AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2010-4147 *Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle de la U.E. 1.3 "Alto de San Andres".*

En Pleno, de fecha 4 de agosto de 2009, se acordó aprobar definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.3 del PGOU de Castro-Urdiales.

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 1.3 "ALTO DE SAN ANDRÉS" EN CASTRO URDÍALES

1.-ANTECEDENTES.

Por iniciativa de la mayoría de propietarios de los terrenos incluidos en la U.E. 1.3 "Alto de San Andrés" se redacta el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución el cual recibe la Aprobación Definitiva con fecha 31 de marzo de 1998.

Se realiza el Proyecto de Urbanización de la U.E. 1.3 el cual es aprobado definitivamente por la Corporación Municipal con fecha 5 de marzo 1999.

Posteriormente se redactan los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación los cuales son aprobados definitivamente con fecha 20 de octubre de 2000.

Tras las dificultades surgidas para la incorporación a la Junta de Compensación de algunos propietarios minoritarios se solicita del Ayuntamiento el cambio del sistema de gestión.

El Ayuntamiento con fecha 3 de febrero de 2005 acuerda cambiar el sistema de gestión fijando el de COOPERACIÓN e iniciar el expediente de reparcelación.

El Ayuntamiento comunica a los propietarios afectados el inicio del expediente y estos aportan los títulos solicitados.

Los propietarios que representan más de la mitad de la superficie de la unidad encargan a C.P. Proyectos y Servicios, S. L. y al letrado D. Iñigo Amann la redacción del proyecto de reparcelación.

En julio de 1999 fue descubierta la Cueva de Urdíales o Aurelia ubicada a 50 m de la Cueva de El Cuco. Ambas cuevas se sitúan en parte dentro del ámbito de la U.E. 1.3 en el Alto de San Andrés.

En enero de 2006 la Consejería de Cultura Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria inicia procedimiento para la delimitación del entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural declarados "Cueva del Cuco y Cueva Aurelia o Urdíales".

Algunos propietarios afectados reciben notificación al respecto.

El 6 de abril de 2006 el Ayuntamiento emite la siguiente resolución:

"La Junta de Gobierno Local acuerda que con objeto de mantener la edificabilidad de la Unidad de Ejecución, deberá precederse a la modificación del Estudio de Detalle, con objeto de poder modificar la situación de las construcciones, de forma que las mismas afecten lo mínimo posible a los Bienes de Interés Cultural mencionados".

2.- OBJETO DEL TRABAJO.

El presente trabajo se formula para, manteniendo la edificabilidad prevista en el Plan

General para la zona, adecuar las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle de la U.E.

1.3 de tal forma que las mismas afecten lo menos posible a las cuevas de El Cuco y Aurelia o Urdíales.

CVE-2010-4147

3.- ENCARGO Y AUTORÍA.

El encargo ha sido realizado por la mayoría de los propietarios de los terrenos adscritos a la U.E. 1.3 tras la comunicación por parte del Ayuntamiento de la resolución tomada respecto de la necesidad de modificar el Estudio de Detalle vigente. El trabajo ha sido realizado por C.P. Proyectos y Servicios y suscrito por el Arquitecto D. Ricardo del Campo.

4.- IDENTIFICACIÓN DEL ENTORNO Y DE LAS CUEVAS.

Sobre un topográfico actualizado se han situado las cuevas y la delimitación del entorno de protección de acuerdo con los planos facilitados por el Servicio Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria.

El topográfico actualizado con la nueva vialidad y edificación realizada en la U.E. 1.63 se ha recogido en este proyecto como plano M-1 a escala 1/1.000.

La delimitación del entorno de protección y el emplazamiento de las cuevas aparecen recogidos en el plano M-2.

En dicho plano figuran además los límites de las actuales parcelas incluidas en la U.E. 1.3.

Habiéndose emitido por el Servicio de Patrimonio Cultural de la Dirección General de Cultura informe respecto a la Modificación del Estudio de Detalle de la U.E. 1.3, a continuación recogemos los aspectos más relevantes de dicho informe:

Todas las infraestructuras previstas e incluidas en el entorno de protección de las cuevas presentan potencialmente un riesgo sobre el carst de la zona, especialmente las denominadas vial o eje 3, edificaciones abiertas 1 y 2, aparcamiento AD-1 y manzanas F y G.

Las manzanas E y D se encuentran a una mayor distancia de las cavidades, lo que disminuye el Impacto potencial negativo de las obras sobre las formaciones cársticas en cuestión.

Cada uno de los proyectos de urbanización deberá contar con un estudio previo de impacto sobre el Patrimonio Cultural que incluya estudios arqueológicos, geológicos y geofísicos con ensayos de vibraciones.

La ejecución de las obras se someterá a control arqueológico y geológico, con especial atención al control de vibraciones.

Esos trabajos arqueológicos serán efectuados por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

5.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN VIGENTE.

