

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CVE-2015-4425	Ayuntamiento de Medio Cudeyo Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 4 del Plan General de Ordenación Urbana.	Pág. 1365
CVE-2015-4519	Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana.	Pág. 1386
CVE-2015-4601	Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 3 del Plan General de Ordenación Urbana.	Pág. 1404

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

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

CVE-2015-4425 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 4 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 4 del PGOU, promovida por SUANOTI.

Punto Cuarto: Propuesta de aprobación definitiva de Modificación Puntual Nº 4 del PGOU, promovida por SUANOTI (Avenida Oviedo, 1, Solares).

Considerando que, con fecha 27 de marzo de 2014 se inició el procedimiento para tramitación de Modificación Puntual Nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Promociones SUANOTI, S. L., que afecta a la parcela con referencia catastral 0436002VP-4003N0001UZ, sita en la Avenida de Oviedo, nº 1, de Solares, redactada por TRANSPROJEKT, al objeto de poder implantar de una superficie comercial.

Vista la resolución de 4 julio de 2014 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística mediante la que se estima que la Modificación Puntual "Terciario Avenida de Oviedo, nº 1", al objeto de implantar superficie comercial en el municipio de Medio Cudeyo no tiene efecto significativos sobre el Medio Ambiente.

Considerando que el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, en sesión plenaria celebrada el día 25 de septiembre de 2014, aprobó inicialmente la Modificación Puntual Nº 4 del P.G.O.U. de Medio Cudeyo.

Considerando que el expediente de Modificación Puntual Nº 4 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 del 22 octubre de 2014 y en el periódico Alerta de fecha 16 de octubre de 2014, periodo durante el cual no se ha recibido 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 4 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Promociones SUANOTI, S. L., que afecta a la parcela con referencia catastral 0436002VP4003N0001UZ, sita en la Avenida de Oviedo, nº 1, de Solares, redactada por TRANSPROJEKT, al objeto de poder implantar de una superficie comercial.

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-2015-4425

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana Nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Promociones SUANOTI, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 0436002VP4003N0001UZ sita en la Avenida de Oviedo, nº 1, de Solares, redactada por TRANSPROJEKT, al objeto de poder implantar de una superficie comercial.

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 4 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Promociones SUANOTI, S. L., que afecta a la parcela la parcela con referencia catastral 0436002VP4003N0001UZ sita en la Avenida de Oviedo, nº 1, de Solares, redactada por TRANSPROJEKT, al objeto de poder implantar de una superficie comercial.

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.

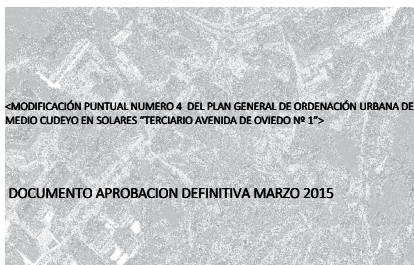
Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46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

Valdecilla, 24 de marzo de 2015.

La Alcaldía,

María Antonia Cortabitarte Tazón.

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



Ingeniería:



Promotor:

PROMOCIONES SUANOTI.S.L.

- 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

0.1. Introducción

El presente documento constituye una **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo** para la parcela sita en la Alameda de Oviedo nº 1 de Solares, de referencia catastral 0436002VP4003N0001UZ, e incluida en la "actuación aislada-2" de dicho planeamiento general.

Su objeto es variar las determinaciones urbanísticas del planeamiento en la parcela señalada a fin de que en la misma se pueda implantar un uso terciario en volumen exento.

Contenido:

0.1. Introducción	2
0.2. Marco normativo	2
DOCUMENTO Nº 1. Memoria informativa	
1.1. Suelos objeto de modificación puntual	2
1.2. Situación actual de los terrenos	3
1.3. Descripción del medio	5
1.4. Planeamiento general	11
1.5. Aspectos sectoriales	12
1.6. Conclusiones y condicionantes	14
DOCUMENTO Nº 2. Memoria justificativa y de ordenación	
2.1. Alcance y contenido	15
2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento	15
2.3. Potestad discrecional e <i>ius variando</i>	16
2.4. Interés general	17
2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica	17
2.6. Descripción y estudio de alternativas	18
2.7. Descripción global de la alternativa seleccionada	19
2.8. Sus efectos sobre el planeamiento	19
2.9. Tramitación ambiental	20
DOCUMENTO Nº 3. Programación, plan de etapas, estudio económico financiero e informe de sostenibilidad económica	
3.1. Alcance y contenido	24
3.2. Programa de actuación y plan de etapas	24
3.3. Estudio económico-financiero	24
3.4. Informe de sostenibilidad económica	24
DOCUMENTO Nº 4. Documentación sustitutiva a la del PGOU una vez aprobada la modificación puntual	
DOCUMENTO Nº 5. Planos	
A) Planos de información	



Situación de la parcela

0.2. Marco normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**, y por el Reglamento de Planeamiento de 1979, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Suelos objeto de modificación puntual

La parcela objeto de análisis y de la que, como se verá en siguientes apartados, es necesario tramitar una modificación puntual al objeto de poder implantar una superficie comercial de determinadas características, es la que se describe a continuación. Parcela sin edificar sita en la Avenida de Oviedo nº1 de Solares, de referencia catastral 0436002VP4003N0001UZ, y de 3.520 m² de superficie según catastro y 3.573,46 m² de superficie según medición topográfica y de 3.502 según plan general, reflejada de modo orientativo en la imagen siguiente.

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



Frente de la parcela a la CN-634

Al Sur y parte del Este, colinda con una parcela con una casa de tipología unifamiliar y un gran jardín arbolado y aparcamiento que acoge un negocio destinado a dar servicios integrales a bodas.



Imagen exterior de la parcela colindante por el Sur

Al Este con un vial público, de carácter local que da acceso a los garajes de un bloque de viviendas, conectando posteriormente con el resto de vías municipales. El uso residencial anexo a esta calle por el Este es un bloque de vivienda

colectiva de 6 plantas de altura ubicadas sobre un zócalo comercial corrido, que se encuentra semienterrado, de modo que su frente Norte queda en situación de planta y su frente Sur en situación de sótano.



Calle con la que la parcela colinda por el Este



Bloque residencial

Y, al Oeste, además de con parte de la finca situada al Sur, colinda con una vivienda unifamiliar con jardín, contigua a otra de similares características aunque mayor porte.



Vista desde la parcela de las fincas colindantes por el Oeste

1.3. Descripción del medio

En el presente apartado se describe de modo somero el medio en el que se ubica la parcela, por si se detectaran condicionantes para el desarrollo de la presente modificación puntual.

Para ello se aborda el medio físico, biológico y humano, en los siguientes apartados.

1.4. Medio físico

El medio físico comprende la topografía, climatología, hidrología y geología.

Topografía

Tal y como se puede observar en el Plano de Información PI-03 "Topográfico" la parcela tiene inclinación Norte-Sur, partiendo de la cota de la Avenida de Oviedo, a la +25,80 aproximadamente, hasta llegar a la +33,70 en su extremo Sureste. Esta elevación del terreno es más pronunciada en la parte Sur que en la parte Norte, en consonancia con las rasantes de la calle con la que linda la parcela por su extremo oriental, y que es sensiblemente plana en un tramo inicial, para luego tomar una pendiente muy pronunciada de entorno al 12%.

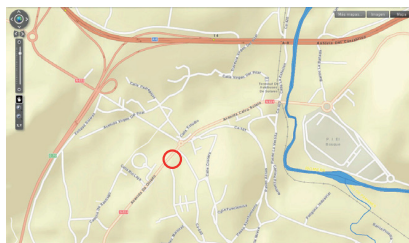
Climatología

El clima de Medio Cudeyo en general es atlántico, en general suave y atenuado, con una temperatura media de 14°C y frecuentes lluvias.

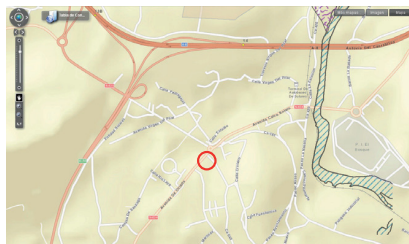
Hidrología

No se observan ríos ni cauces de agua ni en la parcela ni en su entorno.

El más próximo es el Río Miera, que se encuentra a unos 630 metros de distancia a través del continuo edificado.



Río Miera en azul delimitado en la cartografía de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y ubicación de la parcela en un círculo rojo



Riesgo inundaciones en rayado azul delimitado en la cartografía de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y ubicación de la parcela en un círculo rojo

Geología

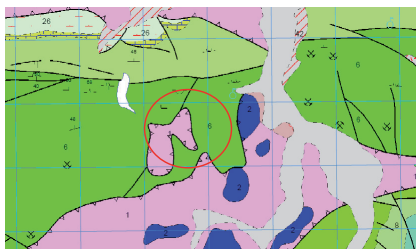
El núcleo de Solares se ubica en suelos de época triásica y cretácica, formada por materiales donde dominan las calizas, en concreto con facies Keuper y calizas con rudistas y orbitolinas y dolomías.

CVE-2015-4425

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

En concreto se pueden observar las afloraciones de roca en la superficie de la parcela.

Por otro lado no se observan riesgos de deslizamiento naturales de la parcela ni sobre la misma, sin perjuicio de que exista una contención de tierras hecha al Sur de la misma y cuya efectividad depende del correcto mantenimiento de dicho muro.



Extracto del Mapa Geológico y Minero Español, con la ubicación del núcleo de Solares resaltado en un círculo



1.4.1. Medio ambiente

El medio ambiente comprende la vegetación, fauna, paisaje y espacios naturales protegidos.

Vegetación

La vegetación de la parcela está formada en toda su superficie de gramíneas rústicas correspondiente con el prado típico de la zona, algunas masas arbustivas y arbolado de porte.

La identificación de las especies vegetales presentes en la parcela se realiza en el plano de información PI-04 "Vegetación", y corresponde con las siguientes especies:

- Arbóreas:
 - *Phoenix canariensis*, 3 ejemplares de gran porte, 2 situados aislados al Norte de la parcela y uno junto al lindero Oeste
 - *Phoenix washingtonia*, 1 ejemplar de menor porte que los anteriores situado junto al lindero Oeste, entremetido con el Magnolio
 - *Magnolia* sp, de gran porte, altura y verticalidad, situado junto al lindero Oeste

- *Laurus nobilis*, situados en todo el perímetro de la parcela Sur y parte del Este, además de encontrarse algún ejemplar aislado en su límite Norte; en general son ejemplares adultos
- *Cupressus* sp, 6 ejemplares adultos y de porte en el lindero Oeste, verticales y ordenados, y un ejemplar aislado en el lindero Sur en malas condiciones vitales
- *Ligustrum* sp, en ejemplares de poco porte en el lindero Norte de la parcela, paralelos al cerramiento

• Arbustivas:

- *Rubus ulmifolius*, ejemplares diseminados por la parcela, concentrados en el perímetro de la parcela y en las zonas en las que se aprecian movimientos de tierra
- Hiedra, en abundancia en algunas zonas de cerramiento y muro
- *Sambucus nigra*, en forma arbustiva en la zona Este del muro, más soleada por la ausencia de árboles de porte
- *Aucuba*, algunos ejemplares aislados en el frente de la parcela junto a la verja, probablemente existente como reproducción de algún ejemplar plantado en el pasado

Por otro lado, se aprecia algún ejemplar aislado de *Cortaderia selloana* (plumero) en las zonas donde han existido movimientos de tierra relativamente recientes y junto a elementos ajenos a la parcela (depósitos, andamios, escombros, etc). En concreto en el mes de Enero del año corriente se han detectado 3 ejemplares en flor.

Fauna

La fauna asociada a la parcela es la propia de zonas de pradería, como invertebrados o pequeños mamíferos, como topillos.

En relación a las especies faunísticas sobre las que recae algún tipo de protección declarada de forma administrativa no se aprecia que estas habitan ni frecuentan en la parcela ni en su entorno inmediato, tal y como se comenta en la tabla siguiente en la que se relacionan las especies protegidas que se conoce están presentes en el Término Municipal de Medio Cudeyo y su relación con la parcela:

ESPECIE	NORMA PROTECTORA	GRADO DE PROTECCIÓN	COMENTARIOS EN RELACIÓN A LA PARCELA
Ranita de San Antonio (Hyla arborea)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres	Vulnerable Anexo IV	No se observan. Además la inexistencia de zonas húmedas reduce mucho la posibilidad de que estos anfibios tengan algún tipo de vinculación con la parcela.
Alimoche común (Neophron arborea)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres	Vulnerable	No se han avistado ejemplares en las visitas de campo a la parcela, ni los vecinos con los que se ha hablado recuerdan haberlos visto sobrevolar la zona. Tampoco se han observado nidos, lo cual además sería muy poco probable por el entorno urbano de la parcela y la preferencia de estas especies por andar en zonas de roca, no constituyendo este su entorno natural. Tampoco se considera que la parcela tenga significación como proveedora de alimento a estas especies.
Murciélago de herradura mediterráneo (Rhinolophus euryale)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres	Vulnerable Anexo II	No se ha visto ningún murciélago en la parcela, en concreto no se han observado signos de su presencia en la construcción situada al Sur de la parcela. Tampoco asociados a las zonas de matorral o arbóreas.
Murciélago grande herradura (Rhinolophus ferrumequinum)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres	Vulnerable Anexo II	Además las condiciones de la parcela por ruido, entorno urbano, escasa vegetación, ausencia de cuevas, etc son poco favorables a asentamientos de murciélagos.
Murciélago de cueva (Myotis bechsteinii)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas	Vulnerable	No se ha visto ningún murciélago en la parcela, en concreto no se han observado signos de su presencia en la construcción situada al Sur de la parcela. Tampoco asociados a las zonas de matorral o arbóreas.
Murciélago ratonero (Myotis bechsteinii)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres	Vulnerable Anexo II	Además las condiciones de la parcela por ruido, entorno urbano, escasa vegetación, ausencia de cuevas, etc son poco favorables a asentamientos de murciélagos.
Escarabajo de las cuevas (Cantabrogeus leuquei)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas	Vulnerable	Su género y especie son endémicos de Cantabria, estando asociadas a zonas que se encuentran lejos de la parcela objeto de modificación.
Sapo partero común (Alytes obstetricans)	Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres	Anexo IV	No se ha visto ningún sapo en la parcela ni se detectan zonas húmedas a las que pudieran asociarse.
Lagartija roquera (Podarcus muralis)	Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres Catálogo Nacional de Especies Amenazadas	Anexo IV IE	Las lagartijas vistas sobre el cerramiento de la finca parecen ser lagartijas comunes.

