

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2021-1791 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.25 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente URB/842/2020.*

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 Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales el 10 de febrero de 2021, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 2.25 del PGOU de Castro Urdiales de fecha 19 de junio de 2020, cuya parte dispositiva se transcribe literalmente a continuación:

"(...) Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 2.25 - Corrección de Errores correspondiente al ámbito de la Unidad de Ejecución 2.25 del PGOU de Castro Urdiales, suscrito por el arquitecto D. Ángel Herrerías Martín y visado por el COACAN a fecha 19/06/2020, presentado en Registro Electrónico nº 9.403 del Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales a 22 de junio de 2020.

Segundo. Levantar la suspensión de otorgamiento de licencias acordada junto con la aprobación inicial del documento.

Tercero. 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 conformidad 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.

Cuarto. Notificar el presente a D. Sergio Landaberea (representante acreditado de la Junta de Compensación de la U.E. 2.25) y demás interesados directamente afectados, y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (...)"

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse 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. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Castro Urdiales, 17 de febrero de 2021.

El concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios
y Accesibilidad y Movilidad,
Alejandro Fernández Álvarez.

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

MEMORIAS

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

DECLARACIÓN SOBRE NORMATIVA URBANÍSTICA

PROYECTO : Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.25
 Emplazamiento : Mioño Municipio : Castro Urdiales
 Propietario : Neinor, S.A. Arquitecto/s : Angel Herrerías Martín

Planeamiento vigente	Fecha Aprobación Definitiva	Calificación del suelo	Clasif. del Suelo ORDENANZA DE APLICACION Usos del suelo
Plan General	X 23-12-96	Urbano	Residencial X
Normas Subsidiarias		Urbanizable Programado	Industrial
Normas Provinciales		Urbanizable No Programado	Agrícola
Plan Parcial		Area apta para Urbanizar	Dotacional
Plan Especial		No Urbanizable (1)	Otros
Proyecto D.S.U.		(1) Fecha autor. C.R.U. []	
Estudio de Detalle			
Proyecto Urbanización			

Ancho de calles	Según Ordenanzas o normas	Según Proyecto
-----------------	---------------------------	----------------

NOTA : En los campos que no sean de aplicación poner ----)

Altura	Altura de Cornisa / Cumbre	6,50 m. - 9,00 m.
	Número de plantas	Sótano + B + 1ª + BC
	Añico / Buhardilla	-

Volumen	Superficie de Parcela	500 m² o catastral	24.624,36 m²
	Coefficiente de Edificabilidad Bruta	0,30 m²/m²	
	Volumen	-	-
	Superficie Computable	7.387,31 m²	
	Vuelo máximo	-	-
	Patio : Diámetro / altura	-	-

Situación de la Edificación	Distancia de eje calle a cerramiento finca	4,00 m	4,00 m
	Distancia a colindante	5,00 m.	5,00 m.
	Distancia a alineación frontal	3,00 m.	3,00 m.
	Distancia a otros edificios	6,00 m./4,00 m	
	Envolvente del edificio	-	-

Ocupación máxima permitida (%)	40 % = 9.849,74 m²
Parcelación (Arts. 257.1 y 259.1 TR Ley de S.)	-
Plazas de aparcamiento	-

Observaciones

Declaración que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad sobre las circunstancias y normativa urbanística de aplicación en el presente proyecto.
 (En cumplimiento del Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Castro Urdiales, a 1 de junio de 2020 Vº.Bº. La Propiedad

El Arquitecto

El presente documento de modificación E.D. 2021 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno del 10-2-2021 Neinor, S.A.



Expediente : VD200687/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. N° Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL N° Colegiado COACAN 473)

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 1/10

**ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION 2.25
DEL PGOU DE CASTRO URDIALES (CANTABRIA)
(CORRECCIÓN DE ERRORES)**

0. INDICE

1. DATOS GENERALES
2. OBJETO
3. ANTECEDENTES
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
6. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO
7. ORDENACION PROPUESTA
 - 7.1 Descripción
 - 7.2 Cesiones
 - 7.3 Situación de la edificación
 - 7.4 Edificabilidad máxima
 - 7.5 Ocupación máxima
 - 7.6 Densidad máxima
 - 7.7 Resumen de la U.E.2.25
8. SISTEMA DE GESTION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.25

