

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. II) 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:

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.

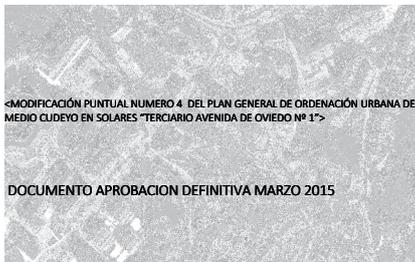
SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las modificaciones efectuadas, la memoria de la modificación y la relación pormenorizada y numerada de los documentos.

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



<MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MEDIO CUDEYO EN SOLARES "TERCIARIO AVENIDA DE OVIEDO Nº 1">

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA MARZO 2015

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.



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



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.

colectiva de 6 plantas de altura ubicadas sobre un zócalo comercial corrido, 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.

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

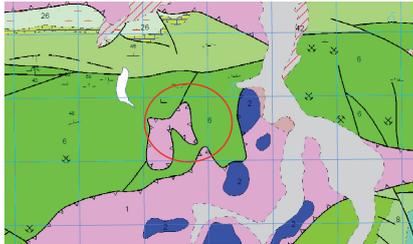
Geología

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.

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 remarcado 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, escombro, 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 frecuenten 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 (<i>Hyla arborea</i>)	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 existencia de zonas húmedas reduce mucho la posibilidad de que estos anfibios tengan algún tipo de vinculación con la parcela.
Alimoche común (<i>Neophron arborea</i>)	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 avisado ejemplares en las vistas de campo a la parcela, en los vecinos con los que se ha hablado recuerdan haberlos vistos 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 anidar 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 (<i>Rhinolophus euryale</i>)	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 (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	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 cuerva (<i>Myotis schreibersii</i>)	Decreto 120/2008 por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas	Vulnerable	
Murciélago ratonero (<i>Myotis bechsteinii</i>)	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	
Escarabajo de las cuevas (<i>Cantabrogus loquax</i>)	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 (<i>Alytes obstetricans</i>)	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
Lagaritja roquera (<i>Pedicularis murata</i>)	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 lagaritjas vistas sobre el cerramiento de la finca parecen ser lagaritjas 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 ajardinadas 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 (ZEPAAs).

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 0436002V94003N0001UZ, 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 aledaños 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

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

- Envoltorio Servidumbres de Operación de Aeronaves.
- Envoltorio Servidumbres de Aeródromo.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 11.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 28.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS 28.
- Servidumbre Correspondiente a la Maniobra 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 POU con, con la parcela señalada en un círculo azul

- CATEG. DE PROTECCIÓN:**
 - Protección Costera.
 - Protección Intermedial.
 - Protección de Ribera.
 - Protección Ecológica.
 - Areas Inf. Paisajístico.
 - Protección Litoral.
- CATEG. DE ORDENACIÓN:**
 - Ord. Paisajístico Forestal.
 - Modelo Tradicional.
 - Área Periurbana.
 - Área No Litoral.
- ACTUACIONES INTEGRALES ESTRATÉGICAS:**
 - Productivas.
 - De Reordenación.
 - Ambientales.
- OTRAS CATEGORÍAS:**
 - Unidades Singulares.
 - Sit. Ord. Territorial.
 - Eqp. Nat. Protegidos.
 - Suelos Urbanos o Rievas Parcelas Apechadas.

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.

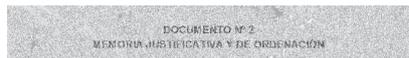
Sin perjuicio de ello, la Memoria Ambiental si establece alguna determinación relativa a la protección de la vegetación y de la hidrología que se tiene en cuenta en el planteamiento de la presente modificación puntual en su fase de propuestas de ordenación.

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



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 reequilibre 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 (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 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 permaneciendo 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 LOTRUSCA 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 oportuna 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 Autónoma, 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 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

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 los 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 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 LOTRUSCA, 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, si, 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

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 tédrica 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 corporación, 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, Ceceñas, 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)

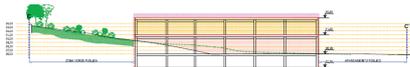
Y, en segundo lugar, el mantenimiento de las zonas verdes propuestas en la ficha del Plan General de la actuación aislada 2 (1.232 m2 de superficie) y de la siguiente determinación de carácter ambiental de la misma, relativa al "establecimiento de un corredor de zona verde al Sur con las edificaciones 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 parcelal de unos 551 m2, orientada hacia el Este, esto es, hacia el volumen de mayor porte de sus alrededores.

