

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2013-7825 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle 1.34 y Modificados números 1 y 2.*

Esta Alcaldía por Decreto nº 982/2013 de fecha 3 de abril de 2013 ha dictado la siguiente resolución cuyo texto se transcribe íntegramente:

“Asunto: Medidas para la restauración de la legalidad urbanística y para la regularización de la situación normativa en la Unidad de Ejecución 1.34 suscitadas en el seno del procedimiento penal que se ha seguido en el Juzgado de Instrucción Número Dos de Castro Urdiales, Diligencias Previas 840/2008.

PRIMERO: El artículo 9 de la Constitución Española y el artículo 60 de la Ley 30/1992 imponen el deber de publicar las normas como requisito para su eficacia. No depende de la voluntad del órgano administrativo responsable de la publicación el llevarla o no a cabo disponiendo así la entrada en vigor de las disposiciones generales a su voluntad, sino que es una obligación que atañe a la Administración dar la debida publicidad a los acuerdos que adopta cuya publicación es perceptiva. La publicación no es una ratificación del acto que se publica sino el cumplimiento de un deber de publicidad que garantiza el principio de seguridad jurídica.

Por otro lado, el artículo 70 ter de la LRBRL 7/1985 obliga a los municipios a mantener debidamente actualizada la publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico a fin de que puedan acceder a ella todos los ciudadanos en condiciones de transparencia e igualdad.

El Ayuntamiento Pleno de Castro Urdiales aprobó definitivamente los modificados 1 y 2 del Estudios de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Castro Urdiales. El primero de los acuerdos, aprobado en sesión plenaria el 07/07/2005 fue publicado en el BOC de fecha 22/07/2005 sin acompañarse el texto íntegro de la modificación normativa al igual que acaece con el Estudio de Detalle inicial. Del segundo no se ha publicado siquiera el acuerdo de aprobación. Conforme dispone el artículo 60.2 de la Ley 30/1992, y art. 70.2 de la ley 7/1985 de 2 de abril, la publicación debe ser íntegra, tal y como además en materia de instrumentos de ordenación urbanística ha confirmado una prolija jurisprudencia. Debiendo subsanarse esta deficiencia, se debe acordar la publicación íntegra de dichos modificados sin que la cumplimiento de dicho trámite preceptivo suponga pronunciamiento sobre el contenido de los mismos.

SEGUNDO: Por otro lado, por el Juzgado de Instrucción Número Dos de Castro Urdiales se siguen las Diligencias Previas 840/2008 con respecto a las determinaciones normativas contenidas en el Estudio de Detalle inicial y en el modificado número 2 que supondrían, conforme dicho juzgado razona, la conversión de una zona de equipamiento de 416 metros cuadrados de superficie en vial y la configuración de un vial estructurante no previsto en el planeamiento. Dichas imputaciones se encuentran pendientes de enjuiciamiento definitivo, si bien se les reprocha su ilegalidad y consecuente nulidad.

En lo que la Unidad de Ejecución 1.34 respecta, dichas determinaciones no afectan al contenido del resto de la disposición normativa que constituye el Estudio de Detalle, por lo que

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

como consecuencia de la aplicación del principio de no transmisibilidad previsto en el artículo 64 de la Ley 30/1992, debe mantenerse la validez de las partes independientes del Estudio de Detalle ajenas a dichas determinaciones que se han reputado provisionalmente como ilícitas en el procedimiento penal.

Sin embargo, el mero hecho de que se reputen esas determinaciones provisionalmente constitutivas de un posible delito, suponen que las mismas no deban aplicarse, al menos, en tanto se resuelve el procedimiento penal de forma definitiva. El Juzgado de Instrucción Número Dos de Castro Urdiales se ha dirigido al Ayuntamiento mediante los correspondientes oficios dando cumplida noticia de estos pormenores del procedimiento penal. Por lo que en coherencia con los pronunciamientos judiciales que deben respetarse en este momento sin perjuicio de lo que resulte de un futuro enjuiciamiento definitivo deberá eliminarse la conexión entre la Calle Leonardo Rucabado y el vial interior de la Unidad de Ejecución 1.33 a través del espacio viario ordenado en el equipamiento existente, debiendo este espacio viario quedar al servicio exclusivo de los servicios implantados en el equipamiento, sin perjuicio de que se ejerza en debida forma la potestad de planeamiento para articular esa conexión en un futuro en el Plan General, modificación que deberá respetar la legalidad vigente.

TERCERO. El artículo 65 de la Ley 2/2001 de Cantabria permite que con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el Plan de que se trate podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición y de las demás que estime procedente en zonas o áreas determinadas, gráficamente identificadas.

El artículo 122 del Reglamento de Planeamiento y el propio artículo 65 de la Ley 2/2001 limitan la eficacia de la suspensión, que no podrá afectar a los procedimientos que se adecuen a las determinaciones del planeamiento en vigor y al nuevo planeamiento que se tramita.

Siendo indudable la condición de un Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento y vistos los informes obrantes en el expediente, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 21.1 de la ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, esta Alcaldía, haciendo avocación para sí, de la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía de 29 de junio de 2011, ante la necesidad de adoptar con carácter inmediato medidas de restauración de la legalidad urbanística en la Unidad de Ejecución 1.34,

RESUELVE

PRIMERO .- Proceder a publicar íntegramente el contenido del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 y de los modificados 1 y 2 del citado Estudio de Detalle aprobados por el pleno municipal en sus sesiones de fecha 08/02/2002, 07/07/2005 y 24/04/2008.

SEGUNDO.- Suspender por un año la concesión de toda clase de licencias en el área grafiada dentro del ámbito del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34, de una superficie aproximada de 416 metros cuadrados que se corresponde con la superficie de equipamiento público destinada a vial objeto del procedimiento penal que se sigue ante el Juzgado de Instrucción Número Dos de Castro Urdiales. Dicha suspensión no afectará a los procedimientos en trámite o que se inicien que se adecuen a la vez al Estudio de Detalle vigente y al que se ordena tramitar en el siguiente punto de este acuerdo, ordenando la publicación en el BOC y en un periódico de difusión regional del presente acuerdo de manera simultánea a las publicaciones objeto del acuerdo del punto anterior. Notifíquese a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados con advertencia del derecho que les pudiera asistir a ser indemnizados.

CVE-2013-7825

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

TERCERO.- Ordenar el inicio de los trámites para aprobar una modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Número 1.34, que suprima dicho vial en el ámbito de la Unidad, disponiendo dicha zona de equipamiento prevista en el PGOU como tal equipamiento dando las instrucciones precisas a tal fin a los servicios técnicos municipales. Una vez aprobada definitivamente dicha modificación del Estudio de Detalle quedará levantada la suspensión.

