

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2022-2036 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 1.50 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente URB/1846/2021.*

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 22 de febrero de 2022, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 1.50 del PGOU de Castro Urdiales de fecha 20 de septiembre de 2021, cuya parte dispositiva se transcribe literalmente a continuación:

"(...) PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle U.E. 1.50 c/ La Ronda nº 4 y 6 suscrito por el Arquitecto D. Francisco Sebastián Delgado a fecha 20.09.2021, presentado en Registro Electrónico nº 23.063 del Ayuntamiento de Castro Urdiales a 22 de septiembre de 2021.

SEGUNDO. Levantar la suspensión de la concesión 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 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.

CUARTO. 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 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, 18 de marzo de 2022.

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

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

ESTUDIO DE DETALLE (U.E.1.50)

CALLE LA RONDA 4 Y 6. CASTRO-URDIALES. CANTABRIA



**ESTUDIO DE DETALLE U.E.1.50.
C/ LA RONDA Nº 4 Y 6**

Arquitecto: Francisco Sebastián Delgado
Colegiado: COACAN 2397
C/ La Ronda nº 38 2º E Castro-Urdiales (Cantabria)

CVE-2022-2036

ÍNDICE

1.- INFORMACION URBANÍSTICA

- 1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO
- 1.2.- ÁMBITO
- 1.3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 1.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
- 1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN
- 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.8.- ESTADO ACTUAL

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES. SOLUCIÓN PROPUESTA
- 2.3.- APROVECHAMIENTOS
- 2.4.- COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 2.5.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

3.- PLANOS

Plano N° U.01 Ubicación	Escala: 1/5.000
Plano N° U.02. Situación	Escala: 1/2.000
Plano N° U.03. Emplazamiento	Escala: 1/2.000
Plano N° U.04. Calificación del Suelo según el PGOU.	Escala: 1/500
Plano N° U.05. Levantamiento topográfico (Delimitación)	Escala: 1/1.000

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Plano Nº U.06. Ordenación de usos según estudio de detalle.

Y Cesiones urbanísticas. Planta baja

Escala: 1.200

Plano Nº U.07. Alineaciones propuestas. Planta sótano

Escala: 1/200

Plano Nº U.08. Alineaciones propuestas. Planta baja

Escala: 1/200

Plano Nº U.09. Alineaciones propuestas. Planta tipo

Escala: 1/200

Plano Nº U.10. Rasantes de la edificación. Planta baja

Escala: 1/200

Plano Nº U.11. Rasantes. Sección. Alzado

Escala: 1/200

Plano Nº U.12. Rasantes. Sección. Alzado

Escala: 1/200

4.- ANEXO TOPOGRÁFICO

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio tiene por objeto el Estudio de Detalle de la zona grafiada en el plano U04 del presente estudio, cuyas parcelas catastrales corresponde a: 2136703VP8023N (La Ronda nº 4) y 2136704VP8023N (La Ronda nº 6), situadas en la Unidad de Ejecución 1.50 del plano 4.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales (Cantabria).

Su ubicación, situación, emplazamiento y calificación urbanística se señalan en los planos nº U.01, U.02, U.03 y U.04 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.

En concreto la función del presente estudio es definir las alineaciones y rasantes de acuerdo a la realidad física encontrada en la unidad de ejecución en el momento del levantamiento topográfico. Esta figura dispone de estas facultades de acuerdo al art. 61.2.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, ...

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.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.2.- ÁMBITO

El ámbito al que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está constituido por los terrenos: pertenecientes a la parcela catastral 2136703VP8023N (C/ La Ronda nº 4), y de la parcela catastral 2136704VP8023N (C/ La Ronda nº 6). No existiendo otros terrenos que incluyan esta unidad.

• LA RONDA Nº4:

Es de indicar que la parcela catastral situada en La Ronda nº4 dispone de una edificación con dos referencias catastrales y con una única finca registral. La primera ref. catastral corresponde a la planta baja con uso comercial y la segunda a la planta primera con uso residencial.

