

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2019-10309 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.E.-1.24. Expediente URB/2170/2018.*

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 el acuerdo adoptado en sesión celebrada por el Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales el 29 de octubre de 2019, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela catastral número 2034077VP8023S0000AG de la U.E.-1.24 de fecha 22 de noviembre de 2018", cuya parte dispositiva se transcribe literalmente a continuación:

"Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Podemos en base a las consideraciones realizadas en el informe jurídico de Secretaría de 16 de octubre de 2019, del que se remitirá copia junto con la notificación del presente Acuerdo.

Segundo.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela catastral número 2034077VP8023S0000AG suscrito por el ingeniero de Caminos don Javier Leonardo Martín a fecha 22/11/2018, presentado en Registro General del Ayuntamiento de Castro Urdiales número 30.279 a fecha 28 de noviembre de 2018 a instancia de URDICAM.

Tercero.- Levantar la suspensión de la concesión de licencias acordada junto con la aprobación inicial del documento.

Cuarto.- Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Quinto.- Notificar el presente Acuerdo a los promotores y demás interesados en el expediente y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo".

Contra el citado Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente 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 al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Castro Urdiales, 8 de noviembre de 2019.
El concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, Obras
y Servicios y Accesibilidad y Movilidad,
Alejandro Fernández Álvarez.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

Registro General
Ayto. Castro-Urdiales
ENTRADA
Fecha 28-11-18 11:48:41
Num. 30.279

DIRSUR

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL
Nº 2034077VP8023S0000AG**

Emplazamiento:
Castro Urdiales

Promotor:
Urdicam Promociones, S.L.

Noviembre de 2018

Ref: 14-18

El presente documento de E.D. de la
U.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29.10.2019.

El Secretario/a



CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

INDICE

1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO

1.2.- AMBITO

1.3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.4.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

1.5.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.8.- ESTADO ACTUAL

El presente documento de E.D. de la
U.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES. SOLUCION PROPUESTA

2.3.- APROVECHAMIENTOS

2.4.- COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

2.5.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

3.- PLANOS

Plano nº 1.1 Situación

Escala: 1/20.000

Plano nº 1.2. Emplazamiento

Escala: 1/5.000



El Secretario/a

CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

Plano nº 1.3. Calificación según PGOU Vigente	Escala: 1/1.000
Plano nº 1.4. Ordenación de usos según Estudio de Detalle de la UE 1.24	Escala: 1/1.000
Plano nº 2.1. Alineaciones propuestas	Escala: 1/500
Plano nº 2.2.1. Rasantes de la edificación. Planta Baja	Escala: 1/500
Plano nº 2.2.2. Rasantes de la edificación. Plantas Bajas rasante	Escala: 1/500
Plano nº 2.2.3. Coordinación de plantas	Escala: 1/500

4.- ANEXO Nº 1: TOPOGRÁFICO

El presente documento de E.D. de la
U.E. 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a



INFORMACION URBANISTICA

El presente documento de E.D. de la
U.E. 1.21 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a



CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto el Estudio de Detalle de la parcela catastral nº 2034077VP8023S0000AG, consecuencia de la agrupación de las también catastrales nº 2034057VP8023S0001QH y 2034058VP8023S0001PH, situada en la Unidad de Ejecución 1.24 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales (Cantabria).

Su situación, emplazamiento y calificación urbanística se señalan en los planos nº 1.1, 1.2 y 1.3 de este proyecto, respectivamente.

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 2/2001: los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versan.

Igualmente se han tenido presentes los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales que son de aplicación al caso.

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.

Como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de la edificación a construir en el ámbito del ED, de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada.

1.2.- AMBITO

El ámbito al que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está constituido por los terrenos pertenecientes a la parcela catastral 2034077VP8023S0000AG, que es fruto de la agrupación (según escritura de AGRUPACION, autorizada por el Notario D. José Grañaño

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
UE 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019

El Secretario/a

DIRSUR

Ferreiro, el día 26 de Abril de 2.018, bajo el número 338 de su protocolo) de las parcelas catastrales nº 2034057VP8023S0001QH y 2034058VP8023S0001PH que se corresponden, respectivamente, con las parcelas SEIS (6) y SIETE (7) del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1.24, definida en el PGOU vigente, sita en la zona conocida como El Chorrillo, en Castro-Urdiales, aprobado definitivamente por resolución de alcaldía de 28 de febrero de 2003.

Tiene una superficie total real y registral (obtenida por suma de las recogidas en el proyecto de reparcelación de la UE 1.24 para las parcelas seis y siete) de mil trescientos treinta y cinco metros cuadrados y 7 decímetros cuadrados (1.335,07) m² y una superficie edificable de tres mil cincuenta y nueve metros cuadrados y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (3.059,45 m²).

