Viario Oeste:

El tramo comprendido entre la calle La Torre y la de nueva creación abierta por SICAMET 2000 viene dado, fijando una rasante para el arranque de la calle que, paralela a la de La Torre, discurre entre las manzanas Norte y Sur de la Unidad que constituye un pie forzado para el desarrollo del resto del viario. Así el siguiente tramo debe ascender de Sur a Norte con una pendiente del 13% (en todo caso por debajo de la máxima permitida en el Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 5.6.2, ya que la longitud del tramo no supera los 50 metros).

Viario Este-Oeste:

Corresponde a la Unidad que nos ocupa la ejecución de dos tramos de nuevas calles que discurren en sentido Este-Oeste.

- La primera de ellas es la prolongación de la abierta por SICAMET, a la que ya nos hemos referido, y que discurre entre las dos manzanas de la Unidad. Partiendo del punto fijo situado en el borde Oeste (cota 40,15) tenemos que enlazar con el vial que bordea la Unidad por el Este a la cota 37,20, en un tramo de unos 90 metros de longitud, lo que, en sí, no comporta problema alguno.

  Pero es necesario salvar el acceso a las edificaciones de la manzana Norte excluidas de la Unidad y que, en principio, permanecen; para ello se debe acceder a la cota 42,50 desde la calle de nueva creación que venimos comentando. Ello es muy complicado con el trazado de calle contemplado en el Plan General, lo que ha llevado (tras consultas con el Servicio de Vialidad del Ayuntamiento) a modificar la primitiva alineación (siempre dentro de los límites de la Unidad "Zapoteca"), a fin de poder crear una rampa auxiliar de acceso desde la nueva calle hasta la plataforma en la que se implantan las edificaciones existentes (ver Plano nº 5.2). Igualmente ha sido preciso crear dos tramos con pendientes muy diferentes: del arranque a la cota 37,20 en el límite Este de la Unidad debemos subir muy deprisa (con una pendiente del 9%) para ganar cota a fin de que la rampa auxiliar tenga una pendiente razonable (en torno al 10%); una vez resuelto este problema, el trazado continúa con una pendiente suave (1,6%) hasta alcanzar la cota 40,15 con la que se debe llegar al borde Oeste de la Unidad.

- La segunda calle, la que constituye el límite Norte de la Unidad "Zapoteca", no presenta dificultad ni respecto a alineaciones ni en lo tocante a rasantes, resolviendose con un tramo recto que sube de Este a Oeste con una pendiente del 1,23%.

2.3. ORDENACIÓN INDICATIVA DE LA EDIFICACIÓN

Se recoge en el Plano nº 5.1 y, como puede comprobarse, se resuelve del siguiente modo:

Manzana Norte:

La parte incluida en la Unidad tiene una superficie neta de manzana de 4.191m² con Ordenanza A2A, de modo que puede soportar:

4.191 x 0,70 = 2.933,70 m² edificables

Se resuelve mediante un sólido capaz de 27,50 m de longitud y 12 m de fondo y tres plantas de altura (se prevé uso residencial en planta baja) orientado en sentido Este-Oeste y dos bloques idénticos de 27 m de longitud por 12 m de fondo, de cuatro plantas (se prevé planta baja exenta) dispuestos en sentido Norte-Sur.

Manzana Sur:

La parte incluida en la Unidad tiene una superficie neta de manzana de 4.008m² con Ordenanza A2A, de modo que puede soportar:

4.008 x 0,70 = 2.805,60 m² edificables

Se resuelve mediante dos sólidos capaces de 30 m de longitud y 12 m de fondo y cinco plantas de altura orientados en sentido Este-Oeste.

2.4. COMPARACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL

a) En cuanto a las alineaciones, las adaptaciones efectuadas no suponen modificación apreciable del trazado del Plan, mejorándose la funcionalidad en aquellos tramos que incrementan su sección.

b) En cuanto a rasantes, como norma general no se supera la pendiente longitudinal máxima del 10% a la que se refiere el artículo 5.6.2 del Plan General y sólo excepcionalmente se contempla un tramo con un 13% de pendiente, cuya longitud es inferior a los 50 metros a que alude el artículo mencionado.

c) En cuanto a ordenación de edificación, la tabla adjunta pone de manifiesto el cumplimiento de las exigencias del Plan General.

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie edificable (m²)	5.739,30	5.739,30
Altura de la edificación (nº de plantas)	3-5	3, 4 y 5
Frente mínimo de parcela (m)	20	>75
Fondo mínimo (m)	25	>29
Círculo inscribible (diámetro en m)	20	> 25
Separación mínima a frente de parcela (m)	H/2; 4,5 m	≥ H/2
Separación mínima a linderos	H/2; 4 m	≥ H/2

2.5. CUMPLIMIENTO DE OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Las mínimas que resulten por aplicación de los estándares del Plan General se dispondrán en garaje bajo rasante, correspondiendo al Proyecto de edificación su establecimiento. No se admiten trasvases de plazas de estacionamiento entre las dos manzanas de la Unidad.

AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES:

Corresponde, según el Plan General (artículo 4.5.7) plantar cinco ejemplares de especie arbórea por cada vivienda o estudio, esto es por cada 75 m² de edificación (salvo que de los proyectos de edificación resultase un número inferior de viviendas). En nuestro caso resultan 383 ejemplares. Dadas las secciones del viario a ejecutar con cargo a esta Unidad y admitiendo que se mantiene la secuencia habitual de un alcorque por cada tres plazas de estacionamiento, la capacidad del viario para acoger arbolado de alineación se cifra en 34 ejemplares. Las características de las plantaciones en cuanto a alineaciones, marco, tamaño y especies se recogerán en el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

Los 349 ejemplares restantes deberán reflejarse en el Proyecto de Edificación (en proyecto de jardinería anejo).

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por el Plan General, en cuanto:

a) No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.

b) No modifica los usos preestablecidos.

c) No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

06/5279

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Aprobación definitiva del proyecto modificado del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.26.

El pleno del Ayuntamiento de Castro Urdiales, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2000, acordó aprobar definitivamente el proyecto de modificado del Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad de Ejecución 1.26 del PGOU, cuyo promotor es Proconor 2000 S.A, Martín del Río Construcciones S.A, Herederos de la Pelaya Laiseca, Castro 2000 Promociones S.L y Urdicam Promociones S.L., el redactor del modificado, la mercantil Disur, S.L y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Cantabria con fecha 29 de noviembre de dos mil cinco.

En parte dispositiva del acuerdo, el precitado modificado del Estudio de Detalle contiene las siguientes secuencias:

Fue aprobado inicialmente en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de dos mil seis, y apareció publicado en el BOC, nº 35, lunes, 20 de febrero de dos mil seis y en el periódico el diario Montañés de fecha 14 de febrero de dos mil seis.

Se presenta una alegación por Martín del Río Promociones S.L, y Castro 2000 S.A, con fecha 15 de marzo de dos mil seis, registro de entrada 3348 e informada por los servicios técnicos con fecha 27 de marzo de dos mil seis, de lo que se da cuenta a la precitada comisión de urbanismo.

En cuanto a las rasantes del vial , de conformidad con lo dictaminado en la Comisión de Urbanismo, se acuerda su regularización en la redacción del pertinente Proyecto de Urbanización, sin que por ello, se modifique el Estudio de Detalle que se presenta al Pleno para su aprobación.

Con fecha 10 de abril de dos mil seis, con registro de entrada nº 4518, por Fernando Martín del Río, en nombre y representación de Castro 2000 Promociones S.L. y Martín del Río Construcciones S.A, se presenta un solicitud en la que se renuncia a la alegación presentada en los términos de que es el Proyecto de Urbanización el instrumento de gestión adecuado para solucionar el problema de las pendientes, sin que por ello, se modifique el precitado Estudio de Detalle.

Lo que se publica a los efectos de su publicidad de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, 2/2001, de 25 de Junio.

DOCUMENTACIÓN

El objeto de este Proyecto es la redacción del Modificado Nº1 del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.26 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales.

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.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes.

En julio de 1999, la sociedad mercantil URDICAM, Promociones S.L. presentó para su tramitación y aprobación el Estudio de Detalle de la unidad de ejecución 1.26.

Tramitado por el Ayuntamiento de Castro-Urdiales, fue aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el día 14 de abril de 2002.

De igual modo, en febrero de 2005, se aprueba por el Ayuntamiento de Castro Urdiales un convenio urbanístico entre la propiedad y el citado Ayuntamiento, el cual es publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el día 25 de febrero de 2005.

Previamente, en enero de 2005, es aprobada en la Junta de Gobierno Local, un modificado de la delimitación de la Unidad de Ejecución, cuya aprobación inicial es publicada en el B.O.C. el día 26 de febrero de 2005.

1.2.- Justificación de la modificación.

Aprobado el Estudio de Detalle, se iniciaron los trámites para desarrollar el proyecto de reparcelación.

En este proceso, se han producido cambios en la titularidad de algunas parcelas, lo que ha permitido comprobar las siguientes cuestiones:

1ª.- El límite suroeste de la unidad de ejecución que figura en el Estudio de Detalle era ligeramente erróneo, ya que no se reflejaba la existencia de un muro de piedra que divide las unidades 1.26 y 1.24 en esa zona.

2ª.- La compraventa de una parcela de la unidad ha permitido comprobar como su límite era diferente. En el primer estudio de detalle se utilizó como referencia un estacado de alambre que existía en la zona, habiéndose comprobado ahora que el límite real de la parcela es otro, que se adapta perfectamente a la delimitación del Plan General.

3ª.- Se ha podido ajustar más exactamente el deslinde entre fincas particulares, lo que posibilita un mejor conocimiento del exacto reparto del aprovechamiento.