○ **Edificio completo: Finca registral: 2837**

Ref. catastral: 2136703VP8023N0001WI (Comercial)

Ref. catastral: 2136703VP8023N0002EO (Residencial)

• LA RONDA Nº 6:

Por otro lado, la parcela catastral de La Ronda nº 6 dispone de dos edificaciones, la primera se denomina como La Ronda 6 derecha; y la segunda La Ronda 6 Izquierda. Con varias referencias catastrales y con varias fincas registrales.

○ **LA RONDA Nº 6 DERECHA:**

▪ **Local: Finca registral: 56.105**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0001AI (Industrial)

▪ **Piso 1º derecha: Finca registral 56.107**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0004FA (Residencial)

▪ **Piso 1º izquierda: Finca registral 56.106**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0003DP (Residencial)

▪ **Buhardilla: Finca registral 56.108**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0007JF (Almacén)

○ **LA RONDA Nº 6 IZQUIERDA:**

▪ **Local: Finca registral: 56.103**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0002SO (Industrial)

▪ **Piso 1º derecha: Finca registral 11.898**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0005GS (Residencial)

▪ **Piso 1º izquierda: Finca registral 7.137**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0006HD (Residencial)

▪ **Buhardilla: Finca registral 56.104**

Ref. catastral: 2136704VP8023N0008KG (Almacén)

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

Para la correcta delimitación del ámbito, el promotor ha encargado a topógrafo, la redacción de un levantamiento topográfico en proyección UTM y con sistema de referencia geodésico ETRS89 Huso 30. Este levantamiento, es el que ha servido como base para redacción del estudio de detalle, al considerarse que es la planimetría más cercana a la realidad.

De acuerdo al topográfico aportado, la unidad dispone de una superficie real total de 837,67 m², de los cuales 143,36 m² corresponde a la parcela de la Ronda 4, 390,06 m² a la parcela de la Ronda 6 derecha y 304,25 m² de la parcela de la Ronda 6 Izquierda.

Es significativo informar que la superficie indicada en el P.G.O.U. (ficha de la unidad) es de 930 m² y que en la realidad la unidad, dispone de 837,67 m². Es decir que en realidad existen 92,33 m² menos, de los que indica la ficha. Posiblemente esta diferencia provenga de la imposibilidad de realizar un levantamiento topográfico de detalle por el interior, en el momento de redactar el P.G.O.U.

Así mismo es de indicar, que según el artículo X.13.6 del PGOU: que la dimensión de la delimitación de la ficha que refleja el PGOU tiene un carácter estimativo, pudiendo alterarse en el momento de la elaborar el instrumento de desarrollo en más o menos una cuantía no mayor al 10% de la comprendida en la delimitación.

Es de indicar que la diferencia de superficie es menor (92,33 m²)9,93%<10,00%.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales (Cantabria) está promovido por la sociedad mercantil URBAN HASH BALBOA S.L., con CIF B-95415907 y domicilio a efectos de notificación en la Lehendakari Aguirre 7b, bajo B, Berango (Vizcaya), actuando como representante Dña. Ana María López Crespo, e idéntico domicilio a efectos de notificación, en calidad de administrador único de la mercantil. Y de sociedad mercantil LOIZAGA CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIONES S.L. con CIF B-957660916 y domicilio a efectos de notificación en Enekuribidea 10-1º derecha, Erandio(Vizcaya), actuando como representantes Don. Roberto Castro Corzo y José Ángel Martínez García, e idéntico domicilio a efectos de notificación, en calidad de administradores solidarios de la mercantil.

El promotor del estudio de detalle dispone actualmente de una opción de compra de todas las fincas excepto de la finca registral 7.137. La Ronda 6, 1º izquierda. Declaran disponer de los derechos de más del 60% de la unidad, por lo que se consideran legitimados para la promoción del presente estudio.