1.3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales (Cantabria) está promovida por la la sociedad mercantil URDICAM, Promociones S.L, propietaria de los terrenos afectados, con CIF B-39400189 y domicilio a efectos de notificación en Calle Melitón Pérez del Camino nº1-1º derecha - Castro-Urdiales (Cantabria), actuando como representante D. Florencio Gómez Pereira, con DNI nº 13.756.965-K e idéntico domicilio a efectos de notificación, en calidad de administrador solidario de la mercantil, conforme a escritura de Elevación a Público de acuerdos sociales, de fecha 20 de enero de 2.009..

1.4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La Unidad de Ejecución 1.24 está situada al oeste de la calle Leonardo Rucabado, entre la Avenida de La Libertad y las calles Cantabria, Leonardo Rucabado y Los Caseríos viniendo delimitado su ámbito en el PGOU vigente en Castro-Urdiales, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de 23 de diciembre de 1996, siendo publicadas en el BOC de 6 de junio de 1997.

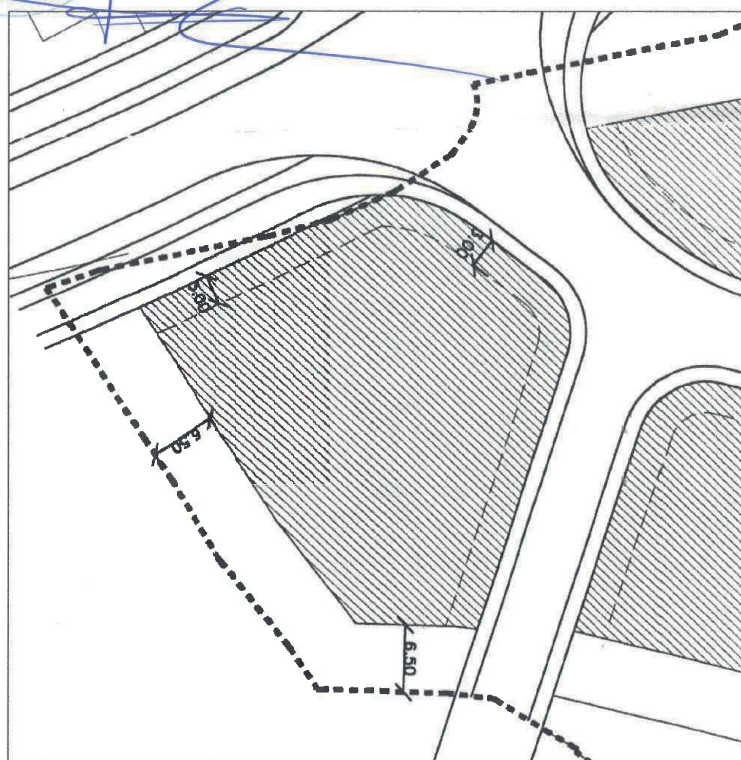
El Estudio de Detalle de la UE 1.24 fue aprobado inicialmente el 2 de agosto de 2002. En el plano nº8 del mismo se recoge el área máxima de ocupación correspondiente a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, que es la que figuran a continuación.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

El presente documento de E.D. de la
U.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a



Como consecuencia de un escrito, presentado por el PRC, se modificó el ED siendo aprobado definitivamente en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Castro-Urdiales en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2002.

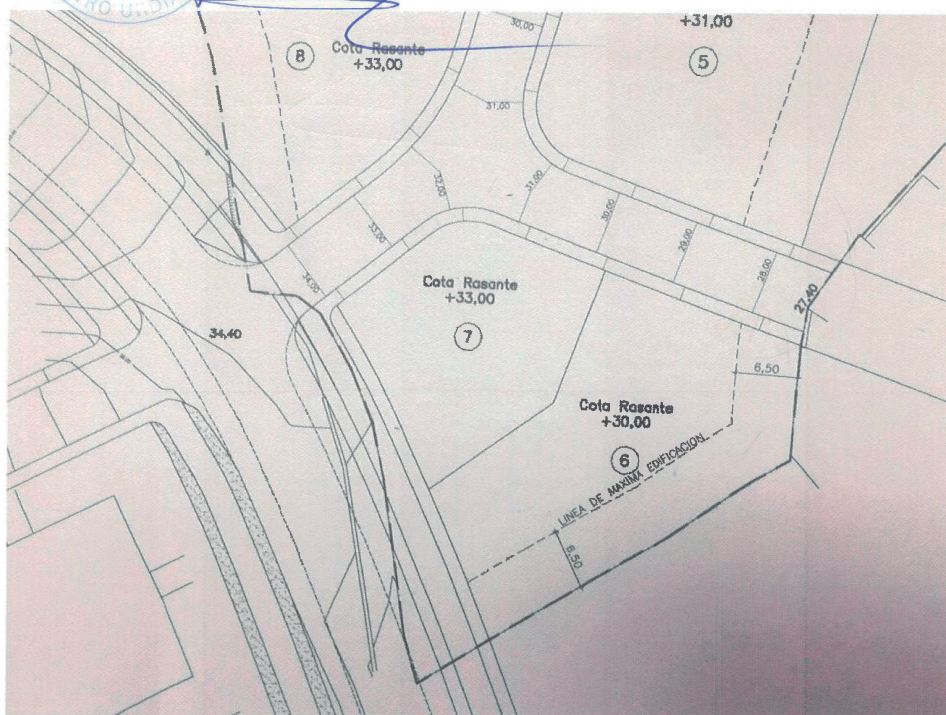
En su plano nº9 se recogen las rasantes de las parcelas, entre ellas las correspondientes a las parcelas 6 y 7, que son las que figuran en el plano anexo.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
UE 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29-10-2019.