4ª.- Recopilación del traspaso de titularidades y ubicación de parcelas fijado en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y la propiedad.

La redacción del modificado Nº1 del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio), el artículo 61 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D.2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales que son de aplicación al caso.

Igualmente se mantiene como criterio la no disminución de las superficies de cesión con respecto al estudio aprobado.

1.3.- Condiciones del encargo.

La redacción del Estudio de Detalle está promovida por:

- "PROCONOR 2000 SA" con CIF A-39401047, y domicilio social en la c/ Máximo Aguirre 18bis, 6º dpto. 45, 48011 de Bilbao como propietario de un 25,01%
- "Martín del Río Construcciones, S.A." con domicilio social en c/Antonio Burgos, 3 Bajo 39700 Castro Urdiales y CIF B-39042957 que actúa como propietario de un 4,33%
- "Herederos de Pelaya Laiseca" como propietarios de un 7,79%
- "URDICAM Promociones, S.L.", con NIF B-39400189, y domicilio social en c/ Bajada del Chorrillo s/n, 39700 de Castro Urdiales como propietario de un 56,93%
- "CASTRO 2000 Promociones, S.L." con CIF B-95042719, y domicilio social en c/ Antonio Burgos 3, 39700 de Castro Urdiales como propietario de un 5,95%

1.4.- Descripción de los terrenos.

Conforme a la Redelimitación de la Unidad de Ejecución efectuada (y ya aprobada en la Junta de Gobierno Local, como se ha comentado anteriormente), la superficie de la Unidad de Ejecución 1.26 resulta ser 11.564,71m2, siendo los mismos íntegramente de titularidad privada.

En lo que concierne a las características topográficas de la zona, ésta se caracteriza por pendientes no muy pronunciadas en dirección sur-norte y oeste-este. En la dirección sur-norte la diferencia de cota entre los puntos extremos, distantes entre sí algo más de 160 metros, es de 10 metros. De igual manera, la diferencia máxima de cota entre los puntos extremos de la dirección oeste-este es igualmente de 10 metros, aunque en este caso las distancias en planta se reduzcan por debajo del centenar de metros.

En cuanto a los usos del suelo, son predominantes la pradería y el monte bajo, careciendo los terrenos de aprovechamiento agrícola intensivo.

En las áreas central y occidental de la Unidad de Ejecución existen varias edificaciones de escaso interés sin uso residencial y una única vivienda. No existen por tanto construcciones, ni en su defecto elementos naturales, susceptibles de protección.

1.5.- Estructura de la propiedad.

La Unidad de Ejecución está formada por once (11) parcelas catastrales íntegras, cuyos datos se reseñan a continuación. La última columna recoge la superficie que se obtiene de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

Las mediciones representan la parte de parcela catastral que está incluida en la unidad, pudiendo ocurrir que las mismas tengan superficie exterior a la unidad.

FINCA CATASTRAL	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE REAL (m^2)
2034042	X	PROCONOR 2.000 S.L. C/ Máximo Aguirre 18bis, 6º dpto. 45, 48011 de Bilbao	2892,45
2034037 2034040	V VIII	MARTÍN DEL RÍO CONSTRUCCIONES, S.A. C/Antonio Burgos, 3 Bajo 39700 Castro Urdiales	500,85
2034038	VI	VILLANUEVA LAISECA, ELOÍSA C/Matilde de la Torre, 2 - 4º Izqu. 39700 Castro Urdiales VILLANUEVA LAISECA, LUCÍA C/Matilde de la Torre, 8 - 4º C 39700 Castro Urdiales	

		VILLANUEVA LAISECA, JESÚS C/Maestro Barbieri, 2 - 6º B 39700 Castro Urdiales VILLANUEVA LAISECA, EVARISTO C/Santa María, 3 - 2º Izq. 39700 Castro Urdiales VILLANUEVA LAISECA, MANUEL Alemania	900,31
2034028 2034029 2034030 2034039 2034041 2034043	I II III VII IX XI	URDICAM PROMOCIONES S.L. C/Bajada del Chorrillo, s/n 39700 Castro Urdiales	6583,54
2034036	IV	CASTRO 2000, S.L. C/Antonio Burgos, 3 Bajo 39700 Castro Urdiales	687,56
			TOTAL.....11.564,71

La superficie total de la Unidad de Ejecución 1.26 es de 11.564,71 m2.

1.6.- Determinaciones del Plan General.

El Plan General de Castro Urdiales en su plano nº 4.5. de Calificación de Suelo y Regulación de la Edificación define el área objeto de este proyecto, dentro de la clasificación de suelo urbano, como Unidad de Ejecución 1.26.

A su vez, en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, en la ficha correspondiente a dicha Unidad de Ejecución establece los parámetros de desarrollo y ejecución del planeamiento en el área.

El Ayuntamiento de Castro Urdiales, a instancia particular, ha procedido a la redelimitación de la Unidad de Ejecución 1.26. A continuación se incluye la ficha de la Unidad de Ejecución adecuando la que aparece en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, al resultado de la redelimitación efectuada de la citada unidad.

PLANO Nº: 4.5.	ZONA: Arturo Dúo	UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1.26.
GESTIÓN		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación o Reparcelación		
ORDENACIÓN		
Superficie bruta (en m^2): 11.564,71	Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 560 m^2 Equipamientos: 3.640 m^2		
Observaciones:	Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m^2/m^2.	

Como se infiere de la lectura de la ficha, los aspectos más destacados de la misma son el establecimiento de las cesiones referidas a equipamiento deportivo (3.640 m2) en la zona norte, la más cercana a la calle Leonardo Rucabado, y apertura de viario (con un total de 560 m2).

Igualmente viene indicada la aplicación en el área edificable de la ordenanza de "Edificación abierta. Grado 1" y la fijación de los instrumentos de gestión.

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.

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, 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.

–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 lindero 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.

3. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cuatro (4) metros.

4. 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 de los linderos laterales o testero de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario

b) cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún 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 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 más alto, con un mínimo de seis metros (6).

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.

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.

X.3.9. Ocupación de la parcela

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

1. 40 % en Grado 1.
2. 30 % en Grado 2.
3. 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 de edificabilidad bruta se establece en:

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

X.3.11. Profundidad y longitud máxima 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 de solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de 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 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 bajocubierta 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 la parcela, se establece en tres (3) plantas, incluida la baja, pero no el espacio bajocubierta ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos:

3.- La altura máxima de pisos será:

1. En planta baja: cuatro (4) metros.
2. En plantas pisos: 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.

1.7.- Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

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

La edificabilidad será la que resulta de multiplicar la superficie bruta privada de la unidad de ejecución por el coeficiente de edificabilidad fijado por el PGOU (1,10 m2/m2).

En conclusión:

11.564,71 x 1,10 = 12.721,18 m2.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- Descripción de la ordenación.

Los planos del Plan General ya establecen claramente la división zonal de la unidad, en áreas destinadas a equipamiento, viario y edificación. La presente modificación del Estudio de Detalle se concentra en la resolución de las alineaciones de la edificación y de las rasantes del viario y de la edificación, de acuerdo con los criterios anteriormente señalados.

Como consecuencia de la construcción de una calle en la unidad de ejecución 1.33 y de su prolongación en dirección a la unidad 1.26, se propone construir una nueva calle que el Ayuntamiento en la aprobación definitiva decide que sea de 9 metros de anchura, si bien en el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1.24 se ejecuta una calle de 10m de anchura con lo que el entronque entre ambas calles se proyecta un abocinamiento dando continuidad a la calzada (que no sufre alteración alguna) y únicamente se modifica ligeramente la alineación de las aceras dotándolas del abocinamiento anteriormente citado.

En la zona sur de la Unidad de Ejecución se establece la cesión fijada en el P.G.O.U. para el desarrollo de viario público.

A tenor de los aprovechamientos resultantes, del número de plantas fijado en los planos del Plan General (Baja + 3) y de la forma y dimensiones de la parcela edificable resultante de deducir las cesiones exigidas, la organización de volúmenes queda prácticamente prefijada.

Dentro de las alineaciones máximas señaladas (ver plano 2.3), y con el fin de agotar la edificabilidad a la que tienen derecho los propietarios de la Unidad, se podrá optar por desarrollar la edificación con longitudes de fachada que supera la longitud de 50 metros, dadas las dificultades para establecer una ordenación espacial coherente y precisa, respetando la susodicha norma.

Acotando alternativas y dentro del marco de referencia señalado en el plano nº 2.3, el presente Estudio de Detalle opta, por elegir un desarrollo a través de bloques exentos cuyas alineaciones se fijan en los planos.

Se definen así tres áreas en las que se establecen las alineaciones máximas que podrán alcanzar las futuras edificaciones. Dentro de estas tres áreas se podrán definir bloques que disten entre sí la distancia mínima fijada por la ordenanza.

El acceso rodado a las plantas de garaje de la edificación se realiza desde los viales exteriores a los sótanos previstos bajo las edificaciones, cuando estas tienen su fachada colindante con la vía pública, o desde una servidumbre de paso en caso contrario (como sucede en el caso del bloque situado en la zona suroccidental de la unidad).

La ordenación queda determinada por:

- Las alineaciones máximas señaladas en los Planos, que no podrán ser sobrepasadas por la edificación que se proyecte en su momento (áreas de movimiento de la edificación). Estas alineaciones se reflejan en el plano “2.3.1 Secciones tipo. Alineaciones y rasantes”.
- El viario que ordena longitudinalmente de este a oeste la posible edificación que se ubica en el tercio suroccidental.
- La topografía del área determina, para la adecuación a la misma, un escalonamiento de la edificación tanto longitudinal como transversalmente, tal y como se indica en el apartado correspondiente a alineaciones y rasantes y en los planos 2.3 y 2.4
- Las cesiones de viario y equipamiento deportivo fijadas ya en el desarrollo del PGOU.

