

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2014-12409 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. 1.75. Expediente URB/1127/2012.*

En el Pleno, de fecha 8 de agosto de 2014, se acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la U.E. 1.75 (Eroski) del PGOU de Castro Urdiales, por lo que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, se procede a su publicación.

"ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 ENCARGO
 - 1.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN
 - 1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
 - 1.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
3. ANEXO FOTOGRÁFICO
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

Los parámetros y determinaciones urbanísticas correspondientes a la Unidad de Actuación U.A. 1.75 están establecidos en el Plan General de Ordenación de Castro Urdiales, y en el Texto Refundido de las Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 12 de marzo de 2003 (B.O.C. nº 74 de 17-4-03), así como en el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación 1.75, aprobado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, con fecha 15 de febrero de 2008.

El suelo objeto del presente expediente, tal como se refleja en el Plano Estado Actual, se encuentra en la actualidad ocupado por las siguientes edificaciones: un hipermercado (antiguo edificio PROPERSA) con elementos auxiliares del mismo (caseta de bombas y depósito de aguas para el correcto funcionamiento de sus instalaciones de protección contra incendios), y una Estación de Servicio.

Igualmente, dentro de la unidad, existe una zona ocupada por un transformador eléctrico identificada en el PGOU como SI.

El resto de la unidad se ocupa por el aparcamiento del referido hipermercado y por la vialidad interior, así como un área ajardinada constituida por franja de 5 m de anchura mínima

MARTES, 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 177

entre el borde del río y el vial conforme a lo establecido para servidumbre del río Brazomar y según PGOU de Castro Urdiales.

1.2 ENCARGO

El presente Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 1.75, del Plan General de Ordenación de Castro Urdiales se hace por encargo de EROSKI, S. COOP., al abogado urbanista julio del Ferrero, con domicilio en Alameda Gregorio de la Revilla, nº 27, 4º B, de Bilbao, y a la mercantil LANTEC, Estudios y Proyectos, S. L., con domicilio en P.A.E. Udondo, Avenida Autonomía, 2, edificio A, planta 1ª, de Leioa, siendo el técnico responsable de esta empresa el arquitecto Vicente Ayo Fernández, colegiado nº 271252 por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

1.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

El área de suelo urbano al que hace referencia el Estudio de Detalle se encuentra situada en la localidad de Castro Urdiales. Estos terrenos están compuestos por la parcela situada entre el río Brazomar y la antigua carretera hacia Sámano.

El presente Estudio de Detalle se redacta de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, y en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castro Urdiales.

Así, en base al referido precepto legal, el Estudio de Detalle se formula para recoger y documentar las alineaciones y rasantes de los edificios existentes actualmente en la unidad. Se trata, por tanto, de conformidad con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, de plasmar la realidad de las edificaciones existentes integrándolas en el planeamiento urbanístico. Las alineaciones y rasantes de las futuras edificaciones permitidas por el planeamiento municipal precisaran de un estudio de detalle redactado al efecto.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Situados en la localidad de Castro Urdiales y en la zona oriental de la misma, el suelo que compone la unidad objeto de este Estudio de Detalle se encuentra enmarcado dentro del terreno calificado urbanísticamente como suelo urbano de uso productivo.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. "Solar en la zona Brazomar, antigua fabrica PROPERSA, al sur del núcleo urbano de Castro Urdiales, con una superficie según delimitación de la unidad de 23.985,00 m2

Linda: norte y oeste, río Brazomar o de Sámano; este: Fluidocontrol, S. A., y antigua carretera Sámano; y sur: río Brazomar o de Sámano y antigua carretera Sámano.

Sobre la finca descrita existe un edificio destinado a hipermercado, situado en el límite noreste del solar, con una superficie construida en planta baja de 4.980,63 m2 destinada a hipermercado propiamente dicho con almacén vinculado y una entreplanta de acceso restringido de 313,40 m2 destinados a oficinas, aseos, locales técnicos y vestuarios del hipermercado. En total, 5.294,03 m2 construidos.

Igualmente, y situada al sureste del solar existe estación de servicio que cuenta con edificación vinculada a dicha actividad (edificio de control y aseos públicos), de 42 m2 construidos.

El resto del terreno del solar se destina actualmente, sin perjuicio a la ordenación futura, a aparcamientos de vehículos, con su sistema de viario interior y elementos complementarios a la edificación principal, como depósito de aguas y cuarto de bombas de 32,50 m2, así como la superficie destinada a infraestructuras donde se ubica transformador eléctrico y la franja ajardinada junto al río.

