



AYUNTAMIENTO DE MIENGO

CVE-2025-821 *Acuerdo del Pleno por el que se aprueban los criterios interpretativos del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento de Miengo en sesión ordinaria celebrada el 7 de enero de 2025, adoptó por mayoría el siguiente Acuerdo:

2.- APROBACIÓN DE CRITERIOS INTERPRETATIVOS URBANÍSTICOS

La aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Miengo desde su aprobación en el año 2015 ha dado lugar a diversas situaciones en las que se ha podido observar que la normativa incluida en el documento requiere de interpretación o resulta incompleta para dar solución a lo planteado por vecinos e interesados en relación con la normativa urbanística de aplicación.

Con el objeto de aclarar posibles discrepancias y/o lagunas que pudieran surgir en la interpretación de la normativa del Plan General se propone la aprobación de los siguientes criterios interpretativos:

CRITERIO NÚMERO 1. ACLARACIÓN SOBRE LA APLICABILIDAD DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALLADOS EN SUELO URBANO.

En relación a la posible interpretación del PGOU que dé lugar a entender que las definiciones y características de los vallados de parcela en suelo urbano son aplicables a elementos vegetales, es necesario aclarar y dejar inequívocamente plasmado que dichas definiciones de altura y materiales son referidas a elementos constructivos, y no a posibles elementos vegetales o arbustivo, ya que estos se regulan en el Código Civil en su artículo 591, literal: "...No se podrán plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos...Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad...". Asimismo, se remite al artículo 593 del Código Civil según el cual los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo, exceptuándose los árboles que sirvan de mojones, los cuales no podrán arrancarse sino de común acuerdo entre los colindantes. Por tanto, queda claro que el Ayuntamiento NO dispone de ordenanza específica ni genérica al respecto de los parámetros reguladores de los aspectos denunciados.

CRITERIO NÚMERO 2. ACLARACIÓN EN CUANTO A LA APLICABILIDAD DE LOS RETRANQUEOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS EN SUELO URBANO.

Los retranqueos establecidos en las diferentes ordenanzas, son aplicable a elementos constructivos que se eleven por encima de la rasante natural del terreno. Dado que el PGOU no regula en ningún caso la ocupación de la parcela ni la ocupación bajo rasante, se puede entender que la ejecución de los sótanos puede omitir el cumplimiento de los retranqueos mínimos establecidos al estar ubicados bajo rasante, siempre y cuando no se eleven en ningún caso de dicha rasante (con independencia de que su computo se realice según su elevación máxima de un metro sobre la rasante). Es decir, en caso de que el sótano o semisótano se eleve menos de un metro sobre la rasante, deberá respetar el retranqueo, pudiendo omitir tal retranqueo siempre y cuando quede enrasado con la rasante. Este criterio es aplicable asimismo a las piscinas, que teóricamente al estar soterradas en su totalidad, podrían disponerse en la zona de distancia inferior al retranqueo mínimo establecido según la ordenanza de aplicación.



CRITERIO NÚMERO 3. ACLARACIÓN EN CUANTO A LA EDIFICABILIDAD COMPUTABLE Y LA ALTURA EN EL BAJOCUBIERTA EN EDIFICIOS PREEXISTENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miengo regula para el suelo urbano y el suelo urbanizable una vez desarrollado, un total de cuatro ordenanzas de edificación que se corresponden con las ordenanzas O1A, O1B, O1C y O1D.

Por otra parte, en el punto 10.1.b) del PGOU de Miengo, relativo a las ordenanzas de suelo urbano, se señala: "Su interpretación corresponde al Ayuntamiento y su modificación se llevará a efecto mediante los trámites reglamentados para las Ordenanzas Municipales".

Se plantea en el presente informe, la consolidación del texto normativo de las ordenanzas de suelo URBANO denominadas 1A, 1B, 1C y 1D del P.G.O.U. vigente de Miengo, a los efectos de establecer un criterio objetivo, claro y fundamentando, que no dé lugar a interpretaciones, y dé respuesta al aspecto reseñado, sin modificar su aplicación.