El Secretario/a

DIRSUR



Como se observa las rasantes están definidas en función de las cotas de la calle Cantabria, pero no tienen en cuenta las cotas de la actual Avenida de La Libertad.

El Proyecto de Reparcelación de la UE 1.24 fue aprobada por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Castro-Urdiales en sesión celebrada el 28 de febrero de 2003.

En el plano de parcelas resultantes se recogen las parcelas 6 y 7 que, como consecuencia de un convenio urbanístico posterior, terminaron siendo propiedad ambas de URDICAM Promociones SL.

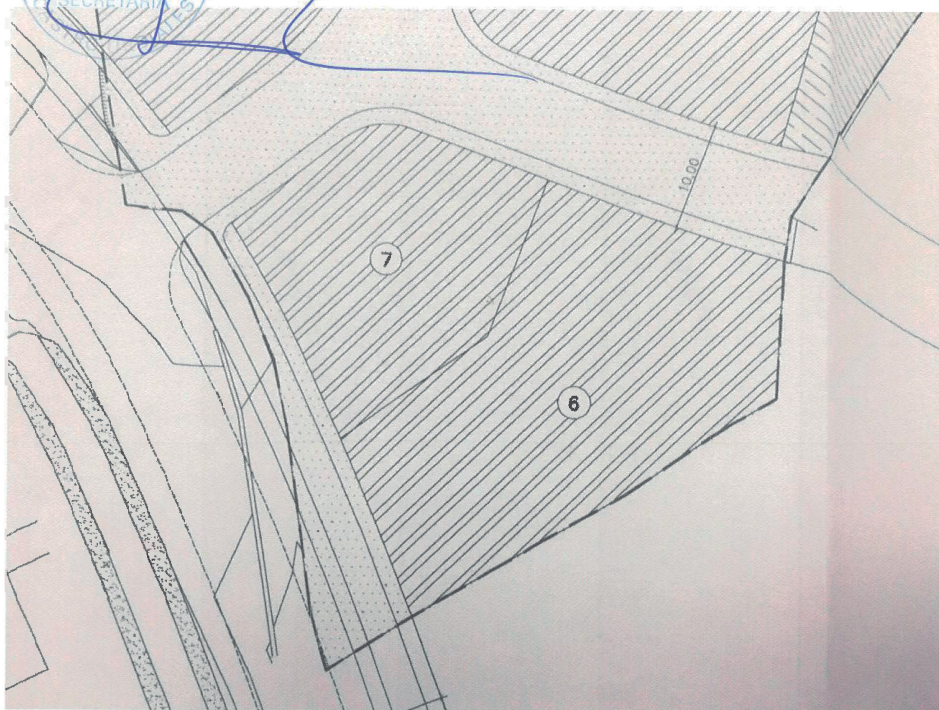
En la imagen adjunta se recoge parte del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
d. E. 124 se aprobó de puntavante
en sesión de Pleno del 29-10-2019

El Secretario/a

DIRSUR



1.5.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

Como ya se ha indicado, el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con el artículo 61 de la ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las estipulaciones específicas contenidas en el PGOU de Castro Urdiales.

El artículo 61 de la LOTRUSC establece lo siguiente:

Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de 6
de 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019

El Secretario/a

DIRSUR

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
 - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.
 - c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.
3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.
4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Por su parte, el artículo II.2.5 del PGOU establece lo siguiente

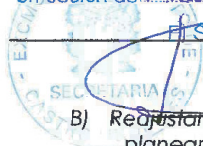
II.2.5. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- A) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de C.D. de L.
4.6.124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29.10.2019



El Secretario/a

PERSUR

- B) Redactar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- C) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones de las Normas en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117.3 de la Ley del Suelo y en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La Modificación Puntual del PGOU publicada en el BOC nº 184 de 25 de septiembre de 2006, en relación con las plantas bajo rasante establece lo siguiente:

Título VIII. Condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 2. Condiciones de volumen de los edificios.

VIII.2.10 Regulación de las plantas de una edificación.

1. (...)

- a) Sótano: Se entiende por planta de sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el paramento de techo por debajo de la rasante de las calles existentes o previstas que circunscriban los solares objeto de edificación.

(...)

