

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2019-2969 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.54. Expediente URB/160/1999.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que mediante acuerdo adoptado por el Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales, en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 1999, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.54 de fecha abril de 1999, redactado por DIRSUR y promovido por Talleres Los Arcos S. A.

Contra el citado Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en 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.

Castro Urdiales, 26 de marzo de 2019.

El alcalde,

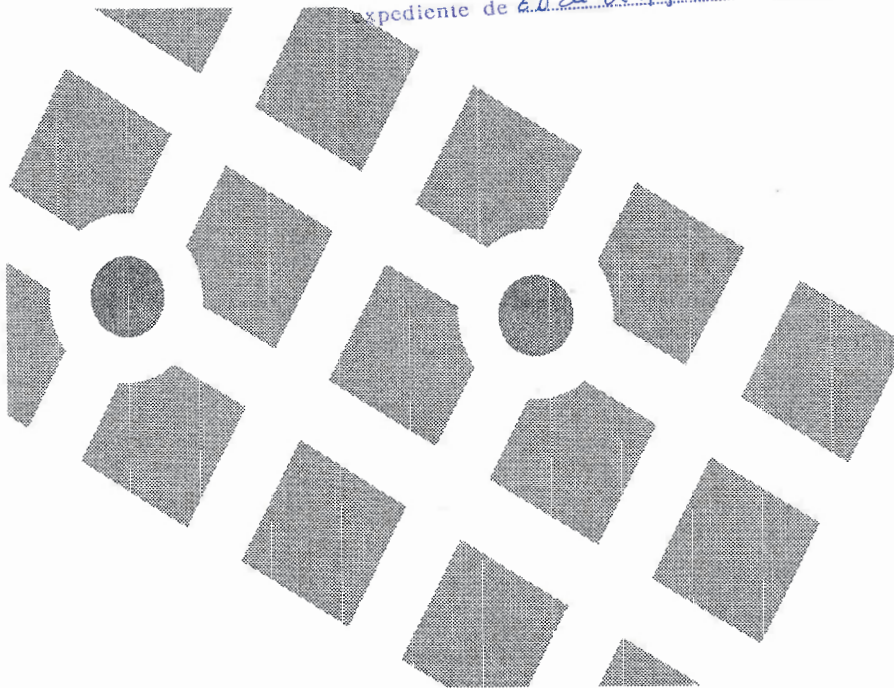
Ángel Díaz-Munío Roviralta.

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

Ayuntamiento de Castro Urdiales

Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 1.54.

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de E.D. de U.E. 1.54



Talleres LOS ARCOS, S.A.

Abril de 1999

DIRSUR

CVE-2019-2969

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

DIRSUR

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 12 de Septiembre
de 1995 se aprobó definitivamente el
expediente de E.O. de OE 1.54

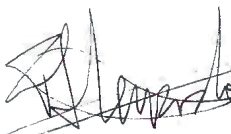
El objeto de este Proyecto es la redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.54, sita en la zona de La Tejera, del Término Municipal de Castro Urdiales.

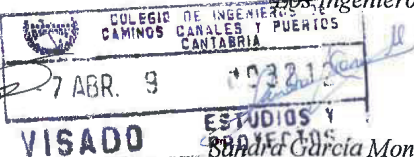
Su redacción, por encargo de la propiedad, Talleres LOS ARCOS, S.A., supone el estricto cumplimiento de los trámites exigidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castro Urdiales para la concesión de licencia de edificación en el área objeto de proyecto.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la normativa urbanística municipal al respecto, a la que también se ajusta el Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias.

Santander, abril de 1999

Los Ingenieros de Caminos


Javier Leonardo Martín
Colegiado nº 7.236


Sandra García Montes
Colegiada nº 14.309

Conforme, en representación del promotor

Juan José de los Arcos Pascual

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN	1
1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS	2
1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO	2
1.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	2

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN	6
2.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	6
2.3.- CESIONES	7
2.4.- APROVECHAMIENTOS	7
2.5.- ALINEACIONES Y RASANTES	8
2.6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	8
2.7.- COMPARACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL	9

3. PLANOS

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 12 de Septiembre
de 2015 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de UE de SU

DIRSUR

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se refiere al área de suelo urbano delimitada como Unidad de Ejecución UE-1.54, situado en la zona denominada La Tejera.

El Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada.

La redacción del Estudio de Detalle está promovida por la sociedad *Talleres LOS ARCOS*, que actúa en calidad de propietaria única de los terrenos comprendidos en el área objeto de ordenación, siendo su representante Juan José de los Arcos Pascual.

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 91 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castro Urdiales que son de aplicación al caso.

1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

La ficha de condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1.54, exige la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE para el desarrollo de los terrenos comprendidos en la misma.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior, para la materialización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en dicha Unidad. Este mandato legal, puesto en relación con las expectativas del sector inmobiliario castreño, y los deseos y derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

✓ En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 2019 se aprobó definitivamente el
expediente de ED. de UE. 1.54.

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

En sesión celebrada por el Ayuntamiento,
el día 12 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de UE 1.54

DIRSUR

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos están emplazados en la zona conocida como La Tejera, limitando al norte y al oeste con el camino de Pando, en las proximidades de la autovía del Cantábrico, al sur con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales destinados al sistema general 2.22 (aparcamiento disuasorio y equipamiento educativo) y al este con la parcela del mismo propietario donde actualmente se encuentran localizados los Talleres Los Arcos, al oeste de la calle Leonardo Rucabado.

Tiene una superficie, según medición reciente, de 6.708 m², lo que supone un área 3,25% mayor que la que figura en la ficha del Plan General.

Presenta una fuerte pendiente ascendente en sentido sur-norte, siendo la diferencia de cotas entre los puntos extremos de la Unidad de unos 18 metros.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

La Unidad de Ejecución está integrada por una sola finca propiedad del promotor del Estudio de Detalle, cuyos datos se reseñan a continuación:

Talleres LOS ARCOS, S.A.
c/ Leonardo Rucabado, 40 39700-CASTRO URDIALES (Cantabria)
N.I.F.: A-39035415

Respecto a los usos del suelo en la Unidad, sólo señalar que los extremos oriental y noroccidental de la misma están actualmente ocupados por arbolado, no existiendo construcciones, plantaciones o elementos naturales susceptibles de protección. Debe reseñarse, no obstante, la existencia de una nave industrial en la parcela del mismo propietario colindante con la que nos ocupa, en su límite oriental.

1.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales en su plano nº 4.9 de Calificación de Suelo y Regulación de la Edificación define el área objeto de este proyecto, dentro de la clasificación de suelo urbano, como Unidad de Ejecución 1.54.

A su vez, en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, la ficha correspondiente a dicha Unidad de Ejecución establece los parámetros

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

En sesión celebrada por el Ayuntamiento el día 10 de Septiembre de 1999 se aprobó definitivamente el expediente de E.D. de UE 154.

DIRSUR

de desarrollo y ejecución del planeamiento en el área.

A continuación se incluye la ficha de la Unidad de Ejecución tal y como aparece en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

PLANO N°: 4.9.	ZONA: La Tejera	UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1.54
GESTIÓN		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada / Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACIÓN		
Superficie bruta (en m²): 6.490		Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70
Ordenanza de aplicación: Productivo 2 d)		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 180 m ²		Equipamientos: 1.000 m ²

La superficie real de la Unidad (6.708 m²), según medición reciente basada en un levantamiento topográfico a escala 1:400, es algo mayor que la señalada en la ficha del Plan General (6.490 m²), medida a escala 1:1.000 sobre una cartografía procedente del Centro de Gestión Catastral (no específica de la parcela). La diferencia entre ambos valores es del orden del 3,25%, inferior, por tanto, al límite del 10% establecido en el apartado 1 a) del artículo X.13.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El área que es objeto de cesión al Ayuntamiento por todos los conceptos es también superior a la señalada en el plan General: 1.298 m², frente a 1.180 m², distribuidos como sigue:

ELEMENTO	SUPERFICIES (m ²)		DIFERENCIA (%)
	SEGÚN PGOU	REALES	
Superficie de la Unidad	6.490	6.708	3,25
Espacio libre de uso público	180	298	39,60
Equipamientos	1.000	1.000	0,00
Total dotaciones	1.180	1.298	9,10

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de UE 14

DIRSUR

En definitiva, mientras que el incremento de superficie de la Unidad es del 3,25%, el incremento de cesiones es del 9,10%.