1.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

De acuerdo a lo señalado en el PGOU del municipio de Castro Urdiales, el solar que nos ocupa tiene la calificación de suelo urbano productivo "2d" con uso característico nivel "d" Co-

MARTES, 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 177

mercial en Edificio Exclusivo y grado 2 a efectos de aplicación de condiciones de la edificación, todo ello conforme a la modificación realizada a tal efecto sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, aprobada por el Consejo de Gobierno el 7 de marzo de 2002.

La Unidad de Actuación se rige de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU, Título IX "Condiciones Generales de los Usos" y ordenanzas aplicables en base al uso según Título X "Condiciones Particulares de las zonas del suelo urbano", así como lo establecido en el planeamiento vigente referente a líneas eléctricas y a cursos fluviales.

Los parámetros que en el PGOU y el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación 1.75, aprobado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, con fecha 15 de febrero de 2008, se establecen para esta Unidad son los siguientes:

- Superficie de la Unidad de Ejecución: 23.985,00 m²
- Edificabilidad: 0,70 m²/m².
- Ocupación en planta: 0,65 m²/m²
- Clasificación: urbano industrial de grado 2d.
- Calificación del suelo: productivo con uso comercial.
- Altura: B+3 (altura máxima de la línea de cornisa 13 m, siendo la altura máxima total de 16 m)
- El 10 % del aprovechamiento urbanístico se ha monetarizado en virtud de convenio de 27-4-2001.

No obstante al ser el objeto del presente Estudio de Detalle el de fijar las alineaciones y rasantes de las edificaciones existentes, indicar que efectuadas mediciones reales de la parcela, resulta lo siguiente:

- Superficie de la Unidad de Actuación UA.1.75: 22.484,63 m²
- Superficie de cesión para vial público: 576,08 m²
- Superficie de cesión franja ajardinada: 2.518,71 m²
- Superficie de cesión transformador eléctrico (SI): 107,41 m²
- Superficie neta de parcela: 19.282,43 m²

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

En la U.A. 1.75, como se ha expuesto, existen tres edificios, el hipermercado de Eroski (que ocupa el antiguo edificio de "Propersa"), la Estación de Servicio y la Caseta de Bombas. También existe un transformador y un depósito de incendios como instalaciones anexas. Las rasantes y volúmenes de las edificaciones existentes se mantienen conforme a la situación actual. Las alineaciones de estas edificaciones e instalaciones se recogen en la documentación gráfica que integra el presente documento, donde se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ordenanza nº 8 del PGOU.

El acceso al recinto comercial se realiza a través del vial municipal que con anterioridad a la construcción de la autopista A-8, formaba parte del antiguo vial de acceso a Sámano. Esta carretera parte de una glorieta situada en el vial de salida de la A-8 hacia el centro urbano de Castro Urdiales (que es la actual vía de conexión con Sámano). El acceso principal al recinto comercial se realiza desde el vial ubicado en el lado Este de la parcela, posibilitándose interiormente los recorridos en ambos sentidos. Para facilitar las circulaciones se permite la salida por la rotonda final del vial municipal, que constituye el fondo de saco y que permite el giro en la carretera existente (en la actualidad dicha rotonda esta prácticamente ejecutada, estando pendiente de realizar únicamente la parte integrada en el U.A. 1.75, tal como se refleja en el anexo fotográfico).

El citado vial público de acceso, situado sobre el antiguo camino de Sámano tiene una anchura prevista de 14 m, acorde con lo establecido en el planeamiento. Este vial tiene un fondo de saco regulado mediante una glorieta de 28 m de diámetro, disponiéndose de una acera

CVE-2014-12409

MARTES, 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 177

rodeando la misma. La ocupación para el uso público supone una superficie de 576,08 m² de la U.A. 1.75, para dotar a dicho vial de las medidas requeridas por el planeamiento municipal, tal como se refleja en documentación gráfica.

Una vez aplicados los retranqueos edificatorios según el planeamiento, parcela Grado 2,7 m a línea frontal y 5 m a lindero laterales y testero, se observa, por un lado en el edificio de Hipermercado (edificio preexistente cuyas alineaciones vienen fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana), que existe una zona concreta en trasera junto al río, que no cumple los retranqueos fijados. Del mismo modo, la edificación destinada al uso de gasolinera, invade el retranqueo a línea frontal de 7 m.