Como se puede apreciar el emplazamiento y acceso de la cueva del Cuco ya eran conocidos cuando se redactó el Estudio de Detalle y en la ordenación del mismo se reservaba un espacio como zona verde de cesión al Ayuntamiento.

No parece por tanto necesario alterar las previsiones de desarrollo para esta zona ya que la futura edificación o urbanización no alterará la cueva ni su entorno más inmediato.

Sin embargo, la aparición en 1999 de la cueva Aurelia o Urdíales si afectan a las previsiones de ordenación del Estudio de Detalle vigente ya que parte de la misma discurre bajo la parcela E.A.-2 edificable y bajo un vial de nueva creación Eje 4 no previsto en el Plan General pero contemplado en el Estudio de Detalle.

En el plano M-3 puede contemplarse la superposición de las cuevas y delimitación del entorno de protección sobre la Ordenación vigente.

Vistas las afecciones provocadas por la cueva Aurelia sobre el vial y la edificación prevista en la parcela E.A.-2 parece lo más aconsejable proceder a una nueva delimitación de parcelas que libere el emplazamiento de la cueva de edificaciones y de urbanizaciones que no sean imprescindibles.

CVE-2010-4147

Como se puede apreciar en los planos M-4 y M-5 la nueva Ordenación propone la creación de una nueva parcela AD-2 de 1.177 m2 la cual estaría destinada a equipamiento y servicio públicos municipales libres de edificación.

Dicha parcela incrementará las cesiones municipales previstas en el Plan General.

La antigua parcela EA-2, que en el planeamiento vigente tiene una superficie de 1.677 m2, quedará reducida a 500m2.

Teniendo en cuenta que la edificación posible sobre dicha parcela deberá separarse 4 m del límite, la distancia edificable más próxima a la cueva sería de 7 m.

Por otra parte para evitar la urbanización sobre la cueva se propone suprimir el vial eje 4 ya que el mismo no es normativo al no estar prevista su apertura en el Plan General vigente.

Esta supresión permite ampliar el tamaño de la parcela E.A.-1 intentado albergar entra ambas parcelas la edificación actualmente prevista para las mismas.

Se aprovecha la actual modificación para regularizar las superficies y formas de las manzanas con calificación de Edificación Unifamiliar y adaptar las mismas a las alineaciones del Proyecto de Urbanización.

Además se deja como zona libre de edificación el talud existente en la colindancia con la U.E. 1.63 ya que el mismo no es apto para asentamientos edificatorios.

6.- APROVECHAMIENTO Y CUADROS.

La edificabilidad asignada a la U.E. 1.3 por el Plan General se recoge según el siguiente cuadro resumen de aprovechamiento vigente.

CUADRO RESUMEN E.D. VIGENTE – 1.998

USO	SUPERFICIE DE TERRENO	M2. EDIFICABLES
EDIFICACIÓN ABIERTA 1	1.532	1.445
EDIFICACIÓN ABIERTA 2	1.677	1.545
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR A	5.460	2.986
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR B	958	524
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR C	8.005	4.377
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR D	10.383	5.678
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR E	869	475
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR F	4.130	2.258
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR G	1.183	647
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	2.340	0
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	12.890	0
(T. Y C.) VIARIO	7.616	0
TOTAL	57.043	19.936

En el trabajo que se somete a trámite de aprobación se modifican los aprovechamientos unitarios de las parcelas para conseguir liberar los terrenos de cesión, parcela AD 2 donde se ubica la Cueva Urdíales o Aurelia.

El aprovechamiento total de la U.E. 1.3 se mantiene inalterable.

La edificabilidad asignada a la U. E. 1.3 es de 19.936 m2 y se ha distribuido de la forma siguiente:

CVE-2010-4147

CUADRO RESUMEN E.D. MODIFICADO - 2006

		MANZANAS O PARCELAS M2 SUPERFICIE	M2 EDIFICABLES
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	A	5.667	3.108,34
	B	1.133	621,45
	C	7.733	4.241,54
	D	10.444	5.728,51
	E	874	479,39
	F	4.096	2.246,65
	G	1.095	600,60
SUMA		31.042	17.026,48
EDIFICACIÓN ABIERTA	EA-1	2.404	2.407,52
	EA-2	500	502
SUMA		2.904	2.909,52
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	AD 1	2.340	0
	AD 2	1.177	0
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS		12.890	0
(T. Y C.) VIARIO		6.690	0
TOTAL		57.043	19.936

Como se puede comprobar la edificación abierta representa el 14,59% del total, cantidad inferior al 15% autorizada por el Plan General para la U.E.. 1.3.

7.- ACTUALIZACIÓN DE TITULARES Y DIRECCIONES.

En el siguiente cuadro se recogen agrupadas por propietarios las parcelas incluidas dentro de la U.E. 1.3 con su superficie, titular, dirección y porcentaje de participación en el conjunto.