Por otra parte, la Ordenanza de aplicación en este caso (Ordenanza nº 8: Productivo) en su grado 2 nivel d) plantea las siguientes exigencias en orden al asunto que nos ocupa:

Tipología: Alineación de calle o en edificio aislado.

Uso característico: Comercial en edificio exclusivo.

Usos compatibles:

- RESIDENCIAL : Siempre que esté adscrita al guarda o responsable del edificio comercial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.
- PRODUCTIVO: Industrial (categoría I y situación A), oficinas y salas de reunión.
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: Socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo, servicios urbanos.

Condiciones de parcela:

- Longitud mínima de lindero frontal: 20 metros.
- Superficie mínima: 500 m².

Posición de la parcela:

- Retranqueo de la alineación: 7 m
- Retranqueo a linderos laterales: 5 m.
- La edificación podrá adosarse a un lindero sin que sea el colindante con calle cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario
 - Una o las dos construcciones sean ya medianeras

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

DIRSUR

- Exista acuerdo entre los propietarios para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad.

- Retranqueo a testero: 5 m.

Ocupación de la parcela: Máximo del 65%

Coefficiente de edificabilidad: 0.70 m² .

Altura de edificación:

- Altura máxima en número de plantas: (B+3).
- Altura máxima en metros de la línea de cornisa: 13 m.
- Altura máxima total : 16 m

Salientes en la alineación oficial exterior: No se admiten vuelos distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales.

Cerramientos de parcela: Altura total media: 2 metros

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1988 se aprobó definitivamente el
expediente de Ed. de us. 1.54

DIRSUR

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señala el propio Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, que asigna este instrumento de ordenación al área objeto de proyecto.

2.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Plan General exige una cesión en el lindero oriental de la Unidad para completar el Espacio libre de uso público (parque urbano) que atraviesa la misma, así como la cesión de una superficie de 1.000 m², que se localiza también en la zona oriental de la Unidad, adyacente al parque urbano.

Deducidas las cesiones, la zona edificable de la Unidad resulta ser una especie de trapecio de 82 metros de altura aproximadamente y cuyas bases menor y mayor tienen unas dimensiones aproximadas de 45 y 86 metros respectivamente, resultando una superficie para dicha zona de 5.410 m².

La ordenación indicativa de la edificación consiste en un cuerpo único, de planta rectangular y dimensiones 60 x 20 metros, con su lado mayor orientado en dirección suroeste-noreste, manteniéndose sensiblemente paralelo al límite septentrional de la Unidad. El área de movimiento de la edificación tiene una superficie de 4.360 m², lo que supone un coeficiente de ocupación del 65%, y respeta adecuadamente los retranqueos a linderos contemplados en la ordenanza n.º 8, de aplicación a este caso. Siguiendo las indicaciones de esta ordenanza, la edificación puede adosarse al lindero lateral este de la parcela, por separar éste dos parcelas de un mismo propietario. El volumen edificado se organiza en planta baja.

El resto de la parcela libre de edificación se destina a otros usos vinculados al edificio, como zona de estancia y área de aparcamiento.

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de C.O. de U.S. 1.54

DIRSUR

2.3. - CESIONES

La cesión para Espacio libre de uso público se cifra en 298 m², frente a los 180 m² señalados en la ficha del Plan General.

La cesión para Equipamientos es prácticamente la señalada en el citado Plan: 1.000 m²

La superficie real de la Unidad, según medición reciente, es de 6.708 m² frente a los 6.490 m² señalados en la ficha del Plan y la carga de cesión soportada por la misma es de 1298 m² frente a los 1.180 m² exigidos por el planeamiento, lo que representa un exceso del 9,10%.