- b) Semisótano: Es aquella en la que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

Cuando se trate de plantas que por las características topográficas del terreno tuvieran una o más fachadas totalmente exteriores, se entenderá como sótano o semisótano la

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
d.e. 12 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29-10-2019

El Secretario/a

Drsur

superficie de las mismas cuyo paramento de techo se encuentre a menos de un metro de la rasante de las calles existentes o previstas que circunscriban los solares objeto de edificación, (caso del sótano), o cuyo plano del suelo se encuentre a más de un metro de dicha rasante (caso del semisótano).

La altura libre exigida será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura del piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de catorce (14) metros desde la rasante de las calles existentes o previstas que circunscriban los solares objeto de edificación. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la normativa de cada zona.

De acuerdo a la definición de planta de semisótano dada y a la definición de planta baja del apartado siguiente se deduce que no será posible construir en ningún caso más de una planta de semisótano.

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

(...)

d) e) f) g) (...)

De acuerdo con la ficha, las condiciones que serán de aplicación para el desarrollo de los suelos afectados son las derivadas de la Ordenanza de Suelo Urbano, Edificación Abierta, grado 1, establecida en el Plan General, que se reproduce a continuación:

CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACIÓN ABIERTA

X.3.1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

X.3.2. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
D.E. 1.21 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29.10.2019

El Secretario/a

DURSUR

X.3.3. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo: Industrial en categoría I y situaciones A y B.
Comercial, categorías I, II y III, en situaciones de planta baja, semi sótano y en régimen de edificio exclusivo.
Oficinas.
Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Sólo en esta última situación se permite la categoría IV.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

X.3.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

X.3.5. Condiciones de la parcela.

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un linder frontal mínimo de parcela de veinte (20) metros.

X.3.6. Posición de la edificación en la parcela.

1. La posición de la edificación se define por:

- a) La separación a linderos laterales y testero.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.

2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

X.3.7. Separación a linderos.

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
L.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29 de 2019.

El Secretario/a

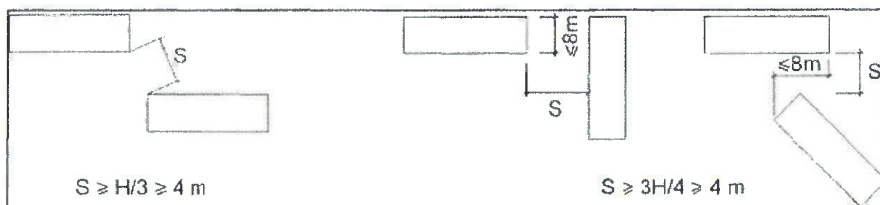
PERSUR

será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cuatro (4) metros.

2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.
3. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - b) Cuando existe acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

X.3.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.
2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($1/3 H$), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura ($3/4 H$) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
D.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29.10.2019

El Secretario/a

DIRSUR

X.3.9. Ocupación de la parcela.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación en relación a la parcela bruta del:

- 40% en Grado 1
- 30% en Grado 2
- 20% en Grado 3

2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.

X.3.10. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en:

- Grado 1: 1,10 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela
- Grado 2: 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela
- Grado 3: 0,50 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela

X.3.11. Profundidad del edificio

1. La edificación no podrá rebasar veinte (20) metros de profundidad.
2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinte (20) metros.
3. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

X.3.12. Altura de la edificación.

1. Para los Grados 1 y 2, la altura de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajocubierto ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.
2. En Grado 3 la altura de la edificación, salvo que se especifique lo contrario en Planos o en las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución en que estuviere contenida

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
U.E. 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019

El Secretario/a

DÍRSUR

la parcela, se establece en tres (3) plantas, incluida la baja, pero no el espacio
bajocubierto ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

3. La altura máxima de pisos será:

- a) En planta baja: cuatro (4) metros.
- b) En plantas piso: tres (3) metros.

4. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de un (1,00) metro sobre la
rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la edificación prevista en la parcela por la unidad de ejecución 1.24 y con la finalidad de definir las alineaciones y rasantes de la misma, adaptando las rasantes a la Modificación Puntual del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Castro Urdiales, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2006, y, por tanto, a las rasantes de las tres calles que bordean la parcela es preciso tramitar un Estudio de Detalle que ordene la misma.

La necesidad de definir correctamente las rasantes de la futura edificación, así como el análisis de las diversas alineaciones posibles de la edificación en función de las diferentes circunstancias concurrentes, exige la redacción de un estudio de detalle.

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 la parcela catastral 2034077VP8023S0000AG de la susodicha Unidad de Ejecución 1.24. Este mandato legal justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El área objeto del presente proyecto, de acuerdo con la declaración del promotor, está compuesta por una única parcela catastral, del tamaño y morfología que se describen en el cuadro adjunto y en el plano de información.