2.2.- Cesiones.

Estas vienen perfectamente señaladas y predeterminadas por el Plan General y son independientes del contenido sustantivo del Estudio de Detalle (establecimiento de alineaciones y rasantes).

Como ya se ha indicado en el apartado 1.6 del presente documento, la superficie de cesiones prevista en la ordenación se corresponde con la señalada en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución en el Plan General ampliándose la cesión a viario público. Su descomposición, cuyo reflejo gráfico se encuentra en el plano 2.2, es la siguiente:

- Cesión para ampliación de equipamiento deportivo: 3.640,12 m2, distribuyéndose en dos bolsas de terreno.
- Cesión para viario: estableciéndose una cesión al sur de la unidad conforme a lo señalado en el P.G.O.U. y una superficie adicional en la zona central de la misma y recorriéndola de este a oeste dando continuidad de este modo a los viales existentes en las unidades adyacentes. Supone una superficie de 1.239,55 m2.

En el cuadro se observa las nuevas dotaciones y se compara lo existente con el futuro y con lo exigido por la ficha del Plan General.

ELEMENTO	SUPERFICIES		DIFERENCIA (%)
	SEGÚN PGOU	REALES	
Superficie de la Unidad	11.564,71	11.564,71	0
Equipamiento	3.640	3.640,12	0,003
Viario	560	1.239,55	121,35
Total dotaciones	4.200	4.879,67	16,18

La cesión de viario se efectuará urbanizada como señala la Ley del Suelo, pero la cesión de equipamiento será, como igualmente señala la Ley, exclusivamente del terreno.

2.3.- Alineaciones y rasantes.

En el plano nº 2.3 se han señalado las alineaciones máximas de la Unidad de Ejecución indicándose también las rasantes de la planta baja de la edificación. Igualmente se incluyen las rasantes de aquellos puntos que permiten definir el viario y la edificación. Ya en el plano 2.4 se indican los perfiles de la Unidad de Ejecución con el ajuste previsto de la edificación.

El viario proyectado al suroeste de la unidad (compuesto por doce metros de anchura de calzada y 6,00 metros adicionales de acera) marca una clara alineación en ese punto. La unidad está obligada a una cesión de terreno que permitirá la construcción y puesta en funcionamiento de aproximadamente la mitad de la calzada.

La alineación máxima en esta zona se sitúa a tres metros de la alineación del vial.

Las rasantes del viario público se ajustan sensiblemente a la topografía del terreno y a las cotas de los caminos adyacentes a la Unidad de Ejecución. De este modo, el vial situado en la parte sur de la unidad se ajusta sensiblemente al terreno existente, ascendiendo hacia el este de la unidad. El vial situado en el tercio norte de la unidad, enlaza con las cotas del vial de la 1.24 y el ya ejecutado al este de la unidad. En ambos viales, los diferentes tramos se unen mediante sendos acuerdos verticales.

Este último vial, da continuidad al vial ya ejecutado en la unidad 1.24 siendo éste de 10m, lo que nos obliga a realizar un abocinamiento en la alineación de las aceras para conseguir el paso de 10 a 9m de anchura manteniendo siempre la alineación de la calzada. De este modo, las aceras modifican su alineación en planta no así la calzada que sigue constante modificando únicamente la presencia o no de arcén. Señalar como en este vial, la sección de acera planteada en el plano 2.3.1 de 1,5m de anchura será ampliada a 2m en el desarrollo del proyecto de urbanización.

De igual modo, el vial que enlaza con el sector SUP-3 también se procederá a ajustar su sección durante el desarrollo del proyecto de urbanización a la sección del citado vial en dicho sector.

Asimismo, las rasantes de la planta baja de la edificación se adecuan a las señaladas para el viario.

Las rasantes de la servidumbre de tráfico rodado y peatonal situada adyacente al equipamiento deportivo, se establecen de modo que se conecten adecuadamente con la parte construida en la unidad de ejecución 1.33.

El acceso al equipamiento deportivo situado más al sur de la Unidad, se realiza a través de las servidumbres de paso a la que se accede desde el vial situado en la zona central de la unidad.

La edificación situada junto a la servidumbre se adapta a las nuevas rasantes definidas. Las plataformas que se definen favorecen la construcción de garajes en planta sótano evitando al mismo tiempo un capítulo importante de movimiento de tierras a través de lo que supondría un elevado volumen de rellenos.

Cabe destacar la construcción de sótanos de garajes privados de las edificaciones bajo la zona de espacio libre de uso público y dominio privado, estableciéndose éstos a distintos niveles de rasantes conforme a las rasantes de planta baja proyectadas para las edificaciones. La adecuación del citado espacio se realizará en el proyecto de urbanización, si bien se acompaña una propuesta indicativa en este Estudio de Detalle.

Las rasantes propuestas para la planta baja de la edificación se señalan en función de las rasantes definidas para el viario y de la topografía existente. Dichas rasantes podrán alterarse con un margen de 0,50 metros por encima o por debajo de la fijada en el Estudio de Detalle.

2.4.- Resumen de características de la ordenación.

A continuación, en el cuadro adjunto, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, se describen las principales características de la ordenación propuesta, poniéndolas en relación con las estipulaciones del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo comprobarse la adecuación a las mismas.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL: 11.564,71 m² (coincide con la superficie señalada en la Redelimitación de la Unidad de Ejecución)
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Nº 2. Edificación abierta. Grado 1
PARCELA NETA RESULTANTE: 5.384,61 m² (> 500 m²)
EDIFICABILIDAD BRUTA DE LA UNIDAD: 12.721,18 m²
ALTURA EN Nº DE PLANTAS: Baja + 3 (= que Plan General)
ALTURA MÁXIMA A CORNISA: 13,00 metros

A continuación se acompaña cuadro resumen de las características de los diferentes usos del suelo previsto y su superficie:

USO	SUPERFICIE (m^2)
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	4.829,10 m^2
VIARIO PÚBLICO	1.239,55 m^2
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA	1.300,43 m^2
SUELO RESIDENCIAL DE CESIÓN	555,51 m^2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.640,12 m^2

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:

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

ANEXO TOPOGRÁFICO

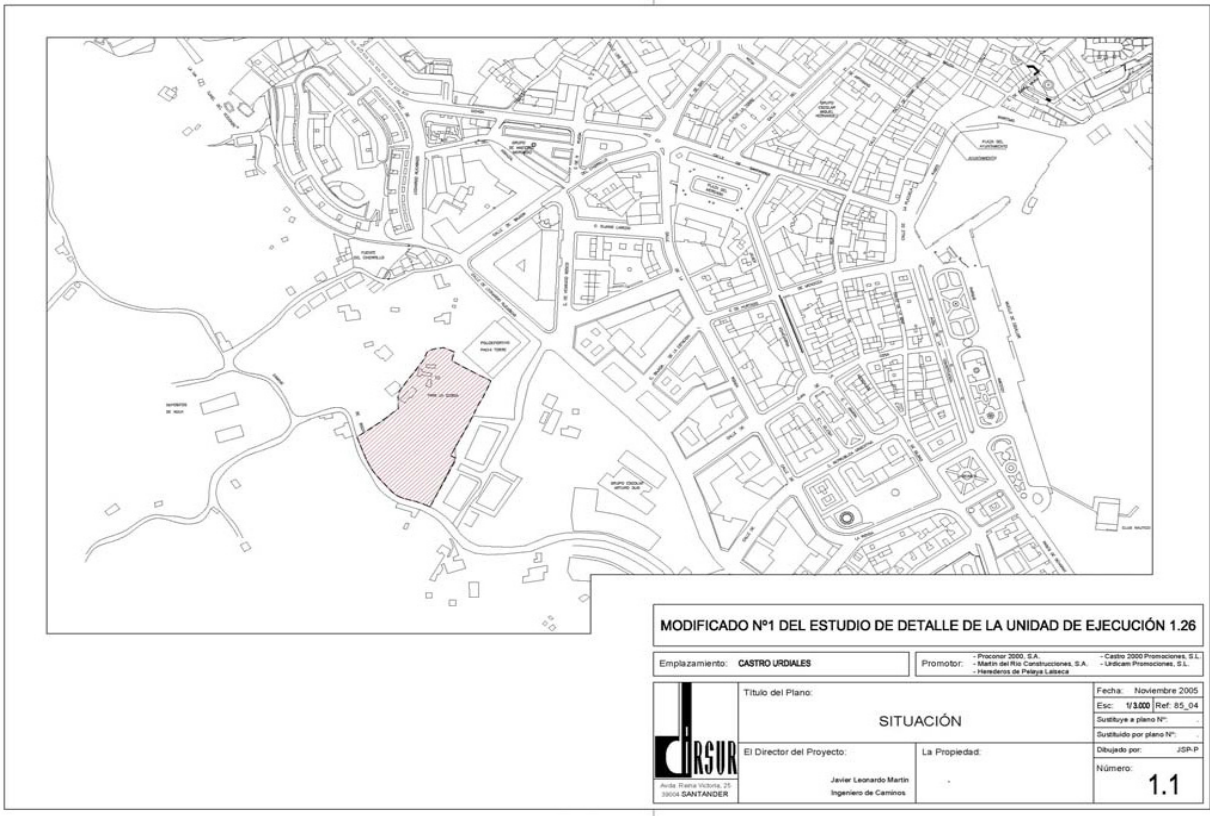
La topografía utilizada en la realización del presente Estudio de Detalle ha sido suministrada por los promotores del mismo. Dicho levantamiento fue realizado por "Info-TOP" y fue facilitado en soporte digital

