

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

## AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

**CVE-2021-1509** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 9 del Plan General de Ordenación Urbana.*

Se pone en conocimiento que el Pleno, en su sesión de 28 enero 2021, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, por lo que de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, se procede a la publicación íntegra en el BOC de la citada modificación.

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, 22 de febrero de 2021.

El alcalde,  
Juan José Perojo Cagigas.

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.

### TEXTO REFUNDIDO III de la Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo

**REF: Informe Ambiental Estratégico BOC nº 60 de 26 de marzo de 2018.**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO**

#### **Antecedentes.**

En octubre de 2017 se presenta para su tramitación el Texto de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, por relación con la Modificación Puntual 7, que en ese momento se encontraba en estado inicial de tramitación.

La citada Modificación 7, se inició a instancias de D<sup>a</sup> Ana Velasco Torre y D. Unai Mendieta Ruiz con el objeto de rectificar la errónea falta de reconocimiento como suelo consolidado de la parcela catastral 5650102 del T.M de Medio Cudeyo.

Así, a pesar de haber obtenido licencia de obra y primera ocupación de una vivienda unifamiliar sobre la citada parcela, al amparo de la ordenanza SUA1 de las Normas Subsidiarias adaptada a la actual ordenanza U2B del PGOU, este último documento no se hacía eco de la situación fáctica e integra la parcela dentro del Sector de Suelo Urbano No consolidado nº 4.

Instada la Modificación por los citados afectados, el Ayuntamiento de Medio Cudeyo promueve la tramitación de la misma, reconociendo el error o desfase habido entre la situación fáctica del suelo, que cumple todos los requisitos como suelo urbano consolidado, y la clasificación asignada por el PGOU.

A los efectos del reconocimiento de la parcela como suelo urbano consolidado se tramita la Modificación nº7. Y así, iniciados los trámites en junio de 2015, el 13 de enero de 2016 (BOC nº7), la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica publica el Informe Ambiental Estratégico concluyendo que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio y por ende, no ha de ser objeto de evaluación estratégica ordinaria. Sin perjuicio de posibles alteraciones de las cuales el órgano ambiental debe ser informado a efectos de determinar la existencia de efectos significativos sobre el medio.

Y así con fecha 26 de enero de 2017, dicha modificación fue aprobada inicialmente sometiéndose a información pública mediante inserción de anuncio en BOC nº 44 de 3 de marzo de 2017.

Habiéndose detectado en el ámbito del mismo Sector SUNC 4 otra discrepancia de similar índole, se planteó tramitar paralelamente esta Modificación, denominada 9 - por compartir ámbito y circunstancias con la Modificación nº 7 en tramitación.

El ámbito de esta modificación (9) se circunscribe a las parcelas catastrales 5651012, 5651013 y 15.

Sobre la primera se han edificado 4 naves industriales y oficinas de acuerdo al planeamiento anterior, siendo de aplicación la ordenanza de Suelo Urbano SU-RI (edificación residencial - industrial), no habiéndose recogido tal circunstancia en el plan, por error.

Se plantea su cambio de calificación y ordenanza excluyéndose del sector SUNC 4 para serle de aplicación la Ordenanza nº5, productivo (UP) del Vigente Plan General. Reconociéndose la clasificación de las parcelas 12 y 13 como suelo urbano consolidado al contar con todos los servicios proponiéndose para ellas la Ordenanza de zona U2A.

La presente modificación, reiteramos, tiene por objeto reconocer una situación fáctica, que, por un desfase cartográfico no fue incluida, por error, en el Planeamiento sin que suponga una alteración en la estructura global del municipio ni por su entidad ni por su contenido, no siendo previsible la necesidad de posteriores modificaciones.

Pues bien, iniciados los trámites ambientales de esta Modificación, con fecha 26 de marzo de 2018, se ha insertado anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria nº 60, por el cual se publica el Informe ambiental Estratégico de esta Modificación, resolviéndose, tras las pertinentes consultas, que la Modificación no tiene efectos significativos.

Procediendo continuar con la tramitación de la modificación para su aprobación inicial y resultando que en este ínterin, la modificación puntual nº7 ha alcanzado su aprobación definitiva

CVE-2021-1509

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.

modificando el “estado actual” desde el que hay que partir, se presenta este Texto Refundido reflejando la situación actual por relación a la aprobación de dicha modificación, reflejando la situación en la cartografía y en los datos de la Ficha del Sector, no suponiendo, en ningún caso, modificación alguna del contenido de la modificación en sí.

