015 de aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de W. Loeck y Asociados, S. L.;

Visto el Informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitido en su sesión de fecha 12 de marzo de 2015.

Visto el siguiente informe favorable con propuesta de resolución emitido al respecto por la Secretaría Municipal en fecha 16 de marzo de 2015:

"Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de conformidad con el artículo 22.2.c) y con el artículo 47.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

### INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 3/2013, a instancia de W. Loeck y Asociados, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 39042A006000440000SP sita en barrio la Estación, Solares, consistente en modificar la calificación de la parcela, pasando de la ordenanza actual U2A a la ordenanza PAC, que remite a la ordenanza SU3, motivada por la existencia de una licencia en vigor concedida con el planeamiento anterior al PGOU, que resulta incompatible con la ordenación actual.

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las modificaciones efectuadas, la memoria de la modificación y la relación pormenorizada y numerada de los documentos.

TERCERO.- Comunicar el acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad."

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2015;

A la vista de cuanto antecede,

El Pleno, por unanimidad,

### ACUERDA

PRIMERO.. Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 3/2013, a instancia de W. Loeck y Asociados, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 39042A006000440000SP sita en Barrio la Estación, Solares, consistente en modificar la calificación de la parcela, pasando de la ordenanza actual U2A a la ordenanza PAC, que remite a la ordenanza SU3, motivada por la existencia de una licencia en vigor concedida con el planeamiento anterior al PGOU, que resulta incompatible con la ordenación actual.

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las modificaciones efectuadas, la memoria de la modificación y la relación pormenorizada y numerada de los documentos.

TERCERO.- Comunicar el acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Valdecilla, 24 de marzo de 2015.

La alcaldesa,

María Antonia Cortabitarte Tazón.

CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

**DOCUMENTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

Ordenanza de aplicación en parcela; 39042A006000440000SP  
y una parte de 001400200VP40C0002YG

**AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO**

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

**INDICE**

**I MEMORIA INFORMATIVA**

**I.1** OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

**I.2** ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

**I.3** CONTENIDO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

**II MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**II.1** RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

**II.2** POTESTAD DISCRECIONAL

**II.3** INTERÉS GENERAL.

**III CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO**

**IV MEMORIA AMBIENTAL**

**IV.1** NORMATIVA AMBIENTAL

**IV.2** OBJETIVOS, ALCANCE Y DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

**IV.3** ALTERNATIVAS AL PROYECTO

**IV.4** EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

**IV.5** INCIDENCIA SOBRE EL TERRITORIO Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O  
SECTORIAL

**IV.6** NORMAS APLICABLES PARA LA APROBACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo se redacta a instancias del W. LOECK Y ASOCIADOS, S.L.

Aparicio&Zubía arquitectos, slp



ARQUITECTURAYDISERO  
avda. de pontejos 29-C bajo 39005 santander  
azarquitectos@azarquitectos.com telf.: 942 37 20 42

Febrero de 2015

CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

## I MEMORIA INFORMATIVA

### I.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento contempla la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo en los aspectos referentes a la ordenanza de aplicación en la parcela con referencia catastral **39042A006000440000SP** y a una parte de la edificación con referencia catastral **001400200VP40C0002YG** (en concreto esta referencia catastral se refiere a la edificación completa situada al norte de la parcela y consta de dos inmuebles adosados de los que el situado al oeste es el incluido en el ámbito de la presente modificación), ambos sitios en el Barrio La Estación de Solares, actualmente clasificada como urbana y remitida a la ordenanza U2A, proponiendo por los motivos y justificaciones que se citarán, que dicha parcela quede remitida a la ordenanza PAC.

### I.2 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

Se recibe por parte del interesado un expediente completo con los ANTECEDENTES que concurren en la parcela de referencia.

1.- Antes de la entrada en vigor del PGOU hoy vigente en el municipio y por tanto cumpliendo con el Planeamiento Urbanístico vigente en el municipio en el año 2.008, se obtiene por el solicitante, licencia de obras para la construcción de un edificio de 13 viviendas sobre la parcela de referencia. (se adjunta copia)

2.- Por motivos de coyuntura económica que no es necesario comentar, la interesada pospone la construcción del edificio proyectado amparada por la concesión de una serie de prórrogas a la licencia concedidas en tiempo y forma por el ayuntamiento.