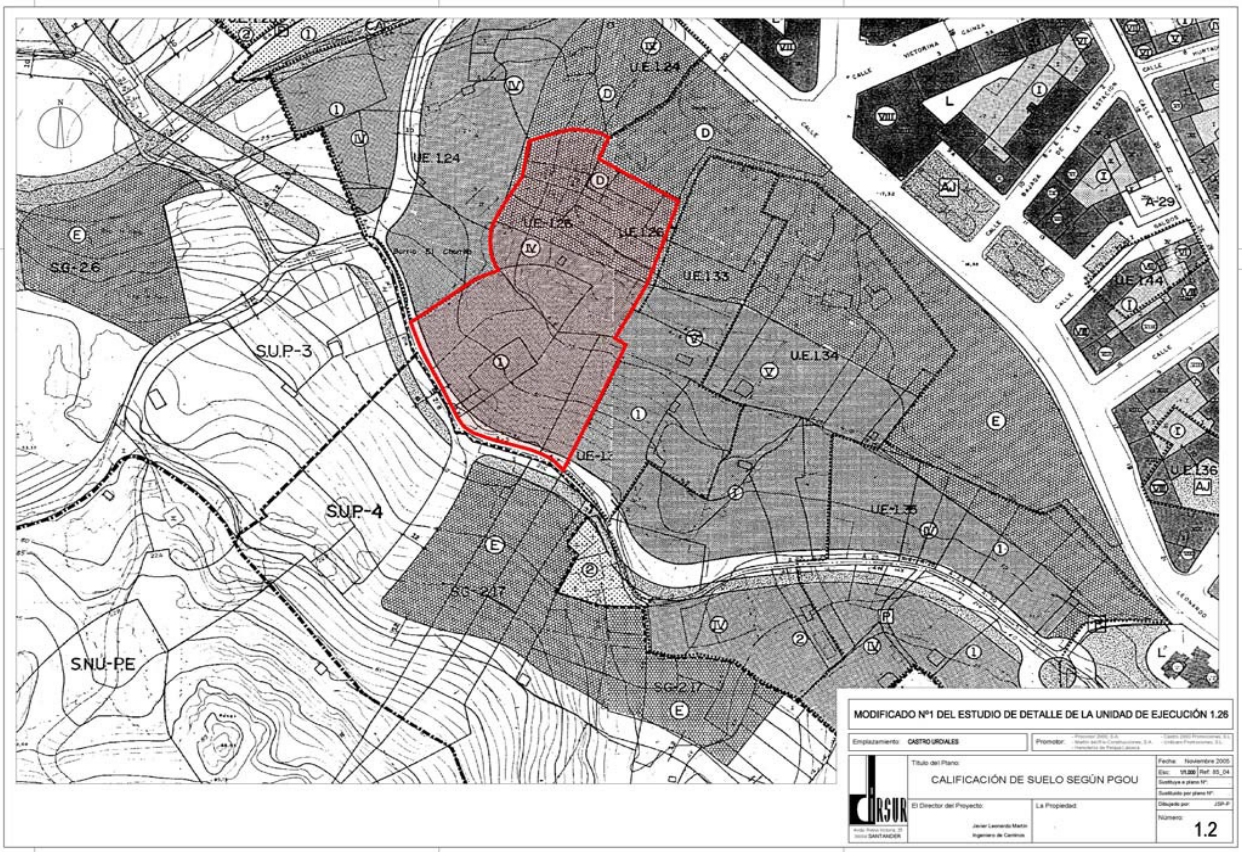
También se adjunta la topografía facilitada por "IZTAV S.L. " empleada en la realización de la unidad de ejecución 1.24, colindante con la unidad que nos ocupa.

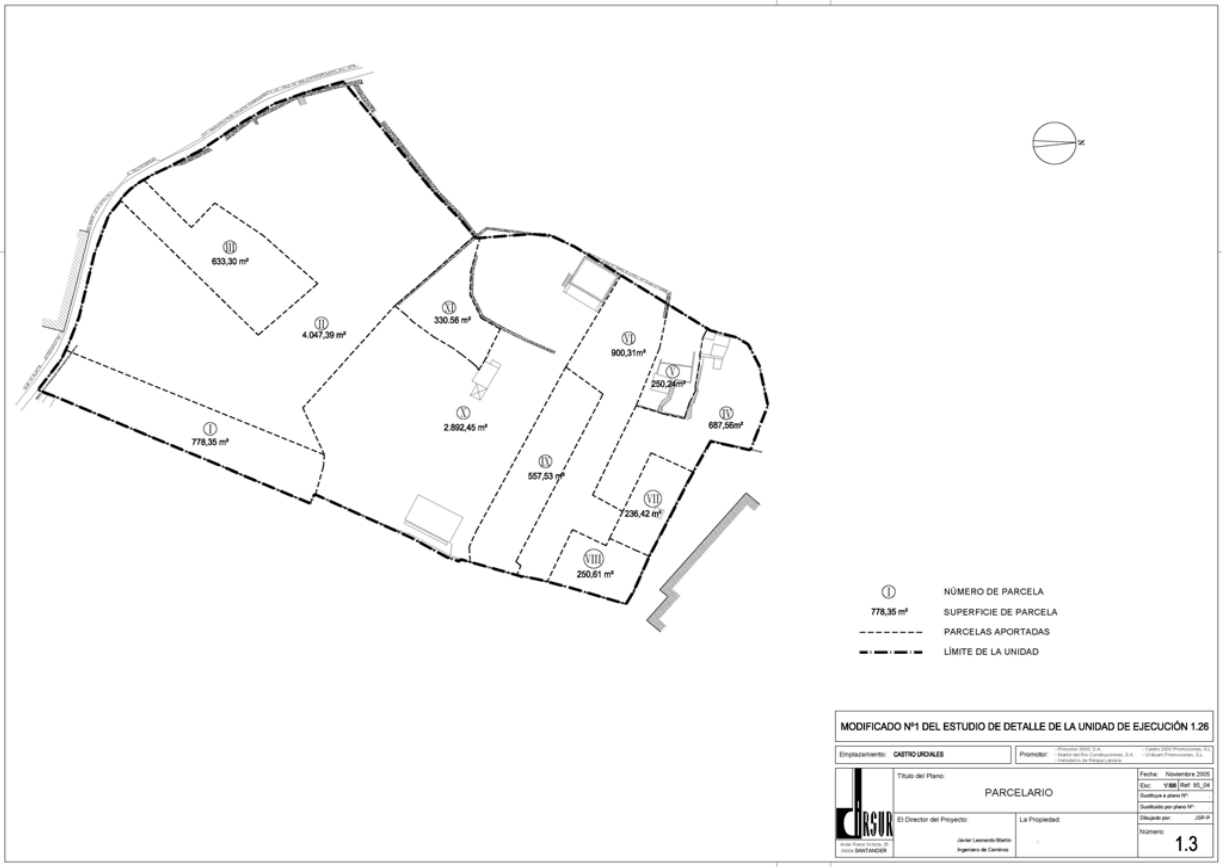
Se adjunta plano topográfico a escala 1/500.

3.- PLANOS

Plano Nº 1.1: Situación
Plano Nº 1.2: Calificación Urbanística
Plano Nº 1.3: Parcelario
Plano Nº 2.1: Ordenación de usos
Plano Nº 2.2: Cesiones dotacionales
Plano Nº 2.3.1: Secciones tipo de viario. Alineaciones y rasantes
Plano Nº 2.3.2: Cotas del área de movimiento. Rasantes forjado 1ª planta de sótano
Plano Nº 2.3.3: Rasantes forjado 2ª planta de sótano
Plano Nº 2.4.1:Perfiles longitudinales y transversales
Plano Nº 2.4.2:Perfiles longitudinales y transversales
Plano Nº 2.4.3:Perfiles longitudinales y transversales
Plano Nº 2.5: Topografía tras la actuación
Plano Nº 2.6: Ordenación indicativa