CUARTO.- Remitir oficio al Centro de Gestión catastral adjuntando una copia autenticada del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1.34 aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 23/06/2004 e inscrito en el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales.

QUINTO.- Ordenar al departamento de Obras que bajo la dirección de los Técnicos municipales, proceda a vallar o eliminar la conexión entre la Calle Leonardo Rucabado y el vial interior de la Unidad de Ejecución 1.33 a través del espacio viario ordenado en el equipamiento existente, debiendo este espacio viario quedar al servicio exclusivo de los servicios implantados en el equipamiento, sin perjuicio de que se ejerza en debida forma la potestad de planeamiento para articular esa conexión en un futuro en el Plan General, modificación que deberá respetar la legalidad vigente”.

En cumplimiento de lo establecido en el punto primero de la parte dispositiva de la presente Resolución, se transcribe a continuación el contenido del Estudio de detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 y de los modificados 1 y 2 del citado Estudio de Detalle aprobados por el pleno municipal en sus sesiones de fecha 08/02/2002, 07/07/2005 y 24/04/2008.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.34 APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 08/02/2002

El objeto de este proyecto es la redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales.

Su redacción es el primero de los trámites exigidos en el planeamiento urbanístico municipal para el desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana en el área que nos ocupa.

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.

El presente texto incorpora la resolución de las cuatro alegaciones así como las decisiones adoptadas por el Ayuntamiento en la aprobación inicial.

Santander, febrero 2002.

La propiedad, Castrum Varduliex S. L.

Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle afecta a la unidad de ejecución 1.34, área de suelo urbano que bajo esta figura de ordenación urbanística se encuentra delimitada junto al Colegio Arturo Duo en la calle Leonardo Rucabado. Su situación y condiciones de ordenación se señalan en el Plano Nº 1 de este Proyecto.

El Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, de acuerdo con la normativa aplicable al área considerada, así como la volumetría a edificar.

CVE-2013-7825

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D.2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales que son de aplicación al caso.

1.2.- CONDICIONES DEL ENCARGO

La redacción del Estudio de Detalle está promovida por Castrum Varduliex S.L, con C.I.F. B-39398847, y domicilio social en la calle Nafarroa nº 2, Baracaldo (Vizcaya), estando representada por D. José Antonio Román Ugarte.

Actúa dada la capacidad legal de la que dispone sobre el 61,35 % de los terrenos privados comprendidos en el área objeto de ordenación.

1.3.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

El Plan de Ordenación Urbana exige la redacción de un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Compensación o de Reparcelación para el desarrollo del área objeto de proyecto.

En este orden de cosas, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior, para la realización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en dicha área. Este mandato legal, al que se unen los deseos y derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La Unidad de Ejecución tiene una superficie estimada, según reciente medición, de dieciocho mil novecientos setenta metros cuadrados (18.970,7 m²), correspondiendo dieciocho mil setecientos diecisiete metros cuadrados (18.717,35 m²) a propiedad privada y doscientos cincuenta y tres metros cuadrados (253,35 m²) al camino que atraviesa la unidad de este a oeste.

En relación con la ficha del Plan General, la superficie real es la misma.

En cuanto a los usos del suelo, son predominantes la pradería y el monte bajo, careciendo los terrenos de aprovechamiento agrícola intensivo.

La Unidad de Ejecución objeto del presente Estudio de Detalle limita al Este y al Oeste con las Unidades de Ejecución 1.33 y 1.35, actualmente en fase de ejecución.

En el interior de la Unidad no existe ningún tipo de construcción susceptible de protección. En el extremo oriental encontramos una línea de Alta tensión aérea que se soterra al entrar en la U.E. 1.35.

El elemento natural más significativo de los terrenos es una pequeña vaguada que atraviesa la zona central de la Unidad de Norte a Sur, zona donde se encuentran las mayores pendientes.

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La Unidad de Ejecución está formada por doce (12) parcelas catastrales íntegras, cuyas superficies registradas y catastrales, se reseñan a continuación.

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

PARCELA	PROPIETARIO	S/ESCRITURAS	S/CATASTRO
10	CASTRUM VARDULIEX	1.545	1.947
47	CASTRUM VARDULIEX	333	333
11	CASTRUM VARDULIEX	5.256	3.766
46	CASTRUM VARDULIEX	661	450
26	CASTRUM VARDULIEX	1.266	1.266
24	CASTRUM VARDULIEX	1.358	1.294
12	CASTRUM VARDULIEX	2.299	2.299
23	CASADO INVERSIONES	648	789
25	Fernando Sánchez Angulo	1.711	2.302
25'	Jesús Prado	344	591
24'	PROMOCIONES COTOLINO	3.104	3.104
45	INMOBILIARIA IZARRA	798	997
	TOTAL	20.029	19138

Además de estas parcelas existe en la unidad de ejecución, un camino vecinal de 253,35 m² de superficie, por lo que la superficie total de la unidad 1.34, de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado es de 18.970,7 m² como se refleja en los planos.

Las superficies reales de cada parcela se fijarán en el Proyecto de Compensación.

1.6.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Castro Urdiales en su plano nº 4.6. 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 1.34.

A su vez, en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, en la ficha correspondiente a dicha Unidad de Ejecución establece los parámetros 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 Nº: 4.6.	ZONA: Arturo Duo	UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1.34.
GESTIÓN		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación o Reparcelación		
ORDENACIÓN		
Superficie bruta (en m²): 18.970		Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 1.900 m ² Equipamientos: 5.230 m ²		
Observaciones: Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m ² /m ² .		

CVE-2013-7825

Como puede verse, los aspectos más destacados de la misma son el establecimiento de las cesiones referidas a equipamiento (5.230 m²) y ampliación de viario (con un total de 1.900 m²), que se señalan de forma indicativa en los planos que delimitan el ámbito; la aplicación en el área edificable de la ordenanza de "Edificación abierta. Grado 1"; y la fijación de los instrumentos de gestión.

En el caso que nos ocupa, la exigencia del Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo permitirá definir las alineaciones y rasantes correspondientes al área que se desarrolla urbanísticamente.

Respecto a las condiciones de la ficha procede efectuar los siguientes comentarios:

a) La superficie real estimada de la unidad (18.970 m²), medida mediante levantamiento topográfico a escala 1:500, es la misma que la señalada en la ficha del Plan General (18.970 m²).

b) El área que es objeto de cesión al Ayuntamiento por todos los conceptos, es también superior a la señalada en el Plan General (5.237 m² frente a 5.230 m² del Equipamiento, 1.990 m² frente a los 1.900 m² del viario y un nuevo camino peatonal no previsto en el PGOU, de 207 m²).