3.- Actualmente la licencia de obras está en vigor y no existe iniciado ningún expediente de caducidad de la licencia concedida en su día para la construcción de un edificio de 13 viviendas.

4.- En el período de tiempo transcurrido se produce la aprobación definitiva y entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio que modifica las condiciones urbanísticas de aplicación en la parcela referida hasta el punto de ser incompatibles la licencia en vigor existente y el cumplimiento del Planeamiento urbanístico vigente.

5.- Ante este hecho la interesada inicia las gestiones necesarias para subsanar, lo que entiende como un error de la redacción del PGOU, recibiendo el visto bueno municipal y la manifestación de Parque Ingenieros s.l., equipo redactor del plan de que efectivamente no se tuvo conocimiento de la situación urbanística de la parcela con licencia en vigor. (se adjunta informe)

6.- Se presenta por Parque Ingenieros s.l. a solicitud de la Junta de Gobierno del ayuntamiento de Medio Cudeyo, expediente de subsanación de error ante la CROTU recibiendo de esta la denegación de lo solicitado por entender que si bien procede considerar los hechos y el "histórico" de la parcela, considera que el cauce adecuado es por la vía de la "modificación puntual del PGOU". (se adjunta resolución)

El PLANEAMIENTO VIGENTE en el municipio de Medio Cudeyo es el PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Regional Urbanismo en sesión de 16-11-2010.

El régimen normativo que afecta al objeto de esta modificación se regula en el Capítulo 28 Artículos 12.28.1....12.28.5. Ordenanza nº1. Edificación Residencial Unifamiliar (UAR, UAB, U2A,U2B,U2C), en la medida que la modificación trata de sustituir la citada ordenanza de aplicación por la Ordenanza regulada en el Capítulo 41 del PGOU, artículos 12.41.1....12.41.2. Ordenanza nº 12. SU3. Urbano Residencial Densidad Media...

La regulación actual del régimen jurídico de los aspectos mencionados es la siguiente:

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

(Copia parcial de la ordenanza para U2A del PGOU)

.../...

**“ CAPITULO 28. ORDENANZA N° 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C).**

**ARTICULO 12.28.1.- AMBITO**

*1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos destinados a edificación residencial unifamiliar sobre parcelas privativas. Se denominan (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C).*

**ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA UNIFAMILIAR.**

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Unifamiliar aislada (AS) | En todas las categorías (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C) |
| Pareados: (P)            | En las categorías U2A, U2B y U2C                   |
| Adosados: (A)            | En las categorías U2A, U2B y U2C.                  |

**ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.**

*El uso característico es el residencial unifamiliar.*

**ARTICULO 12.28.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.**

*Son usos compatibles los que se señalan a continuación:*

*1. En planta baja de edificio y vinculado al titular de la vivienda:*

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Garajes y servicios de automóvil

*2. En edificios exentos:*

- Talleres y garajes de camiones
- Locales de hostelería
- Locales de reunión
- Escolar
- Cultural
- Asociativo
- Religioso
- Institucional
- Asistencial
- Residencial Comunitario
- Deportivo

*Son usos prohibidos el resto.*

**ARTICULO 12.28.5.- GRADOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MAXIMA POR HECTAREA.**

| GRADO | EDIFICABILIDAD | DENSIDAD MAX. POR HA.              |
|-------|----------------|------------------------------------|
| UAR   | 0,20 m2/m2.    | -----<br>1 viv / parcela existente |
| UAB   | 0,30 m2/m2.    | 10 viv /Ha                         |
| U2A   | 0,30 m2/m2.    | 15 viv /Ha                         |
| U2B   | 0,40 m2/m2.    | 20 viv /Ha                         |
| U2C   | 0,50 m2/m2.    | 25 viv /Ha                         |

*El aprovechamiento de la planta bajo cubierta, computa y está comprendido en los índices anteriores. La planta bajocubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.”*

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

(Copia de la ordenanza asumida PAC SU3 del PGOU)

.../...