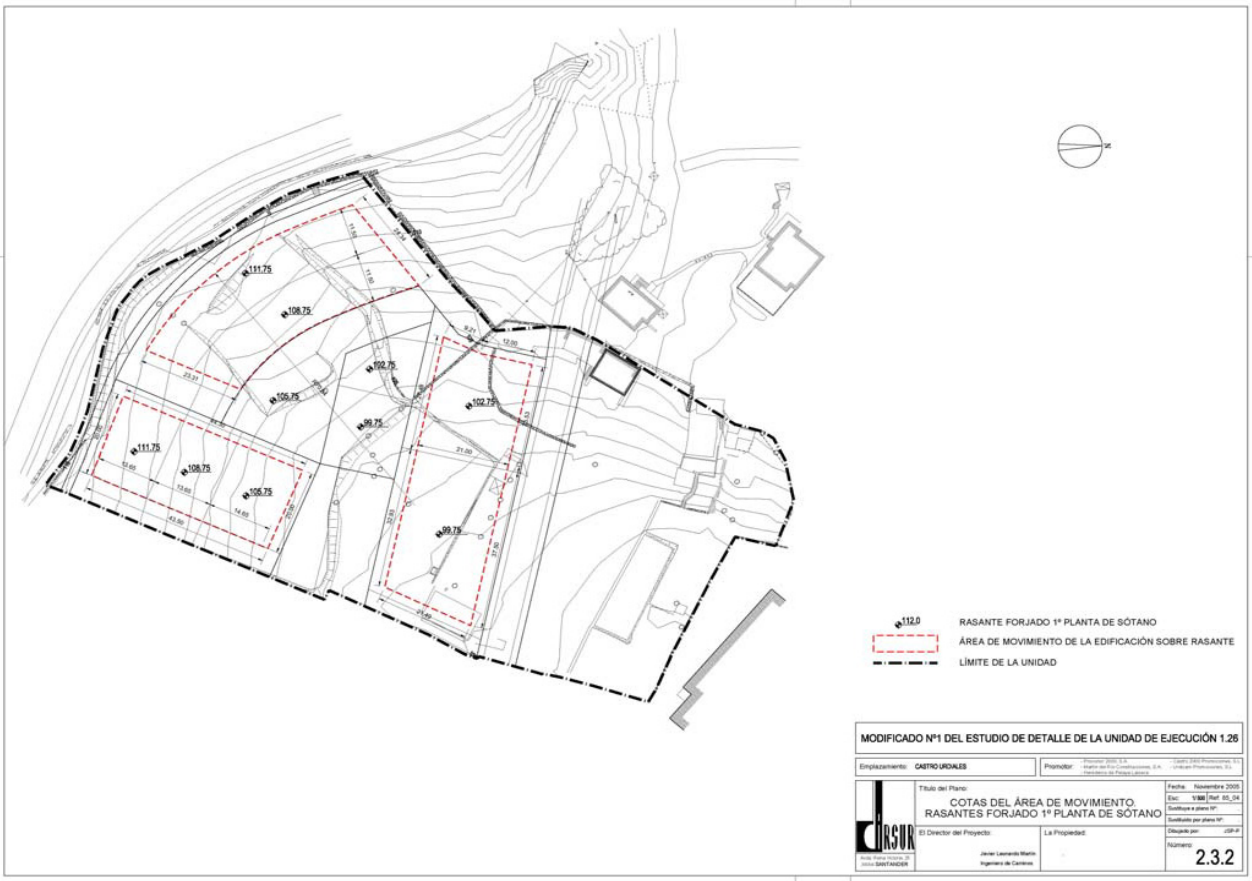


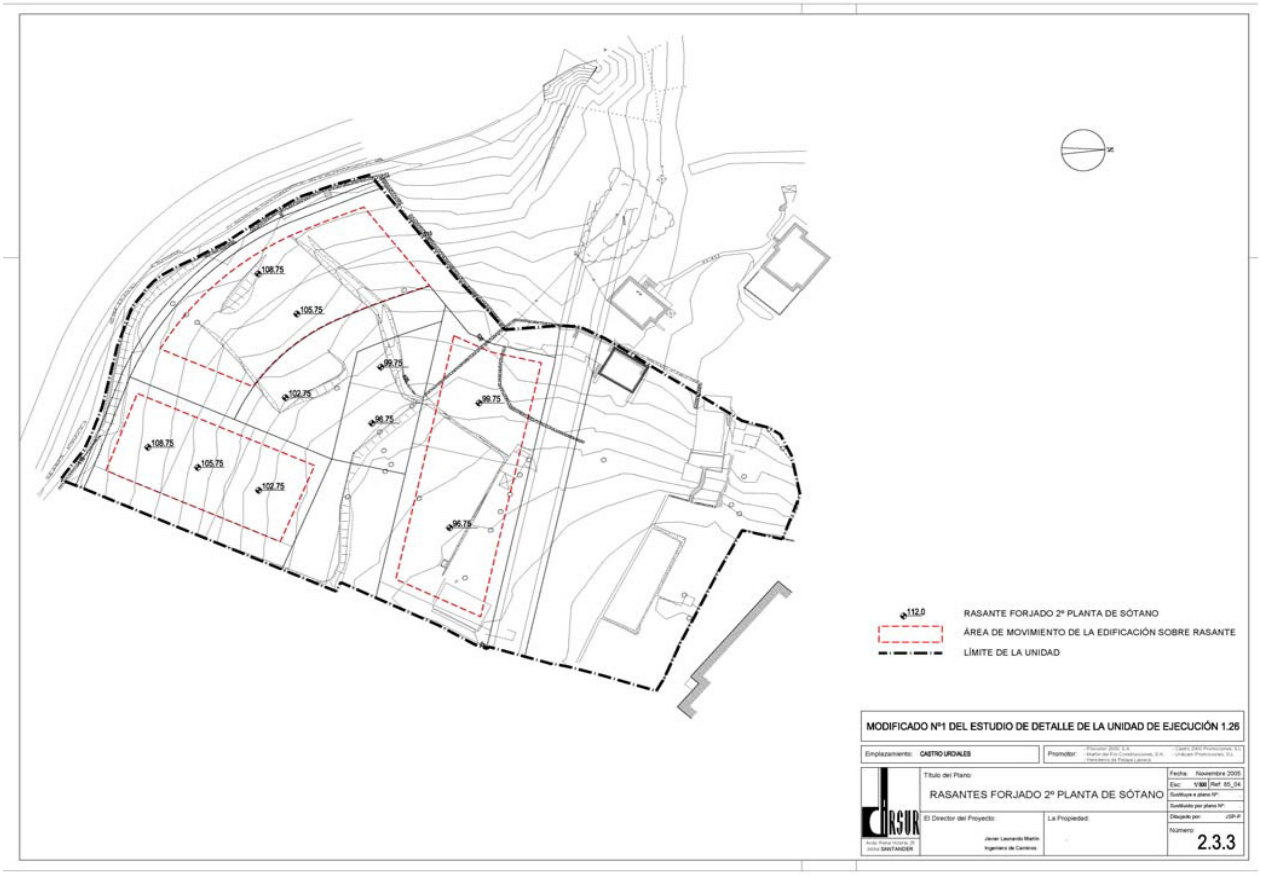


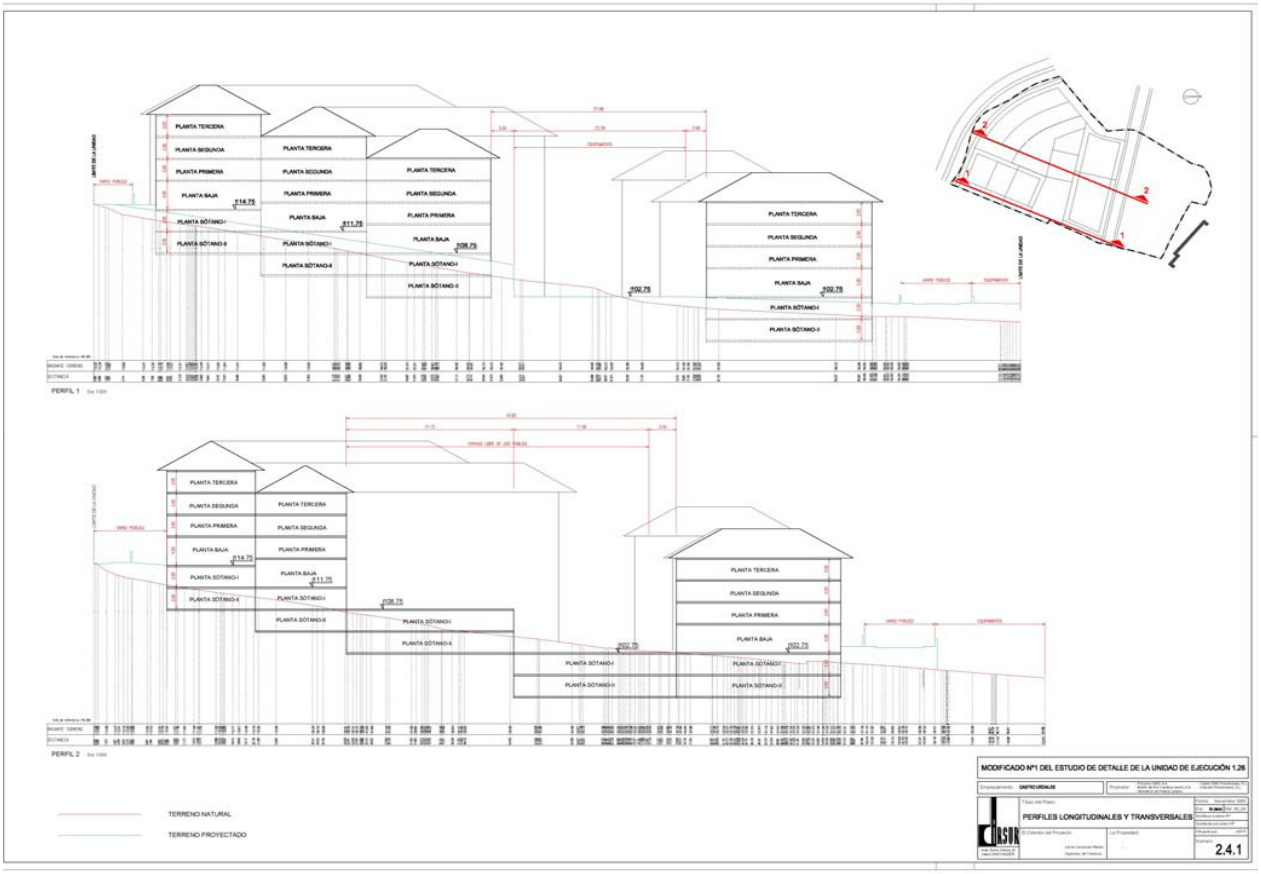

633,30 m²
4.047,39 m²
330,56 m²
900,31m²
250,24m²
687,56m²
2.892,45 m²
778,35 m²
557,53 m²
236,42 m²
250,61 m²
NÚMERO DE PARCELA
778,35 m²
SUPERFICIE DE PARCELA
PARCELAS APORTADAS
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
PARCELARIO
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500
Ref: 05_04
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Número:
1.3