Debe ser aclarado que en la medición del viario está incluida la franja de zona verde destinada a espacio libre de uso público que actúa como protección entre el viario y las edificaciones.

c) Considerando las superficies y cesiones de la Unidad señaladas en el Plan y efectuadas realmente, se observan los siguientes resultados:

	SUPERFICIES		
	SEGÚN PGOU	REALES	
Superficie de la Unidad	18.970	18.970	0
Equipamiento	5.230	5.237	0,1
Viario	1.900	1.990	4,73
Viario peatonal	0	207	100
Total dotaciones	7130	7434	4,26

En definitiva, mientras que la superficie de la Unidad es la misma, las cesiones experimentan un incremento del 4,36%.

La edificabilidad será la que resulta de multiplicar la superficie bruta privada de la unidad de ejecución (descontado el viario público) por el coeficiente de edificabilidad fijado por el PGOU (1,1 m²/m²), sin incrementar en 0,05 m²/m² dado que han transcurrido dos años desde la aprobación definitiva sin que se produjese la cesión.

Por tanto, la superficie edificable a definir en la ordenación volumétrica es: 18.717,35 x 1,1 = 20.589 m²

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Los planos del Plan General ya establecen claramente la división zonal de la unidad, en áreas destinadas a equipamiento, viario y edificación. El presente Estudio de Detalle se con-

centra en la resolución de las alineaciones de la edificación y de las rasantes del viario y de la edificación.

Dada la superficie que hay que ceder por distintos conceptos, es preciso definir áreas de movimiento de la edificación, en las que se supera la longitud de 50 metros, dada la práctica imposibilidad de establecer una ordenación espacial coherente y precisa, respetando la susodicha norma. Por ello, amparandonos en el artículo VIII.2.3 se definen edificios que en alguna de sus dimensiones superan los metros señalados.

La decisión del Ayuntamiento de incorporar un camino peatonal que comunique la unidad de ejecución 1.35 con la calle Leonardo Rucabado a través de la presente unidad 1.34 (petición recogida también en una de las alegaciones) obliga a dividir en dos el área residencial situada al este de la unidad (entre el equipamiento, la unidad 1.33, la unidad 1.35 y el camino existente), prevista en el Plan General.

Igualmente, la voluntad de evitar problemas en el futuro lleva a dejar libre el área ocupada por la vaguada, coincidente con el borde de la unidad 1.33, liberando de edificación el área más conflictiva.

Con estas decisiones se definen cinco áreas de movimiento de la edificación, dos en la parte superior de la Unidad y tres en la parte inferior. La vía que atraviesa la Unidad delimita dos de las zonas, en las que se ha repartido proporcionalmente la edificabilidad total de la Unidad.

Las áreas definidas para situar la edificación cumplen las separaciones mínimas a linderos laterales. En el presente caso dado que se permiten cuatro y cinco plantas, se separan 6 y 7 metros respectivamente, longitud igual o superior a la mitad de la altura de cornisa de los edificios. Asimismo se ha respetado la separación mínima de la altura de cornisa entre edificios situados en la misma parcela.

La ordenación propuesta para la Unidad, con cinco áreas de movimiento de la edificación, se ha diseñado aprovechando los terrenos más favorables para edificar, así como concentrando viviendas en torno al viario principal.

Este criterio se ha seguido con el objetivo de liberar los terrenos, que por su topografía, son más desfavorables para construir. Los bloques elegidos, con la misma tipología que los de la Unidad adyacente (U.E. 1.35), dan continuidad al vial que estructura toda la ladera.

En la zona colindante a la cesión para equipamiento, zona prácticamente plana, se ha situado otro bloque quebrado, que completa la edificabilidad del área situado al norte del vial.

La ordenación queda por tanto determinada por:

- Las alineaciones máximas señaladas en los Planos, que no podrán ser sobrepasadas por la edificación que se proyecte en su momento.
- El viario que ordena longitudinalmente de este a oeste la posible edificación, creándose una calle de corte tradicional, con fachadas continuas.
- El viario peatonal que divide en dos el área residencial situada a menor cota.
- Dada la topografía del lugar los edificios situados al borde de la nueva calle, se adecuan al mismo, escalonándose transversalmente, tal y como se explica en el apartado correspondiente a alineaciones y rasantes.

Si se analizan conjuntamente los planos 2.3 y 2.5 se puede imaginar la ordenación que propone el presente estudio de detalle.

2.2.- CESIONES

En realidad vienen predeterminadas por el Plan General y son independientes del contenido sustantivo del Estudio de Detalle (establecimiento de alineaciones y rasantes).

Como ya se ha indicado en apartados precedentes, son superiores a las exigidas por el Plan General, incluso si se mantiene la proporcionalidad entre éstas y la superficie real de la parcela, y se cifran en lo siguiente:

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

- Cesión para equipamiento educativo / deportivo: 5.237 m².
- Cesión para viario y espacio libre de uso público paralelo: 2.075 m².
- Cesión para viario peatonal: 207 m².

En el cuadro se observa las nuevas dotaciones y se compara lo existente con el futuro y con lo exigido por la ficha del Plan General.

USO	EXISTENTE	CESIÓN	TOTAL	FICHA
VIARIO GENERAL	255,7	1.310,3	1.566,00	1.900,00
ELUP	0	509	509,00	0,00
VIARIO PEATONAL	0	207	207,00	0
EQUIPAMIENTO	0	5.237(*)	5.237,00	5.230,00
TOTAL	255,7	7.263,3	7519	7.130,00

(*) 417 m² se destinan a rectificar el trazado de la calle existente

La cesión de viario se efectuará urbanizada como señala la Ley del Suelo, pero la cesión de equipamiento será, como señala la Ley, exclusivamente del terreno. No obstante, dado que el Ayuntamiento recibirá el 10% del aprovechamiento lucrativo es posible que en el proceso de gestión de la unidad se llegue a un acuerdo económico entre las partes (ayuntamiento y promotor) para que la cesión se pueda efectuar con algún tipo de dotación.

2.3.- ALINEACIONES Y RASANTES

En los Planos Nº 2.3 y Nº 2.4 se han señalado las alineaciones máximas y propuestas respectivamente, para la planta de la edificación, así como las rasantes de las cinco áreas sobre las que se organiza la misma.