Finalmente, no se detecta que la parcela sea un corredor de ningún tipo de fauna, sin perjuicio del tránsito de los animales entre el terreno de la misma y las zonas adyacentes de las parcelas colindantes.

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

Paisaje

La unidad de paisaje a la que pertenece esta parcela es de zona urbana a la escala de un municipio rural, con mezcla de tipologías edificatorias y densidades medias.



Paisaje del entorno

Existe vegetación de porte en sus parcelas colindantes por el Este y Norte, aspecto a tener en cuenta desde el punto de vista paisajístico.

Espacios naturales protegidos y árboles catalogados

Ni la parcela, ni su entorno inmediato, se encuentra afectado por Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario (LICs) o Zonas de Especial Importancia Para las Aves (ZEPA).

Además, ningún árbol de la parcela se encuentra dentro del "Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria", habiendo dos incluidos en la localidad de Solares, ambos en la finca del Balneario de Solares (un Cedro del Atlas y un Tulipero de Virginia).

1.4.2. Medio Humano

El medio humano se desglosa en la demografía y economía, los usos del suelo, la estructura de la propiedad, las infraestructuras y el patrimonio.

Demografía y economía

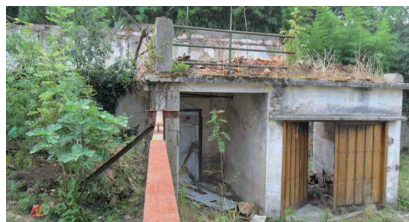
Solares constituye el centro administrativo, social y económico del municipio en el que se ubica, Medio Cudeyo. Esto se pone de manifiesto por su estructura urbana evolucionada hacia una urbe que se aleja del concepto de pueblo, el constante crecimiento de su población, y la agrupación de los principales servicios y comercios de referencia en la comarca.

En concreto, Solares posee un supermercado en edificio exento y algún comercio de menor entidad.

La implantación de una nueva superficie terciaria de relevancia a la escala del núcleo favorece la continuación de Solares como "capital" comarcal además de favorecer la creación de empleo y con ello el mantenimiento de la población y economía local.

Usos del suelo

El uso actual del suelo de la parcela es un uso improductivo, habiendo sido demolida la construcción principal existente en la parcela, de uso residencial, y quedando un volumen auxiliar edificado en el Sureste de la parcela en situación de ruina.



Construcción existente al Sureste de la parcela

Estructura de la propiedad

La "actuación aislada 2ª" se corresponde con una única parcela, la catastral 0436002VP4003N0001UZ, la cual es de un único propietario.

Infraestructuras

Todas las infraestructuras de servicios urbanos se encuentran a pie de parcela, tal y como corresponde al suelo urbano consolidado.

El acceso rodado a pie de parcela se encuentra en la Avenida de Oviedo, y en la calle situada al Este de la misma que es de titularidad pública según reza en la escritura de segregación y cesión con destino a viales de fecha 2 de Noviembre de 1999, mediante la que se cede al Ayuntamiento "la zona de terreno que rodea la finca desde el borde exterior de la terraza de edificación en que se encuentran los portales y los locales comerciales hasta el límite de la finca por sus lados Sur, Este y Oeste, con el fin de que se proceda al asfaltado, adacentamiento, iluminación, alcantarillado y cuidado posterior de dicho terreno".

Sin perjuicio de ello en la actualidad los vehículos rodados no acceden a la parcela, quedando el acceso desde la primera vía protegido mediante barandillas y de la segunda por el desnivel existente.

En relación a los restantes servicios urbanos todos se encuentran en los alrededores a la parcela, tal y como se constata con las siguientes fotografías.



Alumbrado público al Este de la parcela



Recogida de pluviales al Este de la parcela



Electricidad al Noreste de la parcela



Saneamiento al Noreste de la parcela

CVE-2015-4425

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



Extracto del plano de servidumbres de la operación de aeronaves, con la parcela señalada en rojo

LEYENDA

- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves.
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo.
- Servidumbre Correspondiente a la Markéba VOR 11.
- Servidumbre Correspondiente a la Markéba VOR 28.
- Servidumbre Correspondiente a la Markéba ILS 28.
- Servidumbre Correspondiente a la Markéba NDB 11.
- Curvas de Nivel Secundarias.
- Límite Término Municipal.

Esta afección podrá condicionar la configuración o señalización de las construcciones de la parcela, lo cual parece poco probable al tratarse de una parcela que en el Plan General en vigor, que ha superado informe favorable de la Agencia de Seguridad Aérea Estatal, prevé un mayor número de alturas que en la presente modificación puntual.

Sin perjuicio de ello se deberá a tender a lo establecido en el correspondiente informe de servidumbres aeronáuticas a emitir por el Ministerio de Fomento.



Extracto de la cartografía del POL con, con la parcela señalada en un círculo azul

- CATEG. DE PROTECCIÓN:
- Protección Costera.
 - Protección Intermedial.
 - Protección de Ribera.
 - Protección Ecológica.
 - Áreas Int. Paisajístico.
 - Protección Litoral.
- CATEG. DE ORDENACIÓN:
- Modelo Tradicional.
 - Área Patrimonial.
 - Área No Litoral.
- ACTUACIONES INTEGRALES ESTRATÉGICAS:
- Productivas.
 - De Reordenación.
 - Ambientales.
- OTRAS CATEGORÍAS:
- Unidades Singulares.
 - Est. Org. Territorial.
 - Esp. Nat. Protegidos.
 - Suelos Urbanos o Ramales Parcelas Adjudicados.

Carreteras nacionales

Aunque no existe esta afección sectorial como tal, al estar el tramo de la Carretera Nacional 634 con el que linda al Norte la parcela transferida al Ayuntamiento, se tiene en cuenta el criterio de distancias que tradicionalmente han ido vinculadas a esta vía para las parcelas colindantes o próximas, y con ello intentar mantener en la propuesta de alternativas coherencia con el entorno.

Con carácter general las distancias a estos efectos, teniendo en cuenta el carácter de de carácter convencional de la nacional en el resto de su recorrido son las siguientes:

- Zona de dominio público: zona de 3 metros de anchura medidos respecto de la arista de explanación, en esta zona, actualmente incluida en la parcela, solamente podrán realizarse obras de interés público compatible con la seguridad de la carretera y previa autorización del Ministerio de Fomento
- Zona de servidumbre: zona de 8 metros de anchura medidos desde el límite exterior del dominio público, cuyas obras también deben responder al interés público compatible con la seguridad de la carretera y previa autorización del Ministerio de Fomento
- Zona de afección: zona de 50 metros de anchura medida desde el límite exterior de la zona de servidumbre; cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento
- Línea límite de edificación: línea situada a 25 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca) en la que no se permiten construcciones

Las distintas zonas se identifican en el plano de información PI-08 "Servidumbres de carreteras".

Plan de Ordenación del Litoral (POL)

La parcela objeto de modificación es suelo urbano, y, por tanto se encuentra fuera del ámbito de aplicación del POL, tal y como se puede observar en la siguiente imagen extraída del Decreto 50/2010, de 26 de agosto, sobre inclusión y zonificación de terrenos del municipio de Medio Cudeyo en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral.

Tramitación ambiental

La Memoria Ambiental del Plan General no estableció ninguna reflexión ni consideración en relación a la "actuación aislada 2" objeto de la modificación puntual pretendida, ni a su entorno inmediato.

Asimismo, es mandado de la Memoria el que todas las medidas ambientales en ella contempladas, así como en el ISA, se incorporaran en el articulado del PGOU, lo que se entiende fue incorporado en el capítulo 20 de las Ordenanzas del PGOU "protección del Medio Ambiente, y de aplicación a cualquier actuación que depende del Plan General, es decir, tanto para la ordenación actual de la parcela como para la ordenación que pudiera resultar de la presente modificación.

Sin perjuicio de ello, la Memoria Ambiental si establece alguna determinación relativa a la protección de la vegetación y de la hidrología que se tiene en cuenta en el planteamiento de la presente modificación puntual en su fase de propuestas de ordenación.

Por otro lado, y como es preceptivo en la tramitación de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones, la presente modificación puntual es objeto de evaluación ambiental estratégica, de la cual, y como se verá expresamente en el apartado 2.9 de la Memoria justificativa y de ordenación del presente documento se ha concluido que la modificación puntual aquí tratado no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.7. Conclusiones y condicionantes

Una vez analizada la situación actual de la parcela y de su entorno se llega a la conclusión de que existen algunas cuestiones, que se denominarán "condicionantes" a tener en cuenta para el posterior planteamiento de alternativas de ordenación, y que son:

1. Presencia de elementos catalogados en el PGOU con protección ambiental en el entorno de la parcela
2. Servidumbre legales derivadas de la proximidad al Aeropuerto de Santander
3. Se toman voluntariamente como condicionantes al planteamiento de alternativas las servidumbres legales derivadas de la proximidad a la carretera nacional 634, en concreto, la línea límite de edificación, pese a que no sean de aplicación al estar transferido el tramo correspondiente a la Avenida de Oviedo
4. Dotaciones públicas a obtener en el PGOU (corredor verde con mantenimiento de arbolado, mejora de la vialidad local y aparcamiento público), si bien podrán ser objeto de adaptación en la nueva ordenación pormenorizada



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

2.1. Alcance y contenido

El objeto de la Modificación Puntual es establecer la ordenación volumétrica adecuada para permitir la implantación un uso terciario comercial que recalifique el entorno dominante residencial y favorezca los servicios de proximidad de Solares.

La ordenación volumétrica debe dar cabida a un local de unos 1.200 m² en planta baja, de 4,5 metros de altura de libre en la parcela, con posibilidad de una segunda de unos 551 m² de superficie construida, sin que se produzca por tanto, incremento de edificabilidad sobre la estipulada en el PGOU.

Se consideran objetivos complementarios el mantenimiento de un corredor verde, el ensanche de la calle Este, la creación de un aparcamiento público, y el posibilitar la materialización de la edificabilidad otorgada por el planeamiento aprobado en condiciones de servicio adecuado al uso pretendido.

Su alcance es limitado, afectando únicamente a la ficha de la AA-2 donde se cambiarían sus ordenanzas y su imagen gráfica.

2.2. 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 (LOTURSCA)

"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 Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, 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. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

a) *...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan perteneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.*

b) *...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.*

c) *...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.*

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes 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

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."

El artículo 71.2 LOTURSCA 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.

2.3. Potestad discrecional e ius variandi

Potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, lo que 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).

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.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles".

Titular de la potestad

La diversidad de intereses concurrente en el campo del urbanismo, hacen inicialmente 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, como ya quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDI1989/9283.

La LOTURSCA 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 LOTURSCA:

"Artículo 71. Aprobación definitiva

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

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.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

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

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.

(-)-"

El alcance del control de legalidad e intereses supralocales ha sido analizado por el TS a la luz de la legislación estatal anterior a la LOTURSCA, aunque con el matiz del refuerzo a la autonomía municipal del apartado 3 del artículo 71, la regulación de ésta es similar a aquella, por lo que nos sirve la jurisprudencia del TS para analizar el contenido y alcance de ambas competencias.

La doctrina jurisprudencial sobre la dicotomía entre la autonomía municipal y el control autonómico se condensa en la muy conocida sentencia de 18 de mayo de 1992 (dictada en el recurso de apelación número 1694 de 1990), ha concretado la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) Aspectos reglados del plan: control pleno de la Comunidad, con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:

a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.

b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

B) Aspectos discrecionales: También aquí es necesaria aquella subdistinción:

a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

a) Serán, sí, viables los controles tendientes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23

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

enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc.-.

b) No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el apartado a), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -Sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989- resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".

Ejercicio de la potestad en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende variar las determinaciones urbanísticas de la AA-2 incorporando un nuevo uso y reestudiando la volumetría resultante de modo que se adapte de la mejor manera al entorno y al uso en cuestión. Con ello se persigue recalificar el centro de Solares, dotándolo de mayores servicios al servicio de las viviendas de este núcleo y del conjunto de la comarca.

Tal actuación, por tanto, entra de lleno en el ámbito discrecional de la potestad pública urbanística. Las circunstancias indicadas responden a claras razones técnicas debidamente justificadas, así como resultan positivas para el interés general, dentro de un claro criterio de razonabilidad.

2.4. 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 (STS 16/07/1997).

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).

En el presente supuesto es indudable el interés público urbanístico, pues del desarrollo efectivo de la AA-2 se consigue un aparcamiento público, el ensanche de una calle local y una zona verde, como también es indudable el interés público de la modificación, mediante la que se consigue dotar de servicios, tradicionalmente equipamientos, al casco urbano de Solares, que por su condición de cabecera de comarca, garantiza además un servicio a un conjunto mayor de población.

edificabilidad en dos bloques, los portales y la estructura de pilares propia del uso residencial, lleva a que la cualificación de dichos usos comerciales sea limitada no siendo útiles para muchos servicios necesarios para la población que demandan superficies de mayores dimensiones, como supermercados, bazares, mueblerías, concesionarios, etc.

Por ello, y teniendo en cuenta como factor de oportunidad, el que ésta es una de las pocas, por no decir la única, parcela vacía del centro territorial de Solares, donde hay cabida para permitir formatos comerciales hoy en día demandados y con ello necesarios, se considera adecuada la propuesta de la presente modificación puntual, desde el punto de vista social y técnico.

Además, la materialización de un único volumen, sin incremento de la edificabilidad conferida en la ficha de la AA-2, conlleva una reducción de altura, lo que, con una imagen arquitectónica acompañada a su valor de centralidad en el casco urbano, favorece la integración de la parcela en el entorno, sirviendo de transición entre los bloques en altura más próximos a la "glorieta de la gasolinera" y las tipologías unifamiliares existentes en dirección a Sobremazas.

2.6. Descripción y estudio de alternativas

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Ambas son "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables".