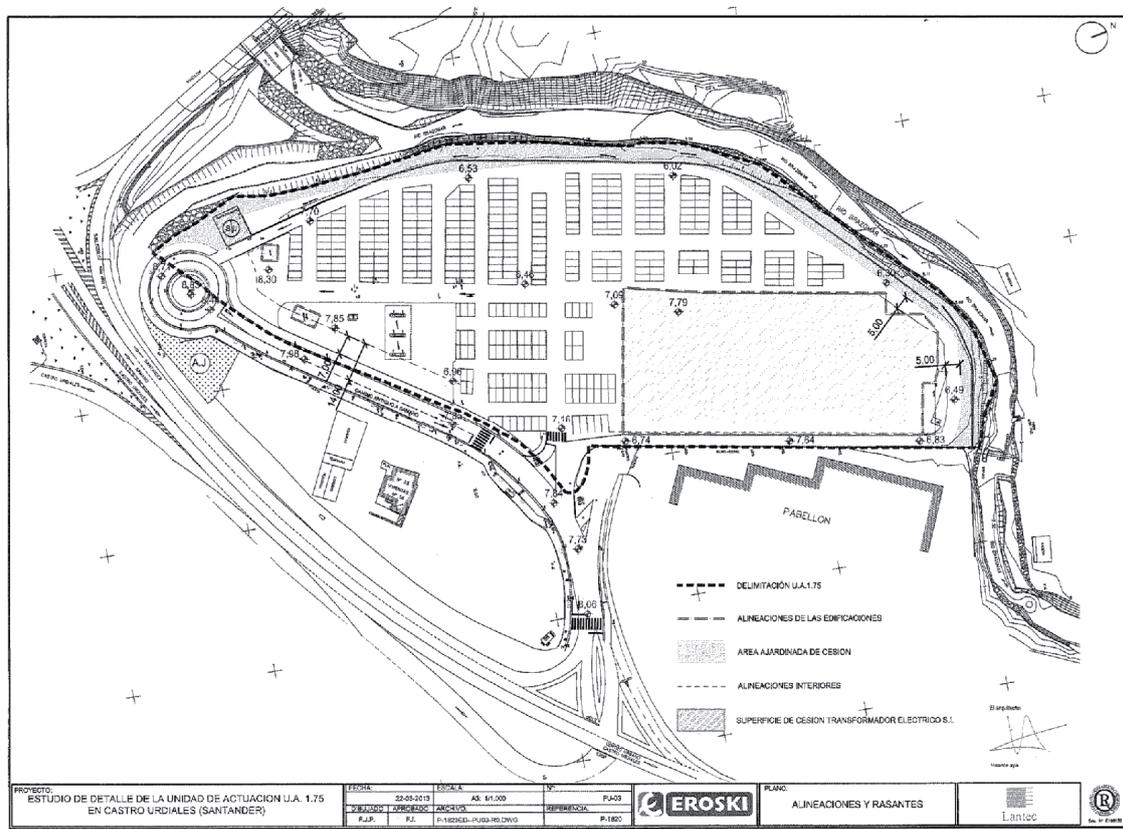
Es por ello que una pequeña zona en esquina trasera del edificio del Hipermercado, preexistente al planeamiento, y la zona delantera de la edificación de gasolinera, construida en el año 2003, se encuentran en situación de fuera de ordenación, lo que implica, para posibles actuaciones futuras sobre ellos, aplicar lo condicionado en el Plan General de Ordenación Urbana para este tipo de situación.

Concretamente y atendiendo al Título III de Régimen General del Suelo, en su capítulo 2 "Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes", en su artículo III.2.2 "Situaciones fuera de Ordenación" la situación actual de la edificación en la parcela se corresponde con la definida en el punto 2 del referido artículo "los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con las condiciones de edificación de la Ordenanza específica, se consideran edificios fuera de Ordenanza".

Según esta clasificación y atendiendo al Título VII de Régimen del Suelo Urbano, en su capítulo II "Edificaciones e Instalaciones fuera de Ordenación", se define en su artículo VII.2.2 "Obras en edificaciones fuera de Ordenación", las obras permitidas que según el Apartado 5 del referido Artículo "en las edificaciones disconformes con algún aspecto de la Ordenanza de Aplicación, podrá admitirse toda clase de obras, incluso las de ampliación de la ocupación en planta, la elevación de cubiertas o el incremento del número de plantas, siempre que todas estas ampliaciones cumplan con las condiciones específicas de la Ordenanza".

Según el mencionado articulado, se entiende que serán admitidas obras en ambas edificaciones, siempre que cumplan las condiciones específicas de la Ordenanza.

MARTES, 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 177



Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá Ud. Interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación; ante el mismo órgano que ha dictado el acto administrativo objeto del recurso (no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que resuelva expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición, art. 116 Ley 4/99). Transcurridos los plazos y condiciones que anteceden podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander (art. 8 de la Ley 29/88 de 13 de julio) dentro del plazo de dos meses según lo establecido en el art. 46 de la citada Ley 29/98, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estimen procedente los interesados.

Considerando que el recurso de reposición es potestativo se puede prescindir del mismo y en consecuencia agotada la vía administrativa puede interponer directamente en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander (Cantabria).

Castro Urdiales, 19 de agosto de 2014.
El alcalde
Iván González Barquín.

2014/12409

CVE-2014-12409