El viario principal, definido siguiendo la alineación marcada en el Plan General con un ancho de doce metros a los que se añade una banda verde de 6,00 metros, divide a la unidad en dos zonas muy claras.

La zona sur se define como un bloque en "I" de ancho 14 metros, alineado con la calle, al que se añade un bloque quebrado de 20 metros de ancho en el extremo superior.

En la zona norte, se sitúan tres áreas de movimiento de la edificación, correspondiendo a otros tantos edificios.

El colidante al vial principal se define igualmente con forma de "I" y ancho 20 metros. Una vez superada la vaguada se remata con un elemento singular.

El tercero de los edificios, situado en la zona plana colindante al equipamiento escolar, adopta una tipología similar con unos quiebros de 3,5 metros de ancho buscando romper la linealidad de la fachada que será reconocible desde la calle Leonardo Rucabado.

Dada la pendiente transversal del terreno natural y con el fin de no tener que crear grandes muros, los edificios situados en torno al nuevo vial se escalonan trasversalmente. La edificación situada más al sur se dispone a igual cota aprovechando la topografía favorable.

En el Plano Nº 2.5 se han dibujado perfiles longitudinales y transversales que definen las rasantes del viario, así como la ordenación en alzado de la edificación. Como se puede comprobar en este plano se ha intentado ajustar el vial al terreno, siempre evitando las pendientes excesivas. De este modo queda un primer tramo excavado en el terreno que da continuidad al tramo proyectado en la U.E 1.35, y un segundo en el que es preciso rellenar.

La separación de la edificación a predios colindantes es igual o superior a 6 y 7 metros respectivamente (la mitad de la altura de cornisa), en tanto que al viario principal se separa tres (3) metros y se adosa a la zona verde.

CVE-2013-7825

2.4.- SISTEMA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Dado que la ficha del Plan General correspondiente a la U.E. 1.34 permite utilizar bien el sistema de compensación o bien el sistema de cooperación, los promotores del presente estudio de detalle proponen que el sistema de gestión sea el de COMPENSACIÓN.

2.5.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, en el cuadro adjunto, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, se describen las principales características de la ordenación propuesta, poniéndolas en relación con las estipulaciones del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo comprobarse la adecuación a las mismas.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL: 18.970 m ² (coincide con la señalada en el Plan)
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Nº 2. Edificación abierta. Grado 1
PARCELA NETA RESULTANTE: 11.503 m ² (> 500 m ²)
EDIFICABILIDAD BRUTA DE LA UNIDAD: 20.589 m ² (= que Plan General)
ALTURA EN Nº DE PLANTAS: Baja + 3 y Baja + 4 (= que Plan General)

3.- PLANOS

Plano Nº 1.1: Situación. Escala: 1/10.000

Plano Nº 1.2: Calificación del Suelo según P.G.O.U. Escala: 1/1.000

Plano Nº 1.3: Catastral. Escala: 1/1.000

Plano Nº 1.4: Topográfico. Escala: 1/500

Plano Nº 1.5: Parcelario. Escala: 1/500

Plano Nº 1.6: Usos y edificaciones existentes. Escala: 1/500

Plano Nº 2.1: Ordenación de usos. Escala: 1/500

Plano Nº 2.2: Cesiones. Escala: 1/500

Plano Nº 2.3: Alineaciones y rasantes de viario. Escala: 1/500

Plano Nº 2.4: Alineaciones y rasantes propuestas para la edificación. Escala: 1/500

Plano Nº 2.5: Perfiles. Escala: 1/500

Plano Nº 2.6: Ordenación indicativa. Escala: 1/500

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

Nº	APELLIDOS Y NOMBRE	Nº REGISTRO	FECHA
1	GABANCHO SÁNCHEZ, ÁNGEL (presidente de la Comunidad de Propietarios de Poeta José Hierro 3 y 5	9757	12/12/01

OBJETO

- 1.- Paralización de la tramitación del Estudio de Detalle
 - 2.- Respeto al cauce pluvial
 - 3.- Respeto de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado
 - 4.- Ampliación de la zona de servidumbre a 10 metros en la zona que linda con su propiedad.
- Como conclusión de lo anterior, solicita la denegación de la aprobación definitiva

CONTESTACIÓN

- 1.- La definición de obras de cualquier tipo no es objeto de un Estudio de Detalle (ver art. 61 de la Ley 2/2001). En el ámbito de una Unidad de ejecución las obras de urbanización se definen en el proyecto de urbanización.
En consecuencia, no procede paralizar la tramitación del Estudio de Detalle en cuanto que no define elementos (edificios, viario, etc) que afecten a las futuras obras que se puedan o deban hacer para recoger las aguas superficiales que pudiesen circular por la vaguada. No procede por tanto aceptar la alegación en este punto.
- 2.- Se acepta la petición de respetar la vaguada, para lo cual se divide en dos, el bloque inicialmente previsto junto a la calle.
- 3.- Dado que el cauce pluvial es de dominio privado dado que solo atraviesa fincas privadas (art.5 de la Ley de Aguas) no existe zona de servidumbre para uso público, como se demuestra en el propio edificio del alegante, que se encuentra en su esquina sur a dos (2) metros del centro de la vaguada.
En consecuencia, no procede exigir el respeto de servidumbres de dudosa legalidad. No obstante la nueva ordenación respeta en su totalidad una banda de separación de cinco metros entre edificios y centro de vaguada. No procede por tanto aceptar la alegación en este punto.
- 4.- La petición de un castigo para los promotores de la unidad 1.34, por un supuesto incumplimiento en la unidad 1.33, no parece de recibo en el presente caso, cuando no está nada claro que existe servidumbre de uso público. No procede por tanto aceptar la alegación en este punto.

PROPUESTA

Aceptar el punto 2 de la alegación y rechazar el resto.

Nº	APELLIDOS Y NOMBRE	Nº REGISTRO	FECHA
2	PAMPÍN SÁNCHEZ, JESÚS	9813	13/12/01

OBJETO

- 1.- Modificación de las rasantes previstas en el área sur del estudio de detalle.

CONTESTACIÓN

Las rasantes de los edificios situados en la zona sur se encuentran definidas correctamente. No obstante, se ha detectado un error en el plano 2.4, en la rasante de la calle en su encuentro con la unidad de ejecución 1.35, ya que figura la cota +35,00 m, cuando debería figurar la cota +36,00m.
En consecuencia, se propone elevar un metro la rasante de los edificios situados junto a la unidad de ejecución 1.35.

PROPUESTA

Aceptar parcialmente la alegación.