Evacuados los trámites oportunos, el Texto Refundido de la MP nº 9 fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14 de junio de 2018, y sometida a información pública por plazo de 45 días ( BOC 128 de 2 de julio de 2018) y remitida a los organismos oportunos a efectos de informe.

En dicho trámite ha sido recibido informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, que se incluye en este documento, y que exige la incorporación expresa de las limitaciones legales de la propiedad que implica la Ley 37/15 de Carreteras del Estado, en las zonas de dominio público y servidumbre de Carreteras, así como a dejar reflejo en la cartografía de la modificación de la línea límite de edificación de 28,5 m que ya consta en el Vigente PGOU en el ámbito del Sector SUNC4.

Dicha línea que sí se recogía en el Plano 04 de la Modificación no tenía reflejo en el Plano número 7, procediéndose en este Texto Refundido III a su inserción.

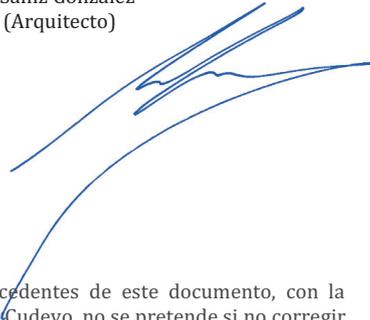
Se recibe el encargo para la redacción del presente documento de INVERSIONES 21 DE MAYO S.L. con CIF B-39620356

MEDIO CUDEYO, MARZO de 2020

D<sup>a</sup>. Norma Pardo Pérez  
(Abogado)



D. Oscar Sainz González  
(Arquitecto)



#### RÉGIMEN NORMATIVO DE APLICACIÓN.

Como hemos hecho constar en el apartado de antecedentes de este documento, con la tramitación de la Modificación Puntual nº 9 del PGOU de Medio Cudeyo, no se pretende si no corregir el desfase encontrado en el ámbito del Sector de Suelo Urbano no consolidado nº4, que incluye como no edificada la parcela catastral 5651012, y como suelo urbano no consolidado las parcelas 13 y 15 a pesar de contar con todos los servicios y reconocer su situación fáctica consolidada en desarrollo del planeamiento anterior, en base al cual, se ha llevado a cabo la construcción de 4 naves y oficinas en Bº Vitoña 13 de Heras.

Según se desarrolla en el documento ambiental (inicial) estratégico, dada la reducida dimensión y entidad del ámbito y el carácter meramente administrativo de la modificación, procede la tramitación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado, de acuerdo con lo preceptuado en el art 6.2 de la Ley 21/13 de Evaluación Ambiental. Procedimiento que se regula en el art. 29 del mismo texto legal.

De igual modo, y a la vista del contenido urbanístico del documento, nos encontramos ante un supuesto de Modificación a tenor del art.83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Así:

**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.**

**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**

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.

*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 artículo 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 artículo 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 artículos 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 artículo 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 artículo 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.*

En este Texto Refundido III se incluyen únicamente, como innovación, las exigencias derivadas del informe remitido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. NECESIDAD Y CONVENIENCIA.**

Tal y como se viene manifestando en el presente documento, la parcela 5651012, objeto de esta Modificación ha sido contemplada como no edificada, dentro del ámbito del Sector de Suelo Urbano no Consolidado, desconociendo, por error, que la misma se había desarrollado conforme el planeamiento anterior, habiéndose edificado, en fechas relativamente recientes, 4 naves industriales y oficinas y urbanizado la parcela conforme al planeamiento anterior, vigente en el momento de concesión de la correspondiente licencia.

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

Igualmente las parcelas colindantes 13 y 15 cuentan con todos los servicios y deberán ser clasificadas como suelo urbano consolidado bajo la ordenanza U2A.

Siendo esto así, se entiende que la parcela ha adquirido la condición de suelo urbano consolidado, escapando a las potestades dispositivas sobre el planeamiento y encontrándonos en el ámbito de las materias regladas, bajo el auspicio de la doctrina de la fuerza normativa de lo fáctico.

