



# AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

TIPO

**PROYECTO BÁSICO**

TITULO

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA  
“CASA DE LA NATURALEZA”**

DOCUMENTOS

**MEMORIA  
FOTOGRAFÍAS  
PLANOS  
PRESUPUESTO**

FECHA

**AGOSTO 2.018**



## **ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO**

### **I. MEMORIA**

#### **1. Memoria Descriptiva**

#### **2. Anejos a la Memoria**

Documentación catastral  
Fotografías

### **II. PLANOS**

- Situación
- Clasificación PGOU
- Descripción

### **III. MEDICIONES Y PRESUPUESTOS**

Resumen del Presupuesto por capítulos



---

---

# **I. MEMORIA**



## Memoria Descriptiva

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente Proyecto tiene por objeto definir la edificación sita en la Avenida de la Playa, 14, Castro Urdiales, conocida como "Chalet de Sanz" o más recientemente "Casa de la Naturaleza", con referencia catastral 3125702VP8032N0001SK y los usos a los que se destina, incluyendo una valoración económica de las obras en su estado actual.

### 2. PROMOTOR

El promotor del Proyecto es el Excelentísimo Ayuntamiento de Castro-Urdiales, cuyo N.I.F es P-390200-C y cuya dirección es Plaza del Ayuntamiento s/n; 39700 Castro-Urdiales.

### 3. REDACTOR PROYECTO

El autor de este Proyecto "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CASA DE LA NATURALEZA" es Pablo Sopeña Trugeda, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

### 4. ANTECEDENTES

Por Orden Ministerial el 6/3/1917 se concede al Ayuntamiento de Castro Urdiales la concesión a perpetuidad de las marismas de la Playa.

El 4/9/1946 el Ministerio de Obras Públicas autoriza al Ayuntamiento para que pueda ceder a perpetuidad su concesión a entidades o particulares las parcelas edificables en las marismas de la Playa.

En sesión plenaria de 4/11/1948 el Ayuntamiento cede a perpetuidad los terrenos de las marismas a Eduardo Sanz Martín. La cesión es para la construcción de viviendas para ser ocupadas por veraneantes y así mejorar la economía local. Se proyectan 40 chalets pero finalmente se construyen 20, además de varios edificios de apartamentos.

A finales de los años 80 la familia Sanz presenta nuevo proyecto de urbanización y construcción en los terrenos de las marismas a través de la empresa "Delfer, s.a.". Esta empresa cede gratuitamente al Ayuntamiento de Castro Urdiales la finca y el Chalet denominada "de Sanz", hoy "Casa de la naturaleza" en escritura pública de 25 de marzo de 1988 en la notaría de José Graiño Ferreiro.

En Orden Ministerial de 25/02/93 se aprueba el deslinde de la zona y el Chalet no puede ser objeto de tráfico jurídico.

En pleno municipal de 30/06/1993 se cede por parte del Ayuntamiento los derechos sobre el Chalet de Sanz al Ministerio de Obras Públicas.

En pleno de 8/10/1993 la corporación municipal por unanimidad acuerda la inscripción registral de la finca y el chalet de Sanz a nombre del Ministerio de Obras Públicas, en base al deslinde efectuado en la zona .

En dos sesiones de pleno municipal, 7/04/ y 1/09/1995 se solicita al Ministerio de Obras Públicas, a través del Servicio Periférico de Costas, la concesión del Chalet de Sanz para fines de interés público, la creación de una "Escuela de la naturaleza".

El 15 de abril de 1.998 se recibe oficio del Ministerio de Medio Ambiente, Demarcación de Costas en Cantabria, para regularizar la situación.

Con fecha 2/7/2002 la Demarcación de Costas recibe escrito de la Secretaría de estado de Aguas y Costas donde se dice: " Por otra parte, en el entorno de los vértice 11038 a 11052, se incorporó al dominio público marítimo-terrestre el inmueble denominado Chalet de Sanz, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.8 de la Ley de Costas, dado que el citado inmueble fue cedido por el Ayuntamiento de Castro Urdiales a esta Dirección General de Costas, según acuerdo aportado en fecha 30/06/1993, para la realización del paseo marítimo de Ostende.