Posteriormente se procederá a la selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

Descripción de alternativas

Las alternativas son:

- Alternativa 1: utilizar el 100% del área de movimiento de la AA-2, de modo que constituyera la planta de la edificación
- Alternativa 2: desplazar el volumen hacia el Norte, hasta la teórica línea límite de edificación de carreteras estatales, pese a la no vinculación estricta de este parámetro por estar ese tramo de carretera transferida

En este caso la alternativa 0, esto es no modificar el planeamiento no se tiene en consideración, puesto que no sirve para el objeto perseguido por la modificación puntual.

A continuación se describen ambas alternativas, si bien de forma previa se señalan algunas cuestiones comunes a ambas.

Elementos comunes a ambas alternativas

Existen dos cuestiones comunes a ambas alternativas, que son, en primer lugar, la adecuación de la delimitación de la parcela objeto de actuación aislada conforme a la realidad física de la parcela, en los términos que se reflejan de modo esquemático en la siguiente imagen:

Esta recalificación del entorno favorece además la reducción de la movilidad mecanizada, al generar establecimientos comerciales de proximidad, y reduce la distancia en vehículo de los usos residenciales del entorno.

La ciudad compleja es el modelo por el que está apostando el urbanismo en la Unión Europea y España como el más sostenible, que garantiza una organización interna de nuestras ciudades y núcleos urbanos que favorece la diversidad, el uso eficiente del suelo, y de los recursos naturales y energéticos; este modelo en el que se encuadra el centro de Solares, sin embargo, no se considera lo suficiente flexible como ara implantar determinados servicios demandados y requeridos por la población, como establecimientos comerciales en determinada tipología, que asimismo, da cabida a usos comerciales específicos demandados y necesarios por y para la población.

Por ello, la modificación aquí contemplada queda perfectamente encuadrada en los supuestos de interés general en los términos anteriormente expuestos.

Por otro lado, 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 el interés general que pretende tutelar la incorporación, se torna no sólo en una potestad, sino en una obligación remover los obstáculos urbanísticos que lo impidan modificando las determinaciones del plan general que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Con la presente propuesta de modificación puntual se subsanan aspectos dotacionales, en cuanto a servicios comerciales se refiere, y con ello se cubren necesidades de interés general existentes en el municipio y comarca.

2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

La configuración de Solares es de un núcleo compacto que se va diseminando a medida que aumenta la distancia a su centro, tomando su centro territorial la "glorieta de la gasolinera", esto es la confluencia de las tradicionalmente carreteras nacionales 634 y 635.

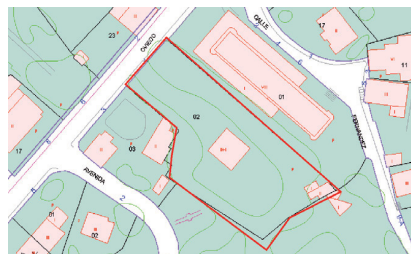
A lo largo de las márgenes de dichas calles la vivienda se desarrolla en tipología de manzana, con vivienda colectiva, y bajos comerciales. A partir de ahí, y hacia el exterior del casco la tipología va suavizándose en alturas y densidad llegando a dominar la de vivienda unifamiliar aislada.

Esta estructuración territorial se amplía hasta núcleos vecinos, fusionándose el de Solares con el de Valdecilla y prácticamente con el de Sobremazas.

Además, a Solares, van a converger las principales comunicaciones de proximidad, a los servicios de los núcleos del entorno, como Heras, Cedeñal, Hoznayo, Navajeda, La Cavada u Orejo, entre otras.

Ahi radica la importancia de que Solares tenga una oferta de servicios destacada, puesto que da servicio a un radio de influencia muy importante, además de a la propia localidad en sí que ostenta unos 4.000 habitantes fijos.

Por otro lado, ya en la actual ficha del AA-2, se permite el uso comercial en la planta baja de la edificación de uso dominante residencial, sin embargo, los volúmenes resultantes, y su ocupación en planta determinada por la necesidad de desarrollar la



En base catastral delimitación de la parcela, y en línea roja parcela resultante del plano topográfico según cierres físicamente construidos (muros y verjas)

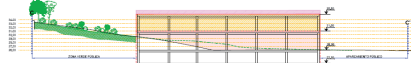
Y, en segundo lugar, el mantenimiento de las zonas verdes propuestas en la ficha del Plan General de la actuación aislada 2 (1.232 m2 de superficie) y de la siguiente determinación de carácter ambiental de la misma, relativa al "establecimiento de un corredor de zona verde al Sur con las edificaciones colindantes con mantenimiento del arbolado existente".

Alternativa 1

La alternativa 1 aprovecha la zonificación de la ficha del AA-2, si bien permitiría el desarrollo del volumen terciario comercial ocupando la totalidad de la zona edificable, con uso terciario en dos plantas de altura, una total de unos 1.200 m2 y otra parcial de unos 551 m2, orientada hacia el Este, esto es, hacia el volumen de mayor porte de sus aledaños.

En los lados Sur y Oeste de la edificación quedaría un corredor verde de 1.579 m2 de superficie, en forma de talud desde su límite Sur hasta la fachada Norte del edificio. Al igual que en el caso anterior, en todo este corredor se desarrollaría vegetación frondosa que integrara el volumen edificado.

En el frente de la parcela se crearía un aparcamiento público, para unos 14 vehículos (a concretar mediante proyecto de urbanización) que paliaría la demanda existente en el centro de Solares. Además se ensancharía la calle Fernández Rañada a todo lo largo de la parcela.



Sección vista desde la Calle Este (Calle Fernández Rañada)

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

Ambas alternativas son técnicamente y ambientalmente viables y consisten en construir un edificio terciario de una planta de altura, con posibilidad de una segunda planta de altura con una ocupación inferior al 50% de la baja, sobre una parcela urbana y adecuar los espacios verdes y zonas de aparcamiento resultantes según la topografía.

Selección de alternativas

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección, asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada factor de forma razonada, con valor 0 o 1, donde 0 identifica el peor modo de cumplimiento del factor y 1 el mejor modo de cumplimiento, conforme a la siguiente definición:

- Aspectos urbanísticos: se valorará la integración urbanística del edificio en el entorno
- Aspectos ambientales: se valorará los impactos generados previsibles
- Aspectos funcionales: se valorará la funcionalidad del edificio resultante y de los espacios dotacionales (aparcamiento y espacio libre)
- Aspectos económicos: se valorará el grado de inversión, obteniendo una mejor valoración la solución más económica

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: se otorga un 1 a ambas soluciones, quedando un volumen controlado y una zona verde de transición que garantiza la adecuada integración de la actuación en el entorno
- Aspectos ambientales: se otorga un 1 a ambas soluciones, siendo los impactos generados previsibles mínimos tal y como se ha justificado en la memoria inicial tramitada en el marco de la evaluación ambiental estratégica y que ha concluido que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente
- Aspectos funcionales: se otorga un 1 a la alternativa 1 y un 0 a la alternativa 2 por los siguientes motivos:
 - La zona verde de ambas, pese a poseer la misma superficie, tiene igual funcionalidad, la de integrar ambientalmente la actuación, no siendo espacios plenamente utilizables al constar de pendientes considerables. Por tanto la finalidad que tienen está cumplida con condiciones dimensionales y de soleamiento suficientes en ambas alternativas de igual modo
 - El aparcamiento público es de mayor superficie en la alternativa 1 que en la 2
- Aspectos económicos: se otorga un 1 a la alternativa 1 y un 0 a la alternativa 2 por los siguientes motivos:
 - El aparcamiento en cubierta es menos costoso que el aparcamiento en sótano, siendo una partida considerable sobre todo teniendo en cuenta el sustrato rocoso de la parcela

en su ficha asociada (donde sólo aparecían 30 y sin tener en cuenta los cambios de rasantes ni la dotación obligatoria de plazas accesibles); esta cuestión responde por tanto a una corrección de un error material, más que a una modificación en sí

- Se sustituye la condición de que la edificación se produzca en dos bloques a que se pueda desarrollar en uno sólo, con la finalidad de cumplir con el propio objeto de la modificación puntual; también se ajusta la edificabilidad y ocupación de la planta primera
- Se permiten por encima de cubierta elementos de instalaciones propios y necesarios de la actividad comercial con la cautela de que los mismos adopten soluciones de diseño que minimicen su altura y presencia desde la vía pública
- Se fijan condiciones particulares de rasante con la finalidad de hacer innecesaria la tramitación de un estudio de detalle previo al desarrollo del área, dado el conocimiento de la actuación que ya se tiene en esta fase de modificación puntual
- Se establecen unas condiciones de altura libre acordes al uso productivo
- Se establece que la imagen del edificio será la propia de un uso terciario, acorde con el contexto residencial en el que se encuentra, huyendo con ello de imágenes industriales o poco cualificadas

Como se aprecia de la descripción anterior, los cambios propuestos van encaminados únicamente a habilitar la implantación de un establecimiento comercial, con unas condiciones de integración en el entorno adecuadas, y a corregir errores materiales de la propia ficha del AA-2; además no se produce incremento de edificabilidad alguno, reducción en las cesiones, ni diferente zonificación de los espacios libres.

2.9. Tramitación ambiental

El documento aquí propuesto es una modificación puntual d el Plan General de Medio Cudeyo, en la localidad de Solares, esto es, de un Plan General.

Por tanto, se inscribe en la evaluación ambiental de planes y programas regulada según el artículo 25 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, y en particular, por su inclusión en el Grupo 2 del Anexo B1 de dicha norma.

Conforme a esta normativa, el procedimiento ambiental fue iniciado con la presentación de la Memoria Inicial en el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, la cual fue remitida a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, y recibida por ésta con fecha 2 de Abril de 2014, se sometió al procedimiento de consultas, tras el cual se concluyó que la modificación puntual propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, de modo, que, por tanto, no hay que proseguir con la tramitación ambiental de la misma.

La declaración de innecesariedad se aprobó con fecha 2 de Julio de 2014 y publicó con fecha 22 de julio (BOC nº 140 de 22 de Julio de 2014), adjuntándose a continuación.

- No hay apenas diferencia económica en las diferencias de superficie entre el aparcamiento y la zona verde de ambas alternativas, puesto que la creación de la zona verde implica unos gastos superiores a los asignados comúnmente a este tipo de zonas por el gran movimiento y aporte de tierras que se requiere

Por tanto, en virtud de lo anterior, se asigna 4 puntos a la alternativa 1 y 2 puntos a la alternativa 2, siendo la alternativa 1 la alternativa seleccionada.

2.7. Descripción global de la alternativa seleccionada

La alternativa seleccionada tiene la definición ya incluida en el apartado 2.6 anterior.

2.8. Sus efectos sobre el planeamiento

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva las siguientes modificaciones sobre el planeamiento:

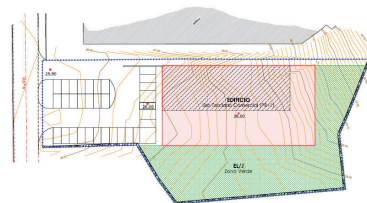
- Ficha de la actuación aislada AA-2
- Plano de calificación del suelo

Sobre otros documentos (ordenanzas, estudio de sostenibilidad económica, memorias, programación, etc) no existen cambios o son tan despreciables que no constituyen objeto de la modificación en sí.

En relación a la motivación de los cambios concretos introducidos, por un lado se encuentran los gráficos, identificados tanto en la ficha como en los planos de calificación, y que se limitan a modificar la ordenanza de la propia área de movimiento de la futura construcción, no alterándose los espacios públicos. En concreto no se produce una distinta zonificación de los espacios libres, por lo que no son de aplicación los apartados 5 y 6 del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria, no existiendo reposición alguna de estos espacios y siendo el trámite de aprobación el ordinario, con aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

Por otro lado están los cambios de carácter textual de la ficha del AA-2, que se resumen y motivan a continuación:

- Se ajusta la superficie a la realidad física de la parcela, tal y como se ha señalado en el apartado 2.6 de la presente memoria. Este ajuste conlleva un ajuste paralelo del dato de edificabilidad, sin alterar los metros cuadrados construíbles totales previstos por el AA-2 aprobada con el Plan General, así como de las superficies de cesión, donde crece la destinada a viario y se mantiene la de zonas verdes
- Se cambia la ordenanza de residencial U3 a productiva UP, para dar cabida al uso productivo, eliminando asimismo el número de viviendas máximas y su tamaño mínimo de la ficha, ya que éste parámetro no sería de aplicación en el uso productivo
- Se elimina la cesión de plazas de aparcamiento como cesión de sistema local, ya que la referencia normativa señalada (art.40 de la Ley 2/2001 de Cantabria) no es de aplicación al suelo urbano consolidado, como es este caso. No obstante se mantiene una creación de plazas de aparcamiento públicas en el apartado de "condiciones específicas de desarrollo de la actuación", las cuales se ajustan a las que realmente tienen cabida en el área, ya que las 35 prefijadas en la ficha del AA-2 del Plan General aprobado en cuantía de 35 no tenían cabida ni reflejo gráfico



Alternativa 1

Esta solución da como resultado un edificio de 1.751 m2 edificables con su fachada Norte vista, a una rasante similar a la de la Avenida de Oviedo, y su fachada Sur oculta, sirviendo de contención del terreno.

De este modo se aprovecharía la diferencia de cota, posibilitándose con ello que la cubierta del edificio se utilizara como aparcamiento de los vehículos usuarios del uso terciario, sirviendo el área de movimiento de planta segunda, en caso de construirse, para acoger oficinas, instalaciones, o una zona cubierta de aparcamiento, y dando un carácter singular a la edificación. Lo cual no obsta para que en todo caso se este en el régimen general del PGOU en relación a la posible implantación de sótanos.

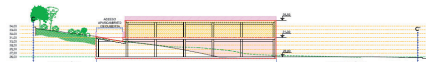
En los lados Sur y Oeste de la edificación quedaría un corredor verde de 1.232 m2 de superficie, a cota de las parcelas aledañas catalogadas, integrando el volumen. En todo este corredor además de mantener el arbolado existente se completaría su ajardinamiento con especies de relativo porte y frondosidad que amortiguaran la presencia del volumen desde y hacia los elementos protegidos, especies además adaptadas al medio y que estén bien adaptadas al clima, sean propias de la zona, exijan poca demanda de agua, y sean resistentes ante plagas y enfermedades para reducir el uso de productos fitosanitarios.