Igualmente las parcelas colindantes 13 y 15 cuentan con todos los servicios y se encuentran insertas en la malla urbana, careciendo de sentido su mantenimiento como suelo urbano no consolidado, procediendo su calificación conforme a la ordenanza de la zona en que se encuentra U2A

La doctrina jurisprudencial al respecto se encuentra plasmada en sentencias como:

SENTENCIA TSJ Asturias, S-06/06/2000

“la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 25 de septiembre de 1991, 14 de abril de 1993, 28 de noviembre de 1994, 7 de marzo de 1995 y 30 de enero de 1997, entre otras muchas) viene reiterando que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la urbanización, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias, siendo así que la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino debe ser definido en función de la realidad de los hechos ..... y que el suelo se encuentra inserto en la malla urbana, es decir, que existe una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico existente...”

STSJ de Cantabria de 2 de noviembre de 2000, “ Constante doctrina legal (STS de 25 de mayo de 1986, STS de 30 de junio de 1987) viene declarando que si la **discrecionalidad característica del planeamiento** se manifiesta también a la hora de clasificar el suelo, tal discrecionalidad **opera dentro de un conjunto de límites**, de entre los cuales es de destacar el que **deriva del carácter reglado del suelo urbano**, cuya clasificación como tal depende del **hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación**, de suerte que **la Administración queda vinculada por una realidad** que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias, quedando el planificador vinculado por lo que se viene denominando como “Fuerza Normativa de lo Fáctico”.

No sólo se sostiene la modificación en este aspecto, si no que, además, la propia Corporación Municipal, entiende como un desfase o error del planeamiento, la falta de reflejo de la situación de estas parcelas, y es que en el momento de diseño del Sector SUNC 4, por parte del equipo redactor no se tuvo en cuenta que la parcela 12 estaba siendo edificada conforme a licencia. Siendo necesaria la corrección en este extremo y la situación fáctica de las parcelas 13 y 15 que además de contar con todos los servicios quedaría como una mancha de suelo urbano no consolidado definiendo un sector discontinuo sin ninguna justificación.

### 3. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS PARCELAS.

La parcela 12 objeto de modificación, actualmente se encuentra edificada conforme al planeamiento anterior, habiendo obtenido licencia de primera ocupación y habiendo sido desarrollada conforme al planeamiento anterior. (Ordenanza de Suelo Urbanos residencial industrial). Se adjunta como anexo al presente documento el informe de concesión de Licencia de Primera Ocupación de las naves, de fecha 9 de Marzo de 2.017.

Las parcelas 13 y 15 forman cuentan con todos los servicios y están insertas en la malla urbana en un entorno residencial.

Por el vigente PGOU de Medio Cudeyo, publicado el 18 de febrero de 2011, se encuentra dentro del sector de suelo urbano no consolidado nº4 (SUNC 4), categoría U2B, siendo su uso característico el residencial.

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.

#### 4. ORDENANZA PROPUESTA

**Para la parcela 5651012, de conformidad a su situación actual, estando edificada y urbanizada completamente conforme a la Ordenanza RI, del planeamiento anterior, se propone su calificación como suelo urbano consolidado, Ordenanza 5, Productivo del Vigente PGOU, acorde con su situación.**

##### **CAPITULO 32. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (UP).**

###### ARTICULO 12.32.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo las siglas "UP".

###### ARTICULO 12.32.2.- TIPOLOGIA.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle o en edificio aislado.

###### ARTICULO 12.32.3.- USO CARACTERISTICO.

El productivo.

###### ARTICULO 12.32.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

- Comercial
- Almacenes exposición-venta
- Oficinas
- Hostelería y hotelería.

El uso global "dotacional" es compatible.

Son usos prohibidos, el resto.

###### ARTICULO 12.32.5.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

1.- A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todos los fines resultantes, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un linder frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

###### ARTICULO 12.32.6.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la parcela neta excluyendo las zonas afectadas por las condiciones de distancias, colindancias, retranqueos, etc.

###### ARTICULO 12.32.7.- OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela bruta será el 50%, debiendo dejarse el resto de suelo exento de edificación urbanizado convenientemente para uso de vialidad y aparcamiento.

###### ARTICULO 12.32.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros. Esta excepción no tendrá efecto en San Salvador por servidumbres aeronáuticas.

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas. Para el uso hotelero, se permitirán tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta (60%).

3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3 metros.