CVE-2013-7825

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

Nº	APELLIDOS Y NOMBRE	Nº REGISTRO	FECHA
3	CASADO BRIZ, ANTONIO	9830	13/12/01

OBJETO

En relación con la parcela 23 del Estudio de Detalle SOLICITA:

- 1.- A los efectos del proyecto de compensación, aceptación de la superficie de la misma, de acuerdo con un levantamiento topográfico por él aportado.
- 2.- Corregir la superficie catastral que figura en el proyecto.
- 3.- Modificar la forma de la parcela que figura en el plano 1.5 Parcelario.

CONTESTACIÓN

- 1.- No es posible aceptar en estos momentos un dato que corresponde a un proyecto futuro. La medición exacta de las parcelas se efectuará durante el proceso de compensación, por lo que ahora no es posible aceptar ningún valor, independientemente de la exactitud de la medición topográfica aportada.
- 2.- De acuerdo con el documento nº3 de la alegación, se acepta la rectificación solicitada.
- 3.- No existen inconvenientes a modificar el plano nº 1.5, en el sentido solicitado, sin que ello presuponga la aceptación de límites o superficies, de cara al proyecto de compensación, ya que es en dicho proyecto donde se determinan los derechos aportados por cada propietario.

PROPUESTA

Aceptar parcialmente la alegación.

Nº	APELLIDOS Y NOMBRE	Nº REGISTRO	FECHA
4	COLINA IRUSTA, PEDRO LUIS en nombre y representación de la comunidad de propietarios COLINA REAL	9927	17/12/01

OBJETO

- 1.- Establecer una conexión peatonal con la calle Leonardo Rucabado a través de la Unidad de ejecución 1.34.

CONTESTACIÓN

El Ayuntamiento en su aprobación inicial ya incorporó la necesidad de unir peatonalmente la U.E. 1.35 con la calle Leonardo Rucabado a través de esta unidad.
En consecuencia, se acepta la definición de un camino peatonal de 2 metros de anchura, que discurra por el lindero sur-norte de unión de ambas unidades para después girar 90º hasta alcanzar la calle Poeta José Hierro.

PROPUESTA

Aceptar la alegación.

MODIFICADO Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 1.34

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

APROBADO POR EL PLENO 07/07/2005

El objeto de este Proyecto es la redacción del Modificado nº1 del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales.

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 modificado del Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias.

Se presenta el Texto para aprobación definitiva para su aprobación en Pleno.

Santander, julio de 2005.

La propiedad, Castrum Varduliex S. L. Urdicam Promociones S. L.

Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETO

El presente Modificado afecta al Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Ordenación Urbana, área de suelo urbano que bajo esta figura de ordenación urbanística se encuentra delimitada al noroeste del Colegio Arturo Duo en la calle Leonardo Ruca-bado. Su situación y condiciones de ordenación se señalan en el Plano Nº 1 de este Proyecto.

La redacción se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D.2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales que son de aplicación al caso.

1.2.- CONDICIONES DEL ENCARGO

La redacción del Modificado nº1 del Estudio de Detalle está promovida por las siguientes empresas:

— Castrum Varduliex S.L, con C.I.F. B-39398847, y domicilio social en la calle Nafarroa nº 2, Baracaldo (Vizcaya), estando representada por D. José Antonio Román Ugarte.

— Urdicam Promociones SL, con C.I.F. B-39400189, y domicilio social en la calle Bajada del Chorrillo, s/n - Castro Urdiales, estando representada por D. Florencio Gómez Pereira.

— Viviendas y Promociones Cotolino, S. L.C/ Menéndez Pelayo, nº27 - 4º izda. - Laredo, estando representada por D. Jesús Pampín.

1.3.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Para el desarrollo de la UE 1.34 el Plan de Ordenación Urbana exigía la redacción de un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del área objeto de proyecto.

Todos los documentos mencionados han sido presentados y tanto el estudio de detalle como el proyecto de reparcelación están aprobados definitivamente, en tanto que el proyecto de urbanización está presentado, pendiente de aprobación.

Como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación se considera que las alineaciones de la edificación situada en las parcelas IV y V deben ser modificadas para permitir el desarrollo de edificación abierta y no edificación con medianeras en ambas parcelas, de manera que en ambas parcelas se puedan realizar los aprovechamientos a que tienen derecho sus propietarios.

Por otro lado, la firma de un convenio urbanístico entre el ayuntamiento y otro propietario (Viviendas y Promociones Cotolino SL), por el que acuerdan la permuta de sendas parcelas,

CVE-2013-7825

supone que las parcelas I y II pasen a ser del mismo propietario, con lo que las alineaciones fijadas en ambas parcelas carecen de sentido, dada la futura agrupación de ambas parcelas y, por tanto, desaparecer los retranqueos entre ellas.

En consecuencia, procede modificar las alineaciones de todas las parcelas definidas, ajustando igualmente la superficie edificable en cada una de ellas al proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

Igualmente, la redacción del Proyecto de Urbanización ha puesto de manifiesto que el camino peatonal incorporado en el Estudio de Detalle aprobado no puede reunir las condiciones impuestas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, ya que el desnivel existente obliga a la aparición de múltiples escalones, siendo posible sin embargo o bien discurrir por el viario principal que cumple con la citada normativa y reduce la longitud a recorrer para acceder al centro urbano, o bien realizar un trazado alternativo más largo pero más directo.

En consecuencia, es preciso modificar el estudio de detalle y el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable legal para la realización del citado aprovechamiento urbanístico. Este mandato legal, al que se unen los deseos y derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La Unidad de Ejecución tiene una superficie estimada, según reciente medición, de dieciocho mil novecientos setenta metros cuadrados (18.970,7 m²).

En dicha unidad se tramitó y aprobó un proyecto de reparcelación que estableció las nuevas parcelas residenciales y dotacionales.

De dichos terrenos la modificación afecta como ya se ha dicho anteriormente a las nuevas parcelas residenciales, con una superficie de once mil setecientos dieciocho (11.718) metros cuadrados (ver plano 1.4).

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La modificación presentada afecta a cinco (5) parcelas íntegras, las número I, II, III, IV y V del Proyecto de Reparcelación, cuyas superficies reales y registrables, así como la superficie edificable por parcela se reseñan a continuación.

PARCELA	PROPIETARIO	Superficies	Edificabilidad
I	Viviendas y Promociones Cotolino, S.L.	2.148	3.542
II	Viviendas y Promociones Cotolino, S.L.	1.257	2.073
III	Inmobiliaria Izarra, S.L.	702	1.277
IV	URDICAM PROMOCIONES S.L.	1.596	2902
V	CASTRUM VARDULIEX S.L.	6.015	10937
	TOTAL	11.718	20.731

La parcela II se recoge como propiedad de Viviendas y Promociones Cotolino SL, en función de la permuta aprobada con el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

2.- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- MODIFICACIÓN Nº1

El Estudio de Detalle aprobado resolvía las alineaciones y las rasantes del viario y de la edificación.