1.4.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

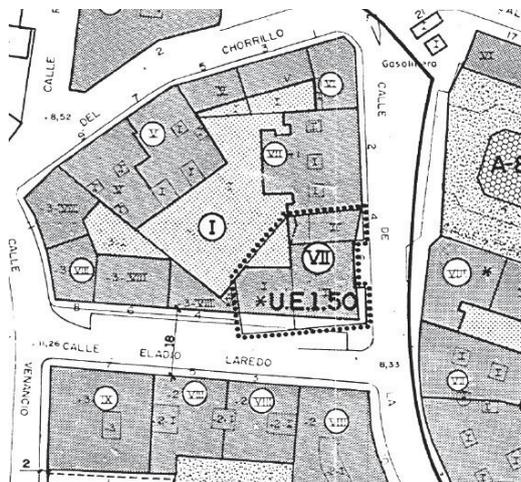
La Unidad de Ejecución 1.50 está situada al norte de la calle La Ronda (cerca de la plaza del mercado) en la parte sureste de la manzana delimitada por la calle La Ronda, la calle Eladio Laredo, la bajada del Chorrillo y la calle Venancio Bosco, viniendo delimitado su ámbito en el PGOU vigente en Castro-Urdiales. 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.

Desde la aprobación del plan, esta unidad de ejecución no ha sido desarrollada por ningún instrumento de gestión urbanística.

La ficha de la unidad refleja que para su desarrollo será necesario un estudio de detalle y un proyecto de compensación.

Así mismo indica que el sistema de gestión será de compensación o cooperación, bien de iniciativa privada o pública.

La unidad de ejecución 1.50. viene reflejada en el plano nº4.4 del P.G.O.U. y recoge el área de ocupación correspondiente a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, que es la que figura a continuación.



Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA 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.

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.

EVALUACION AMBIENTAL. LEY 17/2006 CONTROL AMBIENTAL INTEGRADO

Según el BOE de 21 de enero de 2021, página 5560, los estudios de detalle cuya finalidad sea la que tradicionalmente se viene realizando como determinación de alienaciones y rasantes no requerirán de comprobación ambiental:

Texto:Continuarán sin someterse a evaluación ambiental, por su nula incidencia ambiental, aquellos estudios de detalle que realicen las funciones que tradicionalmente han venido realizando estos instrumentos complementarios de planeamiento, como son el establecimiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento General.

Es por ello que se considera exento de realizar este trámite.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50
Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).
Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

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.

B) Reajustar 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.

Así mismo, 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.

CAPITULO 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.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

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 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, Ordenanza nº1, Edificación según alineación de vial, establecida en el Plan General, que se reproduce a continuación:

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: ALINEACION DE VIAL:

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 entre medianeras sobre alineación de la calle

X.3.2. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

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.

- Comercial, categorías I, II, y III, en situación de planta baja y semisótano.

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

- Oficinas.
- Hospedaje en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en Categorías I y II, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

Comercial, categorías I, II y III, en situaciones de planta baja, semisótano 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 baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además, el uso deportivo en planta baja.

x.2.4 Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

X.2.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela.

x.2.6 Ocupación de la parcela

1. El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados, teniendo en cuenta que no podrán exceder nunca del 50% de la longitud de la fachada.
3. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que solo podrán ser ocupados para garaje-aparcamiento y solo a los efectos de cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento de los usos del edificio.

x.2.7 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación y número de plantas es la que figura en la serie de planos de calificación de suelo y regulación de la edificación incluye la planta baja. Para esos efectos no se considera planta en espacio bajo cubierta o la planta al (hay que recordar que sólo se puede edificar una de ambas por encima del forjado y techo de la última planta computable), y las condiciones generales establecidas para ambos.
2. La altura máxima de pisos será la siguiente:
 - a) En planta baja: Quinientos treinta (530) centímetros.
 - b) En planta piso: Trescientos (300) centímetros

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

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

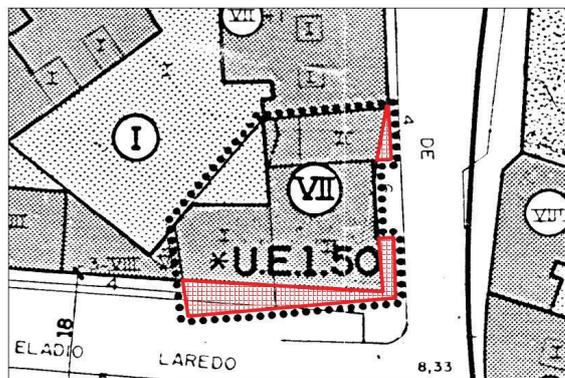
Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la edificación prevista en la parcela por la unidad de ejecución 1.50 y con la finalidad de definir las alineaciones y rasantes de la misma, adaptando las rasantes a la Modificación Puntual del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Castro Urdiales, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2006, y, por tanto, a las rasantes de las dos calles que bordean la parcela es preciso tramitar un Estudio de Detalle que ordene la misma.