En escrito remitido por el Ministerio de la Transición Ecológica, con Registro General de Entrada nº 16.132, de 19 de junio de 2.018, se insta al Ayuntamiento de Castro Urdiales a que solicite para la "Casa de la Naturaleza" el título de concesión aportando la documentación establecida en el artículo 152 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (BOE de 11/10/2014) entre la que se encuentra Proyecto Básico suscrito por técnico competente.

## 5.EMPLAZAMIENTO

El inmueble se localiza en la Avenida de la Playa, 14, en la esquina donde se encuentran la ría y el arenal de Brazomar, en el centro de Castro Urdiales.

## 6. DESCRIPCIÓN, USO Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

La "Casa de la naturaleza" está situada en una parcela de forma ligeramente trapezoidal. Según la ficha catastral la parcela consta de 1.000m<sup>2</sup> de superficie.

La edificación es un antiguo chalet construido a finales de los años 40 del siglo pasado como vivienda unifamiliar. Acabado con mampostería y cubierta de teja curva árabe es una sucesión de encuentros entre plantas curvas y ortogonales rematadas con un torreón circular muy característico.

El inmueble cuenta con una superficie construida total de 596m<sup>2</sup> repartidos en cuatro plantas (sótano, planta baja, planta primera y planta segunda). 355m<sup>2</sup> son superficie sobre rasante.

La "Casa de la naturaleza" es un equipamiento y servicio público. El uso del inmueble está, como su propio nombre indica, vinculado al Medio Ambiente y al entorno natural.

Se concentran en las diversas plantas de la edificación varios usos ligados a la naturaleza:

- Sótano: Asociaciones locales (SEO-Birdlife, G.R.A.E.S. espeleología, Asociación de montaña Castro)
- Planta baja: Recepción-Conserjería, Exposición fija, exposiciones temporales, charlas, conferencias.
- Planta primera: Concejalía de Medio Ambiente (Oficina técnica, despachos administrativos, salas de reuniones)
- Planta segunda: Archivo

Tras diversas reformas a lo largo del tiempo, el antiguo "Chalet de Sanz" se encuentra en buen estado de conservación.

## 7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Castro Urdiales, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 23 de diciembre de 1.996 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 6 de junio de 1.997, la parcela sita en la Avenida de la Playa, 14, donde se ubica la "Casa de la naturaleza", está clasificada como **SUELO URBANO** y calificada como **EQUIPAMIENTO Y SERVICIO PÚBLICO (EDUCATIVO)**.

La "Casa de la naturaleza" es por tanto un inmueble que con carácter exclusivo se destina a los usos equipamiento y servicio público.

El uso característico es el EDUCATIVO pero cualquier otro uso de equipamiento y servicio público como el Socio-Cultural o el Público-Administrativo es compatible mientras no interfiera en el desarrollo propio de las actividades del uso característico.

## 8. CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA (P.G.O.U. CASTRO URDIALES)

La edificación cumple escrupulosamente con su calificación urbanística y los usos asociados: Equipamiento y servicio público (Educativo) y lo complementa con usos público-administrativos y socio-culturales relacionados con la naturaleza y medio ambiente.

En Castro Urdiales, Agosto de 2.018.

Pablo Sopeña Trugeda  
Arquitecto Municipal





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3125702VP8032N0001SK

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
AV PLAYA 14  
39700 CASTRO URDIALES [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL Cultural

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN 1948

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>] 596

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
AV PLAYA 14  
CASTRO URDIALES [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>] 596