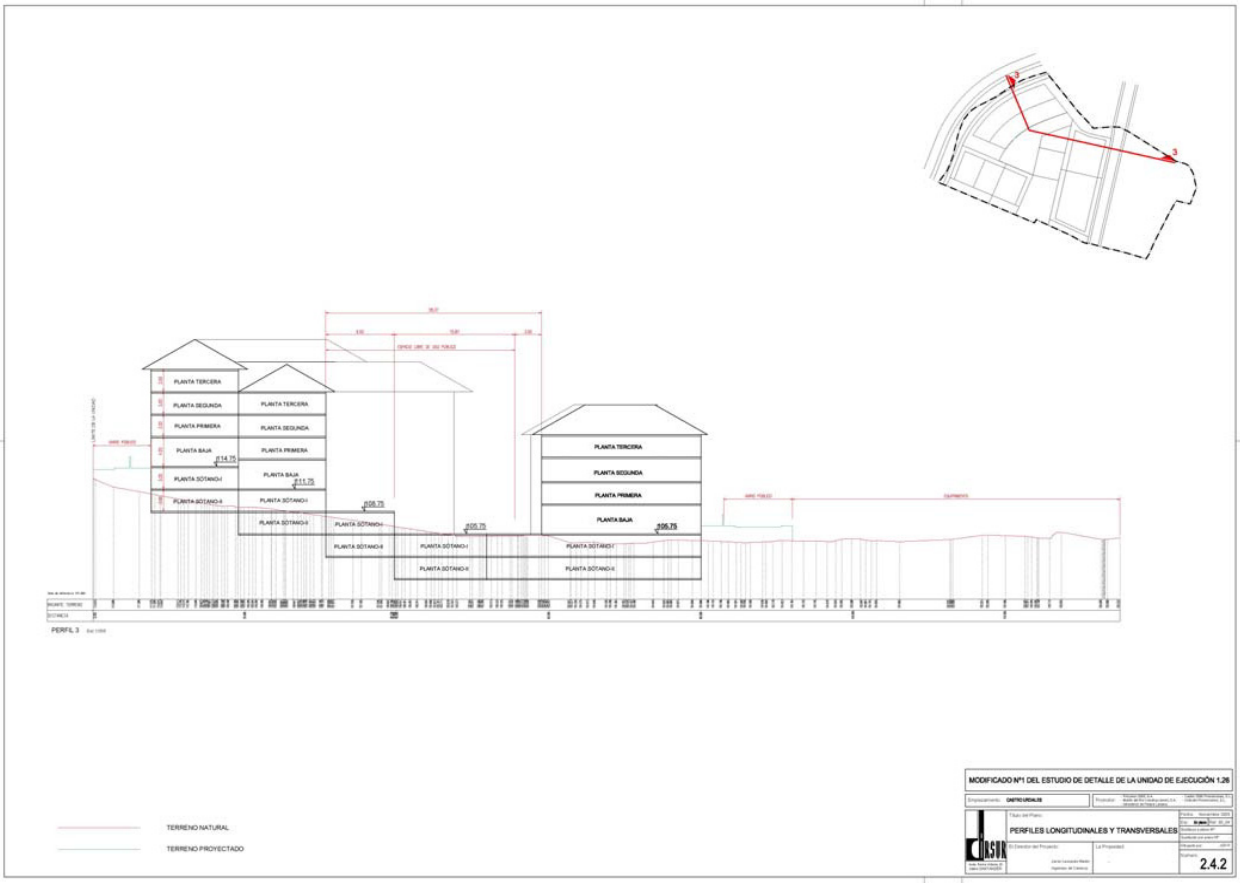
Sup: 5.384,61 m2
Sup: 516,11 m2
Sup: 1.300,43 m2
Sup: 723,44 m2
Sup: 594,25m2
Sup: 3.045,87 m2
VIALES PÚBLICOS
RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN ABIERTA DE GRADO 1)
SERVIDUMBRE DE PASO
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO (*)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
LÍMITE DE LA UNIDAD
(*) BAJO ESTA SUPERFICIE SE DISPONDRÁN SÓTANOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS DE PROPIEDAD PRIVADA
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
ORDENACIÓN DE USOS
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500
Ref: 05_04
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Número:
2.1

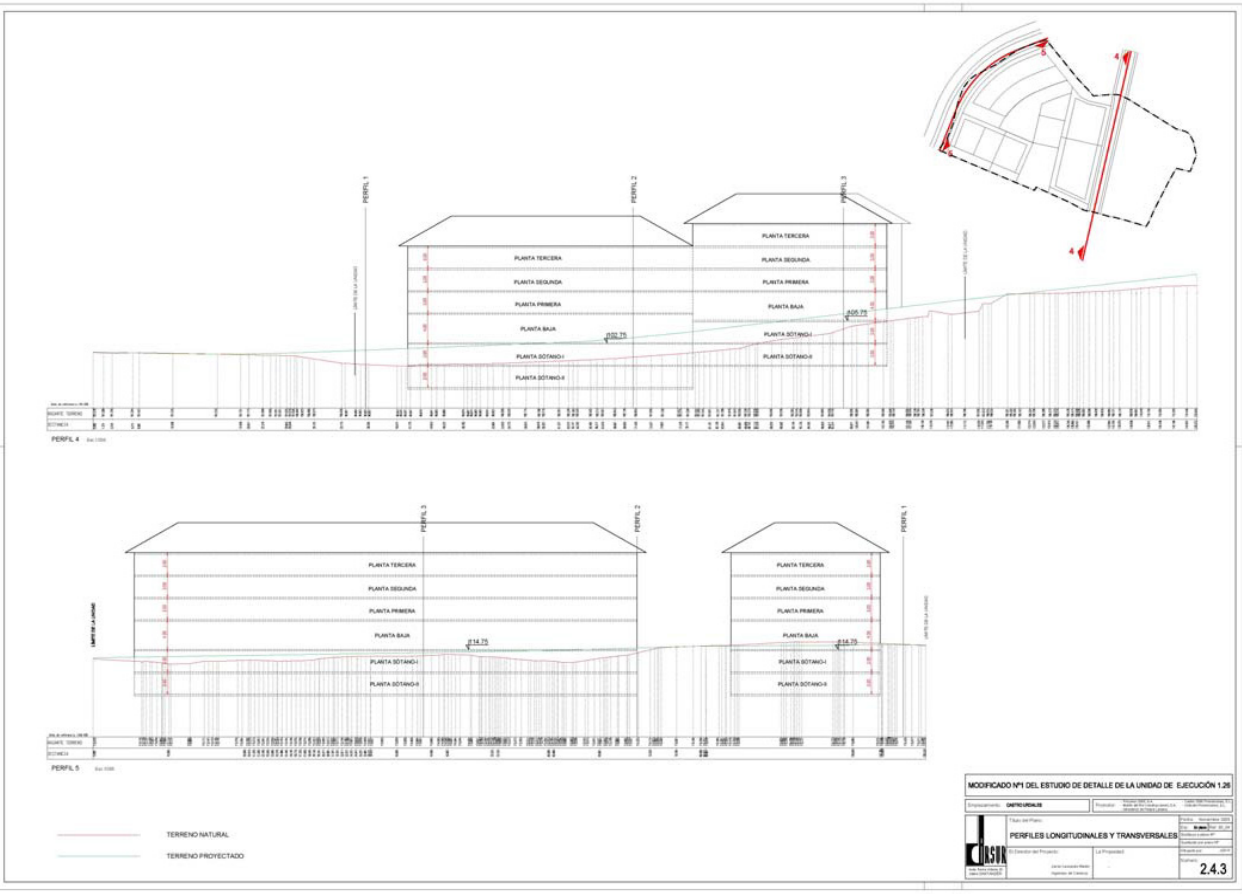
Sup: 516,11 m2
Sup: 723,44 m2
Sup: 594,25 m2
Sup: 3.045,87 m2
VIALES PÚBLICOS (1.239,55 m²)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (3.640,12 m²)
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
CESIONES DOTACIONALES
Fecha: Noviembre 2005
Esc: V.M. Ref: 85_24
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Número:
2.2