**"CAPÍTULO 41. ORDENANZA N° 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.**

**ARTÍCULO 12.41.1.- AMBITO**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

**ARTÍCULO 12.41.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.**

*Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:*

- 1.- *Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.*
- 2.- *Usos. Los señalados en la Ordenanza SU2.*
- 3.- *Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.*
- 4.- *Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidas por los correspondientes Estudios de Detalle.*
- 5.- *Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.*
- 6.- *Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.*
- 7.- *Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificación a este respecto.*
- 8.- *Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.*
- 9.- *Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m<sup>2</sup>.*
- 10.- *Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 12 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda, Planta tercera y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.*
- 11.- *Vuelos. Los señalados en SU2.*
- 12.- *Estudios de Detalle. Se deberán realizar Estudios de Detalle previamente a la presentación de los Proyectos de Edificación cuando se señale en los Planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias o bien en los casos que determine el Ayuntamiento."*

### **I.3 CONTENIDO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACION.**

#### **I.3.1 Finalidad y contenido de la modificación**

La finalidad de la modificación del planeamiento es corregir la omisión de un hecho constatado, no tenido en cuenta en la redacción y posterior aprobación del plan. Se trata por tanto de dar cobertura legal y urbanística a un acto municipal en vigor y cumplir con el deber de justicia e igualdad para todos los administrados.

Es por esto que, desde la potestad discrecional que orienta la política social y económica municipal y se plasma en el planeamiento, se quiere cumplir con los actos realizados y fomentar la igualdad de trato y oportunidad para todos los administrados facilitando el desarrollo urbanístico del municipio, eliminando del Planeamiento errores u omisiones que provocan desconcierto, ralentizan el acto administrativo e impiden el desarrollo urbanístico deseado.

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

### I.3.II Alcance de la modificación

Con las finalidades expuestas se modifica el plano de Calificación, Ordenación y Alineaciones .en lo relativo a la ordenanza de aplicación que afecta a la parcela con referencia catastral 39042A006000440000SP y a una parte de la edificación con referencia catastral 001400200VP40C0002YG (en concreto esta referencia catastral se refiere a la edificación completa situada al norte de la parcela y consta de dos inmuebles adosados de los que el situado al oeste es el incluido en el ámbito de la presente modificación), que queda de la siguiente manera:

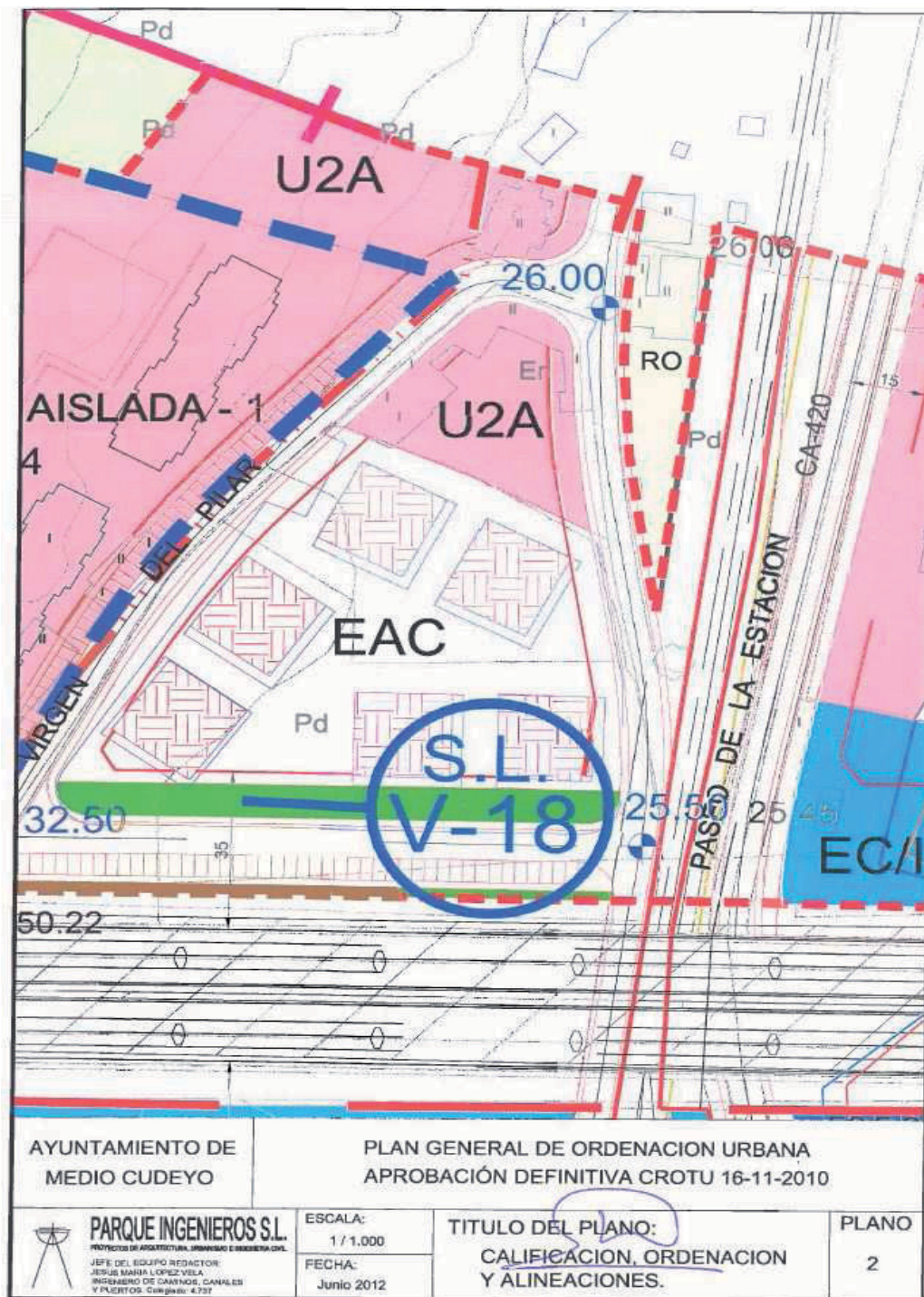
#### Plano situación:



CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

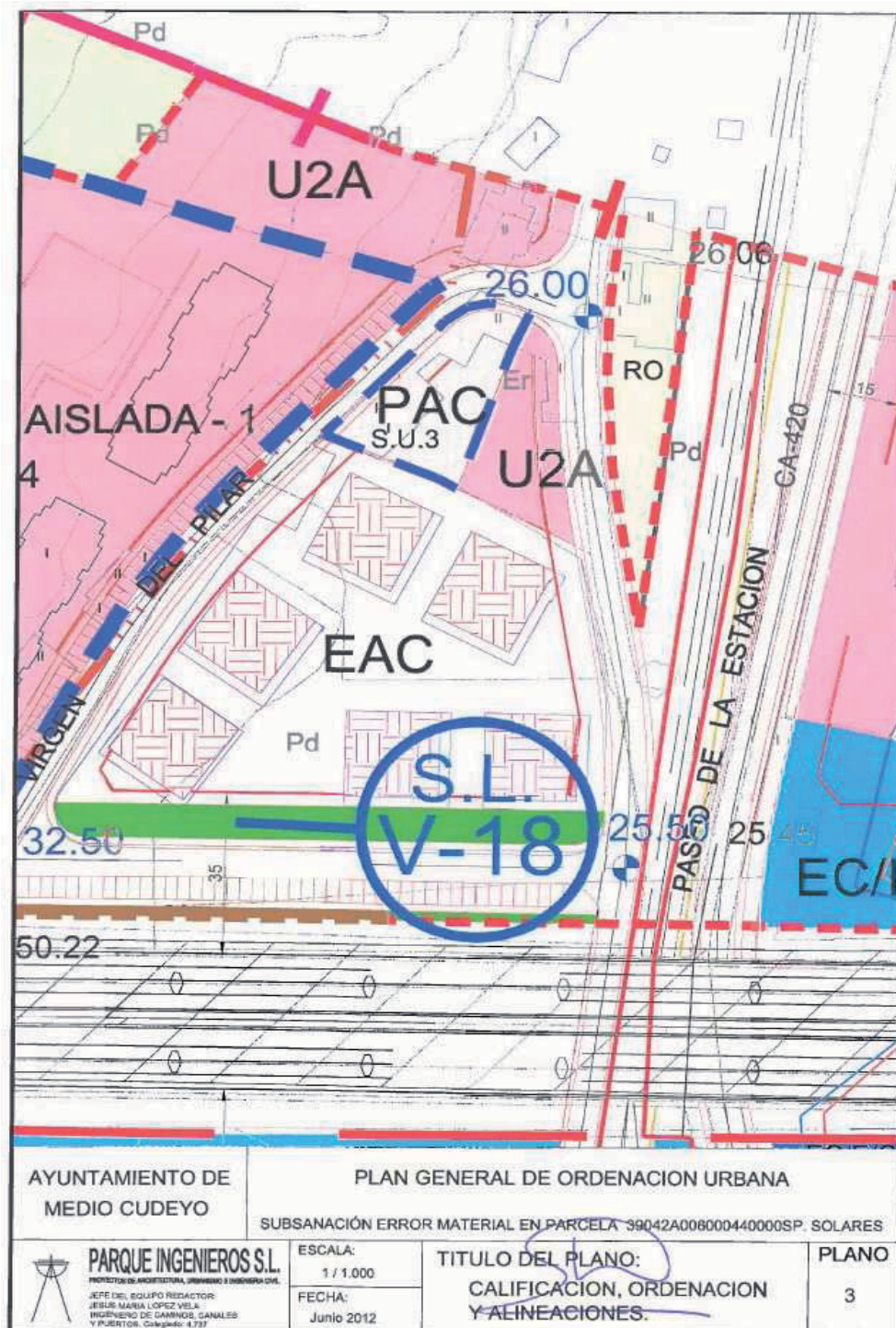
Plano PGOU actual:



CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

### Plano Modificado propuesto:



VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

## II MEMORIA JUSTIFICATIVA

### II.1 RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

*1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión*

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del PGOU, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento.

El contenido exigido de la modificación se regula en el apartado 2 del citado artículo 83:

*2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.*

*3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:*

*a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.*

*b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.*

*c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.*

*4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.*

*5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.*

*6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La*

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

*alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.*

*7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.*

La modificación planteada propone reconocer la licencia municipal de obras concedida y vigente y por tanto no supone ningún incremento de edificabilidad ni de densidad sino únicamente dar la cobertura legal y urbanística necesaria que permita la materialización de los m2 ejecutables de acuerdo a la licencia concedida. Tanto la edificabilidad como la densidad aprobadas en la licencia concedida se ajustan a las directrices y parámetros urbanísticos recogidos en la PAC (S.U.3) y las reservas necesarias para espacios libres y equipamientos entran dentro de las consideraciones globales tomadas en cuenta en la redacción y aprobación del PGOU vigente en el municipio, sin que sea preciso su reconsideración ni incremento.

Para el supuesto de que el criterio de interpretación nos lleve a plantear la diferencia de edificabilidad y densidad entre lo existente y lo autorizado por la licencia municipal vigente, se estará a lo dispuesto por la ley del Suelo en su artículo 40, según el cual se procederá a la valoración económica por parte del técnico municipal, de las reservas necesarias de espacios libres y equipamientos. Quedando obligado el promotor al pago de dicha valoración resultante. La modificación propuesta no supone cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos por lo que no es preciso establecer otros nuevos.

El artículo 71.2 establece que *La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.*

De acuerdo a la *Ley de Cantabria 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, artículo 1 Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, se modifica la disposición transitoria primera de la Ley de Cantabria 2/2001.

La modificación planteada no contempla cambio de clasificación del suelo, por cuanto ya está clasificado como urbano. Únicamente se propone modificar su calificación adaptándola a la licencia de obras vigente y no supone cambios con la importancia o naturaleza que impliquen la necesidad de una revisión del planeamiento, por lo que está dentro de los supuestos indicados en la Ley 5/2012.

## **II.2 POTESTAD DISCRECCIONAL**

### **II.2.1 Potestad.**

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración, la cual, no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio. El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación a los hechos determinantes que concurren.

