



MARTES, 22 DE JULIO DE 2014 - BOC NÚM. 140

Una vez identificadas y consultadas las administraciones públicas afectadas y público interesado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, se emite la siguiente

**RESOLUCIÓN**

Se modifica la Modificación Puntual del PGOU de Medio Cudeyo, que consiste básicamente en aprobar la ordenación urbanística para permitir la implantación de una superficie comercial en suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 y Anexo B de la Ley 1/7/2006 de Contorno Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, y a los datos de carácter ambiental, se concluye que dicha Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante lo cual, y a los efectos oportunos, se remite copia de las respuestas recibidas a los consultados previos a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

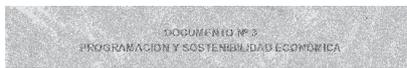
Por tanto, el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no es preciso la elaboración y presentación del informe de sostenibilidad ambiental. Lo anterior se entiende en perjuicio de informar a nivel urbano de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de plan o programa para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Frente a la presente resolución podrá interponerse, en el plazo de un mes, Recurso de Alzada ante el Consejo de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, y Urbanismo.

Santander, 2 de julio de 2014.

El director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística (R.S. Decreto 10/2014, de 13 de febrero),  
el director general de Urbanismo,  
Fernando de la Fuente Ruiz.

2015/0010



**3.1. Alcance y contenido**

La Ley 2/2001 de Cantabria señala en su artículo 52.1 apartado e) que uno de los documentos del Plan General, y por ende de las modificaciones puntuales, es el siguiente:

"e) Estudio económico – financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello"

La modificación de esta Ley, mediante la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero cuyo objeto es su adaptación a la Ley 8/2007 del Suelo (ahora Texto Refundido 2/2008), incorpora una letra f) al artículo 52.1 y añade un apartado 2, añadiendo lo siguiente:

"f) Programa de actuación en el que se incluirá, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategias del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanto documentación venga exigida en la legislación básica estatal."

Es decir, la modificación debe contener:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero
- Documento exigido por la legislación ambiental y la básica estatal

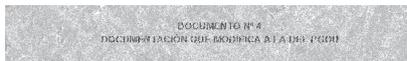
Donde este último apartado hace referencia por un lado a los contenidos ambientales, que no son objeto del presente apartado, y la documentación exigida a la legislación básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 15.4 de la ley 2/2008:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la implantación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Todo esto se traduce en que el Plan debe contener los siguientes aspectos, los cuales se integran en el presente apartado:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Leve incremento de la actividad de los servicios de parques y jardines al existir más espacios libres públicos, que se conformarán con un bajo mantenimiento, y que en todo caso, es despreciable en el conjunto de Solares
- Leve incremento de la actividad de los servicios de recogida de basuras municipales, despreciable en el conjunto de Solares
- Leve incremento, en el periodo de vida útil de los elementos cedidos (vial, aparcamiento y espacios libres) de las reparaciones, estimando como periodo de vida útil la de 25 años para zonas pavimentadas, pasados los cuales sería necesaria una reinversión similar a la original para volver los espacios públicos al inicio de su vida útil

Por tanto se considera que la actuación se encuadra dentro de la sostenibilidad de las Haciendas Públicas sin causar una carga desproporcionada o que afecte de una forma significativa a los presupuestos municipales, y la cual además, se considera compensada por los propios impactos favorables derivados de la actuación.



- Estudio económico – financiero.
- Informe de Sostenibilidad Económica.

**3.2. Programa de actuación y plan de etapas**

Pese a que no exista una programación como tal del suelo urbano, la presente modificación puntual se gesta en el marco de una voluntad firme de desarrollo del área, concluyendo una programación en el primer y segundo cuatrienio del PGOU, esto es en el periodo Febrero 2011 – Febrero 2015 y Febrero 2015 – Febrero 2019, plazo éste en el que se prevé su desarrollo completo.

El plan de etapas consta de una única fase.

**3.3. Estudio económico financiero**

El coste de las obras de urbanización derivadas del desarrollo del ámbito se resumen a continuación, sin perjuicio de la mayor concreción que deba tener el correspondiente proyecto de obras.