Un punto importante de conveniencia para la redacción del presente estudio de detalle, es regularizar el ancho de la acera de la Calle La Ronda. En los planos del PGOU, la alineación de la calle la ronda varía el ancho de la acera ligeramente en la parte sur.

Para evitar una acera quebrada con anchos variables en toda su longitud, se procede a regularizar la alineación a su punto medio, para que así, la acera quede paralela en la zona sur, y que solo exista un quiebro para recoger la alineación de la esquina del edificio situado al norte.

Esta regularización produce una cesión equivalente a la que define el plano del PGOU, siendo de 110,91 m²(propuesta) > 110,39 m² (plano de PGOU). Además, se dispondrá de 2,68 m² de espacio privado de uso público en la esquina, que mejorará la visibilidad de los viandantes en los giros. Y dando mejor maniobrabilidad y accesibilidad a los viandantes.

Los 110,39 m² es la superficie que suman cesiones que delimitan las alineaciones marcadas en el plano 4.4 del PGOU.



Otro punto de conveniencia para la redacción del presente estudio de detalle, es adaptar las alineaciones interiores y de medianera a la realidad física y de propiedad.

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 las parcelas catastrales 2136703VP8023N y 2136704VP8023N de la susodicha Unidad de Ejecución 1.50. Este mandato legal justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El área objeto del presente proyecto, de acuerdo con la declaración del promotor, está compuesta por varias parcelas catastrales y registrales, del tamaño y morfología que se describen en el cuadro adjunto y en el plano de información (U.05).

Las parcelas incluidas son las que se recogen en el cuadro siguiente, correspondiendo su superficie a la medición topográfica.

La documentación registral por su antigüedad de redacción, no recogen con el detalle suficiente, la superficie registral de los patios. Si bien, tras su análisis y consulta con el registro de la propiedad, se consideran suficientes para estimar que las fincas registrales definidas a continuación son las que corresponden a la unidad.

Existen 3 parcelas: La ronda 4, La ronda 6 derecha y la Ronda 6 izquierda. La primera dispone de una única finca registral, y la segunda y la tercera disponen de 4 fincas registrales cada una. La segunda y la tercera disponen de una referencia catastral de parcela en común.

TABLA PARCELAS AFECTADAS (TERRENO):

Nº	REF. CATASTRAL	Nº DE FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE PARCELA(m2)
1	2136703VP8023N (La ronda 4)	Edificio: Finca registral 2837	143,36
2	2136704VP8023N (La Ronda 6, derecha)	-Local: Finca registral: 56.105 -Piso 1º derecha: Finca registral 56.107 -Piso 1º izquierda: Finca registral 56.106 -Buhardilla: Finca registral 56.108	390,06
3	2136704VP8023N (La Ronda 6, izquierda)	-Local: Finca registral: 56.103 -Piso 1º derecha: Finca registral 11.898 -Piso 1º izquierda: Finca registral 7.137 -Buhardilla: Finca registral 56.104	304,25
TOTAL			837,67

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

1.8.- ESTADO ACTUAL

Como ya se ha señalado, las parcelas catastrales se encuentran en la unidad de ejecución 1.50.

Limita al norte con el número 2 de la calle La Ronda, al sur con la calle Eladio Laredo, al este con la calle La Ronda y al oeste con el número 4 de la calle Eladio Laredo.

La parcela se encuentra en una ladera que cae de oeste a este con una diferencia de cota de 2,15 metros, situándose la cota más alta en la zona oeste de la parcela (cota +8,70 m) y la más baja en la zona noreste (cota +6,55 m).

Esta misma diferencia de cotas se produce entre el punto más alto y más bajo del viario circundante. El extremo oeste que da a la calle Eladio Laredo está a la cota 8,70 m, en tanto que el más bajo, situado en el extremo norte de la calle La Ronda, a 6,55 m.