4.- Será de aplicación la regulación general para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

**ARTICULO 12.32.9.- EDIFICABILIDAD.**

Será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La planta bajo cubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

**ARTICULO 12.32.10- LIMITACIONES A LA SEGREGACION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

A los efectos de división horizontal la máxima superficie segregable, para todas las resultantes, es 150 m<sup>2</sup>, en cualquier caso y posición.

**ARTICULO 12.32.11.- CONDICIONES ADICIONALES.**

1.- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso

2.- Los usos productivos ya existentes deberán adaptarse a estas condiciones cuando lleven a cabo obras de reforma o cambio de actividad, siempre que materialmente sea factible con las características físicas de la parcela en que están situadas

**Asimismo, para las parcelas 13 y 15, dada su situación y el suelo circundante, se propone la Ordenanza Residencial Unifamiliar U2A:**

**CAPITULO 28.**

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

**ARTICULO 12.28.1.- AMBITO**

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

**ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA UNIFAMILIAR.**

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

**ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.**

El uso característico es el residencial unifamiliar.

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

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. En planta baja de edificio y vinculado al titular de la vivienda:
  - Bajos comerciales
  - Locales de oficina
  - Garajes y servicios de automóvil
2. En edificios exentos:
  - Talleres y garajes de camiones
  - Locales de hostelería
  - Locales de reunión
  - Escolar
  - Cultural
  - Asociativo
  - Religioso
  - Institucional
  - Asistencial
  - Residencial Comunitario

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

- *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.*

ARTICULO 12.28.6.- PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

*1.- Parcela mínima bruta por vivienda:*

*UAR La existente, superior a 2.000 m2. De aplicación en Sobremazas y Hermosa.*  
*UAB 1.000 m2. De aplicación en Santiago y Heras.*  
*U2A 650 m2.*  
*U2B 500 m2.*  
*U2C 400 m2.*

*2.- Frente mínimo de parcela: 10 metros en contacto con viario público.*

*3.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General de inferior cuantía serán admisibles siempre que tengan el frente mínimo y fondo máximo de parcela exigido y se pueda materializar en ellas al menos 195 m2 de edificación unifamiliar aislada, con estricto respeto a las reglas de distancias a colindantes y vialidad.*

*Las parcelas que se encuentren entre medianeras dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, con superficie de menor cuantía al mínimo, podrá ser aceptable la construcción de una vivienda.*

*En las zonas de aplicación de la Ordenanza UAR se mantendrá el parcelario existente. Si existen parcelas menores de 2.000 m2 se permitirá su agrupación para alcanzar la parcela mínima. Se permite la construcción de una segunda vivienda en parcelas cuya superficie supere los 3.000 m2.*

ARTICULO 12.28.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA. ALINEACIONES.

*El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.*

*Colindancia: 3,00 m., salvo pareadas o adosamiento.*  
*Separación mínima entre edificios en la misma parcela: 6,00 m.*  
*Distancias a vialidad: ver artículo 11.26.23.76.*

*En parcelas adosadas a edificaciones existentes las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación, en ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten respetuosas con el entorno.*

*En caso de sustitución de un edificio existente las alineaciones serán las que tenga en planta baja la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies anexas al edificio principal.*

*En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la*

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

*parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.*

**ARTICULO 12.28.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.**

- 1.- *Ocupación máxima en planta: 25% parcela bruta, a excepción de la UAR que tiene una ocupación máxima en planta: 20 % parcela bruta.*
  - 2.- *Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.*
  - 3.- *Longitud máxima para adosamientos: 40 metros, máximo cuatro o cinco viviendas.*
  - 4.- *La ocupación bajo rasante será como máximo el 25 % de la parcela bruta, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.*
  - 5.- *La ocupación máxima de la edificación entre medianeras quedará establecida por las alineaciones frontal y posterior de la hilera. La edificabilidad estará definida por la envolvente que será el resultado de la superficie ocupada definida anteriormente y la altura al alero y cumbreira característica de la hilera preexistente.*
- En las actuaciones sobre parcelas entre medianeras el proyecto contendrá los alzados de la hilera completa.*

**ARTICULO 12.28.9.- ZONAS DE USO COMUNITARIO.**

*Para actuaciones de más de cuatro viviendas o en parcelas de cierta entidad, existentes o conformadas por agrupación de parcelas, con superficies iguales o superiores a cuatro veces la parcela mínima, deberán reservarse y urbanizarse espacios de uso comunitario, como áreas de aparcamientos y espacios libres anexos a la red viaria, podrán ser de carácter público o privado, en una cuantía no inferior al 15 % del ámbito ordenado por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el plan (densidad, edificabilidad, retranqueos.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y fijará los compromisos de urbanización.*