El presente documento de modificación
E.U. 2.25 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 16/3/2021



Memoria del Estudio de Detalle de la U.E.2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Corrección de errores)

Expediente : VD200887/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. N° Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL N° Colegiado COACAN 473)

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 2/10

**ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION 2.25
DEL PGOU DE CASTRO URDIALES (CANTABRIA)
(CORRECCIÓN DE ERRORES)**

1. DATOS GENERALES

Autor del Encargo: Neinor, S.A.
CIF: A-48.274.567
Domicilio: P.A.E Asuaran, Edificio Asúa, planta 2ª- Erandio
(48930 Bizkaia)
Emplazamiento: U.E. 2.25 en Mioño, Castro Urdiales (Cantabria)
Autor del Estudio: herrerías & arquitectos, S.L.
Nº Colegiado: 9164
Referencia proyecto: OT-344

Neinor, S.A., autor del encargo actúa dada la capacidad legal de que dispone sobre el 61,4759% de los terrenos privados comprendidos en el área objeto de ordenación.

Este porcentaje resulta de la suma de los terrenos que Neinor, S.A. tienen en el interior de la Unidad de Ejecución (53,8012%), de los que tiene Proyectos Inmobiliarios el Paseo (comprados en contrato privado por Neinor, S.A.) en el interior de la Unidad de Ejecución (5,5736%) y de los derechos edificatorios comprados por Neinor, S.A. (resultantes de una parcela de 1.345 m² exteriores a dicha Unidad según convenio urbanístico existente).

Según la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 julio 2001), con un 50% de los terrenos de la Unidad de Ejecución, los propietarios pueden comenzar a desarrollar la Unidad.

2. OBJETO

El objeto de este Proyecto es la redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.25 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales. Su redacción es un trámite obligatorio establecido por el Planeamiento Urbanístico para el desarrollo de esta área, previo a la redacción del Proyecto de compensación y del Proyecto de Urbanización requeridos.

El presente Estudio de Detalle afecta a la totalidad de la Unidad de Ejecución 2.25, que delimita una zona situada al Norte del suelo urbano de Mioño. Su situación y calificación urbanística se señalan en el plano nº1 de este proyecto.

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 junio, a los efectos reglamentarios.

El presente documento de modificación
ED.2.25 se aprueba definitivamente
en sesión de Pleno de 10-2-2021

Expediente: VD200687 / HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 9148 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)



LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 3/10

de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 julio 2001) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales que sean de aplicación.

3. ANTECEDENTES

a) La delimitación de la Unidad de Ejecución 2.25 se realizó con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales con fecha 23 de diciembre de 1996 y publicación en el B.O.C con fecha 6 de junio de 1997. La Unidad aparece grafiada en el plano 5.14 del mismo. En esta aprobación, en la ficha correspondiente a dicha unidad, aparecía una superficie bruta de 25.200 m² y se permitía la vivienda unifamiliar Grado 2 destinada a vivienda protegida.

b) Posteriormente, el Ayuntamiento presentó unas modificaciones en las que incluía la modificación de la presente Unidad. Estas fueron denegadas en bloque, por lo que la U.E.2.25 quedaba como estaba inicialmente.

c) En fechas posteriores, D.Juan Manuel Arregui Angulo interpuso un Recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo por el que se denegó la aprobación definitiva de los modificados 3 y 4 del PGOU de Castro Urdiales, referido exclusivamente a la modificación puntual que afecta a la Unidad de Ejecución 2.25. Este recurso fue estimado por la Comisión Regional de Urbanismo el 25 de noviembre de 2002 y se aprobó una nueva ficha en que desaparecía la vivienda protegida, se sacaba una parcela fuera de la Unidad de Ejecución y se incluía un espacio libre de uso público como cesión obligatoria. Su publicación se realizó en el BOC nº243 del 19-dic-02.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La Unidad de Ejecución tiene una superficie, según reciente medición de 24.624,36 m² (veinticuatro mil seiscientos veinticuatro con treinta y seis), siendo los mismos íntegramente de propiedad privada.

En la nueva ficha aprobada para esta unidad, se contempla una superficie de 24.800 m², es decir, una diferencia con la real de 175,64 m². Este valor supone un 0,70% del total de la unidad, inferior al 10% que nos permite el planeamiento.