De este modo podría decirse, que la parte del casco de Solares, y de la propia manzana en la que se ubica la parcela, forma una unidad homogénea rodeada de vegetación frondosa, y que la zona de edificios de reciente construcción, glorieta, gasolinera, y elementos que generan una imagen urbana de ciudad con servicios sin componente tradicional o histórica alguna formarían otra unidad, separada por dicha vegetación, y a la cual pertenecería el inmueble que se pretende poder implantar mediante la presente modificación puntual.

La solución de aparcamiento para el edificio sería el de ubicarlo en cubierta, accediendo desde la Calle Este en el punto más meridional, donde la cota de la cara superior del forjado de la planta baja y de la calle pública quedan al mismo nivel. Este

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

aparcamiento quedaría protegido por la edificación de planta primera y un peto de protección en su caso, lo que reduce la visibilidad de los vehículos desde la vía pública.



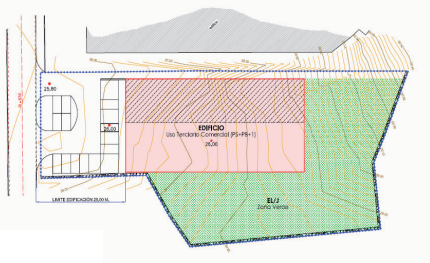
Sección vista desde la Calle Este (Calle Fernández Rahada) donde se observa el acceso al aparcamiento en cubierta.

En el frente de la parcela se crearía un aparcamiento público, para unos 30 vehículos (a concretar mediante proyecto de urbanización) que paliaría la demanda existente en el centro de Solares. Además se ensancharía la Calle Fernández Rahada a todo lo largo de la parcela.

Alternativa 2

La alternativa 2 desplaza el volumen edificado hacia el Norte, lo máximo posible teniendo en cuenta la hipotética línea límite de edificación de la carretera nacional.

Esta solución da como resultado un edificio de unos 1.200 m² de planta baja y unos 551 m² en planta primera con todas sus fachadas vistas total o parcialmente, lo que obligaría a generar estacionamiento en situación de sótano, sin perjuicio de lo que se obligaría a mantener un peto de protección de la cubierta.



Alternativa 2



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

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN
AMBIENTAL URBANÍSTICA

CVE-2014-03399 Resolución mediante la que estima que la Modificación Puntual del Plan General de Medio Cudeyo en Solares Terciario Avenida de Oviedo Número 1, al objeto de implantar superficie comercial, no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

Con fecha 2 de abril de 2014, se ha recibido en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la documentación correspondiente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Medio Cudeyo, en Solares Terciario Avenida de Oviedo Número 1 para implantar superficie comercial, que consiste básicamente en establecer la ordenación volumétrica, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El objeto de la Modificación Puntual es establecer la ordenación volumétrica adecuada para permitir la implantación de un uso terciario comercial en Solares, de modo que permita una edificación de 1.200 m² en planta baja, de 4,5 metros de altura de libre en la parcela, con posibilidad de una segunda planta de unos 551 m² de superficie construida, sin incremento de edificabilidad sobre la estipulada en el PGOU. Se contempla el mantenimiento de un corredor verde, el ensanche de la calle Este, la creación de un aparcamiento público, y el permitir la materialización de la edificabilidad. Se modifica por tanto la ficha de desarrollo AN-2, "Acción Adscrita 2. Condiciones Generales de desarrollo de la Acción Adscrita con ordenación detallada de Uso terciario".

1. RESULTADOS DE LA FASE DE CONSULTAS PREVIAS.

Al objeto de proceder a realizar el trámite de consultas previas, como prevé el artículo 9 de la Ley 9/2006, con fecha 15 de abril de 2014, se remitió la Memoria Inicial de Modificación Puntual del PGOU de Medio Cudeyo, a los siguientes Administraciones y Organismos previamente afectados:

- Administración del Estado.
 - Delegación del Gobierno en Cantabria. (Consultación de fecha 16/05/2014)
 - Confederación Hidrográfica del Cantábrio. (Sin contestación).
- Administración de la Comunidad Autónoma.
 - Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. (Consultación de fecha 11/06/2014).
 - Dirección General de Protección Civil. (Sin contestación).
 - Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza. (Sin contestación).
 - Dirección General de Medio Ambiente. (Consultación de 16/05/2014)
 - Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Pág. 23018

boc.cantabria.es

1/4



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

Servicio de Planificación y Ordenación Territorial. (Consultación de 14/05/2014).

- Dirección General de Urbanismo. (Sin contestación)
- Dirección General de Cultura. (Sin contestación)

Público interesado.

- Arca. (Sin contestación).
- Ecologistas en Acción. (Sin contestación).
- Seo. Birdlife. (Sin contestación).

Organismos y Empresas Públicas.

- Empresa de Suministro y Abastecimiento de Agua. (Sin contestación).
- Empresa de Suministro de Energía Eléctrica E-on. (Consultación de fecha 15/05/2014).
- MARE. (Consultación de fecha 21/05/2014).

Las contestaciones remitidas por estos órganos con contenido ambiental y que pudieran ser tenidas en cuenta a los efectos se resumen a continuación.

A) Administración del Estado.

Delegación del Gobierno en Cantabria. (Consultación de fecha 16/05/2014)

Señala que dada la naturaleza de la modificación, la situación en suelo urbano no consolidado, y que no supone incremento de la edificabilidad, ve improbable que se deriven efectos ambientales negativos, que no se hayan contemplado en la evaluación de planeamiento general. En consecuencia no realiza consideraciones ambientales.

B) Administración de la Comunidad Autónoma.

Dirección General de Medio Ambiente. (Consultación de 16/05/2014)

A través del Servicio de Prevención y Control de la Contaminación, hace unas consideraciones de carácter general acerca de la contaminación atmosférica y acerca de suelos que puedan verse afectados por actividades contaminantes.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística. Servicio de Planificación y Ordenación Territorial. (Consultación de 14/05/2014).

Señala que el ámbito afectado por la modificación no se ve afectado por ningún instrumento de planificación territorial, y por tanto, no se ve afectado por la normativa reguladora de Ordenación del Territorio.

C) Respuestas sin contenido ambiental.

Las contestaciones de la Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda a través de la Dirección General de Obras Públicas (Informe de 25/04/2014), y de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (Informe de 29/05/2014), de la Empresa de Suministro de Energía Eléctrica, E-on, y de MARE, en las que no realizan sugerencias u observaciones, o señalan que no se ven afectadas sus actividades por la modificación, no tienen contenido ambiental.

2. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones acerca de la incidencia de efectos previsibles

CVE-2014-03399

Pág. 23019

boc.cantabria.es

2/4



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

sobre el medio ambiente derivados de la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Medio Cudeyo.

2.1. Valoración de la fase de consultas.

Finalizada la fase de consultas, se considera que las contestaciones recibidas de las administraciones, organismos y público interesado consultados respecto al contenido de la Modificación Puntual del PGOU de Medio Cudeyo para la implantación de una superficie comercial, no presentan sugerencias u observaciones de las que puedan entorpecer determinaciones significativas con respecto al contenido ambiental, y no indican la existencia de efectos significativos concretos sobre el medio ambiente.

2.2. Valoración ambiental de la actuación.

Debido a la escasa incidencia y alteración de la ordenación general, se considera que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que consiste en permitir la ordenación volumétrica del uso terciario en un ámbito concreto, para posibilitar la implantación de una superficie comercial, sin incremento de la edificabilidad, asignada por el planeamiento general, no supone una afectación significativa hacia el suelo, la geomorfología, los espacios naturales, los hábitats de interés comunitario y otros espacios de interés.

A continuación se analizan algunos aspectos ambientales justificando la suficiencia de las medidas ambientales o la escasa significación de los efectos producidos por la modificación del planeamiento.

Atendiendo, por el contenido de la modificación del planeamiento, no se prevé un incremento de emisiones a la atmósfera.

Hidrología. La modificación del planeamiento no implica afectaciones significativas, que no se hayan contemplado en la evaluación ambiental del plan general.

Suelo. La afectación no es significativa, por tratarse de una modificación normativa de la ficha de desarrollo, y traslase de suelo urbano consolidado.

Riesgos naturales. El ámbito afectado por la modificación puede estar sujeto a riesgos, similares a los que se hayan contemplado en la evaluación ambiental del plan general.

Fauna y Vegetación. No se prevé afectación negativa alguna.

Naturaleza, espacios protegidos. No afecta a espacios protegidos o a patrimonio natural.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

Patrimonio. No se prevé afectación alguna.

CVE-2014-03399

Pág. 23020

boc.cantabria.es

3/4

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



MIÉRTES, 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 3/2006, de 13 de abril, se emite la siguiente:

RESOLUCIÓN

Señala la Modificación Puntual del PGOU de Medio Cudeyo, que consta básicamente en establecer la ordenación volumétrica para facilitar la implantación de una superficie comercial en suel urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anexo B de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, y a los datos efectivamente, 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 las consultas previas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Por tanto, el plan o programa de actuación no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no se precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental. Lo anterior se entiende en perjuicio de informe a este órgano ambiental 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.

Samartín, 2 de julio de 2014.
El director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística
(R.S. Decreto 18/2014, de 13 de febrero),
el director general de Urbanismo,
Fernando de la Fuente Ruiz

2014/07/02

Pág. 2/2021 boc.cantabria.es 4/4

- 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 URBANIZACIÓN DEL ÁREA				
RECAPITULACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA				
DESCRIPCIÓN	Ud	Cantidad Ud	Coste Ud (€)	Total (€)
DESBRUZO, LIMPIEZA SUPERFICIAL Y DEMOLICIONES	P.A.	-	-	9.200,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	P.A.	-	-	28.470,00
CALZADA APARCAMIENTO	m ²	1.184,00	84,00	100.392,00
ZONAS VERDES Y ARBORIZADOS	m ²	1.252,00	40,00	50.080,00
TRABAJOS, LICENCIAS, REUNIONES Y OTROS DATOS ADMINISTRATIVOS	P.A.	-	-	4.000,00
TOTAL				182.142,00
PRELIMINAR				
Costes generales		0,10		10,00
Costes indirectos		0,90		9,00
TOTAL				19,00
TOTAL				201.341,00

3.4. Informe de sostenibilidad económica

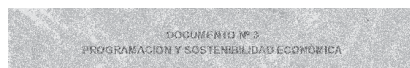
El impacto de la actuación sobre la hacienda pública tiene dos vertientes, una de impacto favorable y otra de impacto desfavorable.

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



DOCUMENTO Nº 3
PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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 incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia 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

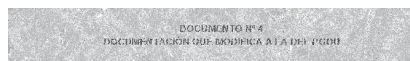
Donde este último apartado hace referencia por un lado a los contenidos ambientales, que no son objeto del presente apartado, y la documentación exigida a la legislación básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 15.4 de la Ley 2/2008:

"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 prestación 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 (viviario, 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 inversión 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.



DOCUMENTO Nº 4
DOCUMENTACIÓN QUE SUPLENTE AL PLAN PGOU

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): -
Equipamientos EI (m2):	-	Equipamientos (m2): -
Equipamientos EC (m2):	-	Equipamientos EC (m2): -
Vialidad pública (m2):	-	Vialidad pública (m2): -
Superficie neta (m2):	3.573	
Aprovechamiento medio (ua/m2):	0,49	
Aprovechamiento urbanístico (ua):	1.751	
Creación 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	Tamaño medio mín. de vivienda: -
Nº máximo de viviendas (totales):	0	
Reserva de viviendas protegida (%):	0	
Cesiones de Sistemas Locales:		
Espacios libres EI (m2):	-	
Equipamientos EC (m2):	-	
Plazas de aparcamientos:		
Cesiones/ Superficie pública resultante: 2.373 (1.232 esp. Libre + 1.141 vialidad)		

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 viario 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).

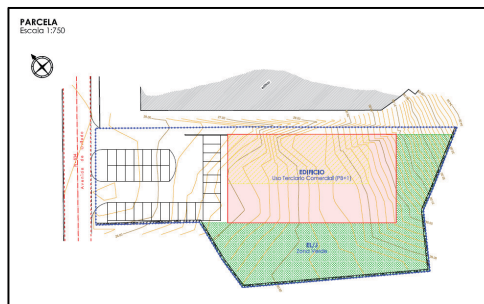
La ordenación volumétrica de la edificación consistirá en un volumen con una ocupación máxima del 100% del área establecida en la ficha gráfica y un máximo de dos plantas de altura, la baja podrá ocupar la totalidad del área de movimiento indicada y la planta primera un máximo del 50% de la planta baja 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 casiones que alberguen estrictamente núcleos de comunicación, instalaciones, elementos de ventilación o climatización, paneles solares, lucernarios y 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)



DOCUMENTACIÓN Nº 3
PLANOS

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

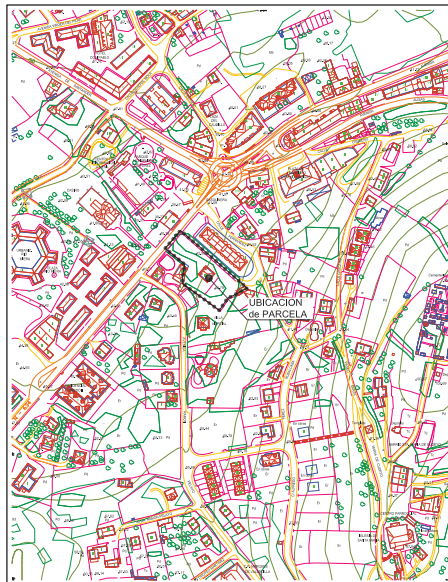
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO



SITUACIÓN. Mapa Carreteras
Sin Escala



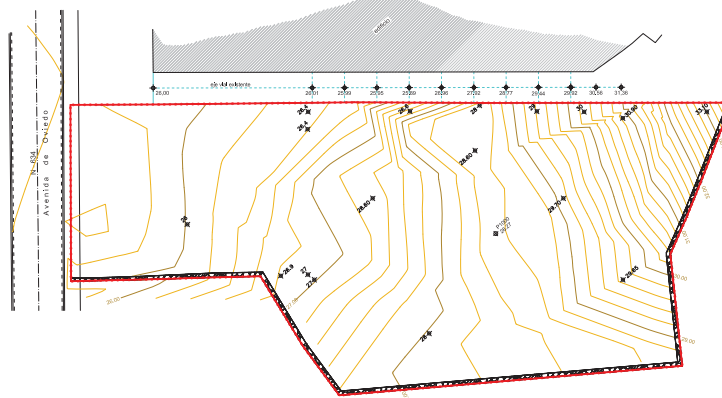
SITUACIÓN
Escala: 1/10.000



SITUACIÓN. Cartografía
Escala: 1/3.000

PROMOCIONES SUANOTI S.L.	VºBº	Por TRANSPARENCIA	ESCALAS Ver Plano ORIGINALES GWFDS	Original en A3	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESCRIPCION DEL PLANO SITUACIÓN	Nº PLANO 1-01 FECHA Julio 2014
--------------------------	------	-------------------	---	----------------	---	------------------------------------	---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO



LEYENDA
DELIMITACIÓN

PROMOCIONES SUANOTI S.L.	VºBº	Por TRANSPARENCIA	ESCALAS 1:400 ORIGINALES GWFDS	Original en A3	TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"	DESCRIPCION 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.