Dicha relación se ha actualizado con los datos facilitados por el Catastro y el Ayuntamiento para la realización del Proyecto de Reparcelación.

CVE-2010-4147

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% TOTAL
1	Mª Rosario Peña Rodríguez y otros	240,98	0,42 %
	DIRECCIÓN 1. Mª Rosario Peña Rodríguez Particular Estraunza, 4- BILBAO – VIZCAYA		
	2. Arturo Peña Rodríguez / Menéndez Pelayo, 30 Portal 3-2º D – CASTRO URDIALES		
	3. Carmelo Peña Rodríguez / La Ronda, 54 – 3º A – CASTRO URDIALES		
	4. Ana Mª Ortiz de Martioda Rodríguez / Dr. Areilza, 47 – BILBAO		
	5. Jose Luis Peña Ortiz de Martioda / Ocharan Mazas, 2 – 4º Izda – CASTRO URDIALES		
	6. Ana Mª Peña Ortiz de Martioda / Matilde de la Torre, 2-1º B – CASTRO URDIALES		
	7. Mª Soledad Peña Rodríguez / Raimundo Fernandez Villaverde, 10 - MADRID		
2	Fco. Javier Cabezas Izquierdo y otros	1.187,76	2,08 %
	1. Francisco Javier Cabezas Izquierdo / Antonio Burgos, 9 B – 3ºB – CASTRO URDIALES		
	2. Mª del Rosario de la Hoz Soba / Antonio Burgos, 9 B – 3º B – CASTRO URDIALES		
	3. Jose Antonio Hoz Soba – MEJICO / Otorga poder a: Delia Mª Cabezas Hoz / Pº Ocharan Mazas, 2-1º Izda , Fco Jesús Cabezas Hoz / La Ronda, 15-4º A		
	4. Mª Jose Acebal Hoz / Venancio Bosco, 16-3º - CASTRO URDIALES		
	5. Carlos del Arco Soba / Guevara, 10 – 6º A - SANTANDER		
3 y 10	Feliz Izquierdo Hierro	25.950,31	45,49 %
	Zubiko Emparantza, 1 Dpto E-GETXO - VIZCAYA		
4	Agustín Rojo Aguirre	585,50	1,03 %
	Agustín Rojo Aguirre /Basabe, 11 – CASTRO URDIALES / Representado por Jose Vitoria Hernández / C/ Nafarroa, 3 – 1º A – BARAKALDO - VIZCAYA		
5 y 13	Mª Asunción Burgaz López	5.974,74	10,47 %
	San Juan, 26 Bajo A – CASTRO URDIALES		
6, 7 y 16	Eulalia Fernández Llorente	1.599,70	2,80 %
	Juan de Garay, 21 -4º Izda-BILBAO		
8 y 9	Eugenio, Elena y Alejandra Roveca	1.861,52	3,26 %
	Representados por Angel Prada Alonso / C/ Santander, 15-4º Drcha-CASTRO URDIALES		
11	Isidoro Prieto Martínez y Jesús Axpe Ajuria	3.676,52	6,45 %
	1. Isidoro Prieto Martinez / Gran Via, 65-1º Dcha-BILBAO		
	2. Jesús Axpe Ajuria / Andatagui, 21 – GETXO - VIZCAYA		
12	Julián Angel Olano y otros	7.525,96	13,19 %
	1.Julián Ángel Olano / Paseo del Puerto, 5E- GETXO		
	2. Isabel Barcina López / Ametzabide, 14 – MUNGIA – VIZCAYA		
	3. Jose Miguel Olano Fernandez / Capitán Mendizábal, 46 A -5º D – SANTURCE – VIZCAYA		
	4. Garbiñe Olano Sagasti / Belatza, 57 – GETXO – VIZCAYA		
	5. Josune Olano Sagasti / Belatza, 59 – GETXO – VIZCAYA		
	6. Jose Miguel Olano Sagasti / Ntra Sra De Begoña, 5 – 12 C – SANTURCE – VIZCAYA		
	7. Aintzane Olano Sagasti / Belatza, 55 – GETXO - VIZCAYA		
14	Lorenzo MatesanzHernández y otros	6.784,00	11,89 %
	1. Lorenzo MatesanzMugakoa / Edf. Yolanda, 5-10º Dcha- STA Mª DE GETXO		
	2.Mariano Zabala Fernandez / Peña Santa Marina, 59 – STA Mª GETXO - VIZCAYA		
15	Felix Gómez Higueras	1.657,78	2,91 %
	Artiñano, 1-3º Dcha		
TOTAL		57.044,50	100,00%

CVE-2010-4147

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

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 publicación; ante el mismo órgano que ha dictado el acto administrativo objeto del recurso (no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se 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 29/98 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, 28 de enero de 2010.
El concejal delegado de Urbanismo,
Rufino Díaz Helguera.

2010/4147

CVE-2010-4147