COSTES URBANIZACION DEL AREA				
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL AREA				
DESCRIPCIÓN	USO	Cantidad	Coste US (€)	Total (€)
DESPELLOZO, LIMPIEZA SUPERFICIAL Y DEMOLICIONES	P.A.	-	-	8.200,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	P.A.	-	-	28.470,00
PLAZA DE PARQUEO	P.A.	1.841,00	86.800,00	102.000,00
ZONAS VERDES Y ARBOLADO	IND	1.252,00	40,00	48.380,00
TRAZA, LICENCIA, PAVIMENTOS Y OTROS DATOS ADMINISTRATIVOS	P.A.	-	-	4.000,00
<b>SUB</b>				<b>182.950,00</b>
Costes generales		0,10		25,00
Beneficio Industrial		0,50		11.800,00
<b>TOTAL</b>				<b>204.775,00</b>

PRELUDIO BASE DE URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 228.342,20

**3.4. Informe de sostenibilidad económica**

El impacto de la actuación sobre la hacienda pública tiene dos vertientes, una de impacto favorable y otra de impacto desfavorable.

El impacto favorable, es decir ingresos para la Administración, ya sea de forma directa o indirecta, es el siguiente:

- Ingresos directos por tasas y licencias, incluidas las de construcción y actividad, estimados en 60.000 €
- Ingresos por impuestos derivados de la actividad
- Generación de puestos de trabajo y activación del consumo

El impacto desfavorable, es decir los nuevos costes, se traducen en:

- Leve incremento de la actividad de los servicios de limpieza al existir más suelo público, despreciable en el conjunto de Solares

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

**ACTUACIÓN AISLADA – 2**  
**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA CON ORDENACIÓN DETALLADA DE USO TERCIARIO**

**DATOS GENERALES**

Localización: Solares  
Plano nº: 2.2.2  
Planeamiento de desarrollo: Ordenación detallada  
Normativa: Plan Especial de infraestructuras básicas: No  
Objetivos: Tiene por objeto la creación de suelo urbano  
Ordenación detallada: SI  
Discontinuo: No  
División en Unidades de Actuación: No  
Sistema de actuación: -  
Programación: -

**DATOS GENERALES**

Superficie bruta ámbito de ordenación (m2):	3.573	
Superficie SG Interiores totales (m2):	-	Superficie SG Adscritos totales (m2): -
Espacios libres EL (m2):	-	Espacios libres (m2): -
Equipamientos EC (m2):	-	Equipamientos (m2): -
Vialio público (m2):	-	Vialio público (m2): -
Superficie neta (m2):	3.573	
Aprovechamiento medio (ua/m2):	0,49	
Aprovechamiento urbanístico (ua):	1.751	

Cesión correspondiente al Ayuntamiento:  
Uso característico: productivo en su categoría de comercial; compatibles los demás usos productivos y el aparcamiento  
Tipología característica: edificación abierta  
Categoría: UP  
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,49  
Superficie construable total (m2 totales): 1.751  
Nº máximo de viviendas (totales): 0  
Reserva de viviendas protegida (b): 0  
Cesiones de Sistemas Locales:  
Espacios libres EL (m2): -  
Equipamientos EC (m2): -  
Plazas de aparcamientos: -  
Cesiones/Superficie pública resultante: 2.373 (1.232 esp. Libre + 1.141 vialio)

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN:**

El objeto de la ordenación es obtener un mínimo de 25 plazas de aparcamiento público en el casco urbano de Solares, la apertura y mejora del vialio público de acceso a los garajes del edificio colindante al Norte, y el establecimiento de un corredor de zona verde al Sur y Oeste con las edificaciones colindantes (corredor con mantenimiento del arbolado existente y con una función de integración ambiental de la nueva construcción).