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

En el mismo se definen áreas de movimiento de la edificación, en las que se supera la longitud de 50 metros, amparándose en el artículo VIII.2.3 que permite que los edificios en alguna de sus dimensiones superen los metros señalados (ver plano 2.2).

El Proyecto de Reparcelación estableció una división parcelaria (ver plano 1.4) en la que uno de las áreas de movimiento se veía dividida en dos parcelas (las nº IV y V), cada una de un propietario distinto.

La consecuencia de esta división es la aparición de dos edificios de propietarios distintos con una pared medianera en común y con dificultades para resolver correctamente la edificación.

A partir de esta realidad se propone una nueva ordenación que afecta a las parcelas IV y V, (ver plano 2.3) de manera que se genere un espacio urbano más transparente, al reducir el tamaño de los edificios y crear dos edificios separados donde antes había uno solo, sin superarse la longitud máxima de 50 metros.

No se modifica la ordenación de los usos que establece el estudio de detalle (ver plano 2.1) sino que se actúa sobre las alineaciones aprobadas (ver plano 2.2).

Como se comprueba en el plano nº 2.4 se generan tres edificios (uno en la parcela IV y dos en la parcela V) que cumpliendo con las condiciones de la ordenanza en cuanto a separación a colindantes, alturas, etc, permiten una mejor solución arquitectónica de los edificios, tanto sobre rasante (mejores orientaciones y menores fondos edificables) como bajo rasante (al definir áreas de movimiento de la edificación en sótano).

Igualmente, se conserva la voluntad de evitar problemas en el futuro lleva a dejar libre el área ocupada por la vaguada, coincidente con el borde de la unidad 1.33, liberando de edificación el área más conflictiva.

Las áreas definidas para situar la edificación cumplen las separaciones mínimas a linderos laterales. En el presente caso dado que se permiten cinco plantas, se separan 7 metros, longitud igual o superior a la mitad de la altura de cornisa de los edificios. Asimismo se ha respetado la separación mínima de la altura de cornisa entre edificios situados en la misma parcela.

La ordenación propuesta para las parcelas continúa manteniendo el criterio del Estudio de Detalle aprobado de aprovechar los terrenos más favorables para edificar.

En la zona colindante a la cesión para equipamiento, zona prácticamente plana, se ha modificado el bloque quebrado inicial, sustituyéndose por otro de formas más regulares.

Es preciso señalar que ambas edificaciones comparten rampa de acceso a los garajes situados en el sótano (o sótanos) de manera que se reduce el número de accesos rodados a la calle, incrementando la seguridad de la misma.

La nueva ordenación en las parcelas queda por tanto determinada por las alineaciones máximas señaladas en los Planos (ver plano 2.4), que no podrán ser sobrepasadas por la edificación que se proyecte en su momento.

En el citado Plano Nº 2.4 se han señalado tanto las alineaciones máximas para la planta de la edificación, así como las rasantes de la misma.

Por otro lado, el acuerdo entre el propietario de la parcela I con el Ayuntamiento para permutar la parcela II por otros terrenos, obliga a modificar las alineaciones establecidas para dichas parcelas que en un futuro pasarán a ser una mediante la agrupación de ambas.

En el Estudio de Detalle figuran aprobadas dos áreas de movimiento que dejan de tener virtualidad al ser un único propietario.

Aprovechando la presente modificación se adecuan las alineaciones de la parcela III, ajustando el estudio de detalle en tal espacio.

Igualmente, dada la existencia del proyecto de urbanización, aprobado definitivamente, se modifican las rasantes de la calle principal a las definidas en el proyecto de urbanización.

Así mismo el presente modificado permite materializar a los afectados su aprovechamiento patrimonio-valuable recogido y aprobado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

CVE-2013-7825

2.2.- MODIFICACIÓN Nº 2

El Ayuntamiento de Castro Urdiales exigió en la aprobación definitiva del Estudio de Detalle la inclusión de un camino peatonal que conectase la unidad de ejecución 1.35 con la calle Poeta José Hierro.

Este camino no se recogía en el Plan General por lo que el Estudio de Detalle recogió tal condición por imperativo municipal.

En el Proyecto de Reparcelación tal camino se incluía como una servidumbre sobre parcelas privadas, estando así aprobado el citado proyecto.

Cuando se ha realizado la redacción del Proyecto de Urbanización se ha puesto de manifiesto que el camino peatonal no puede reunir las condiciones impuestas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, ya que el desnivel natural existente presenta un desnivel en algunos tramos superior al 10%, lo que obliga a la aparición de múltiples escalones.

Además dada la anchura prevista para el camino (2 metros) y la segura existencia de vallas en los laterales del camino se producirá la aparición de un efecto túnel que generará problemas para su uso.

En esta tesitura y visto el proyecto de urbanización, es posible generar la conexión peatonal deseada entre los puntos señalados utilizando el viario principal que cumple con la citada normativa de barreras arquitectónicas.

Por todas estas razones se propone suprimir el citado camino peatonal en su trazado actual.

Ahora bien, dado que se desea mantener la conexión peatonal entre la nueva calle y Leonardo Rucabado, se propone un nuevo trazado que discurre por el límite entre la UE 1.34 y la UE 1.35 y el Colegio Público, que si bien es de mayor recorrido es más directo.

Como se ha indicado, con este nuevo trazado se consigue una conexión directa, que cumpla con la normativa de accesibilidad. Este camino se construirá dentro de la obra correspondiente al Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución.

Dado que existe la posibilidad de proceder a realizar una permuta con la Consejería de Educación para regularizar la parcela municipal dotacional de la UE 1.34 así como el patio del Colegio Ataulfo Argenta, se proponen dos opciones del trazado.

En la opción I el trazado discurre por el borde de las parcelas permutadas, en tanto que en la opción II se traza el camino peatonal por el borde de las parcelas sin proceder a la permuta.

Al incluir ambas soluciones se da cobertura a la que sea preciso construir en el momento oportuno.