VºBº

Fdo: _____



Por TITULOPROYECT
Fdo: Fernando GARCIA UTELLA

ESCALAS
50' Escala
ORIGINALES

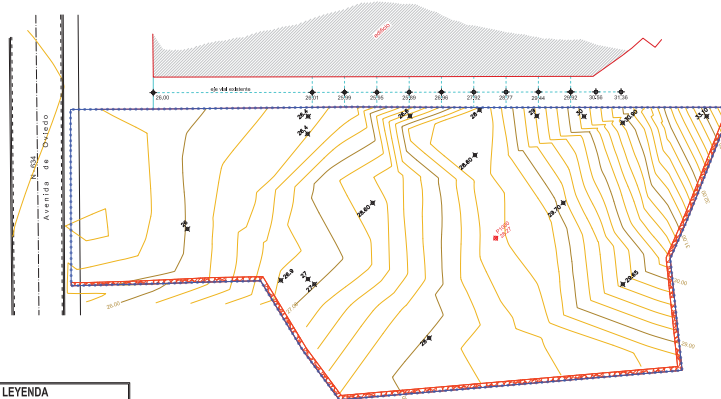
Original en A3
CANTAS

TÍTULO DEL TRIBUNAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCARIO 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
MURO PERIMETRAL
ALCEÑA
BASES TOPOGRÁFICAS
PUNTO ALTIMETRICO

PROMOCIONES SUANOTI S.L.

VºBº

Fdo: _____



Por TITULOPROYECT
Fdo: Fernando GARCIA UTELLA

ESCALAS
1:400
ESCALA GRÁFICA
ORIGINALES

Original en A3
CANTAS

TÍTULO DEL TRIBUNAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"

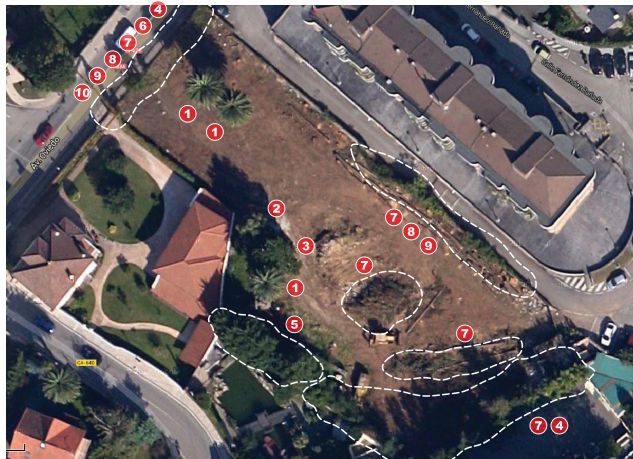
DESIGNACIÓN DEL PLANO
TOPOGRÁFICO

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 | 2 CUPRESSUS SP | 3 SAMBUCUS NIGRA |
| 4 PHOENIX WASHINGTONIA | 5 LIGUSTRUM SP | 6 AUCUBA |
| 7 MAGNOLIA SP | 8 RUBUS ULMIFOLIUS | |
| 9 LAURUS NOBILIS | 10 HEDERA | |

PROMOCIONES SUANOTI S.L.

VºBº



Por TITULOPROYECTO
Fdo: Fernando GARCIA UTIELLA

ESQUEMA
Sº Escala
ORIGINALES
CANTAS

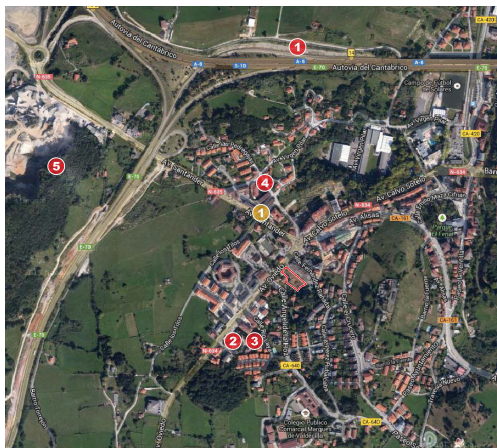
Original en A3

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

DESIGNACIÓN DEL PLANO
VEGETACIÓN

Nº PLANO
I-05
FECHA
Julio 2014

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MEDIO CUDEYO



YACIMIENTOS

- | | |
|---------------|-----------------|
| 1 ESPERANZAS | 4 SOLARES |
| 2 MATORRAL I | 5 PICO CASTILLO |
| 3 MATORRAL II | |

EDIFICIOS CATALOGADOS PGOU

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1 VILLA TORRE NOROZ | 3 VILLA ARRAS |
| 2 CASAS SUXE-SUXE | 4 CASINO |

BIEN DE INTERÉS CULTURAL

- | |
|--|
| 1 PALACIO DE LOS MARQUESES DE VALBUENA |
|--|

LEYENDA

- | |
|------------------|
| --- DELIMITACIÓN |
|------------------|

PROMOCIONES SUANOTI S.L.

VºBº



Por TITULOPROYECTO
Fdo: Fernando GARCIA UTIELLA

ESQUEMA
Sº Escala
ORIGINALES
CANTAS

Original en A3

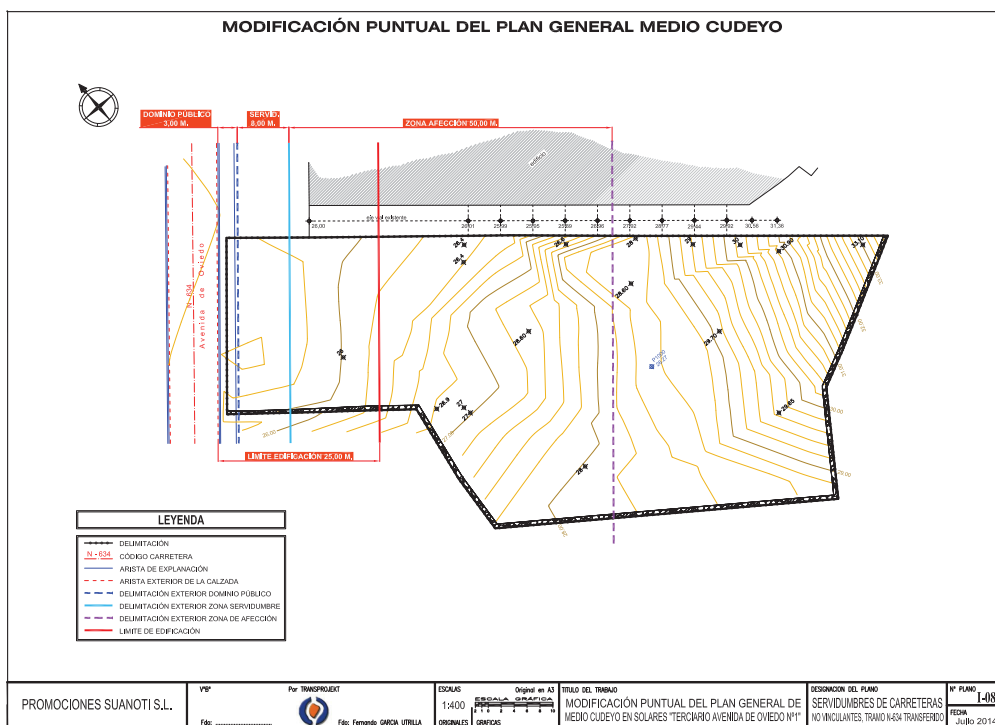
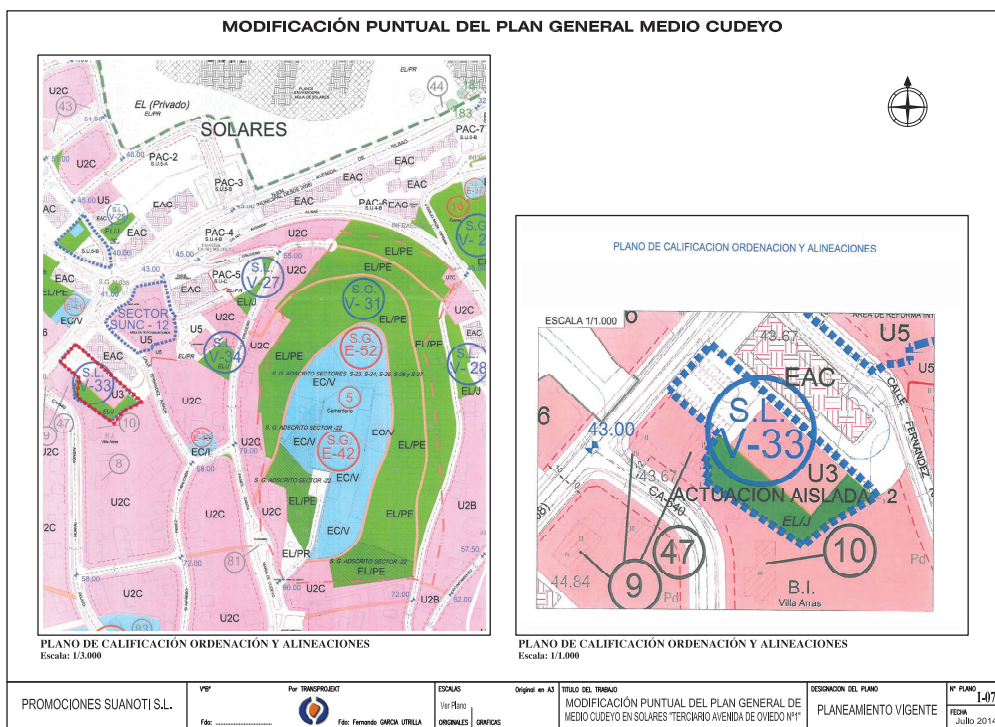
TÍTULO DEL TRABAJO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCERARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº1"

DESIGNACIÓN DEL PLANO
PATRIMONIO

Nº PLANO
I-06
FECHA
Julio 2014

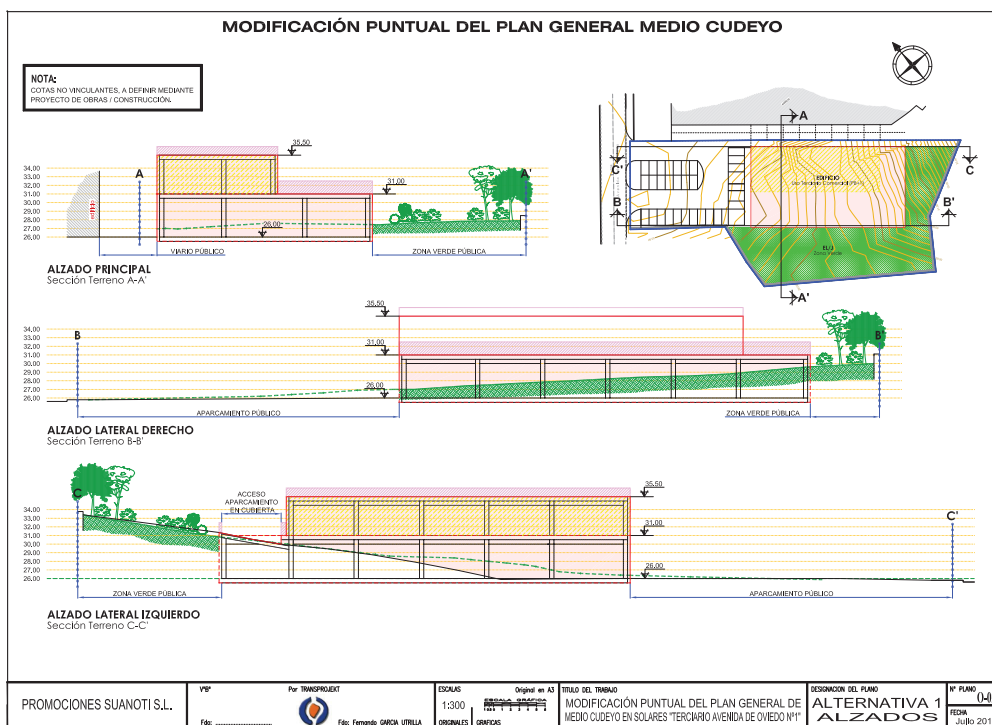
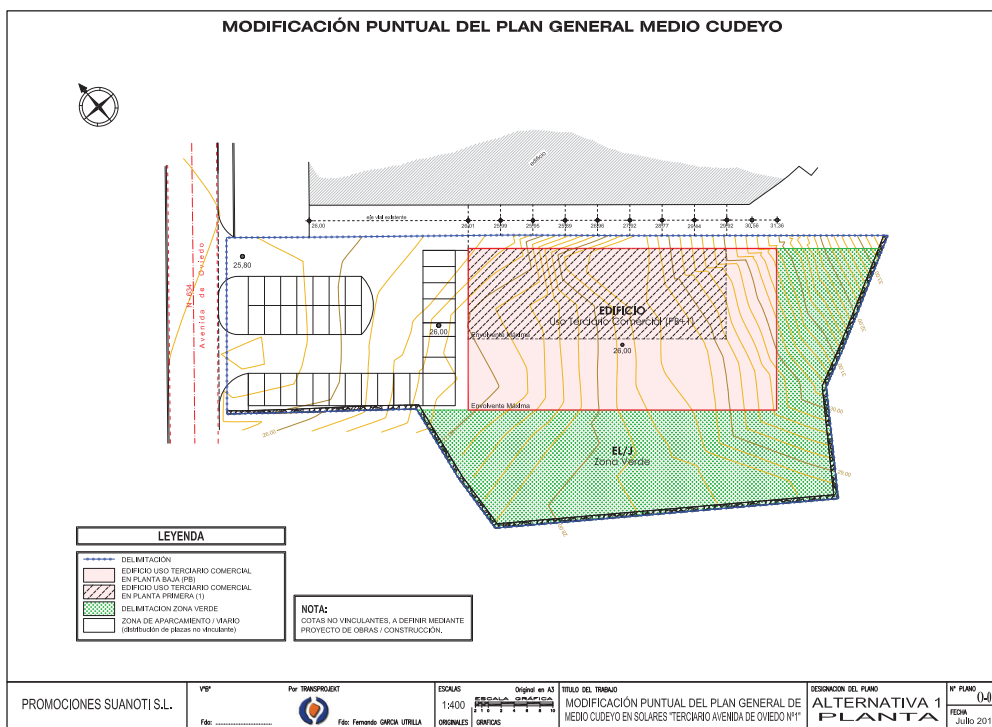
CVE-2015-4425