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)

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 le 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 aparecen 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:

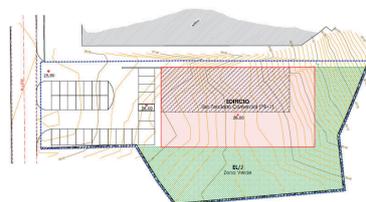
- Ficha de la actuación aislada AA-2
- Plano de calificación del suelo

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 construibles 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.

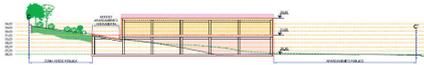
En los lados Sur y Oeste de la edificación quedaría un corredor verde de 1.232 m² de superficie, a cota de las parcelas aledañas catalogadas, integrando el volumen. En todo este corredor además de mantener el arbolado existente se completaría su ajardinamiento con especies de relativo porte y frondosidad 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.



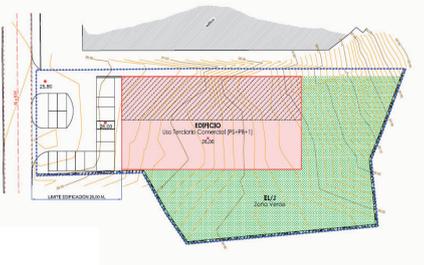
Sección vista desde la Calle Este (Calle Fernández Rañada) donde se observa el acceso al aparcamiento en cubierto.

En el frente de la parcela se creará un aparcamiento público, para unos 30 vehículos (a concretar mediante proyecto de urbanización) que paliará la demanda existente en el centro de Solares. Además se ensanchará la Calle Fernández Rañada 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 obligará a generar estacionamiento en situación de sótano, sin perjuicio de lo que se obligará a mantener un peto de protección de la cubierta.



Alternativa 2

MARTES, 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

RES-2014-0339 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 determinadas 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 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 A4-2, "Acción Añadida 2, Condiciones Generales de desarrollo de la actuación Añadida 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. (Contestación de fecha 16/05/2014)
- Confederación Hidrográfica de Cantabria. (Sin Contestación).

Administración de la Comunidad Autónoma.
- Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. (Contestación 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. (Contestación de 16/05/2014)
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

CVE-2015-4425

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

Servicio de Planificación y Ordenación Territorial. (Contestación de 14/05/2014).
- Dirección General de Urbanismo. (Sin contestación)
- Dirección General de Cultura. (Sin contestación)

Público Interesado.
- Anca. (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. (Contestación de fecha 15/05/2014).
- MARE. (Contestación 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. (Contestación 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 han contemplado en la evaluación de planeamiento general. En consecuencia no realiza consideraciones ambientales.
B) Administración de la Comunidad Autónoma.
Dirección General de Medio Ambiente. (Contestación 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. (Contestación 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 23/04/2014), 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 suponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones acerca de la inexistencia de efectos previsibles

MARTES, 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 entresacar 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 permitir la implantación de una superficie comercial, sin incremento de la edificabilidad asignada por el planeamiento general, no supone una afección 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.
Atmósfera. 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 afecciones significativas, que no se hayan contemplado en la evaluación ambiental del plan general.
Suelo. La afección no es significativa, por tratarse de una modificación normativa de la ficha de desarrollo, y tratarse 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 afección negativa alguna.
Naturaleza, espacios protegidos. No afecta a espacios protegidos o a patrimonio natural.
Pasado. No se prevé afección alguna, por tratarse de suelo urbano consolidado, no se pueden abordar con las ordenanzas urbanísticas de aplicación, contenidas en el planeamiento general.
Eficiencia energética, consumo de recursos, generación de residuos y calidad del medio urbano. No supone globalmente un incremento notable en el consumo de recursos o de la generación de residuos.
Medio socioeconómico. El efecto es de difícil cuantificación, aunque se considera que el efecto es positivo por tratarse de un uso terciario (superficie comercial) al servicio de la población.
Patrimonio. No se aporta documentación que presuma una posible afección.

3.- CONCLUSIONES
Con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación Puntual del PGOU, se concluye, que dicha modificación de planeamiento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
Lo anterior es resultado del trabajo de promoción, para la consideración en su caso, del contenido de los informes resultantes del trámite de consultas previas.

CVE-2015-4425