2.3.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, en el cuadro adjunto, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, se describen las principales características de la ordenación propuesta, poniéndolas en relación con las estipulaciones del Estudio de detalle aprobado, pudiendo compararse la adecuación a las mismas.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Nº 2. Edificación abierta. Grado 1

PARCELA NETA RESULTANTE: 11.718 m² (> 500 m²)

EDIFICABILIDAD BRUTA DE LAS PARCELAS MODIFICADAS: 20.731 m² (= que Proyecto de Reparcelación)

ALTURA EN Nº DE PLANTAS: Baja + 4 (= que ED)

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

3.- PLANOS

Plano Nº 1.1: Situación. Escala: 1/10.000

Plano Nº 1.2: Calificación del Suelo según P.G.O.U. Escala: 1/1.000

Plano Nº 1.3: Topográfico. Escala: 1/500

Plano Nº 1.4: Parcelario actual (Proyecto de Reparcelación aprobado). Escala: 1/500

Plano Nº 2.1: Ordenación de Usos (no modificada). Escala: 1/500

Plano Nº 2.2: Alineaciones y rasantes vigentes. Escala: 1/500

Plano nº 2.3: Parcelas afectadas por la modificación. Escala: 1/500

Plano nº 2.4: Alineaciones y rasantes modificadas. Escala: 1/500

ÍNDICE

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETO

1.2.- CONDICIONES DEL ENCARGO

1.3.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.- MEMORIA DE MODIFICACIÓN

2.1.- MODIFICADO Nº 1

2.2.-MODIFICADO Nº 2

2.3.-RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

3.- PLANOS

Plano Nº 1.1. Situación

Plano Nº 1.2. Calificación del Suelo según P.G.O.U.

Plano Nº 1.3. Catastral

Plano Nº 1.4. Parcelario actual (Proyecto de Reparcelación aprobado)

Plano Nº 2.1. Ordenación de usos

Plano Nº 2.2. Cesiones

Plano Nº 2.3. Alineaciones y rasantes

Plano nº 2.4: Alineaciones y rasantes modificadas

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

MODIFICADO Nº 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.34
APROBADO POR EL PLENO EN SESIÓN DE 24/04/2008

El objeto de este Proyecto es la redacción del Modificado nº 2 del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales.

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 modificado del Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias.

Santander, marzo de 2007.

La propiedad, Asoc. Adm. de Propietarios de la U.E. 1.34. D. Juan Carlos Lejarza.

El director del proyecto, Javier Leonardo Martín, ingeniero de Caminos.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETO

El presente Modificado afecta al Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.34 del Plan General de Ordenación Urbana, área de suelo urbano que bajo esta figura de ordenación urbanística se encuentra delimitada al noroeste del Colegio Arturo Duo en la calle Leonardo Ruca-bado. Su situación y condiciones de ordenación se señalan en el Plano Nº 1 de este Proyecto.

La redacción se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D.2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales y posteriores modificaciones que son de aplicación al caso.

1.2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La redacción del Modificado nº2 del Estudio de Detalle está promovida por la Asociación Administrativa de Propietarios de la Unidad de Ejecución 1.34 de Castro Urdiales, representada por su presidente D. Juan Carlos Lejarza, con domicilio a efectos de notificación en la Avda, Ataúlfo Argenta nº5 - bajo en Castro Urdiales (Cantabria).

1.3.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Para el desarrollo de la UE 1.34 el Plan de Ordenación Urbana exigía la redacción de un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del área objeto de proyecto.

Todos los documentos mencionados han sido presentados y tanto el estudio de detalle, el proyecto de reparcelación como el proyecto de urbanización están aprobados definitivamente.

Como consecuencia de la topografía que presenta el municipio de Castro Urdiales, son números los casos de construcciones de viviendas en las que en cumplimiento de la actual definición de "Planta Baja" del Plan General de Ordenación Urbana resulta que parte de esta planta se encuentra a cota inferior a la rasante de la vía pública. Además existe una gran dificultad en cumplir con el estándar de aparcamientos debido a la pendiente que presentan estas parcelas.

Con la intención de corregir esta circunstancia y de regular la implantación de los aparcamientos en las plantas bajo rasante se redactó el 2 de febrero de 2006 una modificación puntual de planeamiento, cuyo apartado 1.1.- OBJETO determina:

"La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales tiene como objetivo el aumentar las disponibilidad de superficie edificada con uso de garaje-aparcamiento adecuando determinados aspectos del Plan General vigente a las necesidades de aparcamiento del municipio.. .."

CVE-2013-7825

De este modo, una de las modificaciones propuestas para adecuar diversos aspectos de la normativa a las necesidades de aparcamiento fue el redactar una nueva definición de planta baja.

"Art. VIII.2.10. Condiciones de volumen de los edificios.

(...)

c.- Baja: es la que se sitúa por encima de la planta de sótano real o posible, y cuyo pavimento esté a más de (1) metro de la cota media de las rasantes de las calles existentes o previstas que circunscriban los solares objeto de edificación".

La citada Modificación Puntual se aprobó definitivamente el 7 de julio de 2006, publicándose en el Boletín Oficial de Cantabria el 25 de septiembre de 2006.

La importancia que tiene la citada modificación Puntual del Plan General en las parcelas presentes en la Unidad de Ejecución como consecuencia de la elevada pendiente que presentan, justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Modificado nº 2 del Estudio de Detalle de la Unidad.

Las modificaciones concretas afectan a la cota de planta baja de las parcelas III, IV y V.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La Unidad de Ejecución tiene una superficie estimada, según reciente medición, de dieciocho mil novecientos setenta metros cuadrados (18.970,7 m²).

En dicha unidad se tramitó y aprobó un proyecto de reparcelación que estableció las nuevas parcelas residenciales y dotacionales.

De dichos terrenos la modificación afecta como ya se ha dicho anteriormente a las parcelas residenciales III, IV y V, con una superficie de ocho mil trescientos trece (8.313) metros cuadrados (ver plano 1.4).

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La modificación presentada afecta a tres (3) parcelas íntegras, los números III, IV y V del Proyecto de Reparcelación, cuyas superficies reales y registrables, así como la superficie edificable por parcela se reseñan a continuación.

PARCELA	PROPIETARIO	Superficies	Edificabilidad
III	Inmobiliaria Izarra, S.L.	702	1.277
IV	URDICAM PROMOCIONES S.L.	1.596	2902
V	CASTRUM VARDULIEX S.L.	6.015	10937
	TOTAL	8.313	15.116

2.- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.1.1.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle aprobado resolvía las alineaciones y las rasantes del viario y de la edificación.

En el mismo se definen áreas de movimiento de la edificación, en las que se supera la longitud de 50 metros, amparándose en el artículo VIII.2.3 que permite que los edificios en alguna de sus dimensiones superen los metros señalados (ver plano 2.2).