El terreno carece de otros elementos significativos de relieve (ver plano adjunto en el anexo n 1: topográfico).

La calle La Ronda dispone de calzada y acera perimetral, si bien la acera peatonal deberá ser regularizada en el proyecto de urbanización adscrito del proyecto de ejecución de la edificación, ya que actualmente dispone de varios baches provenientes de las entradas de vehículos existentes en las construcciones existentes y que dificultan el buen paso de los viandantes.

En la calle Eladio Laredo, al existir una edificación original que sobresale de la alineación, solamente se encuentra urbanizada la calzada, sin existir acera peatonal. Al igual que en la calle la Ronda, se deberá de ejecutar una acera perimetral, continuando la que viene de la calle Eladio Laredo y se deberá de repavimentar la calzada afecta por la unidad.

Las alineaciones propuestas prevén una cesión en la calle Eladio Laredo y en la calle la Ronda para poder consolidar la urbanización, según los descrito anteriormente. Ver plano U.06

Las parcelas disponen de tres construcciones:

La Ronda 4, dispone de edificación con una superficie aproximada de 101,01 m² de planta, que dispone de planta baja destinada a local comercial y de planta primera a uso residencial. Al fondo dispone de un patio, al cual se accede desde el local. Dispone de dos accesos uno para el local y otro a la vivienda. El estado de la vivienda es malo.

La Ronda 6 derecha, dispone de una edificación, cuyo acceso se realiza por un portal común situado en La Ronda 6 izquierda. La edificación principal dispone de una superficie aproximada en planta de 194,42 m². Esta dispone de dos plantas, más bajo cubierta. La planta baja se destina a almacén y aparcamiento, disponiendo de un acceso con altopzano previo. La planta primera y bajo cubierta se destina a uso residencial. Al fondo dispone de un patio edificado en mal estado, al cual se accede desde el local de planta baja. El estado de la edificación principal es regular.

La Ronda 6 izquierda, dispone de una edificación, cuyo acceso se realiza por un portal común situado en La Ronda 6 izquierda. La edificación principal dispone de una superficie aproximada en planta de 177,74 m². Esta dispone de dos plantas, más bajo cubierta. La planta baja se destina a almacén y aparcamiento. La planta primera y bajo cubierta a residencial. Al fondo dispone de un patio edificado en ruina al cual se accede desde el local de planta baja. El estado de la edificación principal es regular.

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

2. ORDENACIÓN

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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. SOLUCION ADOPTADA

De acuerdo con la normativa urbanística resulta de aplicación la Ordenanza N°1 (Alineación a Vial). El estudio de detalle plantea un único edificio con dos rasantes diferentes. Una a la calle la Ronda y otra a la calle Eladio Laredo.

La ordenanza de Alineación a Vial del PGOU de Castro-Urdiales indica (art. X.2.4) que: los edificios deben construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior. Y que no se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior, como a los linderos laterales de la parcela.

ALINEACIONES

La solución urbanística para resolver la edificación, es hacer coincidir las **alineaciones medianeras** de la edificación, con los linderos de la calle La Ronda n° 2 y la calle Eladio Laredo n° 4, respectivamente.

Así mismo la edificación y por tanto la **alineación exterior, en planta baja y planta tipo** se realizará de la siguiente manera:

En la calle Eladio Laredo, se sacará una línea que va desde la esquina del edificio de Eladio Laredo n° 4 hasta un punto situado a 18 m en perpendicular de la alineación existente del edificio de enfrente de la calle Eladio Laredo n° 1 (según plano de ordenación del PGOU 4.4 el ancho de esta vía será de 18 m). La segunda coordenada de este punto, se sacará trazando una paralela a la acera de la calle la Ronda (línea exterior de bordillo) a una distancia de 3,76 m. Con ello se precisará un punto que, junto al otro, definirá la línea que corresponderá con la alineación de la calle Eladio Laredo.