La zona delimitada por la Unidad de ejecución tiene una pendiente poco pronunciada, con una diferencia de cota entre los puntos extremos de 14 metros en una distancia máxima de 240 metros.

El presente documento *de modificación E.D. 2.25* se aprobó definitivamente en sesión de *10-2-2021*



Expediente : VD20068711 - HERRERIAS & ARGITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 4/10

En lo referente a los usos del suelo, la totalidad de la zona está dedicada a pradería, careciendo los terrenos de aprovechamiento agrícola intensivo.

No existe en el terreno ninguna edificación ni elemento susceptible de protección.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La Unidad de ejecución esta compuesta por 58 parcelas catastrales, cuyos datos se reseñan a continuación.
Cuando haya discordancia entre títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta en el Proyecto de Compensación, de acuerdo al artículo 137 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 julio 2001), en su punto 3.

El presente documento de modificación
E.D. 225 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno del 10.2.2021



Memoria del Estudio de Detalle de la U.E.2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Correc

Expediente: VD200687/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. N° Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL N° Colegiado COACAN 473)

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

PC	Nº PARCELA CATASTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº FINCA	PLATAFONIA	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERF. REAL	SUPERF. REGISTRADA			
F1	82	702	880	187	28.440	3010002 VP00010	2.761,28 m²	1.740,28 m²	1.740,00 m²			
F2	20	883	888	144	81.468	3010020 VP00010	654,00 m²	584,21 m²	547,00 m²			
F3	30	842	878	58	13.781	3010030 VP00010	883,00 m²	897,48 m²	780,00 m²			
F4	82	890	883	84	11.800	3010040 VP00010	343,00 m²	388,94 m²	380,00 m²			
F5	88	388	313	208	33.208	3010060 VP00010	420,00 m²	508,28 m²	414,00 m²			
F6	84	887	880	188	7.281	3010080 VP00010	1.088,00 m²	1.481,88 m²	1.140,00 m²			
F7	00	887	880	128	18.742	3010088 VP00010	218,00 m²	180,00 m²	227,00 m²			
F8	70	887	880	108	7.227	3010070 VP00010	420,00 m²	360,87 m²	363,00 m²			
F9	80	887	880	168	13.707	3010080 VP00010	874,00 m²	1.200,07 m²	1.212,43 m²			
F10	81	887	880	100	20.403	3010081 VP00010	218,00 m²	487,28 m²	301,88 m²			
F11	88	887	880	184	7.255	3010080 VP00010	160,00 m²	147,85 m²	128,00 m²			
F12	88	387	320	84	28.848	3010080 VP00010	182,00 m²	1.128,1 m²	118,00 m²			
F13	86	582	484	182	43.588	3010088 VP00010	128,00 m²	128,28 m²	128,00 m²			
F14	80	388	313	218	33.208	3010080 VP00010	283,00 m²	127,28 m²	253,00 m²			
F15	81	842	838	88	28.188	3010081 VP00010	288,00 m²	233,83 m²	180,00 m²			
F16	80	382	308	41	11.088	3010082 VP00010	410,00 m²	411,01 m²	428,00 m²			
F17	88	880	883	88	81.288	3010083 VP00010	824,08 m²	832,88 m²	824,00 m²		13.288,23	
F18	87	588	478	187	18.481	3010087 VP00010	488,00 m²	483,18 m²	710,00 m²			
F19	42	881	884	87	11.087	3010083 VP00010	180,00 m²	179,88 m²	270,00 m²			
F20	43	840	842	180	4.021	3010083 VP00010	180,00 m²	178,88 m²	200,00 m²			
F21	44	318	223	148	28.411	3010084 VP00010	1.282,00 m²	1.028,73 m²	1.282,00 m²			
F22	45	838	833	133	11.021	3010083 VP00010	1.808,00 m²	1.808,13 m²	1.808,00 m²			
F23	46	887	880	187	18.788	3010084 VP00010	380,00 m²	380,00 m²	238,88 m²			