**ARTICULO 12.28.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.**

- 1.- *Altura máxima de la edificación: 6,50 metros, salvo en Santiago, donde el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas que requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se acreditará que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno. Se acompaña plano de afección de limitación de alturas.*
- 2.- *La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta inmediata inferior de la planta bajo cubierta.*

**ARTICULO 12.28.11.- LIMITACIONES DE VIVIENDAS A LA SEGREGACION DE PARCELAS.**

*Para UAR en la parcela ya edificada se mantiene la vivienda unifamiliar aislada existente, pudiendo ejecutarse obras de restauración, conservación, consolidación y ampliación.*

*Para el resto de las categorías la aplicación de la parcela mínima por vivienda y densidad máxima por hectárea da el número máximo de viviendas por actuación, no se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple con la parcela mínima.*

*En las parcelas de cierta entidad no se podrá segregar por debajo de los 200 m2 para todas las viviendas resultantes, siempre que se cumpla la limitación de viviendas de la ordenanza correspondiente y se desarrolle mediante un Estudio de Detalle donde se señale las zonas de uso común conforme a los criterios del artículo 12.28.9.*

**ARTICULO 12.28.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.**

*La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales, siempre que existiera una situación preexistente medianera a las que se puede adosar la nueva construcción con las siguientes condiciones:*

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

- *Guardar la misma alineación, altura de aleros y cumblera que los colindantes.*
- *Tratarse de soluciones de proyecto unitario y edificación conjunta.*

**ARTICULO 12.28.13.- CONDICIONES ADICIONALES.**

- 1.- *Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.*
- 2.- *Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.*

**5. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO.**

Siendo el objeto de la modificación el reconocimiento de la situación fáctica de las parcelas 5651012, 13 y 15 de Heras, dicho reconocimiento implica la, modificación del ámbito del Sector SUNC4, de cuyo ámbito se excluye la parcela.

Quedando la ficha del Sector, como sigue:

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL S.U.N.C. 4**

**DATOS GENERALES**

Localización:	San Salvador
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial
	Plan Especial de infraestructuras básicas: No
Normativa:	Título Séptimo. Régimen de suelo urbano
Objetivos:	Consolidar suelo urbano para la creación de vivienda
Ordenación detallada:	No
Discontinuo:	No
División en unidades de actuación:	No
Sistema de Actuación:	Compensación
Programación:	Según el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero

**DATOS GENERALES**

Habiendo sido requerido por la Dirección general de Urbanismo para aclarar las superficies de la ficha e incorporar algunos parámetros, se atiende el requerimiento quedando del siguiente modo.

La documentación aportada junto con esta justificación utiliza las superficies del Catastro, y tanto las parcelas incluidas en la MP9 como las cesiones calculadas lo han

sido utilizando planos catastrales, y no los planos del PGOU utilizados con anterioridad.

Consultados los Servicios Técnicos Municipales, no existe por parte del Ayuntamiento de Medio Cudeyo ningún inconveniente en que se utilice la documentación del Catastro, aunque existan pequeñas diferencias en el cálculo de las superficies tal y como se apunta.

Esta metodología facilitará el ajuste registral cuando se desarrolle el SUNC-4.

Se ha rectificadado la superficie atendiendo a la distorsión de la polilínea de la que se partía respecto de la cartografía catastral.

Se incluye en el plano 01-PU08 de Justificación de superficies, el resumen de las mismas:

1. PARCELARIO  
Extracto de parcelas catastrales.
2. SUPERFICIE BRUTA - 13.157,08 m<sup>2</sup>  
Suma total de superficies de parcelas.
3. SUPERFICIE NETA - 12.296,26 m<sup>2</sup>  
Superficie bruta descontando cesiones para ampliación de viales.