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



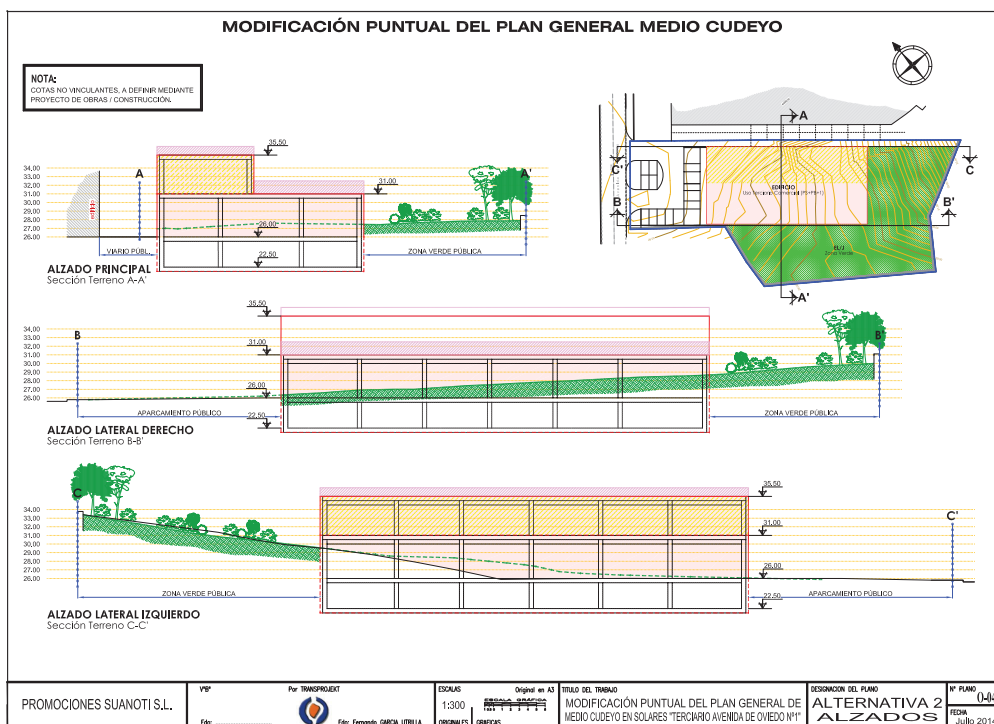
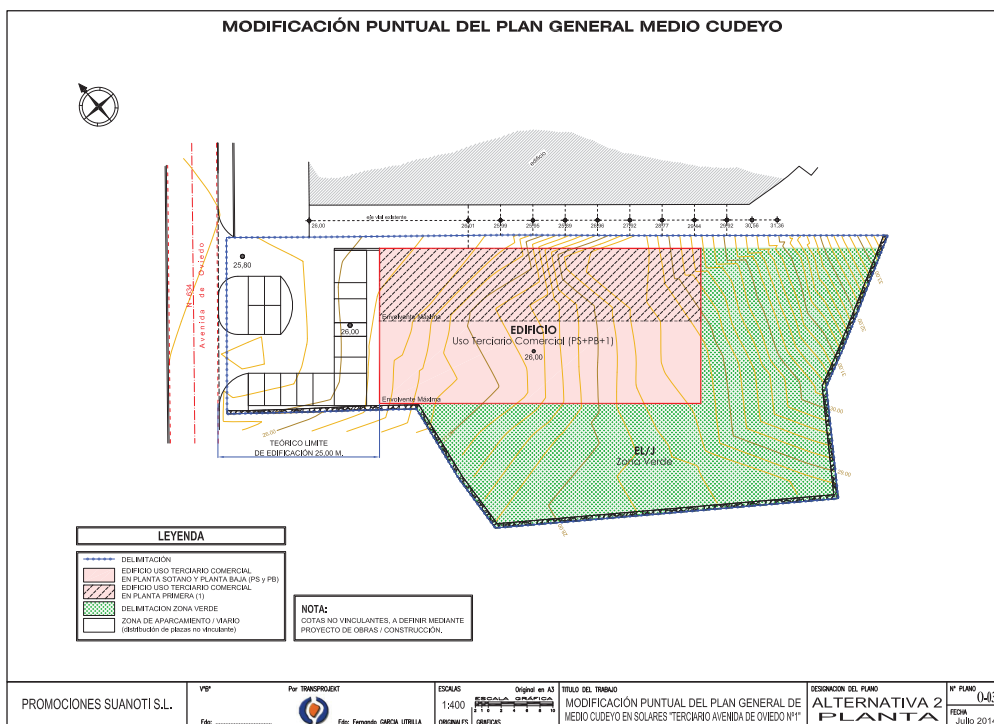
CVE-2015-4425

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



CVE-2015-4425

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



1501/4425

CVE-2015-4425

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

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

CVE-2015-4519 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 5 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 Quesería Lafuente.

Punto Quinto: Propuesta de Aprobación Definitiva de Modificación Puntual nº 5 del PGOU promovida por Quesería Lafuente, S. A. (aparcamiento en Heras).

Considerando que, con fecha 17 de diciembre de 2013, se inició el procedimiento para tramitación de Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Quesería Lafuente, S. A., sita en barrio El Pantano, s/n, de Heras, consistente en completar la normativa del Título Quinto, Régimen del Suelo Rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en Suelo Rústico, introduciendo una nueva categoría de suelo rústico ordinario y de protección POL de ribera (RO/PR), que permita entre sus usos posibles la utilización de la zona marginal a la N-635 como aparcamiento de vehículos para instalación industrial de Quesería Lafuente, S. A.

Vista la Resolución de 24 de septiembre 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 5 del P.G.O.U. de Medio Cudeyo a instancia de Quesería Lafuente, S. A., sita en barrio El Pantano, s/n, de Heras, consistente en completar la normativa del Título Quinto, Régimen del Suelo Rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en Suelo Rústico, introduciendo una nueva categoría de suelo rústico ordinario y de protección POL de ribera (RO/PR), que permita entre sus usos posibles la utilización de la zona marginal a la N-635 como aparcamiento de vehículos para instalación industrial de Quesería Lafuente, S. A.

Considerando que el expediente de Modificación Puntual nº 5 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 30 días, contando a partir de la inserción del citado acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, el 1 de diciembre de 2014 y en "El Diario Montañés" de fecha 25 de noviembre de 2014, periodo de exposición durante el cual no se ha recibido 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 5 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Quesería Lafuente S. A., sita en barrio El Pantano, s/n, de Heras, consistente en completar la normativa del Título Quinto, Régimen del Suelo Rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en Suelo Rústico, introduciendo una nueva categoría de suelo rústico ordinario y de protección POL de ribera (RO/PR), que permita entre sus usos posibles la utilización de la zona marginal a la N-635 como aparcamiento de vehículos para instalación industrial de Quesería Lafuente, S. A.

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.

CVE-2015-4519

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

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:

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Quesería Lafuente, S. A., sita en barrio El Pantano, s/n, de Heras, consistente en completar la normativa del Título Quinto, Régimen del Suelo Rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en Suelo Rústico, introduciendo una nueva categoría de suelo rústico ordinario y de protección POL de ribera (RO/PR), que permita entre sus usos posibles la utilización de la zona marginal a la N-635 como aparcamiento de vehículos para instalación industrial de Quesería Lafuente, S. A.

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 5 del Plan General de Ordenación Urbana a instancia de Quesería Lafuente, S. A., sita en barrio El Pantano, s/n, de Heras, consistente en completar la normativa del Título Quinto, Régimen del Suelo Rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en Suelo Rústico, introduciendo una nueva categoría de suelo rústico ordinario y de protección POL de ribera (RO/PR), que permita entre sus usos posibles la utilización de la zona marginal a la N-635 como aparcamiento de vehículos para instalación industrial de Quesería Lafuente, S. A.

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-2015-4519

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO
AREA APARCAMIENTO DE QUESERÍA LAFUENTE. HERAS**

FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA:

QUESERÍA LAFUENTE S.A.

Bº EL PANTANO S/N

39792 HERAS. CANTABRIA.

PARQUE INGENIEROS S.L.

ABRIL, 2014

CVE-2015-4519

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO
AREA APARCAMIENTO DE QUESERÍA LAFUENTE. HERAS**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

CVE-2015-4519

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO
AREA APARCAMIENTO DE QUESERÍA LAFUENTE. HERAS**

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.

CVE-2015-4519

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO
AREA APARCAMIENTO DE QUESERÍA LAFUENTE. HERAS**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

1.1.- FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA.

La presente Propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Medio Cudeyo se formula a instancia de la Empresa Quesería Lafuente S.A. con domicilio en Bº El Pantano s/n 39792 Heras, Ayuntamiento de Medio Cudeyo, Cantabria.

1.2.- ANTECEDENTES.

El PGOU de Medio Cudeyo se aprobó definitivamente en diciembre de 2010 (BOC 18 febrero 2011).

El municipio pertenece al ámbito del POL. El sudeste, norte y noroeste de la franja perimetral del núcleo de Heras está incluido en la zona de protección POL, Protección de Ribera PR, en terrenos de las márgenes de la Ría de San Salvador y del último tramo del Río Cubón.

En el PGOU, para los suelos con categoría de protección POL, se han definido entre otras, las correspondientes clasificaciones de suelo rústico, en agregación a las del POL, resultando de ello una doble definición de su nomenclatura:

RPAG/PR: Suelo rústico de especial protección agropecuaria, protección de ribera.

RPA/PR: Suelo rústico de protección absoluta, protección de ribera.

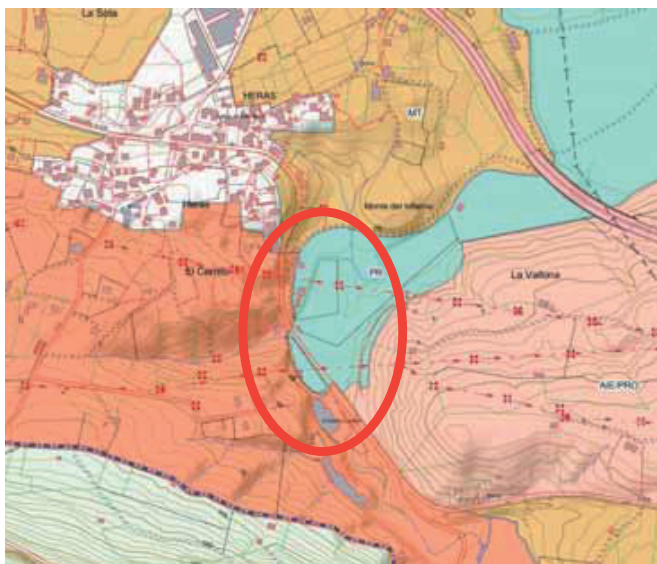
Para la zona concreta del suelo situado entre la N-635 y su mismo antiguo trazado, al sur de Heras, de unos 4.000 m2 de superficie, el plan general determina ésta última clasificación de RPA/PR.

CVE-2015-4519

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



Véase la franja de suelo entre la actual N-635 y su antiguo trazado, en las inmediaciones de Heras. Al sur, las instalaciones de Quesería Lafuente y al este las explanaciones iniciales del actual PSIR Marina-Medio Cudeyo.

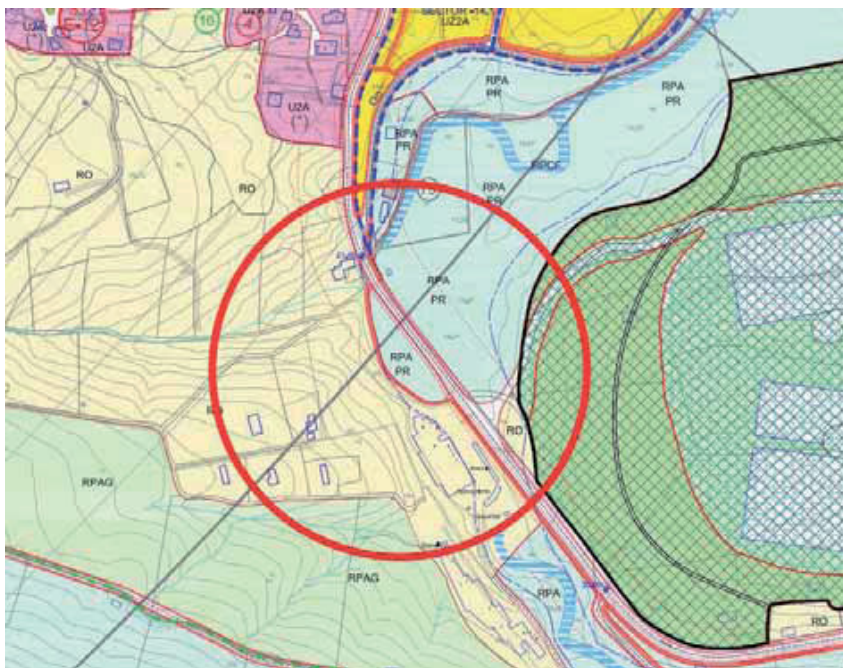


La zona en el POL. La zona de Protección de Ribera PR de la desembocadura del Cubón y comienzo de la Ría de San Salvador se extiende por el sur de Heras hasta el lado opuesto de la variante de la N-635.