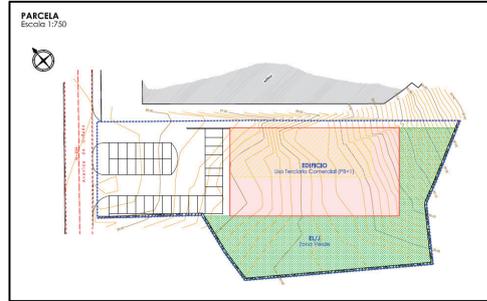
La ordenación volumétrica de la edificación consistirá en un volumen con una ocupación máxima del 100% del área establecida en la ficha gráfica y un máximo de dos plantas de altura, la baja podrá ocupar la totalidad del área de movimiento indicada y la planta primera un máximo del 50% de la planta baja a desarrollar en la zona establecida al efecto en la ficha gráfica adjunta. Sobre la cubierta de la planta baja no ocupada por la edificación podrán sobresalir casetones que alberguen estrictamente núcleos de comunicación, instalaciones, elementos de ventilación o climatización, paneles solares, lucernarios o cualquier otro elemento similar, adoptando soluciones de diseño que minimicen su altura, y presencia desde la vía pública. El espacio libre no ocupado en azotes y estos elementos sobresalientes no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

La rasante resultante será la determinada mediante proyecto constructivo, debiendo ajustarse a +/- 1 metro respecto de la rasante de referencia de la Avenida de Oviedo. Los paramentos Sur y Este de la edificación podrán servir para la contención de la zona verde.

La altura y volumen máximo será el representado en la ficha gráfica adjunta, sin perjuicio de los elementos puntuales anteriormente indicados sobre cubierta. La altura máxima útil de planta será de 4,5 m y la libre de 4,00 metros. Se permite el aprovechamiento bajo rasante conforme a los criterios generales del PGOU y el aparcamiento en cubierta, cuya presencia sobre la vía pública deberá minimizarse mediante un peto de protección adecuado a la estética del edificio. La nueva edificación tendrá imagen de un uso terciario, acorde con el contexto residencial en el que se encuentra.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

Se aporta a continuación: Plano de calificación, ordenación y alineaciones y la AA-2 (la distribución del aparcamiento es orientativa) y esquema de volúmenes máximos (esquema orientativo, no vinculante, a definir en proyecto)



**A) Planos de información**

- PI-01 "Situación"
- PI-02 "Delimitación sobre topográfico"
- PI-03 "Delimitación sobre ortofoto"
- PI-04 "Topográfico"
- PI-05 "Vegetación"
- PI-06 "Patrimonio"
- PI-07 "Planeamiento vigente"
- PI-08 "Servidumbres de carreteras (no vinculantes; tramo de N-634 transferido)"

**B) Planos de ordenación**

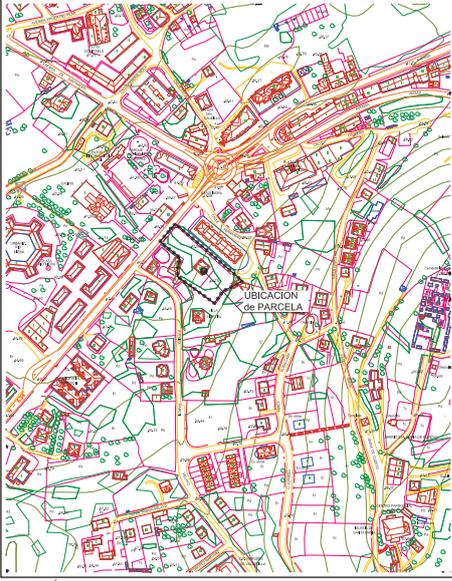
- PO-01 "Alternativa 1". Planta
- PO-02 "Alternativa 1". Alzados
- PO-03 "Alternativa 2". Planta
- PO-04 "Alternativa 2". Alzados

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO**



**SITUACIÓN. Mapa Carreteras**  
Sin Escala



**SITUACIÓN. Cartografía**  
Escala: 1:3.000

PROMOCIONES SUANOTI S.L.

VF



Por TRANSPROEYECT



Fér: Fernando GARCÍA URULLA

ESCALAS

Ver Plano

ORIGINALES

GMEJES

Original en A3

TÍTULO DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"