El Proyecto de Reparcelación estableció una división parcelaria (ver plano 1.4) en la que uno de las áreas de movimiento se veía dividida en dos parcelas (las nº IV y V), cada una de un propietario distinto.

La consecuencia de esta división es la aparición de dos edificios de propietarios distintos con una pared medianera en común y con dificultades para resolver correctamente la edificación.

2.1.2.- MODIFICADO Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE

A partir de esta realidad se realizó una modificación del Estudio de Detalle en el cual se proponía una nueva ordenación que afectaba a las parcelas IV y V, de manera que se generaba un espacio urbano más transparente, al reducir el tamaño de los edificios y crear dos edificios separados donde antes había uno solo, sin superarse la longitud máxima de 50 metros.

No se modificaba la ordenación de los usos que establecía el estudio de detalle sino que se actuaba sobre las alineaciones aprobadas.

En la zona colindante a la cesión para equipamiento, zona prácticamente plana, se modificó el bloque quebrado inicial, sustituyéndose por otro de formas más regulares.

Por otro lado, el acuerdo entre el propietario de la parcela I con el Ayuntamiento para permutar la parcela II por otros terrenos, obligó a modificar las alineaciones establecidas para dichas parcelas.

Igualmente, dada la existencia del proyecto de urbanización, aprobado definitivamente, se modificaron las rasantes de la calle principal a las definidas en el proyecto de urbanización.

Además el Ayuntamiento de Castro Urdiales exigió en la aprobación definitiva del Estudio de Detalle la inclusión de un camino peatonal que conectase la unidad de ejecución 1.35 con la calle Poeta José Hierro.

En el Proyecto de Reparcelación tal camino se incluía como una servidumbre sobre parcelas privadas, estando así aprobado el citado proyecto.

2.2.- PROPUESTA DE MODIFICADO Nº 2

La aprobación el 7 de julio de 2006 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente a las dotaciones de aparcamiento en los usos residencial, comercial y de oficinas supone un cambio importante en la definición de la planta baja, la cual pasa a ser la siguiente:

"Art. VIII.2.10. Condiciones de volumen de los edificios.

(...)

c.- Baja: es la que se sitúa por encima de la planta de sótano real o posible, y cuyo pavimento esté a más de (1) metro de la cota media de las rasantes de las calles existentes o previstas que circunscriban los solares objeto de edificación".

De este modo se da cierta solución a la situación actual, bajo la cual para cumplir la normativa municipal en parcelas con elevada pendiente se da la circunstancia de que ciertas partes de la planta baja quedarían bajo rasante.

Así, para evitar esta situación dentro del ámbito del Estudio de Detalle se redacta la presente Modificación del proyecto, en la cual se modifican las rasantes de las plantas bajas de las construcciones a ubicar en las parcelas III, IV y V.

La propuesta de modificación se recoge en los planos y en el cuadro adjunto.

	RASANTES DE PLANTA BAJA	
	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICACIÓN Nº2
III	31.00	32.75
IV	33.00	34.07
V	33.00 (edificio Sur) 22.50 (edificio Norte)	35.20 (edificio Sur) 26.00 y 23.20 (edificio Norte)

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

Como se observa, también se incluye entre los cambios propuestos en la presente Modificación del Estudio de Detalle el de la forma y desarrollo en planta del edificio Norte de la parcela V.

Este edificio cuyo frente a vial es de 34.81 metros, presenta unas rasantes en el vial de +22.00 en su cota más baja y +25.00 en la más alta. Con el fin de ejecutar un edificio adaptado a la pendiente de la calle se proyecta la construcción de una edificación escalonada. Así se diseñan dos plataformas paralelas, una a la cota de +26.00 y otra a la de +23.20 m.

Además se modifica el área de movimiento de la edificación de la parcela III; por un lado se modifican las alineaciones máximas bajo rasante con la intención de cumplir con el número máximo de aparcamientos. Por otro lado se modifican las alineaciones máximas de la edificación sobre rasante de dicha parcela III, ampliando el área de movimiento de la construcción e intentando adaptar la alineación propuesta al trazado de la acera.

2.3.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, en el cuadro adjunto, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, se describen las principales características de la ordenación propuesta, poniéndolas en relación con las estipulaciones del Estudio de detalle aprobado, pudiendo comprobarse la adecuación a las mismas.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Nº 2. Edificación abierta. Grado 1

PARCELA NETA RESULTANTE: 11.718 m² (> 500 m²)

EDIFICABILIDAD BRUTA DE LAS PARCELAS MODIFICADAS: 20.731 m² (= que Proyecto de Reparcelación)

ALTURA EN Nº DE PLANTAS: Baja + 4 (= que ED)

PLANOS

Plano Nº 1.1: Situación. Escala: 1/5.000

Plano Nº 1.2: Calificación del Suelo según P.G.O.U. Escala: 1/1.000

Plano Nº 1.3: Topográfico. Escala: 1/500

Plano Nº 1.4: Parcelario actual (Proyecto de Reparcelación aprobado). Escala: 1/500

Plano Nº 2.1: Ordenación de Usos (no modificada). Escala: 1/500

Plano Nº 2.2.1: Alineaciones y rasantes vigentes. Escala: 1/500

Plano Nº 2.2.2: Alineaciones y rasantes modificadas. Escala: 1/500

Plano Nº 2.3: Parcelas afectadas por la modificación. Escala: 1/500

VIERNES, 31 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 103

ÍNDICE

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETO

1.2.- CONDICIONES DEL ENCARGO

1.3.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.1.1.- ESTUDIO DE DETALLE

2.1.2.- MODIFICADO Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2.- MODIFICADO Nº 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.3.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

3.- PLANOS

Plano Nº 1.1. Situación

Plano Nº 1.2. Calificación del Suelo según P.G.O.U.

Plano Nº 1.3. Topográfico

Plano Nº 1.4. Parcelario actual (Proyecto de Reparcelación aprobado)

Plano Nº 2.1. Ordenación de usos

Plano Nº 2.2.1. Alineaciones y Rasantes vigentes

Plano Nº 2.2.2. Alineaciones y Rasantes modificadas

Plano nº 2.3. Parcelas afectadas por la modificación

Lo que se hace público a los efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria.

RECURSOS:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 107.3 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre y art. 10.1 (b de la Ley 29/1998 de 13 de julio, contra los actos de aprobación definitiva de disposiciones generales podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio (S TS 14 de enero de 2010).

Castro Urdiales, 10 de mayo de 2013.

El alcalde,

Iván González Barquín.

[2013/7825](#)

CVE-2013-7825