De esta forma, las ordenanzas citadas establecen que la edificabilidad aplicable será la mayor entre la edificabilidad existente o la que le correspondería como nueva construcción (establecida esta última con un coeficiente porcentual por lo que no sería tratado en esta propuesta de criterio interpretativo).

En concreto, el PGOU, establece en ambos casos, como edificabilidad máxima en m² construidos, la suma de los vuelos cerrados al 100% y balcones al 50%, pero sin incluir sótanos, ni la parte de bajo cubierta (ó cámara) que cumpla estas dos condiciones:

- Tener una altura interior libre menor de 1,50 metros

- Que en ese punto desde la cara superior del forjado de su suelo hasta la placa o forjado de cubierta la altura sea menor o igual a 1,6 metros.

En relación al citado párrafo, queda claro que los volúmenes con altura libre inferior a 1,50 NO son computables a efectos de edificabilidad.

Al respecto del segundo punto o condición, plantear que la altura hasta la placa de forjado sea 1.60 m, no es coherente, dado que supondría un soporte losa de 10 cm desde los 1,50 m establecidos en la primera condición, lo cual no es constructivamente viable. Por ello, se entiende que debe dejarse sin efecto la segunda condición, ya que fijando una altura libre máxima de 1,50 m para no ser computable, es más que suficiente para limitar la actuación.

En lo relativo al cómputo de la edificabilidad máxima en edificios existentes, el PGOU vigente establece que:

"... la edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

- a) La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la bajocubierta en las zonas con altura interior libre mayor de 1,10 m. En este último supuesto se pueden elevar los planos de cubierta hasta 0,40 m para alcanzar en ese punto la altura de 1,50 m.

- b) La edificabilidad que le correspondería como una nueva edificación (que no es objeto de este informe). ..".

Se expone en dicho párrafo otra incoherencia normativa pues limita la posibilidad de elevar la cubierta hasta 1.50 m solamente en el caso que la planta bajo cubierta existente sea mayor de 1.10 m. El fundamento de esta incoherencia es inmediato, ya que si según el punto anterior, la edificabilidad NO es computable por debajo de 1,50 m nada impide elevar hasta dichos 1,50 m lo existente, sin ser computable, con independencia de si es mayor o menor de 1,10 m., es decir, podría omitirse tal dato.

En resumen, este criterio interpretativo, plantea:



MARTES, 4 DE FEBRERO DE 2025 - BOC NÚM. 23

- Eliminar y dejar sin efecto el condicionado según del punto que refiere a "...que en ese punto desde la cara superior del forjado de su suelo hasta la placa o forjado de cubierta la altura sea menor o igual a 1,6 m...").

- Redactar el artículo que refiere a "...La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la bajocubierta en las zonas con altura interior libre mayor de 1,10 m. En este último supuesto se pueden elevar los planos de cubierta hasta 0,40 metros para alcanzar en ese punto la altura de 1,50 metros...". Como sigue: "...La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m, pudiéndose elevar, en cualquier caso, hasta dicha elevación de 1,50 metros la planta bajo cubiertas existente sin computar edificabilidad...".

- Se deberá interpretar el artículo en el sentido de permitir siempre en edificios preexistentes, la elevación del bajocubierta hasta los 1,50 m.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 30 de diciembre de 2024,

El Pleno, por mayoría de ocho votos favorables, correspondientes a los concejales de los Grupos Popular y Vox, y tres abstenciones, correspondientes a los concejales del Partido Regionalista, Socialista y Verdes Equo, adopta el siguiente,

ACUERDO

APROBAR los criterios interpretativos señalados y someter dichos criterios a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerarán aprobados definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

Miengo, 30 de enero de 2025

El alcalde,

Marino García Herrera.

2025/821

CVE-2025-821