La parcela incluida es la que se recoge en el cuadro siguiente, correspondiendo su

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de L.
1 E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019



El Secretario/a

DIRSUR

superficie a la medición topográfica que coincide con la registral y la del proyecto de reparcelación de la UE 1.24:

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
1	2034077VP8023S0000AG	URDICAM PROMOCIONES SL	1335,07

1.8.- ESTADO ACTUAL

Como ya se ha señalado la parcela catastral 2034077VP8023S0000AG, se encuentra en la unidad de ejecución 1.24.

Limita al norte con la calle Cantabria, al sur con la calle La Libertad, al este con la unidad de ejecución 1.26, y al oeste con la calle Los Caseríos.

La parcela se encuentra en una ladera que cae de oeste a este con una diferencia de cota de 7,5 metros, situándose la cota más alta en la zona oeste de la parcela (cota +34,73 m) y la más baja en la zona este (cota +27,30 m).

Esta misma diferencia de cotas se produce entre el punto más alto y más bajo del viario circundante. El extremo noreste de la calle Cantabria está a la cota 28,20m, en tanto que el más alto, situado en el extremo sureste de la Avenida de La Libertad está a la cota 35,70 m, como consecuencia de la construcción de un muro que se eleva 5 metros en dicho extremo sureste.

El terreno carece de otros elementos significativos de relieve (ver plano adjunto en el anexo nº1: topográfico).

La parcela es un solar ya que se encuentra urbanizado con acera perimetral en todas las calles con las que linda, como se aprecia en la fotografía adjunta, y dispone de todos los servicios urbanísticos.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

El presente documento de E.D. de la
4.E.1.21 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29-10-2019



El Secretario/a



DIRSUR

El presente documento de E.D. de la
4.E.1.21 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 29-10-2019



El Secretario/a

ORDENACIÓN

CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de 6
U.E. 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019

El Secretario/a

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dado que URDICAM Promociones SL ha agrupado en una única parcela las antiguas parcelas 6 y 7 definidas en el Proyecto de Reparcelación, el objeto del presente estudio de detalle es la definición de nuevas alineaciones y rasantes para la edificación que se construya en la citada parcela.

2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES. SOLUCIÓN ADOPTADA

De acuerdo con la normativa urbanística resulta de aplicación la Ordenanza N°1 (Edificación Abierta) en Grado 1.

El estudio de detalle plantea un único edificio con tres rasantes diferentes, utilizando la calle Los Caseríos para unir los bloques, cuyas fachadas son la calle Cantabria y la Avenida de la Libertad (bloques norte y sur), con otro bloque que permite acompasar las rasantes de los otros dos.

La ordenanza de Edificación Abierta del PGOU de Castro-Urdiales permite (art. X.3.6) que los edificios sitúen su lindero frontal bien coincidiendo con la alineación de la calle o bien a tres metros de la misma

X.3.6. Posición de la edificación en la parcela.

1. La posición de la edificación se define por:

- a) La separación a linderos laterales y testero.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.

2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

Dada la topografía de la parcela (ver anexo) la mejor solución urbanística para resolver la edificación es hacer coincidir las alineaciones de cada uno de los bloques con los linderos de la Avenida de La Libertad, la calle Cantabria y la calle Los Caseríos, respectivamente.

CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
4.E.124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a

Dírsur

Con este criterio y considerando la altura máxima de la edificación, fijada en 13 metros, se establece como área de movimiento de la misma el área resultante de fijar el retranqueo de 6,5 metros al lindero común con la UE 1.26 y alinearse con el borde del viario en el resto de linderos.

En el plano "2.1. Alineaciones de la edificación", se dibujan cuáles son las alineaciones obligatorias que debe seguir la edificación, de forma que se dote de continuidad a la imagen urbana, creando fachadas sobre el viario.

Las rasantes se establecen, de acuerdo con la normativa del PGOU, contenida en la Modificación Puntual del PGOU publicada en el BOC nº 184 de fecha 25 de septiembre de 2006.

Para ello se fija la rasante de la planta baja de cada uno de los bloques de acuerdo con las cotas de la Avenida de la Libertad y las calles Cantabria y Los Caseríos.

Con este criterio el bloque sur (frente a la avenida de la Libertad) se coloca con la planta baja a la cota 36,70 m, el bloque de la calle Cantabria se coloca con la planta baja a la cota 30,70m y el bloque de esquina con la cota 33,70 m.

De este modo, las plantas de los edificios se van situando a la misma cota, pero no coincidiendo la altura relativa de las plantas.

Así, la planta - 1 del bloque norte es un semisótano (única planta bajo rasante de este edificio) que coincide con el sótano -3 del edificio sur (planta -3) y el sótano -1 del bloque de esquina (planta -2).

La planta baja del edificio norte coincide con el sótano -1 del edificio sur (planta -2) y el semisótano del bloque de esquina (planta -1).

La primera planta del norte se corresponde con la planta baja del bloque de esquina y el sótano -1 del bloque sur (planta -1).

La segunda planta del norte coincide con la planta primera del bloque de esquina y la baja del sur.