EDICIÓN DEL PLANO

**SITUACIÓN**

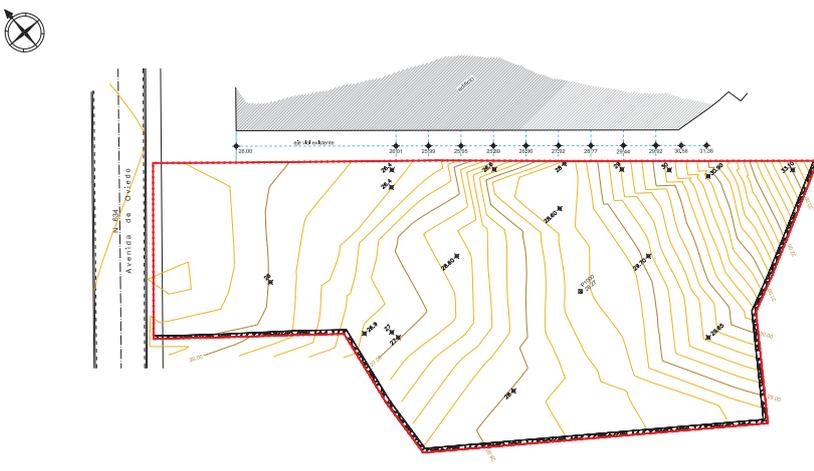
Nº PLANO

1-01

FECHA

Julio 2014

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO**



**LEYENDA**

--- DELIMITACIÓN

PROMOCIONES SUANOTI S.L.

VF



Por TRANSPROEYECT



Fér: Fernando GARCÍA URULLA

ESCALAS

1:400

ORIGINALES

GMEJES

Original en A3

TÍTULO DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"

EDICIÓN DEL PLANO

**DELIMITACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO**

Nº PLANO

1-02

FECHA

Julio 2014

CVE-2015-4425

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

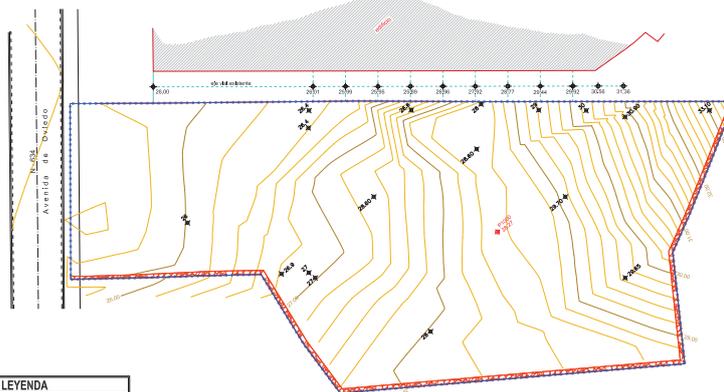
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO



LEYENDA
--- DELIMITACIÓN

PROMOCIONES SUANOTI S.L.	V.P.	Por TOPOPROYECT	ESCALAS Original en A3 SI ESCALA ORIGINALES SIN ESCALA	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESIGNACIÓN DEL PLANO DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO	Nº PLANO 1-03 FECHA Julio 2014
--------------------------	------	-----------------	--	---	--	---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO



LEYENDA
--- DELIMITACIÓN
--- CURVAS DIRECTORAS
--- CURVAS NORMALES
--- EDIFICACIÓN EXISTENTE
--- MURD PERIMETRAL
--- ACERVA
■ BASES TOPOGRÁFICAS
✱ PUNTO ALTIMÉTRICO

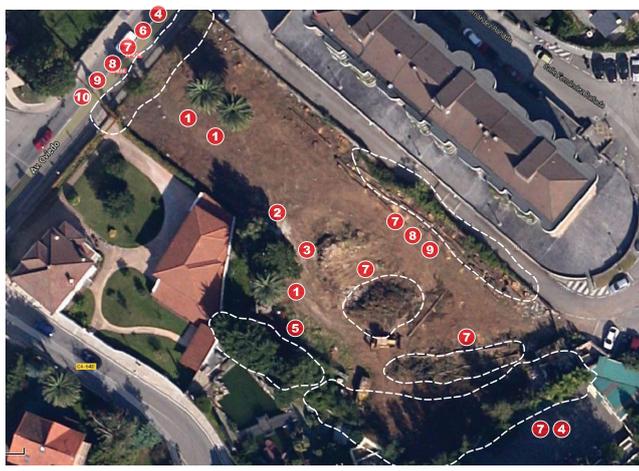
PROMOCIONES SUANOTI S.L.	V.P.	Por TOPOPROYECT	ESCALAS 1:400 ESCALA GRÁFICA ORIGINALES SIN ESCALA	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESIGNACIÓN DEL PLANO TOPOGRÁFICO	Nº PLANO 1-04 FECHA Julio 2014
--------------------------	------	-----------------	--	---	--------------------------------------	---