CVE-2015-4519

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

La normativa del PGOU, en su artículo 5.13.1.1 CATEGORÍAS DEL SUELO RUSTICO, determina que la adscripción que el plan hace a cada una de las categorías de suelo rústico de protección absoluta, puede estar determinada por la aplicación de las distintas servidumbres sectoriales, la aplicación de planes o normas de ordenación territorial, como el POL o la aplicación de criterios ambientales o físicos que el PGOU justifique. El PGOU identifica de manera general la pertenencia a áreas de protección POL con el suelo rústico de especial protección, en este caso, protección absoluta. Dice el plan: *"Deben por tanto respetarse acumulativamente las limitaciones impuestas para la categoría de protección absoluta en la que se integre el suelo y aquéllas que le resulten impuestas por la legislación específica,..."*



La zona en el actual PGOU de Medio Cudeyo. Véase la doble definición PGOU/POL (RPA/PR).

Del análisis del planeamiento municipal, se desprende:

- que la protección POL (PR) se superpone complementariamente con la clasificación urbanística de protección absoluta (RPA).

CVE-2015-4519

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

- Que no existe en el PGOU para las categorías POL de protección, clasificación en rústico de protección ordinaria (RO).

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la propuesta de completar la normativa del **Título quinto, Régimen del suelo rústico, Capítulo 13, Condiciones Específicas en suelo rústico**, introduciendo una nueva categoría de suelo rustico ordinario y protección POL de ribera (**RO/PR**), que permita entre sus usos posibles, la utilización de la zona marginal a la N-635 descrita en el punto anterior situada al sur de Heras, como aparcamiento de vehículos para la vecina instalación industrial de Quesería Lafuente S.A., propietaria de los terrenos.

La propuesta de Modificación Puntual supone introducir en el articulado la nueva clasificación de suelo rústico ordinario / protección de ribera SRO/PR y en la documentación gráfica del PGOU, la nueva definición para la zona descrita.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Con respecto a la determinación del PGOU que, de manera automática parece imponer protección especial para cualquier suelo POL con categoría propia de protección, debe decirse que la facultad propia del planeamiento municipal al interpretar la Ley del Suelo y catalogar los diferentes suelos, es perfectamente compatible con la clasificación de las diferentes clases de suelo rústico que puede hacer el PGOU. Cumpliendo las condiciones impuestas por ambas normativas, resulta posible la existencia de suelos rústicos de protección ordinaria con la protección POL de ribera.

Los terrenos del último tramo de la cuenca del Cubón, según el PGOU, son rústicos de protección absoluta RPA. Sin embargo, a uno y otro lado de la N-635, se dan situaciones diferentes: en el caso de la zona este, se trata de suelos en las márgenes del arroyo, con creciente vegetación de ribera alguna edificación en

CVE-2015-4519

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

las zonas no inmediatas al curso de agua y un camino en paralelo; sin embargo, al oeste, se trata de una pequeña lengua resultante de la construcción en variante del trazado actual de la N-635 (hoy vía municipal), que esconde un tramo subterráneo de canalización del arroyo, la conducción ($\varnothing$ 800 mm.) del abastecimiento de NMQ que proviene del embalse, dos líneas de alta tensión y otras diversas infraestructuras, lo que, en unión de lo exiguo de sus dimensiones y su carácter de franja residual la hacen totalmente diferente de los citados terrenos del este de la carretera, razones todas ellas por las que puede asumirse que la clasificación urbanística de suelo rústico de protección absoluta resulta exagerada e inadecuada, pues se trata de un suelo ya alterado, incorporado a la actividad socioeconómica, sobre el que se han dispuesto diferentes e importantes redes de infraestructura, incluso de carácter comarcal.

Por el contrario, si se preservase, si se abandonase la propuesta que pretende su inclusión en el suelo rústico ordinario, ello no supondría una significativa mejora en la calidad ambiental o socioeconómica.

Por otra parte, la industria existente (industria láctea) guarda perfecta relación con el suelo rústico (SRO) sobre el que se asienta y, la incorporación al mismo del suelo objeto de la MP, resulta estrictamente congruente, contribuyendo a una mejor ordenación de la instalación industrial y, en concreto, a las diferentes utilidades de las parcelas que la componen.

1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

De acuerdo con el texto de la normativa del PGOU, se trata de completar el artículo 5.13.1.1.- Categorías del Suelo Rústico, con la inclusión de la mención a la existencia dentro del suelo rústico de protección ordinaria, la complementaria categoría POL de protección de Ribera, es decir RPO/PR. Por lo tanto, la propuesta consiste en añadir al artículo **5.13.1.1** un nuevo punto 5:

"5.- De igual manera, cuando el suelo rústico de protección ordinaria (RPO) venga complementado por protección POL Protección de Ribera (PR), deben respetarse acumulativamente las limitaciones

CVE-2015-4519

impuestas para la categoría de protección ordinaria y aquéllas que le resulten impuestas por la legislación específica, en éste caso el POL”.

Se incorpora también un nuevo artículo **5.13.2.2:**

“5.13.2.2 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA. PROTECCIÓN DE RIBERA (RPO/PR).

Se trata de espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial y, por otra parte, con instalaciones y servicios propias de áreas de cierto asentamiento poblacional de carácter disperso y de menor intensidad que en el suelo urbano, edificaciones e instalaciones de carácter agropecuario, e incluso con instalaciones destinadas a otros usos que generalmente han preferido alejarse de las zonas residenciales.

Dado que se tiene que cumplir la doble condición PGOU/POL complementariamente:

- Los usos autorizables con carácter general (Artículo 28 del POL) son:

- a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
- b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente

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

vinculadas con el carácter de la categoría de protección de ribera.

- Los usos autorizables con carácter particular (Artículo 31 del POL) son:

a) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

c) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

d) Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

e) Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 por 100 de la superficie ocupada.

- Los usos e instalaciones autorizables en el suelo rústico ordinario que no resultan disconformes con la normativa POL, son:

- Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, los aparcamientos y las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

- Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial

CVE-2015-4519

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

correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible”.

Finalmente, se sustituye en la documentación gráfica del plano **2.2 Calificación, Ordenación y Alineaciones** el grafismo **RPA/PR** por el de **RPO/PR** y el color de la trama correspondiente.

1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La nueva clasificación de la zona que se propone es conveniente por los siguientes motivos:

- Define los límites de la propuesta de acuerdo con las estructuras de propiedad y elementos morfológicos existentes.
- Incorpora determinaciones de la normativa actual tanto del PGOU como de la sectorial POL, también existentes.
- Racionaliza las determinaciones, respetando el sentido de las disposiciones sobre protecciones y cautelas legales.

Es igualmente oportuna por plantearse anteriormente al cualquier alteración, utilización o variación del uso actual.

1.7.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE INTERES GENERAL.

En tanto que la propuesta trata de racionalizar y adaptar las determinaciones del PGOU localmente, mejorando su aplicación, se cumple simultáneamente el principio de interés general, al facilitar su encaje normativo por medio de criterios generales.

1.8.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD ENTRE LOS MEDIOS EMPLEADOS Y LOS FINES OBTENIDOS.

La propuesta no desequilibra el estado actual de la Ordenación, ni supone excesos de ningún tipo en relación a las protecciones ambientales existentes, que quedan salvaguardadas.

CVE-2015-4519

1.9.- CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE RACIONALIDAD Y COHERENCIA.

La propuesta que pretende la dotación de aparcamientos como elemento funcional de la actividad industrial agroalimentaria de las próximas instalaciones de Quesería Lafuente, contiene todos los elementos exigibles en cuanto a racionalidad y coherencia, según los siguientes criterios de:

- Adaptación, racionalización de usos.
- Respeto al planeamiento.
- Respeto a la legislación sectorial.
- Mejora socioeconómica.
- Impacto prácticamente inexistente en el medio natural.

1.10.- REVISIÓN DE LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La propuesta de Modificación Puntual no supone la revisión de los criterios generales de ordenación ni plantea cambio alguno en la estructura general y orgánica de la ordenación.

1.11.- NECESIDAD DE ESTUDIO ESPECÍFICO AMBIENTAL.

En relación a la evaluación ambiental urbanística, en su caso, al Informe de Sostenibilidad Ambiental, dado lo reducido, concreto y poco significativo del cambio que se propone, y que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, cabe concluir que no resulte necesaria la ampliación o variación de la documentación existente para todo el ámbito municipal, que se encuentra dentro del PGOU.

1.12.- COLISIÓN CON OTRAS DETERMINACIONES SIMILARES DEL PGOU.

No existe colisión con otras determinaciones similares.

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

1.13.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La propuesta de modificación puntual se expresa de la siguiente manera:
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO. ÁREA APARCAMIENTO
DE QUESERÍA LAFUENTE. HERAS.

La modificación supone la inclusión de un nuevo tipo de suelo rústico
ordinario superpuesto con el de protección POL de ribera. La propuesta no
supone alteración alguna de la normativa sectorial POL. De la correspondiente al
PGOU supone una ampliación del suelo RPO/PR y la consiguiente reducción del
suelo RPA/PR.

1.14.- PLANOS.

- Plano 1. Situación y emplazamiento.
2. POL.
3. Situación actual. Infraestructuras.
4. Superposición PGOU/POL. (Vigente/Propuesta).
5. Calificación, Ordenación y Alineaciones. (Vigente/Propuesta).

1.15.- CONCLUSIÓN.

Con la presente Memoria y Planos, queda suficientemente detallada y
justificada la Propuesta que presentamos a su aprobación, si procede.

Bezana, Abril de 2014

Por QUESERÍA LAFUENTE S.A.:

PARQUE INGENIEROS S.L.

Fdo.:

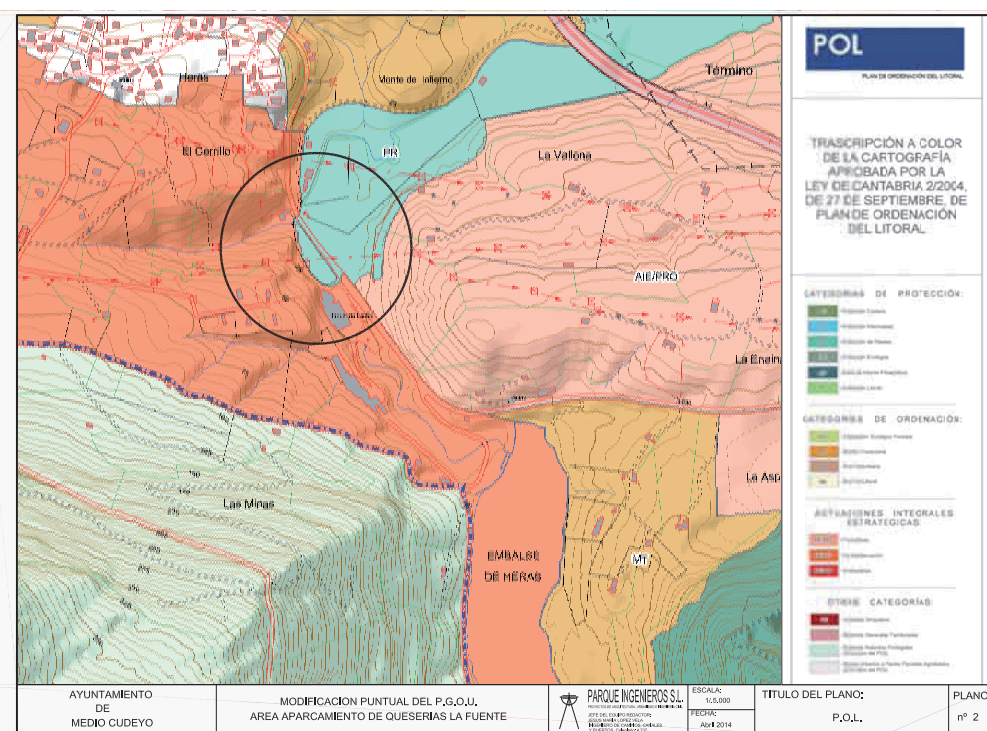
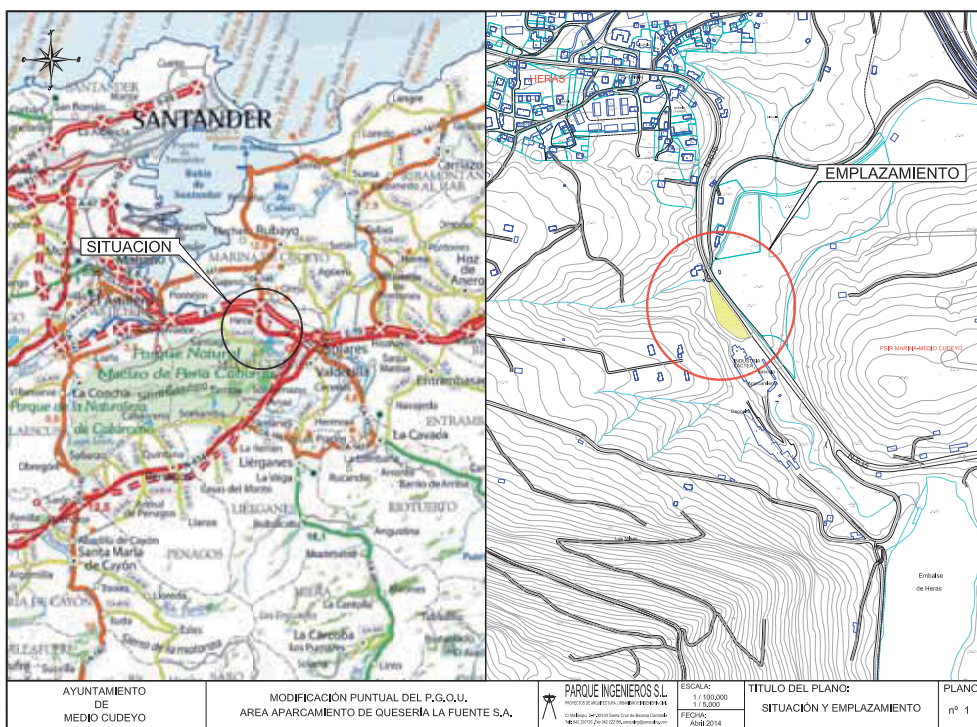
Jesús M^a López Vela.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Colegiado nº. 4.737