La planta tercera del norte coincide con la segunda del de esquina y la primera del sur.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
U.E. 1.24 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a

DIRSUR

La planta bajo cubierta del norte coincide con la tercera del bloque de esquina y la planta segunda del sur.

La planta bajo cubierta del bloque de esquina coincide con la tercera del bloque sur y la bajo cubierta del bloque sur se eleva sobre la totalidad del resto.

Estas coincidencias se recogen en los planos (así como las rasantes de cada planta), pudiendo comprobarse lo explicado en el párrafo anterior.

Dada la existencia de tres plantas de sótano se puede realizar el acceso a las mismas por un punto de la Calle Cantabria, que cumpla con las condiciones recogidas en el artículo VIII.3.21. Accesos a los garajes, del Plan General de Ordenación Urbana, desde el que se accede a la planta sótano -2 del bloque sur y desde éste, a través de una rampa externa que discurre por el retranqueo existente con la UE-1.26, se accede al semisótano del bloque norte y al sótano -3 del bloque sur.

Se plantea otro acceso, en el centro de la fachada, para llegar desde la calle Los Caseríos al sótano -1 del bloque sur (Avenida de La Libertad).

No obstante, será el proyecto del edificio el que resuelva la accesibilidad de los garajes.

2.3.- APROVECHAMIENTOS

La superficie total de la parcela es de 1.335,07 m², con un aprovechamiento edificable sobre rasante de 3.059,45 m².

Resulta un aprovechamiento de:

- Ocupación máxima en planta (40% de la superficie de la parcela bruta):

De acuerdo con el estudio de detalle aprobado y con el proyecto de reparcelación, la ocupación total de la edificación en la unidad es:

Superficie bruta residencial = superficie de la unidad 1.24 – equipamientos

$$18.442,27 - 3153,58 - 646,93 - 27,97 = 14.613,79 \text{ m}^2$$

CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de E.D. de la
4.E.1.25, se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.



El Secretario/a

Dírsur

14.613,79 m² (superficie bruta residencial) x 40% = 5.845,52 m².

Esta ocupación bruta se convierte en un coeficiente de ocupación sobre parcela neta igual a:

$$5.845,52 \text{ m}^2 / 10.424,69 \text{ m}^2 (\text{parcela neta residencial}) = 56,07\%$$

Por tanto, la ocupación máxima en planta de la parcela fruto de la agrupación de las 6 y 7 del proyecto de reparcelación será:

$$1.335,07 \times 0,5607 = 748,57 \text{ m}^2$$

- Ocupación máxima en plantas bajo rasante (75% de la superficie de la parcela neta):

$$1.335,07 \times 0,75 = 1.001,30 \text{ m}^2$$

- La superficie edificable es la correspondiente a construir cuatro plantas sobre la superficie máxima ocupable sobre rasante

$$748,57 \times 4 = 2.994,28 \text{ m}^2 < 3.059,45 \text{ m}^2.$$

Los aprovechamientos se distribuyen en un único edificio dividido en bloques con tres rasantes de las calles Los Caseríos y Cantabria y la avenida de La Libertad, tal y como se ha descrito en el apartado anterior.

En el plano "2.2. Rasantes de la edificación", se dibujan las plantas bajas con sus rasantes y en el plano 2.3 las rasantes de todas las plantas.

2.4. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se indica en el cuadro adjunto la comparación de los parámetros urbanísticos fundamentales entre las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado y el Estudio de Detalle que se presenta.

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

SUPERFICIES	Estudio de Detalle	Proyecto de Reparcelación
SUPERFICIE TOTAL.	1.335,07 m ²	1.335,07 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA	2.994,28 m ²	3.059,45 m ²

El Estudio de Detalle cumple por tanto con el Proyecto de Reparcelación y con el PGOU.

2.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por las Normas Subsidiarias, en cuanto:

- No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- No modifica los usos preestablecidos.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

Santander, 22 de noviembre de 2018

El presente documento de E.D. de la
U.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.



El Secretario/a

Fdo. Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236

CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

DIRSUR

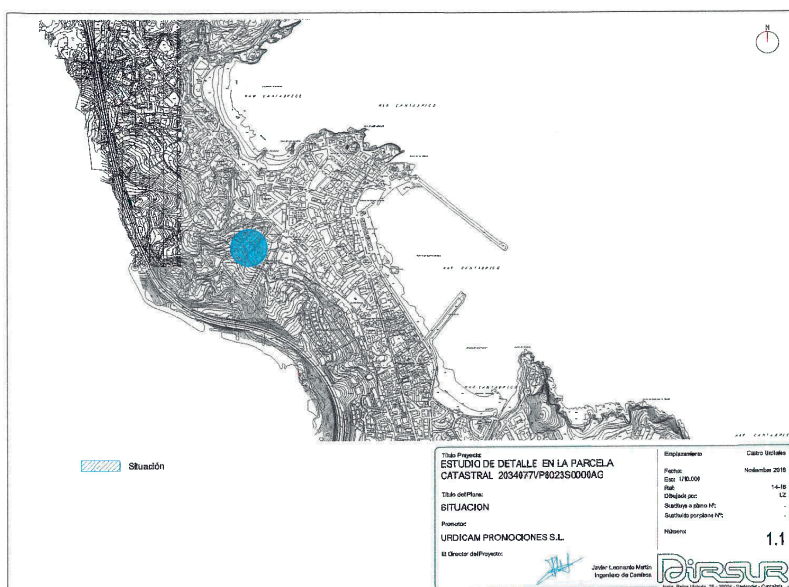
El presente documento de E.D. de la
4.E.124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29.10.2019.