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>] TIPO DE FINCA 1.000

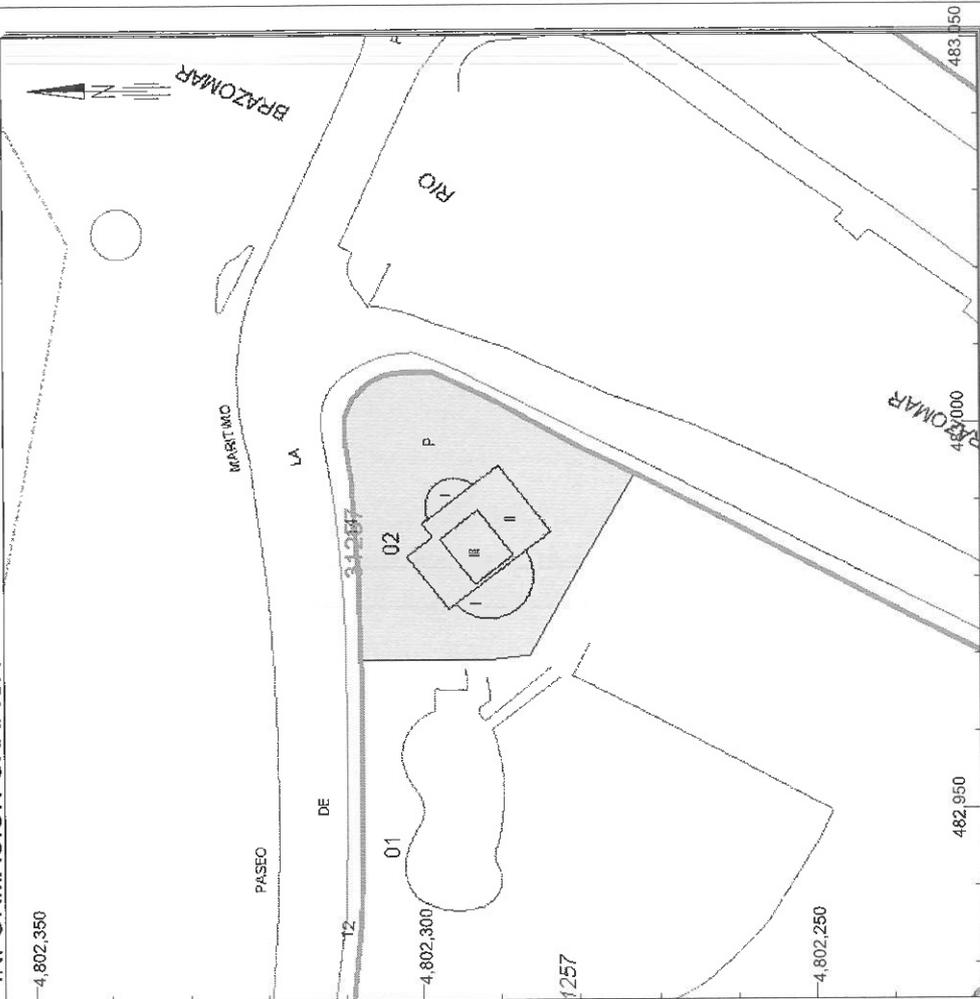
Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	34
CULTURAL	E	00	02	198
CULTURAL	E	01	01	162
CULTURAL	E	02	01	139
CULTURAL	E	03	01	54
ALMACEN	E	00	03	9

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Jueves, 16 de Agosto de 2018