F24	48	385	302	21	7.277	3010083 VP00010	188,00 m²	288,27 m²	284,00 m²			
F25	88	883	888	40	11.487	3010083 VP00010	172,00 m²	188,41 m²	172,00 m²			
F26	85	854	848	113	48.803	3010085 VP00010	218,00 m²	218,28 m²	218,00 m²			
F28	87	880	848	82	18.482	3010087 VP00010	284,00 m²	285,27 m²	284,00 m²			
F29	87	487	388	88	28.811	3010087 VP00010	281,00 m²	282,20 m²	243,00 m²		1.274,88	
F29	84	182	120	244	11.813	3010084 VP00010	178,00 m²	187,87 m²	380,00 m²		0,9821%	
F30	47	711	803	137	18.798	3010087 VP00010	278,00 m²	288,77 m²	403,00 m²			
F30	32	-	-	-	-	3010083 VP00010	387,00 m²	124,00 m²	- m²			
F34	34	-	-	-	-	3010084 VP00010	881,00 m²	888,88 m²	- m²			
F38	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	248,00 m²	117,88 m²	280,00 m²		2.881,78	
F38	81	-	-	-	-	3010081 VP00010	184,00 m²	138,88 m²	- m²		11,7488%	
F37	82	-	-	-	-	3010082 VP00010	381,00 m²	227,28 m²	340,00 m²			
F38	84	388	318	184	28.878	3010084 VP00010	1.318,00 m²	1.318,88 m²	1.082,00 m²			
F31	40	120	84	208	7.283	3010040 VP00010	228,00 m²	218,74 m²	280,00 m²			
F38	30	-	-	-	-	3010030 VP00010	281,00 m²	177,81 m²	- m²			
F39	06	-	-	-	-	3010080 VP00010	278,00 m²	180,00 m²	- m²			
F40	71	-	-	-	-	3010071 VP00010	288,00 m²	888,74 m²	- m²		1.400,71	
F41	82	-	-	-	-	3010082 VP00010	80,00 m²	88,44 m²	- m²		8,7887%	
F42	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	388,00 m²	388,88 m²	- m²			
F43	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	747,00 m²	681,82 m²	- m²		881,88	
F44	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	887,00 m²	884,23 m²	- m²		684,23	
F43	31	-	-	-	-	3010031 VP00010	378,00 m²	848,48 m²	- m²		548,47	
F48	33	-	-	-	-	3010033 VP00010	388,00 m²	383,48 m²	- m²		383,48	
F47	88	588	422	88	12.877	3010088 VP00010	182,00 m²	177,41 m²	180,00 m²			
F48	34	-	-	-	-	3010084 VP00010	188,00 m²	148,31 m²	- m²		877,87	
F48	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	832,00 m²	827,28 m²	- m²			
F30	81	-	-	-	-	3010081 VP00010	187,00 m²	180,08 m²	- m²		180,08	
F31	78	384	311	32	21.808	3010078 VP00010	200,00 m²	218,44 m²	180,00 m²		472,88	
F32	77	384	311	38	21.808	3010077 VP00010	278,00 m²	282,28 m²	240,00 m²		1,9118%	
F33	80	-	-	-	-	3010080 VP00010	182,00 m²	188,79 m²	- m²			
F34	78	-	-	-	-	3010078 VP00010	842,00 m²	878,80 m²	- m²			
F38	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	148,00 m²	148,88 m²	148,00 m²		1.888,47	
F38	88	-	-	-	-	3010088 VP00010	388,00 m²	378,88 m²	- m²			
F37	41	-	-	-	-	3010041 VP00010	184,00 m²	218,87 m²	- m²			
F38	48	-	-	-	-	3010048 VP00010	420,00 m²	381,17 m²	- m²			
							28.884,88 m²	24.884,18 m²	- m²		24.884,18	
											100%	
TERREROS EXTERNOS							888	878	88	31.288		
TERREROS DE HEREDAS												
							478,78 m²	478,78 m²	1.548,00 m²			
												13.987,88
												41.884,06

El presente documento de modificación...
 E.D. 2021...
 en sesión de 22 de marzo de 2021

visado 19/JUN/2020

Expediente: VC2008871 - HERRERIAS & PROYECTOS S.L. C/ Colegiado COACAN 81-68 | HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473 |

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 5/10

6. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

En la nueva ficha aprobada de la Unidad, se establecen los parámetros de desarrollo y ejecución del planeamiento. La ficha, tal y como apareció publicada en el BOC es la siguiente:

PLANO Nº 5.14	ZONA : Mioño	UNIDAD DE EJECUCION: 2.25
GESTION		
Sistema : Compensación Cooperación	Iniciativa : Privada/Pública	Programa : Primer cuatrienio
Instrumentos : Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación y Proyecto de urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 24.800		Edificabilidad (en m ² /m ²): 0,30
Ordenanza de aplicación: Edificación unifamiliar, Grado 2		
Cesiones : Vial: 2.960 m ² Espacio libre de uso público: 1.350 m ²		

En la ficha se establece la edificación unifamiliar en grado 2, quedando regulada por la Ordenanza nº 7:

- Uso característico: Vivienda en edificación unifamiliar.
- Condiciones de la parcela:
Superficie mínima parcela: 500 m² o la catastral existente
Longitud mínima de lindero frontal 8 m.
- Edificación:
Distancia a colindante: ½ altura cornisa ≥ 5,00 m.
Distancia a alineación frontal: 3,00 m.
Distancia a otros edificios: 6,00 m./4,00 m.
- Ocupación máxima bruta: 40 %
- Altura edificación: Sótano+B+1^a+bajo cubierta
Altura cornisa: 6,50 m.
Altura cumbre: 9,00 m.

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

El presente documento de modificación E.D. 22 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno del 10-2-2021

Memoria del Estudio de Detalle de la U.E. 2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Corrección de errores)

colegio oficial de arquitectos de cantabria
a los efectos reglamentarios

visado 19/JUN/2020

URBANISMO Y EDIFICACION

Expediente : VD200687/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 6/10

Respecto a las condiciones indicadas en la ficha y su traslado a la ordenación propuesta, procede realizar los siguientes comentarios:

- La Unidad de Ejecución tiene una superficie, según reciente medición a escala 1/500 de 24.624,36 m². En la nueva ficha aprobada para esta unidad, se contempla una superficie de 24.800 m². Esta superficie es menos exacta porque está medida sobre una cartografía a una escala menor. La diferencia entre ambas es de 175,64 m², es decir, un 0,70% del total de la unidad, inferior al 10% que nos permite el planeamiento en el artículo X.13.6 de las normas Urbanísticas del Plan General.
- El trazado de los dos viales sobre el terreno real, nos da una superficie de cesión a viario de 3.024,51 m², algo superior a los 2.960 m² que marca el Plan en la ficha correspondiente a esta Unidad. Esta diferencia se debe, como se ha dicho antes, a la imposibilidad de medir con exactitud en el plano utilizado en el Plan.
- La edificabilidad será la que resulte de multiplicar la superficie bruta privada por el coeficiente de edificabilidad marcado en la ficha (0,30m²/m²), es decir:

$$24.624,36 \text{ m}^2 \times 0,30 = 7.387,31 \text{ m}^2$$

7. ORDENACION PROPUESTA

7.1 Descripción

El Estudio de Detalle se centra en establecer las alineaciones y rasantes de los dos nuevos viales que se ceden en la Unidad de Ejecución 2.25 y en situar la cesión de Espacio libre de uso público. Así mismo se definen las alineaciones de las edificaciones.

El Plan General de Castro Urdiales, en el plano 5.14, define claramente los 2 viales de nueva creación en la Unidad de Ejecución 2.25. Estos viales, nos dividen la unidad en 3 zonas totalmente independientes.

La topografía del área a ordenar, y la necesidad de que los viales unan el actual núcleo urbano con un terreno todavía sin desarrollar, obliga a que dichos viales sean en pendiente, siendo el punto más bajo de estos, el más próximo al núcleo.

Se proponen los siguientes objetivos a alcanzar en el desarrollo de la Unidad de Ejecución:

- Articular el crecimiento residencial del núcleo urbano de Mioño mediante un espacio de uso público.

El presente documento de modificación
E.D. 2.25 se aprueba definitivamente
en sesión de Pleno del 10-2-2021

Memoria del Estudio de Detalle de la U.E.2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Correc

Expediente : VD2006871 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. N° Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL N° Colegiado COACAN 473)



LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 7110

- Definir los nuevos viales grafiados en el PGOU, relacionándolos entre sí.
- Integrar visualmente la nueva área con su entorno.
- Proponer una ordenación que favorezca el contacto con el medio natural que le rodea.
- Definir la zona libre de uso público como un espacio no solo de uso de las nuevas edificaciones, sino como un espacio de uso del núcleo de Mioño.