El Secretario/a
SECRETARIA
CASTRO MARÍA

PLANOS

El presente documento de E.D. de la
4.E.124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29.10.2019.

El Secretario/a



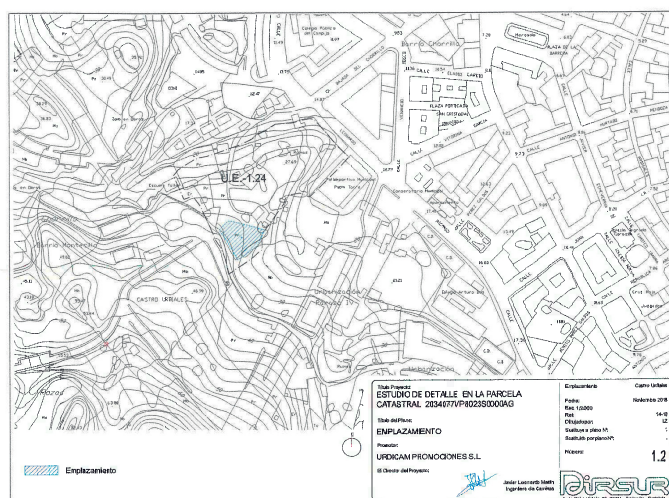
CVE-2019-10309

BOLETÍN OFICIAL
DE CANTABRIA

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

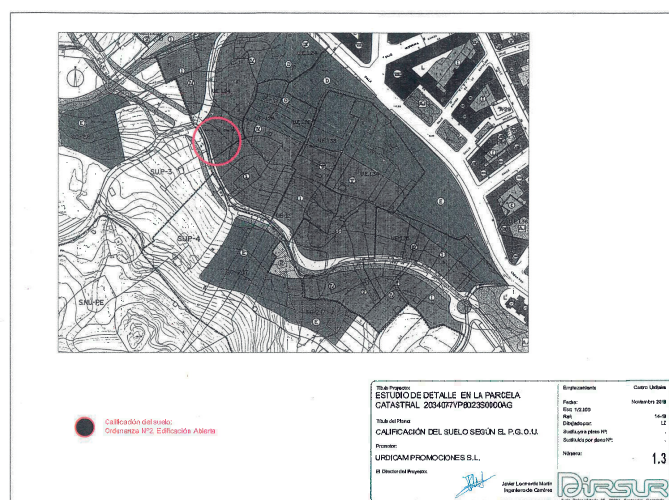
El presente documento de E.D. de la U.E. 124 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a



El presente documento de E.D. de la U.E. 129 se aprobó de juntamentament en sesión de pleno de 29-10-2019

El Secretario/a

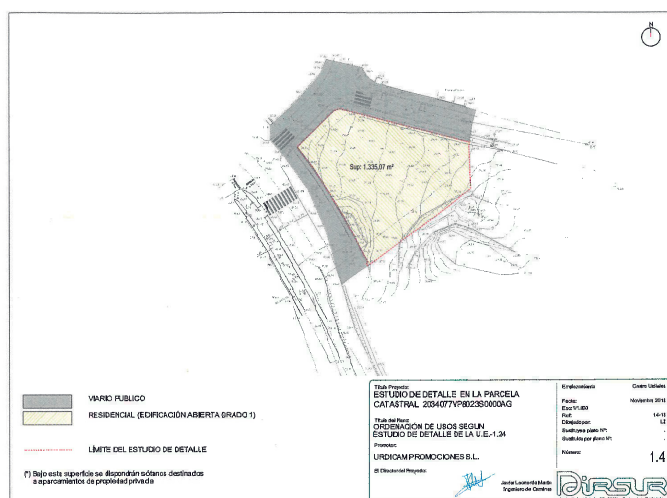


CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

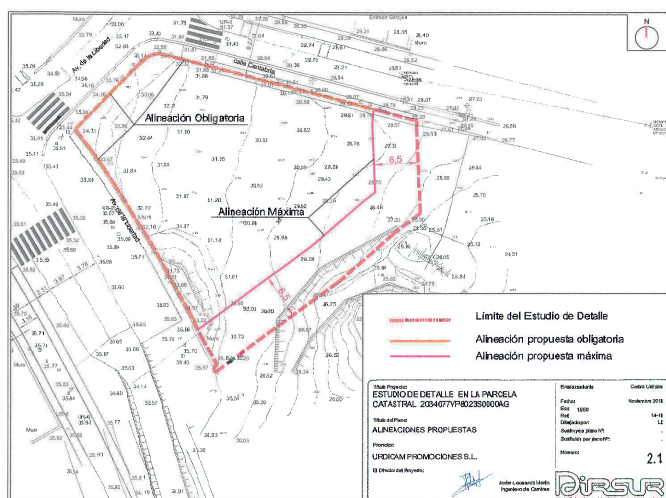
El presente documento de E.D. de la
d. E. 1.2.1. se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a