La diversidad de intereses concurrente en el campo del urbanismo, hacen del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento bifásico en el que la aprobación provisional del Municipio, viene rematada por la definitiva de la Administración Autonómica, y siempre sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste.

La LOTRUSCA recoge este esquema tradicional en los artículos 68 y 69 en cuanto a la aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento y definitiva por la CROTU y en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

*Artículo 71. Aprobación definitiva*

CVE-2015-4601

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

*1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.*

*2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la delegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.*

*3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior”.*

Dado que la modificación planteada no incide en aspectos de interés supra municipal, cuya determinación está en función del entono físico local y en el modelo territorial que definen las PGOU, la oportunidad para establecer el régimen jurídico y modificarlo corresponde al Ayuntamiento, sin que el control del ejercicio de tal discrecionalidad exceda de la esfera local.

## **II.3 INTERÉS GENERAL.**

### **II.3.I Interés general**

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de una margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social. Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión.

El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al ente territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

Partiendo de este razonamiento jurídico resulta que, como se ha expuesto anteriormente, se pretende únicamente adaptar el PGOU para admitir y amparar una licencia de obras concedida y en vigor, para lo que únicamente se debe modificar la ordenanza de aplicación en una parcela urbana del núcleo de Solares. Con esta actuación se facilita y fomenta el desarrollo urbano y la gestión del PGOU.

Existen otras parcelas en circunstancias iguales o parecidas que si fueron tomadas en cuenta por el PGOU. Es de interés general establecer un igual trato a todos los administrados más si esto supone el desarrollo y crecimiento del municipio.

Es por todo ello que mediante la presente modificación se pretende adecuar el PGOU a la realidad administrativa de una parcela que cuenta con licencia de obras concedida y en vigor y sin embargo el planeamiento actual impide su desarrollo.

### **II.3.II Justificación de la conveniencia y oportunidad.**

#### **II.3.II.a. Necesidad**

La alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997). Detectadas las carencias del planeamiento para dar cobertura legal y urbanística a los actos resueltos por la Junta de Gobierno municipal en una parcela puntual del municipio como es la referida sobre la que existe concedida licencia de obras para realizar un edificio de 13 viviendas y en vista de la inadecuación de este hecho con lo actualmente dispuesto por el

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

Planeamiento vigente, se propone la modificación de las determinaciones del plan que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Con la propuesta de modificación puntual se subsanan estas deficiencias y se facilita el desarrollo urbano del municipio.

#### **II.3.II.b. Urgencia**

La modificación del PGOU, dada su escasa entidad y que afecta únicamente a un aspecto puntual del mismo, procede realizarla mediante el procedimiento de modificación, pues la administración debe actuar con celeridad y eficacia ante situaciones que dificulten la consecución del interés general pretendido.

Tanto la duración del trámite de revisión del planeamiento general como el hecho de que el Gobierno de Cantabria haya manifestado su intención de modificar la LOTRUSCA, así como el hecho cierto y evidente de que el PGOU vigente es muy reciente y aún pendiente de desarrollo, hacen prever que la entrada en vigor de un nuevo plan general no se producirá en el futuro inmediato.

No resultaría eficaz, por lo tanto, esperar a la revisión del PGOU para introducir esta modificación, con la pérdida de oportunidades y perjuicio al interés general y particular de muchos propietarios que ello supone, máxime en una situación económica como la actual.

#### **II.3.III Efectos sobre el planeamiento**

La modificación de la ordenanza de aplicación en la parcela concreta que nos ocupa no supone una alteración de la estructura urbana puesto que no hace más que posibilitar llevar a cabo un acto tomado por el Ayuntamiento y contribuir con ello al desarrollo urbanístico del municipio. No se incrementaría el efecto de los usos actuales en lo referente al impacto visual, el impacto paisajístico o siquiera un aumento significativo del uso de las redes públicas de servicios.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el PGOU de Medio Cudeyo, supone una incidencia mínima sobre el núcleo urbano y no modifica el modelo territorial, la estructura del PGOU ni la morfología y estructura del propio municipio.