Buscando cumplir los objetivos anteriormente definidos, en la parte más baja de la Unidad, que a su vez es la más próxima al núcleo consolidado de Mioño, se propone situar el espacio libre de uso público. Este espacio comunicará peatonalmente los dos viales de nueva creación y dará acceso a esta zona de uso público desde dos vías ya existentes, permitiendo un fácil acceso a una mayor población. A su vez, este espacio permite desahogar las viviendas antiguas del núcleo y cuyas fachadas quedan colindantes con la U.E.2.25.

El resto de la unidad se desarrolla en tres zonas de suelo residencial para vivienda unifamiliar. La forma de estas áreas permite la creación, dentro de las urbanizaciones privadas a desarrollar, de zonas de usos comunes.

7.2 Cesiones

Las superficies y cesiones vienen especificadas en la última ficha aprobada, y son las siguientes:

	SEGUN FICHA	REAL	DIFERENCIA
SUPERFICIE U.E.2.25	24.800,00 m ²	24.624,36 m ²	-175,64 m ²
CESION A VIARIO	2.960,00 m ²	3.024,51 m ²	64,51 m ²
CESION A ESPACIO LIBRE	1.350,00 m ²	1.350,66 m ²	0,66 m ²
SUPERFICIE NETA	20.490,00 m ²	20.249,19 m ²	

Como deducimos del cuadro anterior, la superficie de cesión prevista en la ordenación es ligeramente superior a la exigida en el Plan General, a pesar de que la superficie total de la Unidad es inferior a la marcada en la ficha de la Unidad.

Los viales de nueva creación, se han trazado siguiendo las indicaciones del Plan General e intentando ajustarse a la topografía del terreno, a la cota existente de arranque de los viales en su parte mas baja y a la cota natural del terreno en su parte mas alta. De este modo se obtienen viales con pendientes que oscilan entre 2,54%; 5,53%; 6,09% y 7,66%.

El espacio libre de uso público se sitúa en la parte más baja de la Unidad de Ejecución, buscando la cercanía con el núcleo urbano de Mioño y una relación, mediante un espacio público, entre los dos nuevos viales.

El presente documento de modificación ED 2.25 se aprobó definitivamente en sesión de Pleno del 10/2/2021

El presente documento de Detalle de la U.E.2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Corrección de errores)

visado 19/JUN/2020

colegio oficial de arquitectos de cantabria

herrerias & arguñeros

URBANISMO Y EDIFICACION

Expediente : VD200687/1 - HERRERIAS & ARGUÑEROS, S.L.P. N.º Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL N.º Colegiado CDACAN 473)

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 8/10

7.3 Situación de la edificación

La edificación se situará sobre las áreas de movimiento definidas por los retranqueos a linderos frontales y laterales, que marcarán las alineaciones máximas y que vienen definidas por 5 metros a colindantes de la U.E.2.25 y 3 metros a viales. Estas áreas de movimiento quedan reflejadas en el plano nº6. Así mismo, deberán respetarse 6 metros entre planos de fachada de diferentes edificios, pudiéndose reducir a 4 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Debido a que existen muchos propietarios y en el Proyecto de Compensación será necesario definir varias parcelas, se permitirá retranqueos de tres metros a los nuevos linderos creados, garantizando de esta forma que las distancias entre edificios cumplen con lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales. Con respecto a los colindantes exteriores de la Unidad, el retranqueo será siempre de 5 metros.

7.4 Edificabilidad máxima

Se establece a partir de la superficie bruta de la Unidad y del coeficiente de edificabilidad de la última ficha aprobada, que quedó establecido en 0,30 m²/m².

	PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABLE
U.E.2.25	24.624,36 m²	0,30 m²/m²	7.387,31 m²

Como en la ordenación propuesta la superficie neta después de realizar las cesiones correspondientes, queda en 20.249,19 m², el coeficiente de edificabilidad neta teórica resultante es de 0,3648 m²/m². Sin embargo, el proyecto de compensación podrá asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.