El presente documento de E.D. de la
d. E. 1.2.1. se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 29-10-2019.

El Secretario/a

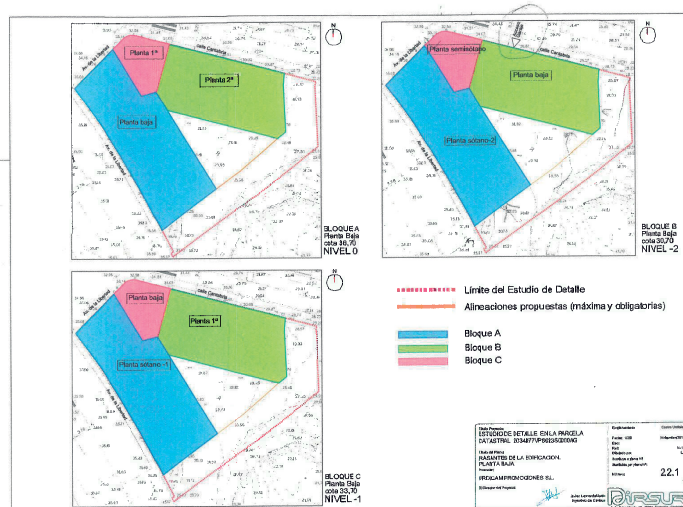


CVE-2019-10309

JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

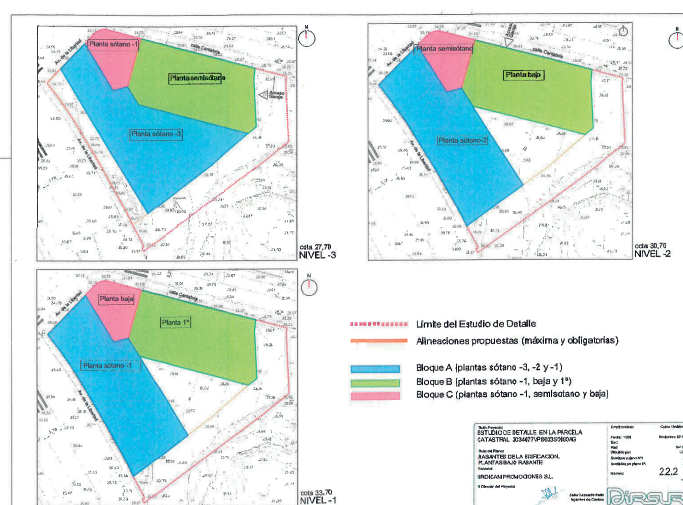
El presente documento de E.D. de la C.E. 124 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno del 29-10-2019.

El Secretario/a



El presente documento de E.D. de la C.E. 124 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno del 29-10-2019.

~~El Secretario/a~~

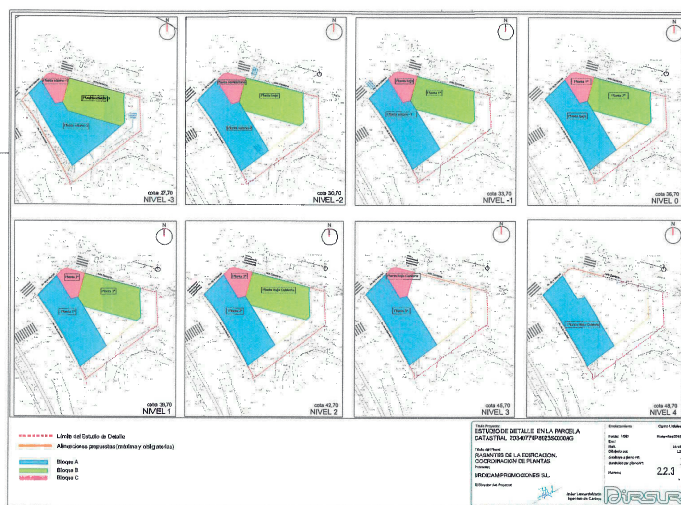


JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 238

El presente documento de C.D. de la
d.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 129-10-2019

El Secretario/a

[Firma]



DURSUR

El presente documento de C.D. de la
d.E. 124 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 129-10-2019

El Secretario/a

[Firma]

ANEXO Nº1: TOPOGRÁFICO

CVE-2019-10309