Al final de la alineación (en la esquina) se procederá a realizar un chafalán de 2 m en cada lado de la alineación, con ello se consigue una mejor adaptación de la construcción, la resolución de esquina de la manzana y un mejor uso de los viandantes en las esquinas y giros de las calles la Ronda y la calle Eladio Laredo. Este triángulo será privado de uso público con una superficie de 2,68 m².

Por otro lado, en la calle la Ronda, se sacará una línea que va desde la esquina marcada anteriormente (A 18 m de Eladio Laredo y a 3,76 m de la acera de La Ronda) y en paralelo a la acera de la Calle La Ronda, con un ancho contante de 3,76 m hasta llegar a un punto situado a 11,82 m de la esquina del edificio la Ronda 2. A partir de este punto se llevará una línea que valla a la esquina del edificio situado en calle La Ronda n° 2, que estará a un ancho de 2,70 m del exterior del bordillo. Esta línea servirá para adaptar la alineación existente con la alineación paralela de 3,76 m de ancho. Obteniendo una línea de adaptación con un ancho variable de 2,70 en la parte más estrecha (que es la existente) a un ancho de 3,76 (que es la nueva alineación)

La alineación exterior en plantas sótanos será la misma que la definida en planta baja y tipo, excepto que no se retranquea el chafalán de 2 x 2 m. El objeto de ir al límite de la parcela, es no perder parcelas de garaje en sótano, cuestión que es gran importancia por la zona en la que se encuentra la nueva construcción. La parte superior será privada de uso público.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

En los planos U07, U08 y U09 se definen las *Alineaciones de la edificación*, se dibujan cuáles son las alineaciones obligatorias que debe seguir la edificación, de forma que se dota de continuidad a la imagen urbana, creando fachadas sobre el viario.

La **alineación interior en planta baja y sótanos** viene reflejada en los planos U07, U08 y corresponderá al límite de la unidad y de las propiedades incluidas en la unidad.

La **alienación interior en planta tipo** viene definida en el plano U09 y responde a las líneas paralelas de las alienaciones principales exteriores, de tal manera que realizan el cierre de manzana, manteniendo el carácter de patio de manzana. Así mismo en la zona del edificio de la Ronda 2, se obliga a un retranqueo de 2 m sobre la propiedad del patio colindante, para así poder cumplir con las determinaciones de luces y vistas que marca el código civil.

La planta ático y/o bajo cubierta deberá respetar los condicionantes que marca el plan en relación a retranqueos y/o volumen máximo y altura máxima, pudiendo sobresalir únicamente los elementos permitidos en el art. VIII.2.8. (construcciones por encima de la altura)

RASANTES

Según el PGOU, la altura de la edificación de la presente unidad se limita por el método de número de plantas, estando limitado por siete plantas (planta baja + seis plantas) + (bajo cubierta o ático que no computa). Así mismo permite 4 plantas sótanos con un límite de profundidad de catorce metros desde la cota de rasante a la cara superior del forjado del suelo del sótano. Cuestiones que se respetan en el presente estudio de detalle.

Según el artículo VIII.2.6 Medición de la altura en número de plantas: computaran las plantas por encima de rasante incluida la planta baja y con excepción de la planta ático y/o bajo cubierta que no contabiliza a estos efectos. Cuestión que se respeta en el presente estudio de detalle.

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 la edificación de acuerdo con las cotas de la Calle Eladio Laredo y la Calle la Ronda.

Con este criterio, en la calle la Ronda la rasante ira desde la esquina del edificio La ronda 2 con cota actual de 6,55 m hasta la esquina de la manzana, con una cota de 7,22 m. De un punto a otro punto, se trazará una línea recta con pendiente constante. Esto producirá una ligera regularización de la acera, ya que actualmente dispone de varios vaivenes provenientes de las entradas de vehículos a las edificaciones existentes.

Así mismo en la calle Eladio Laredo la rasante ira desde la esquina del edificio Eladio Laredo nº 4 con cota actual de 8,70 m hasta la esquina de la manzana con una cota de 7,22 m. De un punto a otro punto, se trazará una línea recta con pendiente constante. La acera y la parte de calzada se adaptarán a las rasantes existentes del vial.

Para considerarse planta baja, la cota del forjado no deberá de superar la cota de un metro por encima de la rasante definida anteriormente.