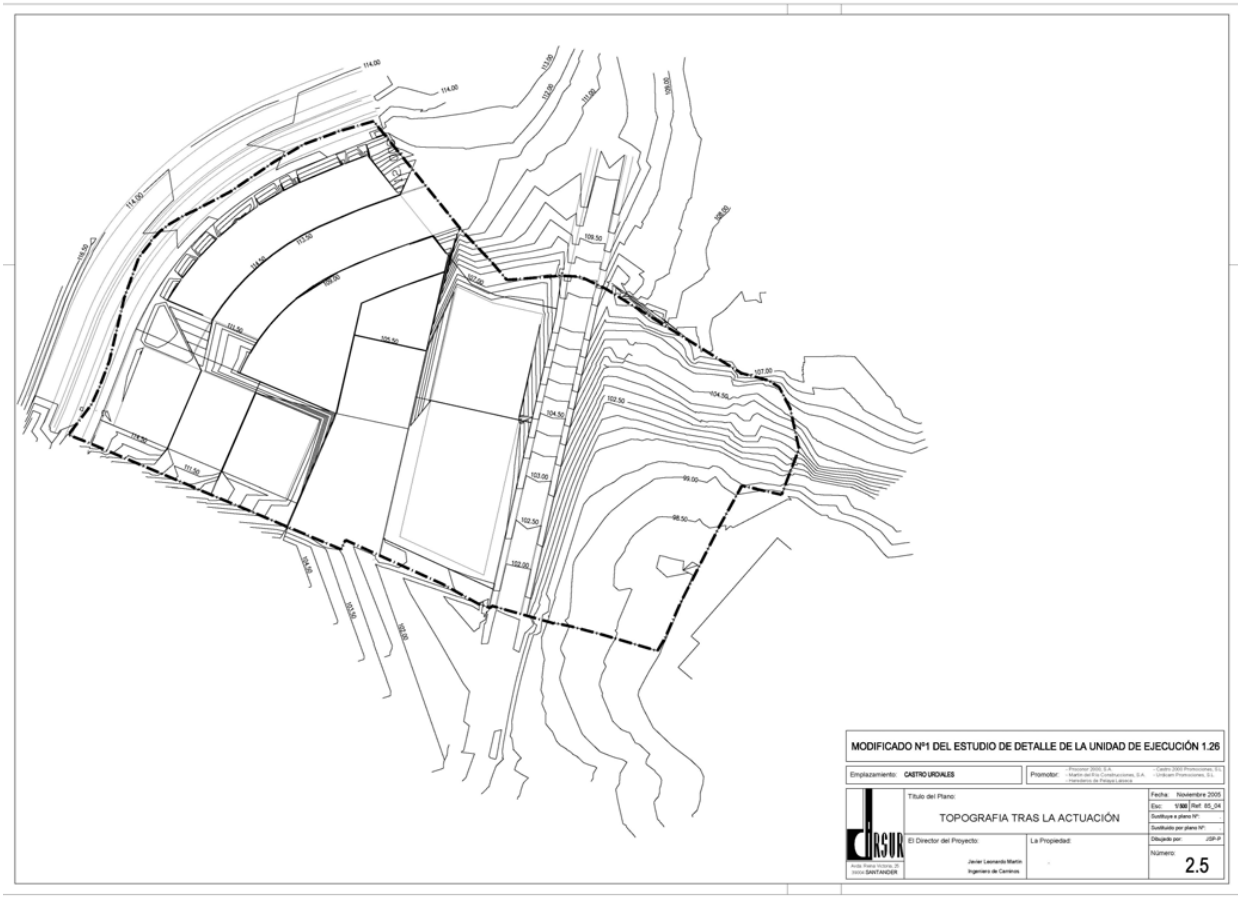

111,75
108,75
105,75
102,75
99,75
112,0
RASANTE FORJADO 1º PLANTA DE SÓTANO
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
COTAS DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.
RASANTES FORJADO 1º PLANTA DE SÓTANO
Fecha: Noviembre 2005
Esc: V.M. Ref: 85_24
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Número:
2.3.2

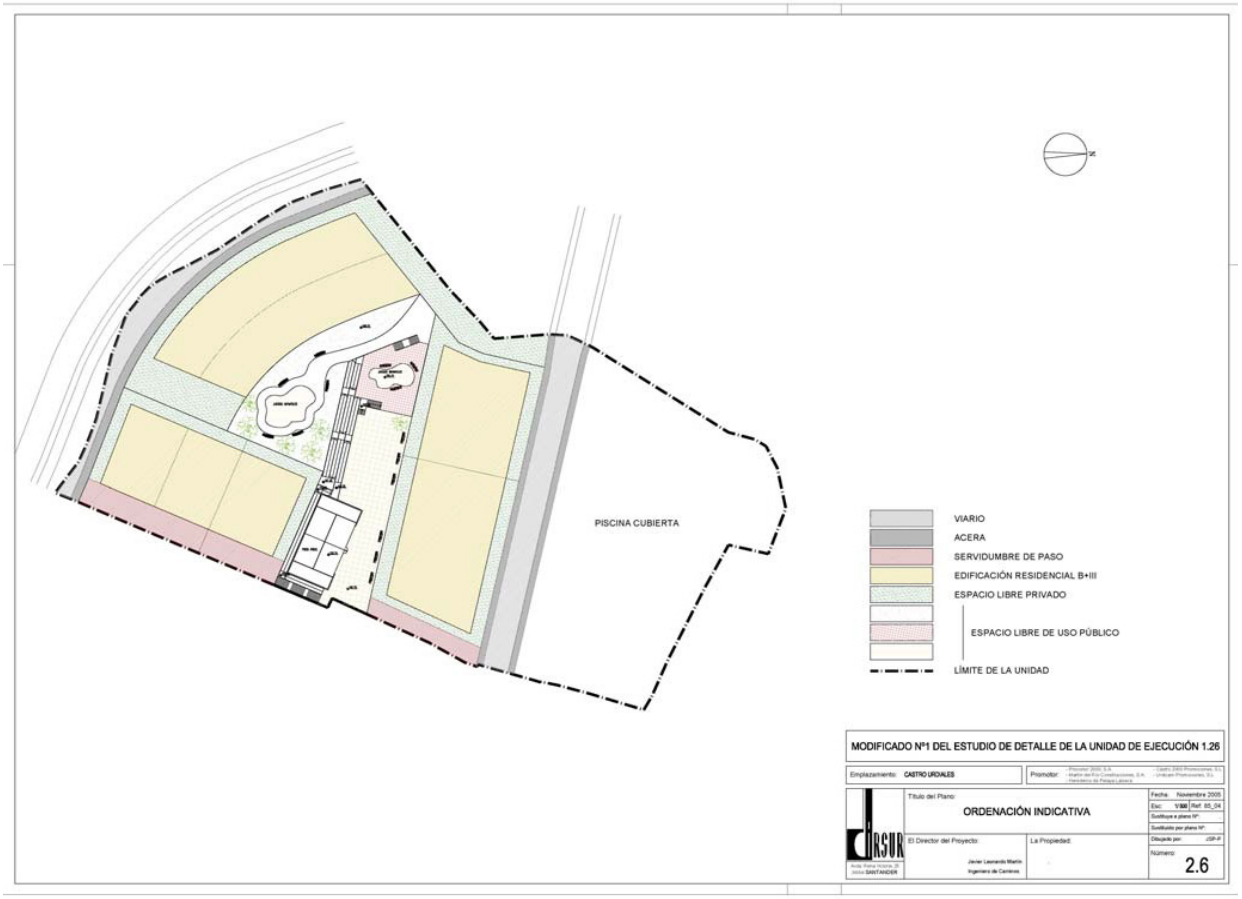

108,75
105,75
99,75
102,75
96,75
96,75
108,75
105,75
102,75
96,75
112,0
RASANTE FORJADO 2º PLANTA DE SÓTANO
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
RASANTES FORJADO 2º PLANTA DE SÓTANO
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500 Ref: 05_04
Sustituye a plano Nº:
Sustituido por plano Nº:
Dibujado por: JGP-F
Número:
2.3.3
El Director del Proyecto:
Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
La Propiedad:
DIRSUR
Avda. Pedro Velarde, 31
39004 SANTANDER

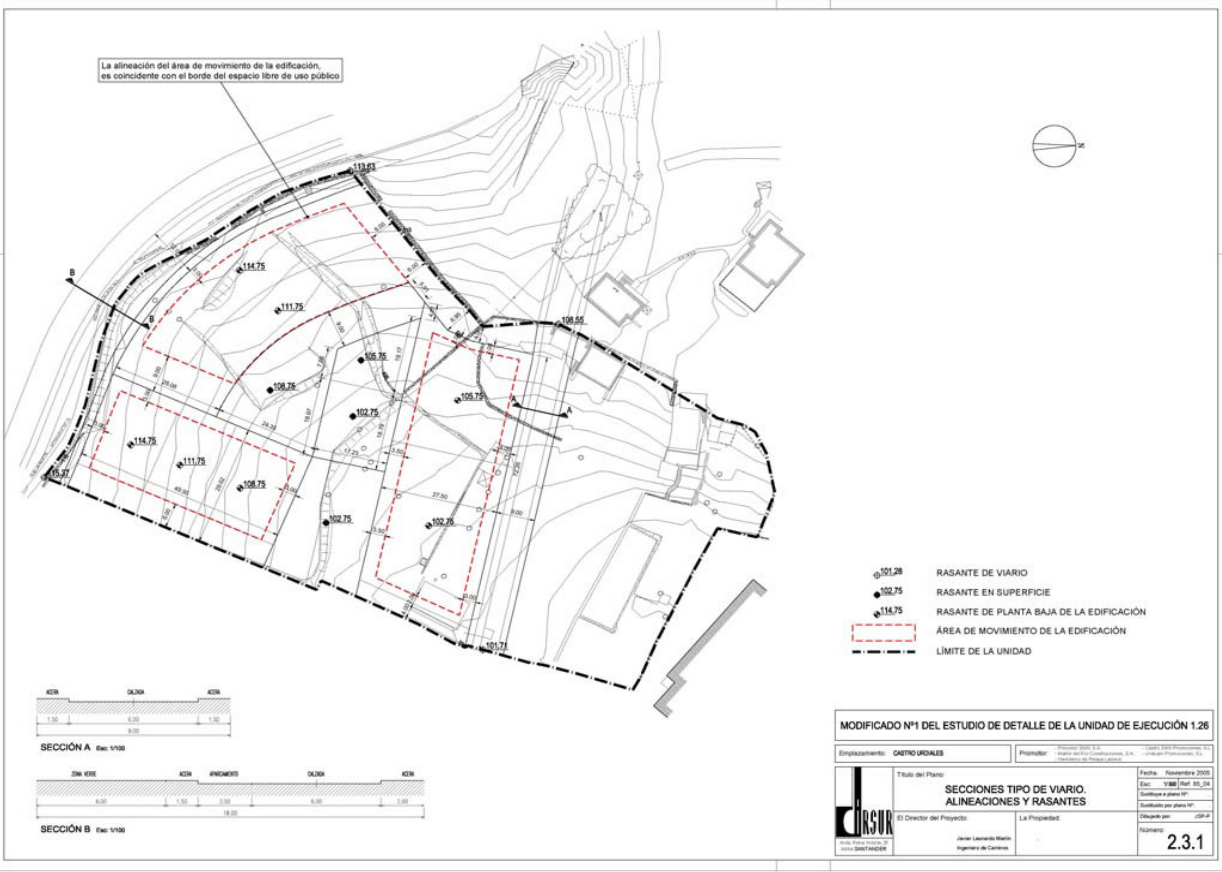

PLANTA TERCERA
PLANTA SEGUNDA
PLANTA PRIMERA
PLANTA BAJA
PLANTA SÓTANO-I
PLANTA SÓTANO-II
114,75
111,75
108,75
102,75
LIMITE DE LA PARCELA
VIARIO PÚBLICO
CUPRMIENTO
PERFIL 1
PERFIL 2
TERRENO NATURAL
TERRENO PROYECTADO
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Título del Plano:
PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500 Ref: 05_04
Sustituye a plano Nº:
Sustituido por plano Nº:
Dibujado por: JGP-F
Número:
2.4.1
El Director del Proyecto:
Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
La Propiedad:
DIRSUR
Avda. Pedro Velarde, 31
39004 SANTANDER