Así mismo, y con el fin de poder crear zonas comunes dentro de una urbanización (piscina, pista de tenis, etc.), si un propietario tiene mas de una parcela, podrá redistribuir la edificabilidad, trasladándola de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad de cada parcela no supere en un diez por ciento la que le correspondería al aplicar directamente los coeficientes anteriores.

7.5 Ocupación máxima

En la ordenanza nº7 del Plan General de Ordenación urbana de Castro Urdiales, para el grado 2 se define un grado de ocupación bruta sobre y bajo rasante de 40%, lo que da una ocupación máxima de 9.849,74 m².

El presente documento de modificación de uso se aprueba definitivamente en sesión de Pleno de fecha 2 de marzo de 2021.

El Secretario/a

Expediente: VD2008871 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)

herrerias & arquitectos URBANISMO Y EDIFICACION

visado 19/JUN/2020

o los efectos reglamentarios

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 9/10

Esta misma ocupación, calculada sobre la parcela neta, equivaldría a una ocupación neta de 48,64%.

7.6 Densidad máxima de viviendas

En el Recurso al Plan General aprobado el 13 de febrero de 1998 se establece una densidad bruta máxima de 30 viviendas/hectárea para el grado 2 de vivienda unifamiliar. Esta densidad equivale a 3 viviendas cada 1.000 m².

Al área de la unidad de ejecución, de 24.624,36 m², le corresponde un máximo de 73 viviendas, que repartirán entre las diferentes zonas de uso residencial.

7.7 Resumen de la U.E.2.25

Tras describir y justificar la ordenación definida en este estudio de detalle, la Unidad de Ejecución queda con las siguientes características.

Superficie bruta UE2.25:	24.624,36 m ²
Superficie cesión viario:	3.024,51 m ²
Superficie cesión espacio libre:	1.350,66 m ²
Superficie neta UE 2.25:	20.249,19 m ²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza nº7 Edificación unifamiliar grado 2
Edificabilidad bruta:	0,30 m ² /m ²
Superficie edificable:	7.387,31 m ²
Coefficiente de ocupación bruta bajo y sobre rasante:	40%
Ocupación máxima permitida:	9.849,74 m ²
Tipología:	Vivienda unifamiliar exenta o en hilera
Nº máximo de viviendas: (1vivienda cada 333 m ²)	73 viviendas
Altura máxima:	Sotano+baja+1+bajo cubierta Altura de cornisa: 6,50 m Altura cumbre: 9,00 m
Retranqueos:	Lindero frontal: 3 m. Lindero lateral de UE: 5 m. Lindero lateral resto: 3 m Entre edificios: >altura de cornisa>6 m >4 m si no hay huecos
Longitud máxima de bloques	Dentro de Ø 30 m

El presente documento de modificación E.D. 2.25 se aprueba definitivamente en sesión de Pleno de fecha 10-2-2021.



Expediente : VD200687/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 9146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

Memoria (corrección de errores) 10/10

8. SISTEMA DE GESTION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.25

En la ficha del Plan General se permite utilizar el sistema de compensación o de cooperación.

Según se indica en el artículo 150 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del suelo de Cantabria (B.O.C. 4 julio 2001), los propietarios que representen más de la mitad del área de la Unidad de Ejecución, podrán solicitar la aplicación del sistema de compensación.

Con esta documentación, se manifiesta la voluntad formal, de más de la mitad de los propietarios, de que se aplique dicho sistema.

En Castro Urdiales, a 1 de Junio de 2020

Fdo.: Herreras & arquitectos, S.L
Ángel Herreras Martín
Arquitecto

El presente documento de modificación
E. 2.25 se aprobó definitivamente
en sesión de Pleno de 10-2-2021

El Secretario/a
SECRETARIA
CASTRO URDIALES



Memoria del Estudio de Detalle de la U.E.2.25 del PGOU de Castro Urdiales (Correc.

Expediente : VD200687/1 - HERRERIAS & ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiado COACAN 1146 (HERRERIAS MARTIN, ANGEL Nº Colegiado COACAN 473)

CVE-2021-1791

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

PLANOS

LUNES, 22 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 55

1	Situación y emplazamiento
2	Levantamiento topográfico
3	Parcelas existentes
4	Secciones generales del terreno
5	Parcelas resultantes y cesiones
6	Viales retranqueos y rasantes, Secciones viales

2021/1791

CVE-2021-1791