Se adoptan a continuación las citadas superficies para el ámbito

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de **Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.**

Superficie bruta ámbito de ordenación (m <sup>2</sup> ):	<b>13.157,08 m<sup>2</sup></b>	
Superficie SG Interiores totales (m <sup>2</sup> ):	--	Superficie SG Adscritos totales (m <sup>2</sup> )
Espacios libre EL (m <sup>2</sup> ):	--	Espacios Libres EL (m <sup>2</sup> )
Equipamientos EC (m <sup>2</sup> ):	--	Equipamientos EC (m <sup>2</sup> )
Viario público (m <sup>2</sup> ):	--	Viario público (m <sup>2</sup> )

Superficie neta (m<sup>2</sup>): **12.296,26 m<sup>2</sup>** (13.157,08 m<sup>2</sup> - 713,58 m<sup>2</sup> - 147,23 de viales)

Aprovechamiento medio (ua/m<sup>2</sup>): 0,40

Aprovechamiento urbanístico (ua): **4.918,50 m<sup>2</sup>** (12.296,26 m<sup>2</sup> x 0,40)

Cesión correspondiente al Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento máximo total

Uso característico: Residencial Unifamiliar

Tipología característica: Unifamiliar exenta o aislada / pareada / adosada.

Categoría: U2B

Edificabilidad máxima: 0,40

Superficie construible total (m<sup>2</sup> totales) **4.918,50 m<sup>2</sup>**

Densidad máxima (viv/ha) 20

Número máximo de viviendas **24**

Reserva de vivienda protegida (%) -

Cesiones de Sistemas Locales:

    Espacios Libres EL (m<sup>2</sup>): mínimo 10 % de la superficie del sector (art. 40 L. S.2/2001).

    Equipamientos EC (m<sup>2</sup>): como mínimo 12 % de la edificación residencial (art. 40 L. S.2/2001).

Plazas de aparcamientos: como mínimo dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de localización de cesiones generales y locales: -

Condiciones específicas de la red viaria: -

Condiciones de infraestructuras:

Infraestructuras prioritarias básicas asociadas al nuevo desarrollo y condiciones de desarrollo:

    Red de saneamiento:

        Fecales: 21 m de diam. 315 mm de PVC para su conexión con las Obras Complementarias del Saneamiento de la Bahía de Santander.

        Pluviales: 184 m de diám. 315 mm PVC para su vertido al Arroyo Vitoña.

        Red de abastecimiento: -

        Red eléctrica: -

        Red viaria: -

    Plan Especial de Infraestructuras básicas: NO

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68

Propuesta de Modificación Puntual nº 9 del P.G.O.U de Medio Cudeyo y Documento Ambiental Estratégico.

Condiciones de aprobación y desarrollo de Plan Parcial: -

Condiciones específicas impuestas por la legislación sectorial: Afectado por Servidumbres Aeronáuticas (artículo 9.19.3).

#### 6 .INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Art 22.4. del Real Decreto legislativo , de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone: “ La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

Pues bien, dado que, en este caso, los extremos relevantes para la necesidad de dicho informe, esto es implantación y mantenimiento de infraestructuras o puesta en marcha de servicios, no se encuentran afectados de ninguna manera sin que por ello se pueda generar impacto alguno sobre las Haciendas Públicas. La Modificación versa únicamente sobre reconocer la realidad fáctica y física de una parcela urbanizada y edificada íntegramente y excluirla, por ello, del ámbito del Sector de Suelo Urbano No consolidado nº4 del PGOU, parcela, además de escasas dimensiones. Este reconocimiento que, tal y como ha venido reiterando el Ayuntamiento, se debió a un error en la actualización de la cartografía carece de efectos económicos no siendo, por tanto, necesario elaborar una memoria de sostenibilidad económica.

MEDIO CUDEYO, marzo de 2020

D<sup>a</sup>. Norma Pardo Pérez  
(Abogado)