CVE-2015-4425

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO**

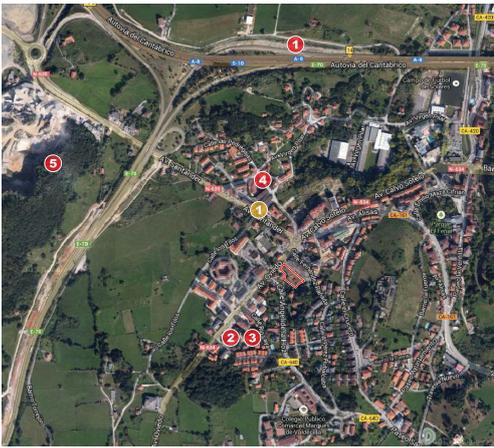




LEYENDA		
1 PHOENIX CANARIENSIS	3 CUPRESSUS SP	9 SAMBUCUS NIGRA
2 PHOENIX WASHINGTONIA	6 LIGUSTRUM SP	10 AUCUBA
3 MAGNOLIA SP	7 RUBUS ULAMIFOLIUS	
4 LAURUS NOBILIS	8 HEDERA	

PROMOCIONES SUANOTI S.L.	V.P.F. Fdo: _____	 Fdo: Fernando GARCIA URRILA	ESCALAS: Original en A3 Sin Escala: ORIGINALES: SUAVES	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESIGNACIÓN DEL PLANO VEGETACIÓN	Nº PLANO: 1-05 FECHA: Julio 2014
--------------------------	----------------------	--	---	---	-------------------------------------	-------------------------------------

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO**



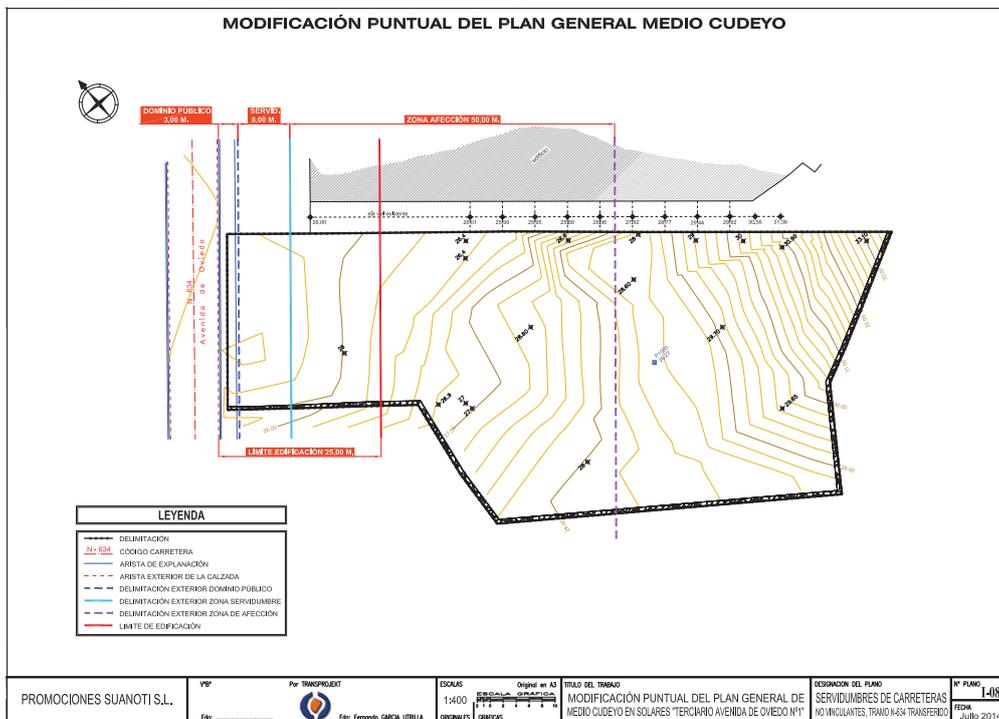
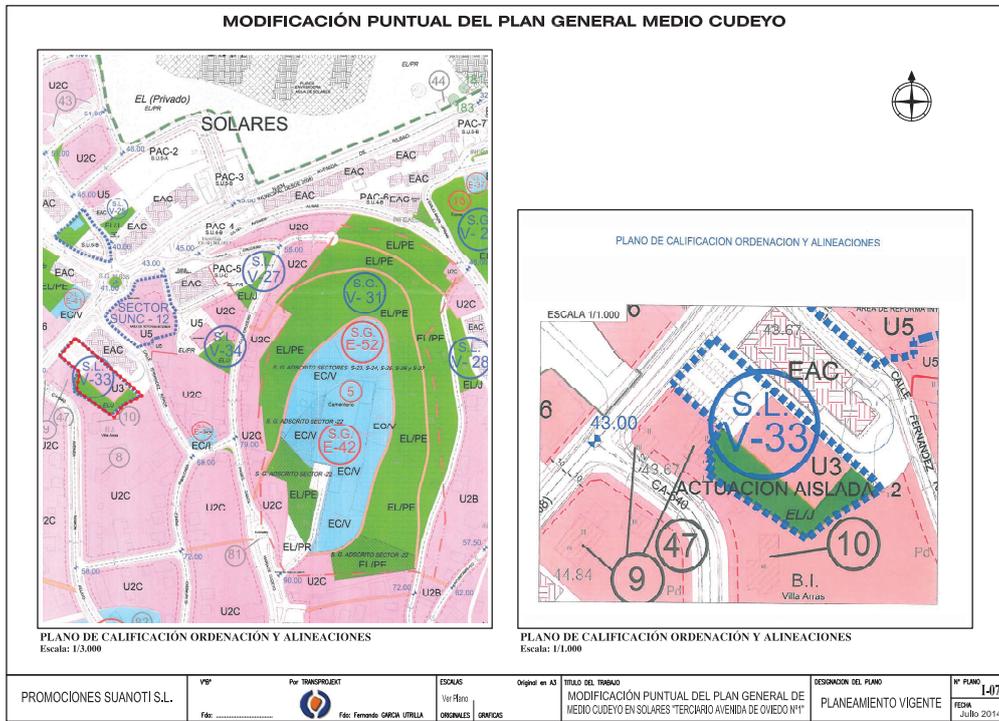