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

### III CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO

#### Ordenanza actual de aplicación:

(Copia parcial de la ordenanza para U2A del PGOU)

.../...

" **CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C).**

##### ARTICULO 12.28.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos destinados a edificación residencial unifamiliar sobre parcelas privativas. Se denominan (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C).

##### ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA UNIFAMILIAR.

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Unifamiliar aislada (AS) | En todas las categorías (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C) |
| Pareados: (P)            | En las categorías U2A, U2B y U2C                   |
| Adosados: (A)            | En las categorías U2A, U2B y U2C.                  |

##### ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

##### ARTICULO 12.28.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

###### 1. En planta baja de edificio y vinculado al titular de la vivienda:

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Garajes y servicios de automóvil

###### 2. En edificios exentos:

- Talleres y garajes de camiones
- Locales de hostelería
- Locales de reunión
- Escolar
- Cultural
- Asociativo
- Religioso
- Institucional
- Asistencial
- Residencial Comunitario
- Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

##### ARTICULO 12.28.5.- GRADOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MAXIMA POR HECTAREA.

| GRADO | EDIFICABILIDAD | DENSIDAD MAX. POR HA.              |
|-------|----------------|------------------------------------|
| UAR   | 0,20 m2/m2.    | -----<br>1 viv / parcela existente |
| UAB   | 0,30 m2/m2.    | 10 viv /Ha                         |
| U2A   | 0,30 m2/m2.    | 15 viv /Ha                         |
| U2B   | 0,40 m2/m2.    | 20 viv /Ha                         |
| U2C   | 0,50 m2/m2.    | 25 viv /Ha                         |

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta, computa y está comprendido en los índices anteriores. La planta bajocubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros."

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

## Ordenanza de aplicación propuesta:

(Copia de la ordenanza asumida PAC SU3 del PGOU)

.../...

**"CAPÍTULO 41. ORDENANZA Nº 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.**

### ARTÍCULO 12.41.1.- ÁMBITO

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTÍCULO 12.41.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

- 1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. Los señalados en la Ordenanza SU2.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.
- 4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidas por los correspondientes Estudios de Detalle.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificación a este respecto.
- 8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m<sup>2</sup>.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 12 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda, Planta tercera y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.
- 11.- Vuelos. Los señalados en SU2.
- 12.- Estudios de Detalle. Se deberán realizar Estudios de Detalle previamente a la presentación de los Proyectos de Edificación cuando se señale en los Planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias o bien en los casos que determine el Ayuntamiento."

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

#### **IV Trámite ambiental**

En el presente capítulo se detallan los criterios ambientales y principios de sostenibilidad aplicables a la modificación planteada, en cumplimiento del artículo 45.2 del *Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*.

##### **IV.1 Normativa ambiental**

La *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, establece la obligación de someter a evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

A su vez, la *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado* (en adelante LCA 17/06) y el *Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, establecen los mecanismos administrativos para llevar a cabo dicha evaluación.

##### **IV.2 Objetivos, alcance y desarrollo previsible de la modificación**

La modificación proyectada pretende únicamente respetar los derechos urbanísticos adquiridos por el interesado sobre la parcela de referencia, facilitar el desarrollo urbano de la zona y fomentar la gestión urbanística del recientemente PGOU aprobado.

El alcance se limita estrictamente a lo indicado, esto es, modificar la ordenanza de aplicación en una parcela concreta para posibilitar la construcción de un edificio de 13 con licencia de obras concedida y en vigor.

##### **IV.3 Alternativas al proyecto**

Dada la escasa entidad e incidencia de la modificación planteada, la única alternativa consiste en no realizarla, bien fiando el efecto buscado a una futura revisión del planeamiento municipal, bien ignorando la necesidad detectada por el Ayuntamiento y los derechos del interesado.

Tal y como se indica en el apartado de la memoria dedicado a la justificación y oportunidad del proyecto, a alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997). Detectadas las carencias del planeamiento para el cumplimiento de los actos adoptados por la Junta De Gobierno Municipal, se torna no sólo en una potestad, sino en una obligación remover los obstáculos urbanísticos que lo impidan modificando las determinaciones del PGOU que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Con la propuesta de modificación puntual se subsanan estas deficiencias y se permite facilitar el desarrollo urbano deseado y objetivo principal de los Planeamientos urbanísticos de aplicación.