D. Oscar Sainz González  
(Arquitecto)







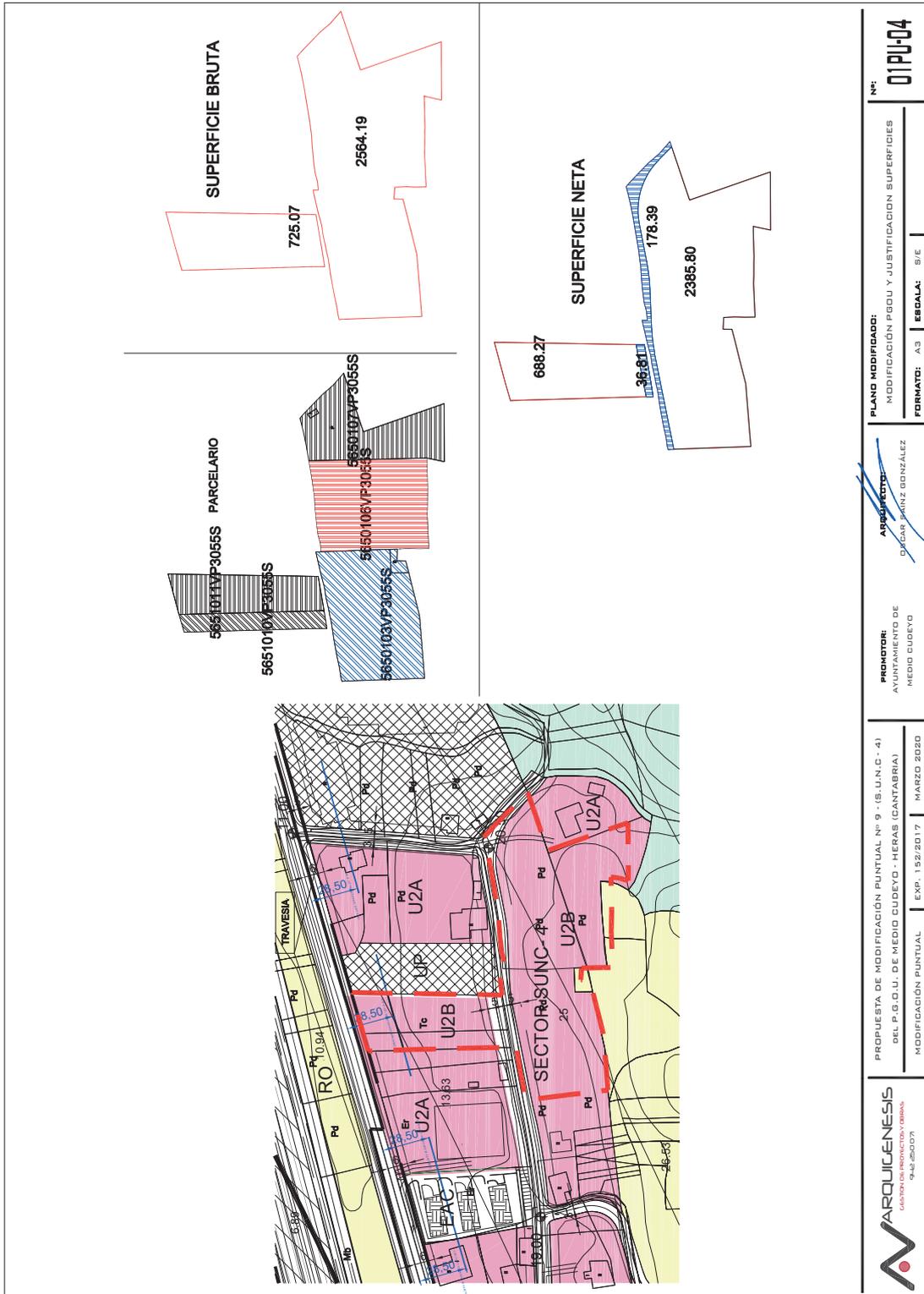
LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68



	PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 97 (S.L.U.N.C. - 4) DEL P. I. B. D. U. DE MEDIO CUDEYO - HERAS (CANTABRIA) MODIFICACIÓN PUNTUAL   EXP. 152/2017   MARZO 2020		Nº: <b>01PU-03</b>
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO	ASIGNADO: DUEÑAS PATRIZ GONZÁLEZ	PLANO MODIFICADO: MODIFICACIÓN - PARCELARIO Y ORTOFOTO FORMATO: A3   ESCALA: 8/E

CVE-2021-1509

LUNES, 12 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 68



**ARQUITECTO:** Diego Sanz González

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

**PROYECTO:** PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 - (S.U.N.C - 4) DEL P.G.O.U. DE MEDIO CUDEYO - HERAS (CANTABRIA)

**FORMATO:** A3 | **ESCALA:** S/E

**PLANO MODIFICADO:** MODIFICACIÓN PGOU Y JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES

**Nº:** 01PU-04

**ARQUIGENESIS**  
LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO  
94 99 280071

**MODIFICACIÓN PUNTUAL** | EXP. 152/2017 | MARZO 2020

2021/1509

CVE-2021-1509