YACIMIENTOS		EDIFICIOS CATALOGADOS PGOU		BIEN DE INTERÉS CULTURAL	LEYENDA
1 ESPERAS	4 SOLARES	1 VILLA TORRE NORDEZ	3 VILLA ARRAS	1 PALACIO DE LOS MAROQUESES DE VALBUENA	--- DELIMITACIÓN
2 MATORRAL I	5 PICO CASTILLO	2 CASAS S.XIX-E.XX	4 CASINO		
3 MATORRAL II					

PROMOCIONES SUANOTI S.L.	V.P.F. Fdo: _____	 Fdo: Fernando GARCIA URRILA	ESCALAS: Original en A3 Sin Escala: ORIGINALES: SUAVES	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESIGNACIÓN DEL PLANO PATRIMONIO	Nº PLANO: 1-06 FECHA: Julio 2014
--------------------------	----------------------	--	---	---	-------------------------------------	-------------------------------------

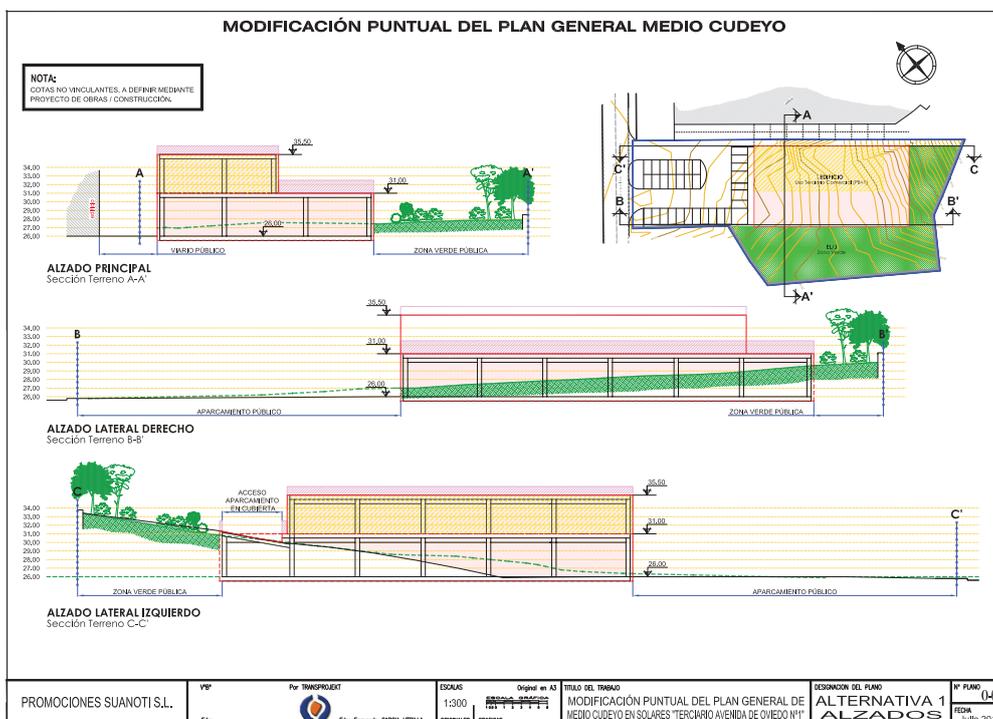
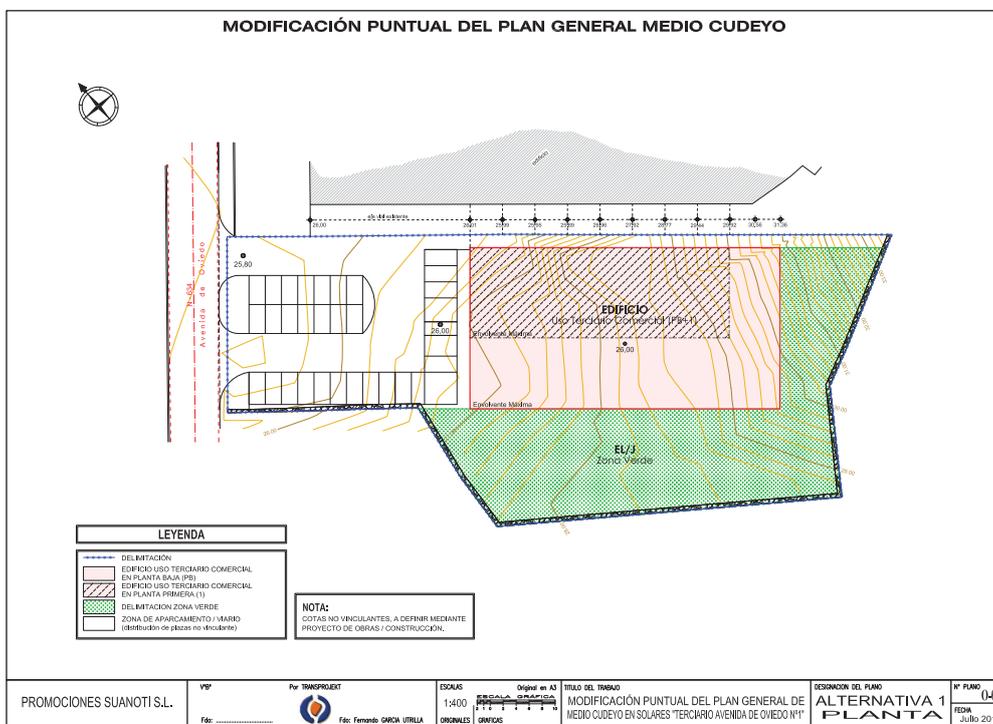
CVE-2015-4425