La modificación del PGOU que se plantea, dada su entidad y que afecta únicamente a un aspecto muy puntual del mismo, procede realizarla mediante el procedimiento de modificación, pues la administración debe actuar con celeridad y eficacia ante situaciones que dificulten la consecución del interés general pretendido.

No resultaría eficaz, por lo tanto, esperar a la revisión del PGOU para introducir esta modificación.

##### **IV.4 Efectos ambientales previsibles**

El proyecto se limita a un ámbito muy reducido y determinado del territorio dentro del núcleo urbano, por lo que no afecta a zonas incluidas dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria. Es un entorno de suelo urbano edificado y muy deformado. La actuación propuesta no repercute en la fauna o vegetación porque el entorno ya está deformado. Es un enclave sin valor ambiental.

VIERNES, 10 DE ABRIL DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 21

El ecosistema no tiene un especial valor por encontrarse en un entorno de prados sin importancia medioambiental. Está rodeado por viario e incluido en la malla urbana por todos sus vientos.

Tampoco existen riesgos de hundimientos, inundabilidad, cársticos, etc. El enclave se encuentra a considerable distancia del cauce del río Miera por lo que tampoco afecta a su ecosistema.

En lo referente al abastecimiento de aguas el incremento necesario es mínimo y despreciable para lo contemplado por el municipio. Del mismo modo y por igual motivo, el incremento de población que se estima es tan pequeño 8-20 personas con respecto a lo propuesto que el incremento de necesidades de saneamiento es despreciable.

Paisajísticamente el entorno ya está transformado, el paisaje de la zona no es de alta calidad sino media baja. Cualquier intervención paisajística estará a lo dispuesto por la norma incluida en el Plan General de Medio Cudeyo

No tiene tampoco efecto significativo sobre los hábitats, especies silvestres y ecosistemas naturales.

#### IV.5 Incidencia sobre el territorio y la planificación territorial o sectorial

El proyecto tiene un carácter muy puntual y la incidencia sobre el territorio es despreciable. No condiciona en modo alguno la ejecución del planeamiento municipal o territorial y no tiene relevancia supra municipal.

La edificación futura guardará estéticamente una consonancia con las ya existentes en el entorno.

La parcela referida no está afectada por el POL, ni por la legislación de sendas y caminos de Cantabria, ni por las NUR.

La modificación propuesta se adecúa a la normativa sectorial de aplicación se adapta al PGOU y a todos los asuntos medio ambientales.

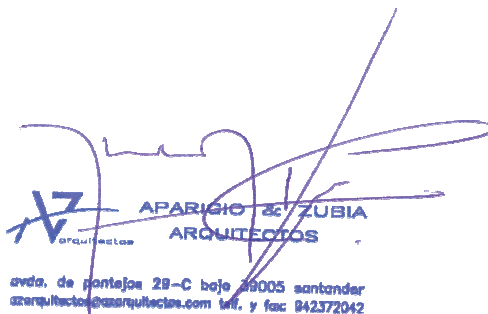
El PGOU de Medio Cudeyo es de reciente aprobación y para obtenerla se procedió siguiendo todas las exigencias medio ambientales y por supuesto de obtuvo el necesario informe favorable medio ambiental de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.

#### IV.6 Normas aplicables para la aprobación y desarrollo del proyecto

En el epígrafe II.1, dentro del capítulo dedicado a la memoria justificativa, se detalla el régimen jurídico, naturaleza y procedimiento legal para la aprobación y desarrollo de la modificación puntual proyectada.

Se estará en cualquier caso a lo dispuesto por el PGOU vigente, la Ley del Suelo de Cantabria, y demás legislación.

En Santander a 20 de febrero de 2.015.



APARICIO & ZUBIA  
ARQUITECTOS

avda. de pontejos 28-C bajo 39005 santander  
aparicio@aparicio.com info. y fax 942372042

Fdo: Aparicio&Zubia arquitectos, slp

2015/4601

CVE-2015-4601