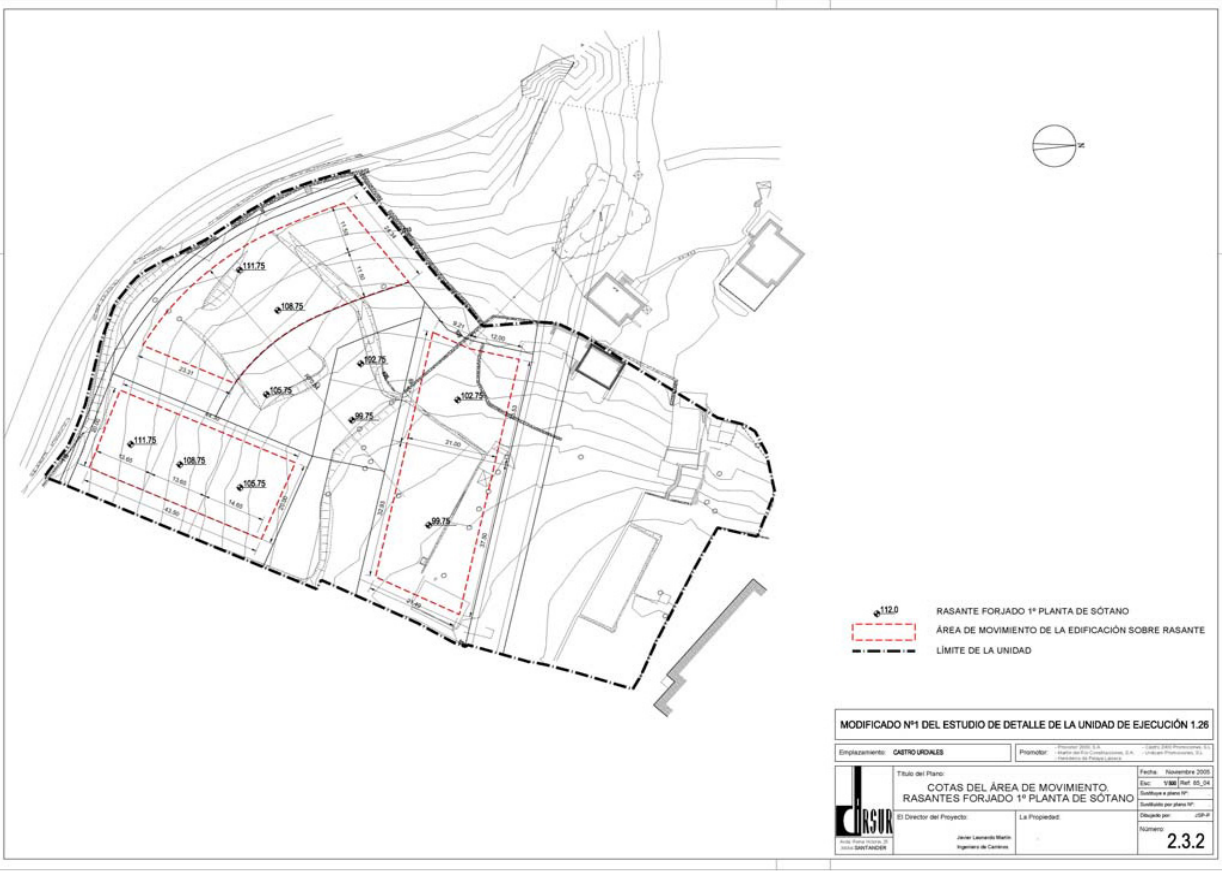

PLANTA TERCERA
PLANTA SEGUNDA
PLANTA PRIMERA
PLANTA BAJA
PLANTA SOTANO-I
PLANTA SOTANO-II
PERFIL 3
TERRENO NATURAL
TERRENO PROYECTADO
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
2.4.2


PERFIL 1
PERFIL 2
PERFIL 3
PLANTA TERCERA
PLANTA SEGUNDA
PLANTA PRIMERA
PLANTA BAJA
PLANTA SOTANO-I
PLANTA SOTANO-II
PERFIL 4
PERFIL 5
TERRENO NATURAL
TERRENO PROYECTADO
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
2.4.3


MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
TOPOGRAFIA TRAS LA ACTUACIÓN
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500 Ref: 85_04
Sustituye a plano Nº:
Sustituido por plano Nº:
Dibujado por: JSP-P
Número: 2.5
El Director del Proyecto:
Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
La Propiedad:
DIRSUR
Avda. Pedro Pradera, 20
39004 SANTANDER


PISCINA CUBIERTA
VIARIO
ACERA
SERVIDUMBRE DE PASO
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL B+III
ESPACIO LIBRE PRIVADO
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
ORDENACIÓN INDICATIVA
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500 Ref: 85_04
Sustituye a plano Nº:
Sustituido por plano Nº:
Dibujado por: JSP-P
Número: 2.6
El Director del Proyecto:
Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
La Propiedad:
DIRSUR
Avda. Pedro Pradera, 20
39004 SANTANDER


La alineación del área de movimiento de la edificación, es coincidente con el borde del espacio libre de uso público
SECCIÓN A Esc: 1/100
SECCIÓN B Esc: 1/100
RASANTE DE VIARIO
RASANTE EN SUPERFICIE
RASANTE DE PLANTA BAJA DE LA EDIFICACIÓN
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
SECCIONES TIPO DE VIARIO.
ALINEACIONES Y RASANTES
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500
Ref: 05_04
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Dibujado por: JSP-F
Número:
2.3.1


RASANTE FORJADO 1º PLANTA DE SÓTANO
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
LÍMITE DE LA UNIDAD
MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.26
Emplazamiento: CASTRO URDIALES
Promotor:
Título del Plano:
COTAS DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.
RASANTES FORJADO 1º PLANTA DE SÓTANO
Fecha: Noviembre 2005
Esc: 1/500
Ref: 05_04
El Director del Proyecto:
La Propiedad:
Dibujado por: JSP-F
Número:
2.3.2

Castro Urdiales, 20 de abril de 2006.–El alcalde, Fernando Muguruza Galán.

06/5256

7.2 MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TRABAJO Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

Dirección General de Industria

Información pública sobre la autorización administrativa y la aprobación del proyecto de ejecución de la red de suministro de gas propano canalizado para suministro a seis viviendas en la localidad de Guriezo, término municipal de Guriezo (Cantabria), expediente GLP-07-05.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos ("Boletín Oficial del Estado" del 8-10-98), título IV, ordenación de gases combustibles por canalización; el artículo 55.C), de régimen de autorizaciones administrativas, el artículo 77 sobre distribución de otros combustibles gaseosos, y el artículo 79 sobre suministro.

Vistos el artículo 6 de la Orden de 31 de octubre de 2001 (BOC del 13-11-01); el Reglamento de Redes y Acometidas, aprobado por la Orden de 18 de noviembre de 1974, y las modificaciones posteriores (Ordenes de 26 de octubre de 1983 y 6 de julio de 1984); el Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de GLP en Depósitos Fijos (Ordenes de 29 de enero de 1986, de 24 de noviembre de 1982 y de 11 de marzo de 1986), y el artículo 86 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre y demás normativa aplicable; se somete al trámite de información pública el proyecto de ejecución de las instalaciones siguientes:

Peticionaria: «Repsol Butano, S. A.», calle Vargas, 57 C, 39010 Santander.

Objeto: Autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución de las instalaciones de: Red de suministro de gas propano por canalización, desde un depósito ya autorizado, a 6 chalets de nueva construcción de la empresa «Urcas 2000, S. L.», en la localidad de Guriezo (Cantabria).

Características principales de las instalaciones:

Situación: Bº Pomar, s/n - Guriezo (Cantabria).

Gas a utilizar: Propano Comercial.

Centro de almacenamiento: 1 Depósito enterrado de 6,65 m3 (no objeto de esta autorización).

Red de Distribución: Ramificada bajo acera o calzada, con tubería de cobre de 18 mm. de diámetro y 150 metros de longitud, y cruce de carretera municipal. Presión máxima de trabajo en la red de distribución: 1,75 kg/cm2.

Presupuesto: 901,50 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el proyecto en ésta Dirección General de Industria, Servicio de Energía, sito en la calle Castelar nº 13 Ppal. Drcha. 39004 Santander, y formularse las alegaciones o reclamaciones que se estimen oportunas, en el plazo de veinte días, contado a partir del día siguiente al de la publicación de éste anuncio.

Santander, 8 de marzo de 2006.–El director general de Industria, Pedro Obregón Cagigas.

06/4067

7.4 PARTICULARES

PARTICULAR

Información pública de tramitación de acta de presencia y notoriedad de fincas en Castro Urdiales.

Don José Corral Martínez, notario de Castro Urciales,

Hago saber: Que he sido requerido para tramitar acta de presencia y notoriedad conforme al artículo 53, 10 Ley 13/1996 respecto de las fincas que luego se describen, para