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



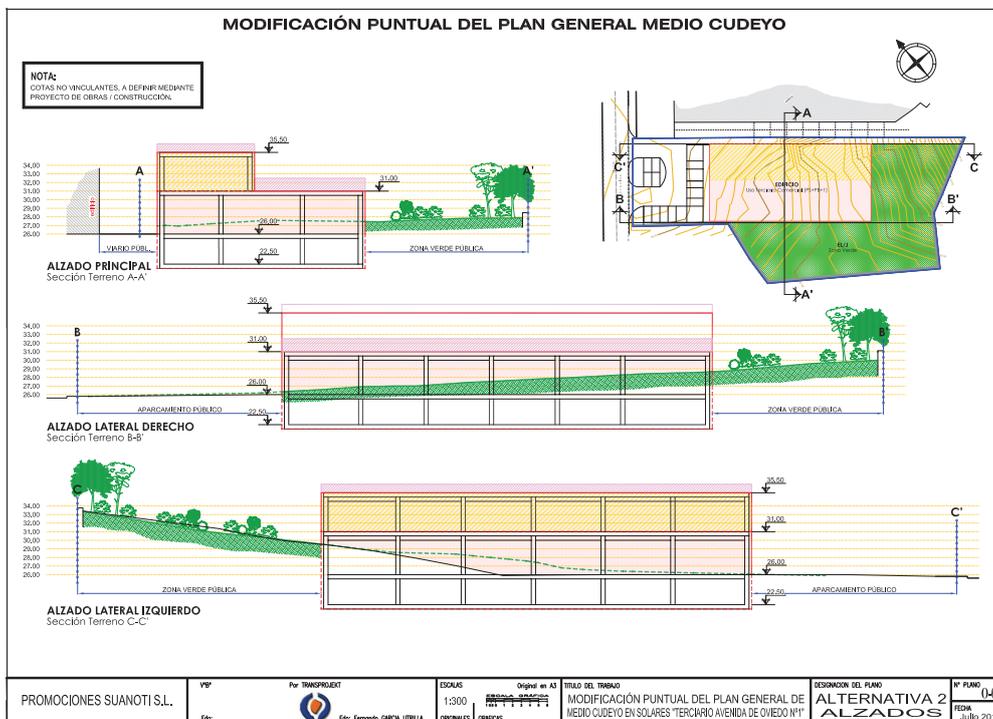
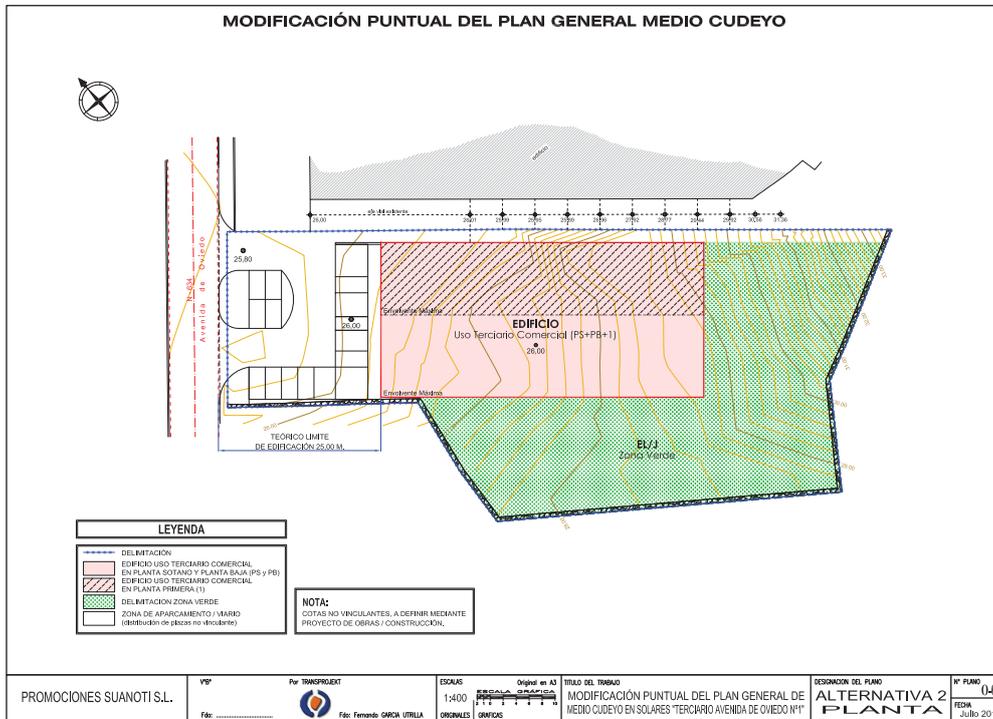
CVE-2015-4425

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



CVE-2015-4425

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



2015/4425

CVE-2015-4425