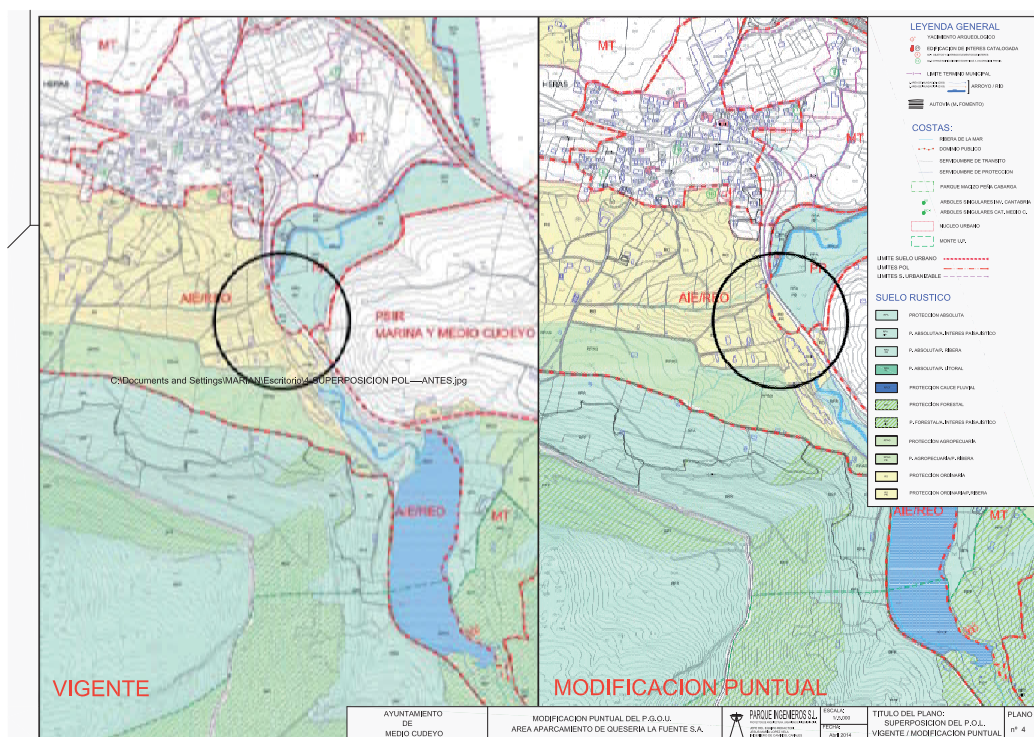
CVE-2015-4519

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



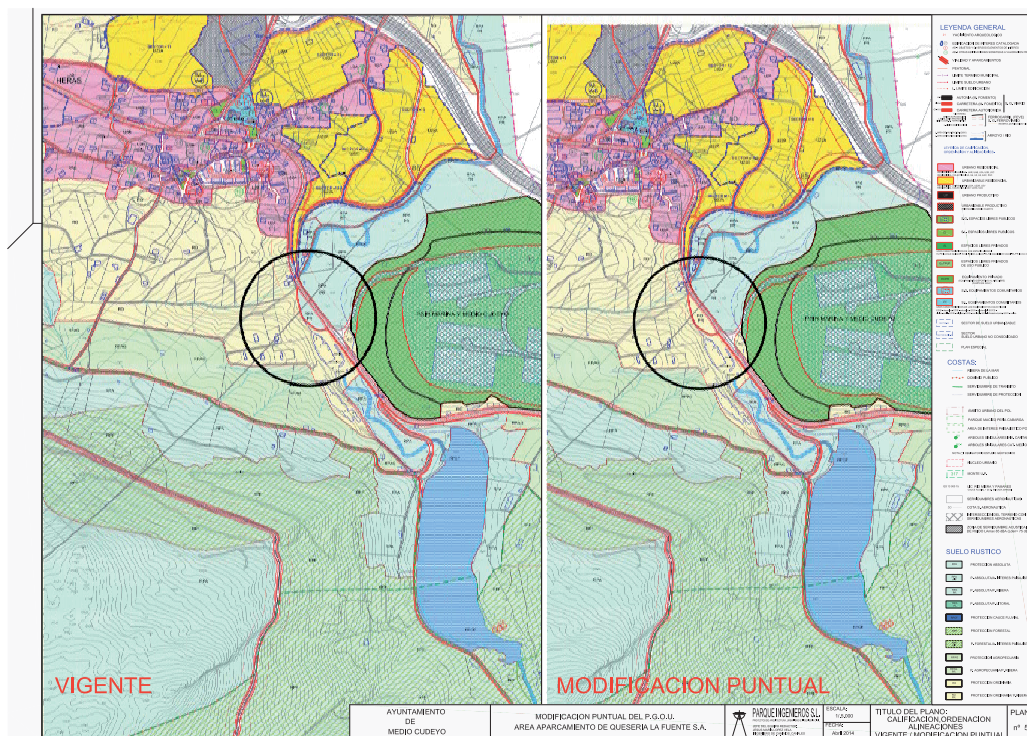
CVE-2015-4519

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



CVE-2015-4519

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



2015/4519

CVE-2015-4519

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.	----- 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 m².*
- 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:

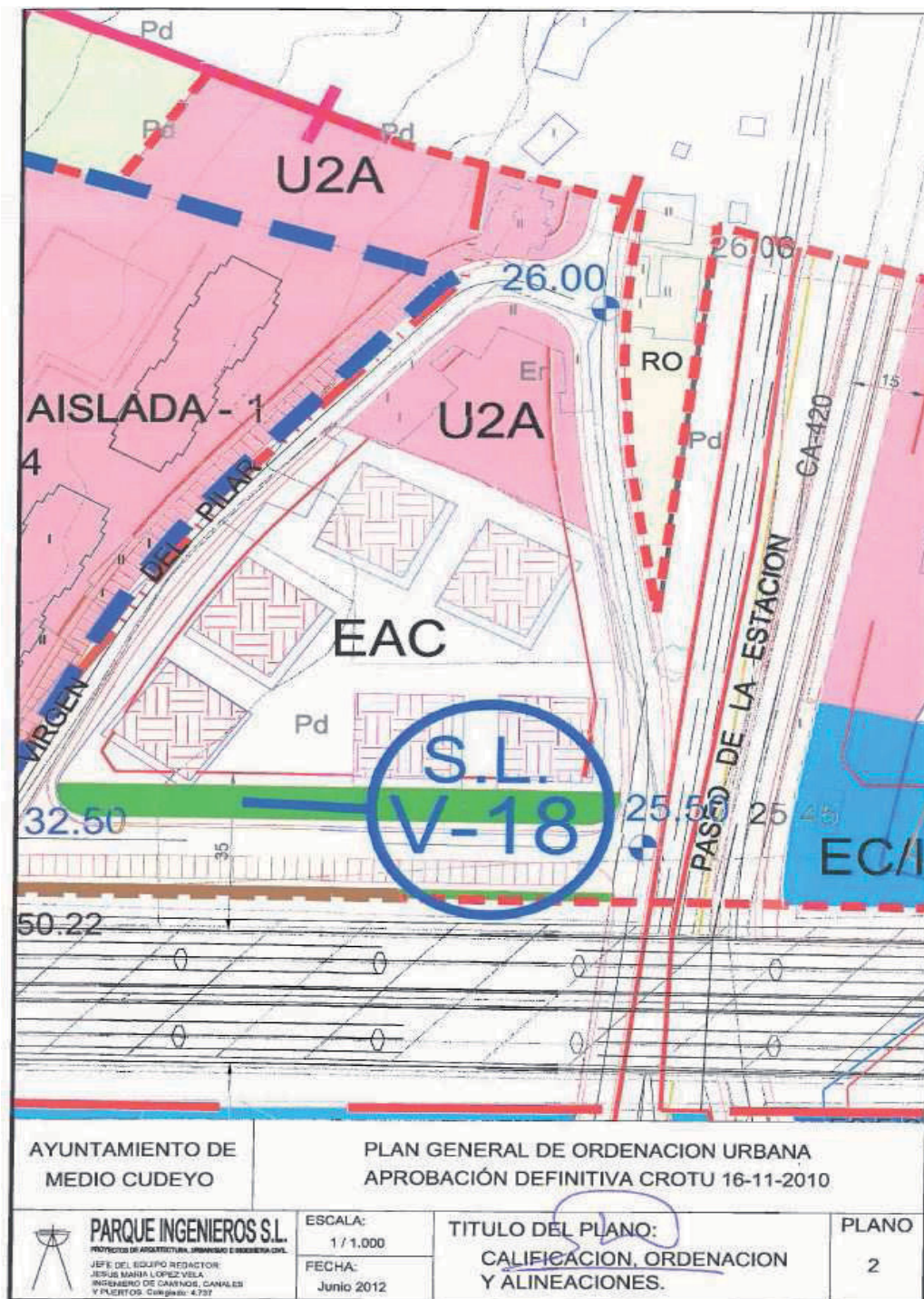
Plano situación:



CVE-2015-4601

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

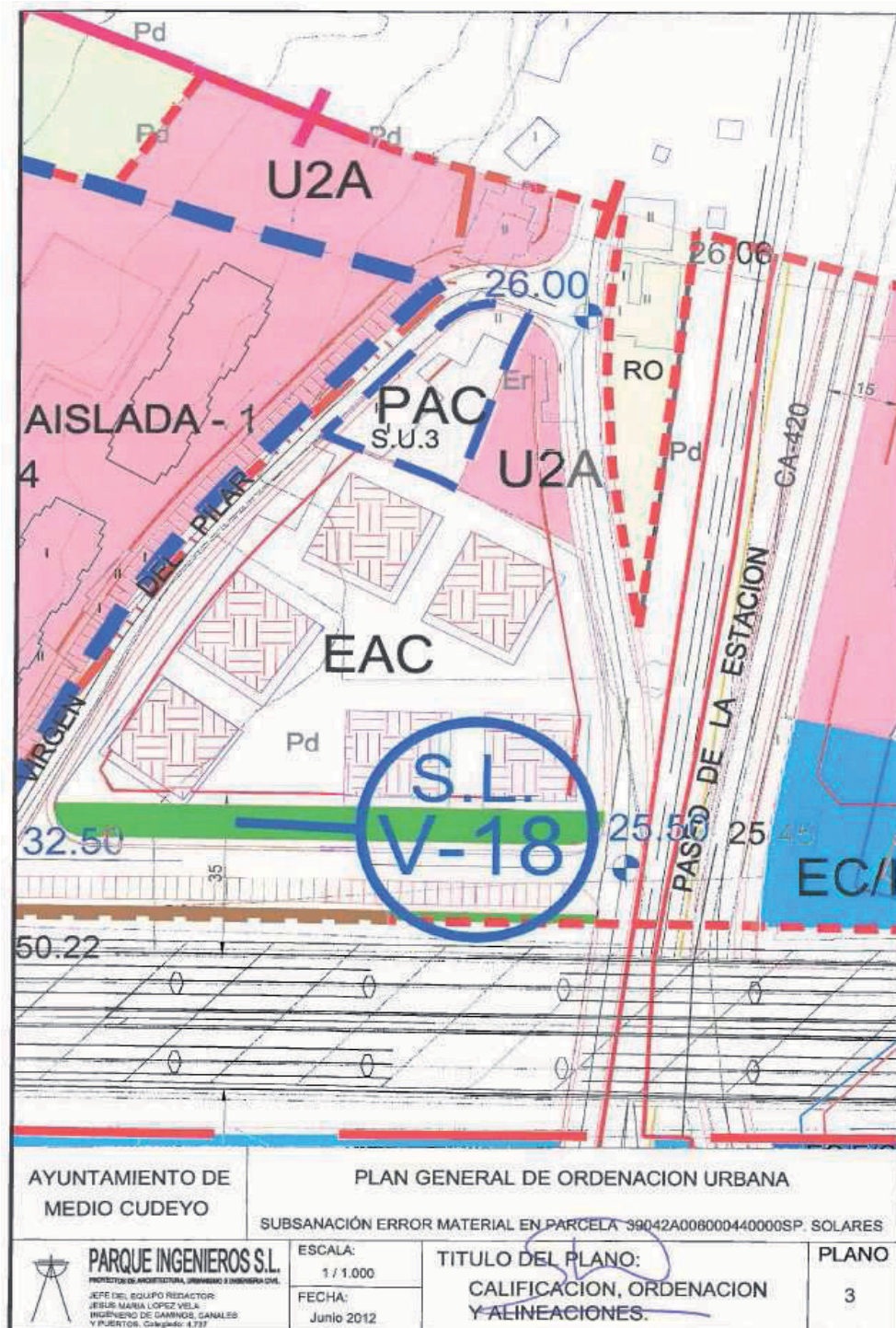
Plano PGOU actual:



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

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)

.../...

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

ARTÍCULO 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).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 12.28.5.- GRADOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA POR HECTAREA.

GRADO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAX. POR HA.
UAR	0,20 m ² /m ² .	----- 1 viv / parcela existente
UAB	0,30 m ² /m ² .	10 viv /Ha
U2A	0,30 m ² /m ² .	15 viv /Ha
U2B	0,40 m ² /m ² .	20 viv /Ha
U2C	0,50 m ² /m ² .	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 m².
- 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.

CVE-2015-4601

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.

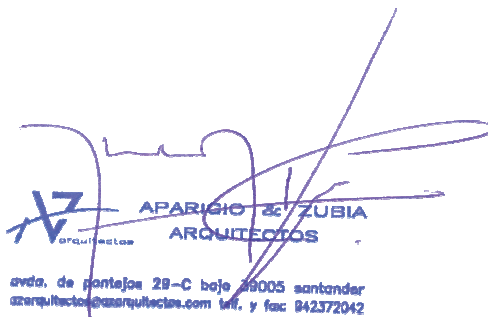
El PGOU de Medio Cudeyo es de reciente aprobación y para obtenerla se procedió siguiendo todas las exigencias medio ambientales y por supuesto de obtuvo el necesario informe favorable medio ambiental de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.

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 portales 28-C bajo 39005 santander
aparicio@aparicio.com tlf. y fax 942372042

Fdo: Aparicio&Zubia arquitectos, slp

2015/4601

CVE-2015-4601