La planta bajo cubierta o ático, no computara a la hora de tener en cuenta el número de plantas, ni en la edificabilidad consumida.

En los planos U10, U11 se definen las *Rasantes de la edificación*, se dibujan cuáles son las rasantes obligatorias que debe seguir la edificación, de forma que se dote de continuidad a las calles la Ronda y Eladio Laredo. Así mismo se marca la cota + 1,00 m Y -1,00 límite para el computo de planta baja. Debiendo estar en todo momento la cota superior del forjado entre una línea y la otra.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda N°4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

Del resultado de la construcción prevista, las cotas de los portales se prevén de +8,16 m en Eladio Laredo y de + 6,72 m en calle La Ronda. Quedando el resto de cotas a la espera del proyecto de compensación y proyecto ejecutivo, para una correcta distribución de las cesiones de dotación en planta baja al Ayto. Si bien en todo momento se deberán de respetar los condicionantes para que se considere planta baja de acuerdo al planeamiento vigente.

2.3.- APROVECHAMIENTOS

La superficie total de la unidad es de 837,62 m², con un aprovechamiento bruto fijo edificable sobre rasante de 4.400 m².

Así mismo la unidad dispone de un equipamiento en planta baja de 200 m². Que deberá de ser cedido por los titulares del aprovechamiento en el proyecto de compensación al Ayuntamiento.

La definición de esta cesión se realizará en el proyecto de compensación.

Debido a esta cesión de aprovechamiento bruto al Ayuntamiento, realmente queda un aprovechamiento neto de 4.200 m².

Para lograr la colmatación del aprovechamiento asignado, se podrá adoptar las soluciones que permite el PGOU.

La ocupación de la parcela podrá ser del 100% en planta baja y sótanos y en plantas superiores según lo resultante de lo definido en planos.

Las plantas bajo cubierta o ático no computaran a efectos de aprovechamiento y las plantas sótano tampoco.

Por los condicionantes de la parcela, el aprovechamiento se distribuye en un único edificio.

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nº4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

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 Estudio de Detalle que se presenta.

SUPERFICIES	PGOU	Estudio de detalle
SUPERFICIE TOTAL (*)	930,00 m ²	837,72 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA	4.400 m ²	4.400 m ²
EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA	200,00 m ²	200,00 m ²
APROVECHAMIENTO NETO	4.200 m ²	4.200 m ²
CESION VIARIO (*)	110,39 m ²	110,91 m ²
ESPACIO PRIVADO DE USO PUBLICO	-	2,68 m ²

(*) Según la ficha dl PGOU, la superficie de la unidad es de 930,00 m², si bien realmente tras levantamiento topográfico dispone de 837,72 m², es decir 92,28 m² menos de lo indicado en la ficha.

Lo mismo ocurre con la cesión de viario, en la ficha del PGOU se indican 180 m², si bien al trasladar las distancias que marca el plano a la realidad, la cesión a realizar sería de 110,39 m². Siendo 69,61 m² menos de lo reflejado en la ficha. Como la cesión es el resultado de la superposición, se toma esta como la correcta. De ello, se debe entender que las cantidades reflejadas en la ficha no se ajustan a la realidad, por lo que tomamos como buenas las superpuestas al plano topográfico real.

Como la alineación de la calle La Ronda, se regulariza para que salga una alineación paralela a acera, la cesión finalmente que se va a materializar, va a ser algo mayor a la requerida, siendo de 110,91 m².

El Estudio de Detalle cumple por tanto con él con el PGOU de Castro-Urdiales.

JUEVES, 12 DE MAYO DE 2022 - BOC NÚM. 91

Proyecto Estudio de Detalle U.E.1.50

Situación Calle La Ronda Nª4 y 6. 39700 Castro-Urdiales (Cantabria).

Promotor Urban Hash Balboa S.L. – Loizaga Construcciones y Rehabilitaciones S.L.

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.
- Solamente define alineaciones y rasantes.

En Castro-Urdiales, 20 de septiembre de 2021



Fdo. Francisco Sebastián Delgado

Arquitecto

Colegiado Cantabria nº 2.397