2.4. - APROVECHAMIENTOS:

Como quiera que la superficie de la Unidad de Ejecución es 6.708 m² y el coeficiente de edificabilidad 0,70 m²/m², los metros cuadrados edificables en la Unidad, a efectos de cómputo de edificabilidad, serán:

$$6.708 \times 0,70 = 4.696,00 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

La capacidad del paralelepípedo definido por las alineaciones máximas en planta, desarrollando una edificación en una sola altura de superficie igual a todo el área de movimiento de la edificación es de:

$$4.360 \times 1 = 4.360 \text{ m}^2$$

Por otro lado, la capacidad del paralelepípedo definido por las alineaciones máximas en planta, desarrollando una edificación en una sola altura de dimensiones 60 x 20 m, tal y como figura en el Plano nº 4 de Ordenación Indicativa, es de:

$$1.200 \times 1 = 1.200 \text{ m}^2,$$

resultando ambos valores inferiores al límite de edificabilidad fijado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1995 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de UE 1.51

DIRSUR

2.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se han señalado en los Planos correspondientes:

- Alineaciones máximas en planta baja del edificio proyectado.
- Límites entre la parcela edificable y la cesión para equipamientos, y entre la cesión para equipamientos y la cesión para espacio libre de uso público.
- Rasante de la planta baja del edificio proyectado.
- Perfil transversal de la ordenación propuesta.

2.6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La ordenación volumétrica queda determinada por:

- Las alineaciones máximas señaladas en los Planos, que no podrán ser sobrepasadas por la edificación que se proyecte en su momento.
- La altura máxima a la línea de cornisa, que se establece en 8,20 metros medidos sobre la rasante del terreno en contacto con la planta baja del edificio.

Alineaciones máximas y altura de cornisa definen el paralelepípedo en el que debe inscribirse la edificación proyectada. Fuera de los planos de éste sólo podrán situarse las vertientes de cubierta y las construcciones por encima de la altura de cornisa que autorice el Plan General (artículo VIII.2.8), así como los cuerpos salientes en fachada a los que se refiere el artículo VIII.2.12 del citado Plan.

En el Plano nº5 se han señalado las alineaciones máximas en planta de la edificación.

En el Plano nº6 se presenta el perfil transversal que define la ordenación indicativa en alzado de la edificación.

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1995 se aprobó definitivamente el
expediente de E.O. de U.E. 1.57.

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

DIRSUR

2.7.- COMPARACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LAS
EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela (m ²)	6.490	6.708
Cesión para espacio libre uso público (m2)	180	298
Cesión para equipamiento (m2)	1.000	1.000
Superficie edificable (m2 construidos)	4.696	4.696
longitud mínima lindero frontal (m)	20	>20
Superficie mínima (m2)	≥ 500	≥ 500
Retranqueo a lindero frontal (m)	7	7
Separación a restantes linderos (m)	5	5
Ocupación (%)	65	65
Edificabilidad (m2/m2)	≤ 0,70	< 0,70
Altura en número de plantas (incluida la planta baja)	4	1
Altura línea de cornisa (m)	13	8,20
Altura máxima total (m)	16	< 16
Altura cerramiento parcela (m)	≤ 2	1,5

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 10 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de VE 1.51.

JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 72

DIRSUR

3. PLANOS

El Estudio de Detalle consta de los siguientes planos:

Plano nº 1: Situación	E=1/10.000
Plano nº 2: Calificación del suelo	E= 1/1.000
Plano nº 3: Topográfico y parcelario	E= 1/400
Plano nº 4: Ordenación indicativa de la Unidad de Ejecución	E= 1/400
Plano nº 5: Alineaciones y rasantes	E= 1/400
Plano nº 6: Perfil transversal	E= 1/200

En sesión celebrada por el Ayuntamiento
el día 12 de Septiembre
de 1999 se aprobó definitivamente el
expediente de ED de UE 1.59

2019/2969

CVE-2019-2969