**FOTOGRAFÍAS EXTERIORES**



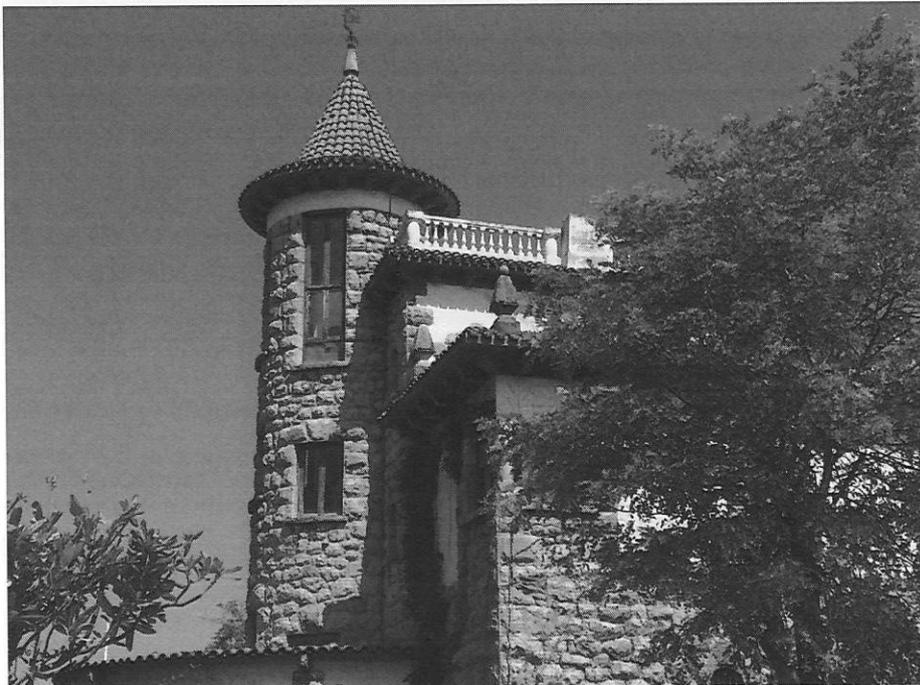
**ACCESO RODADO, FACHADA ESTE**



**FACHADA NORESTE**



ACCESO PEATONAL, FACHADA NORTE



DETALLE TORREÓN



**ACCESO AVDA. LA PLAYA, 14**



**ACCESO PRINCIPAL CASA DE LA NATURALEZA**



**ESCALERAS Y TERRAZA EXTERIOR DE ACCESO AL INMUEBLE**



## FOTOGRAFÍAS INTERIORES

### Sótano:

- 1.- Acceso desde planta baja
- 2.- Acceso exterior
- 3.- Chimenea en sala polivalente
- 4.- Locales de agrupaciones naturalistas castreñas



1



2



3



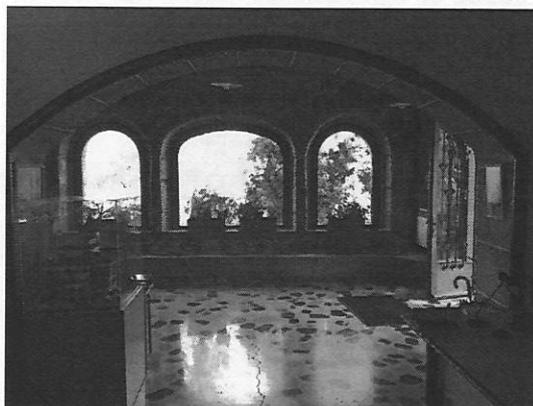
4

**Planta baja:**

- 1.- Vestíbulo desde acceso
- 2.- Vestíbulo desde chimenea
- 3.- Conserjería , Chimenea, escalera
- 4.- Exposición fija (sala principal)
- 5.- Exposición fija en ambigú



1



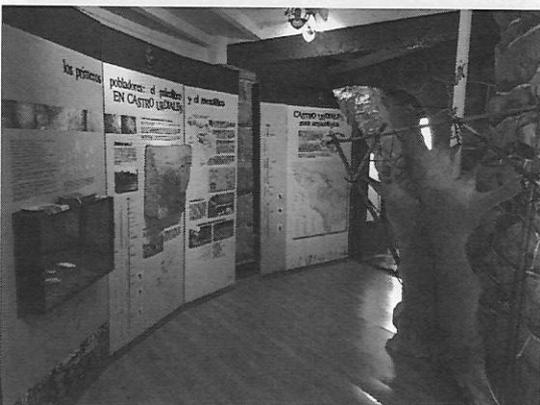
2



3



4



5

Planta primera:

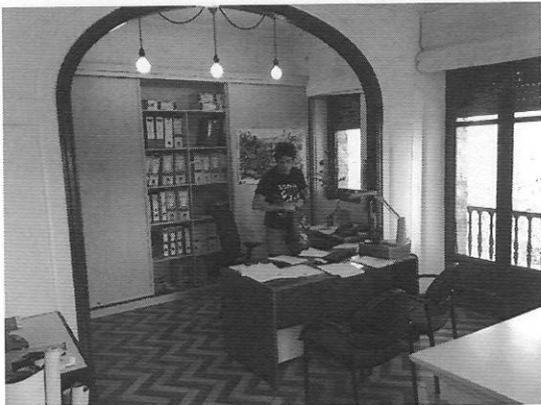
- 1.- Vestíbulo
- 2.- Oficina administración
- 3.- Oficina técnica
- 4.- Despacho
- 5.- Despacho Concejalía



1



2



3



4



5

Planta segunda:

- 1.- Despacho-Archivo
- 2.- Despacho-Archivo
- 3.- Escaleras



1



2



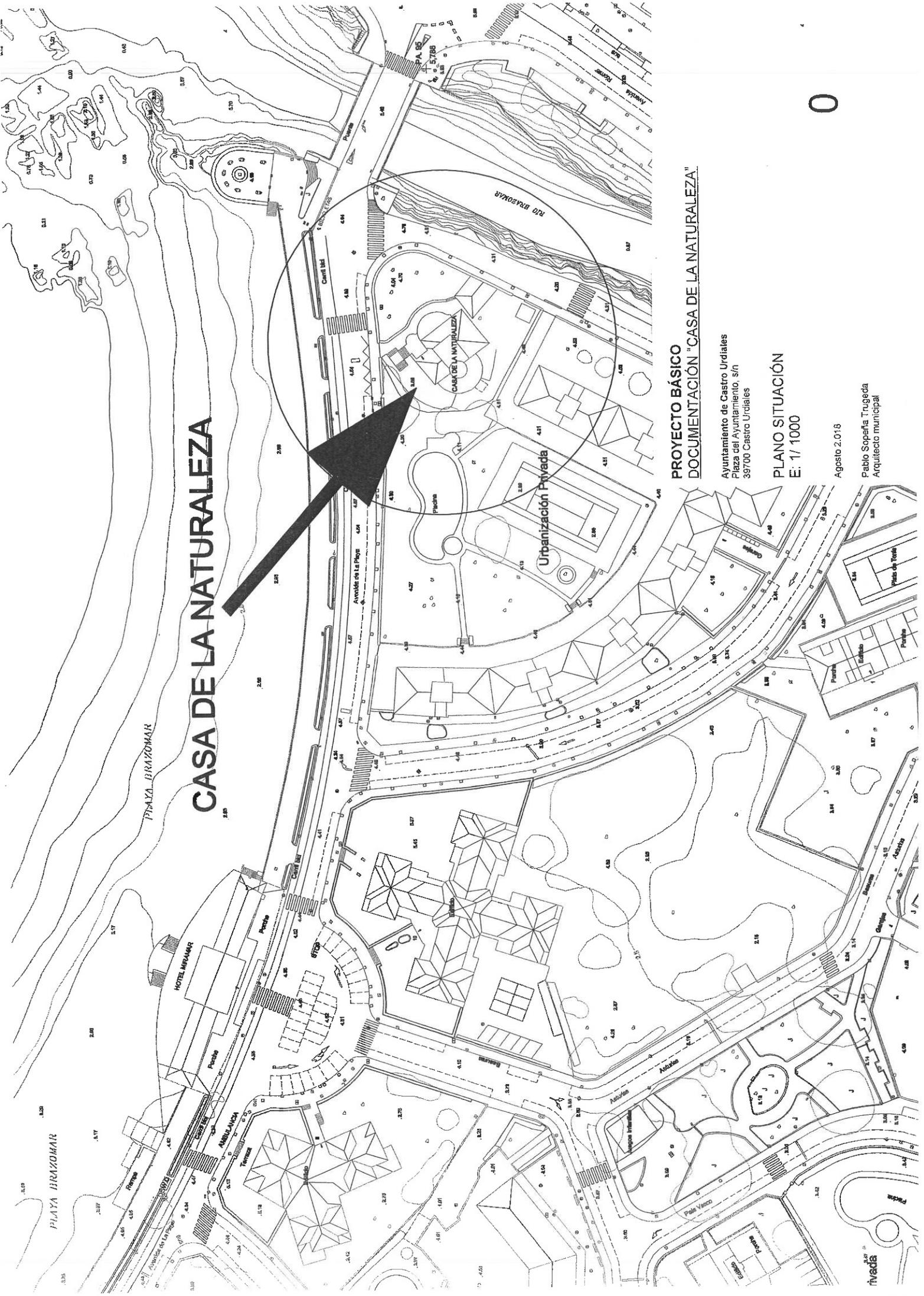
3

---

---

## **II. PLANOS**





# CASA DE LA NATURALEZA

**PROYECTO BÁSICO**  
**DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"**

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
 Plaza del Ayuntamiento, s/n  
 39700 Castro Urdiales

**PLANO SITUACIÓN**  
 E: 1/ 1000

Agosto 2.016

Pablo Sopena Trupeña  
 Arquitecto municipal

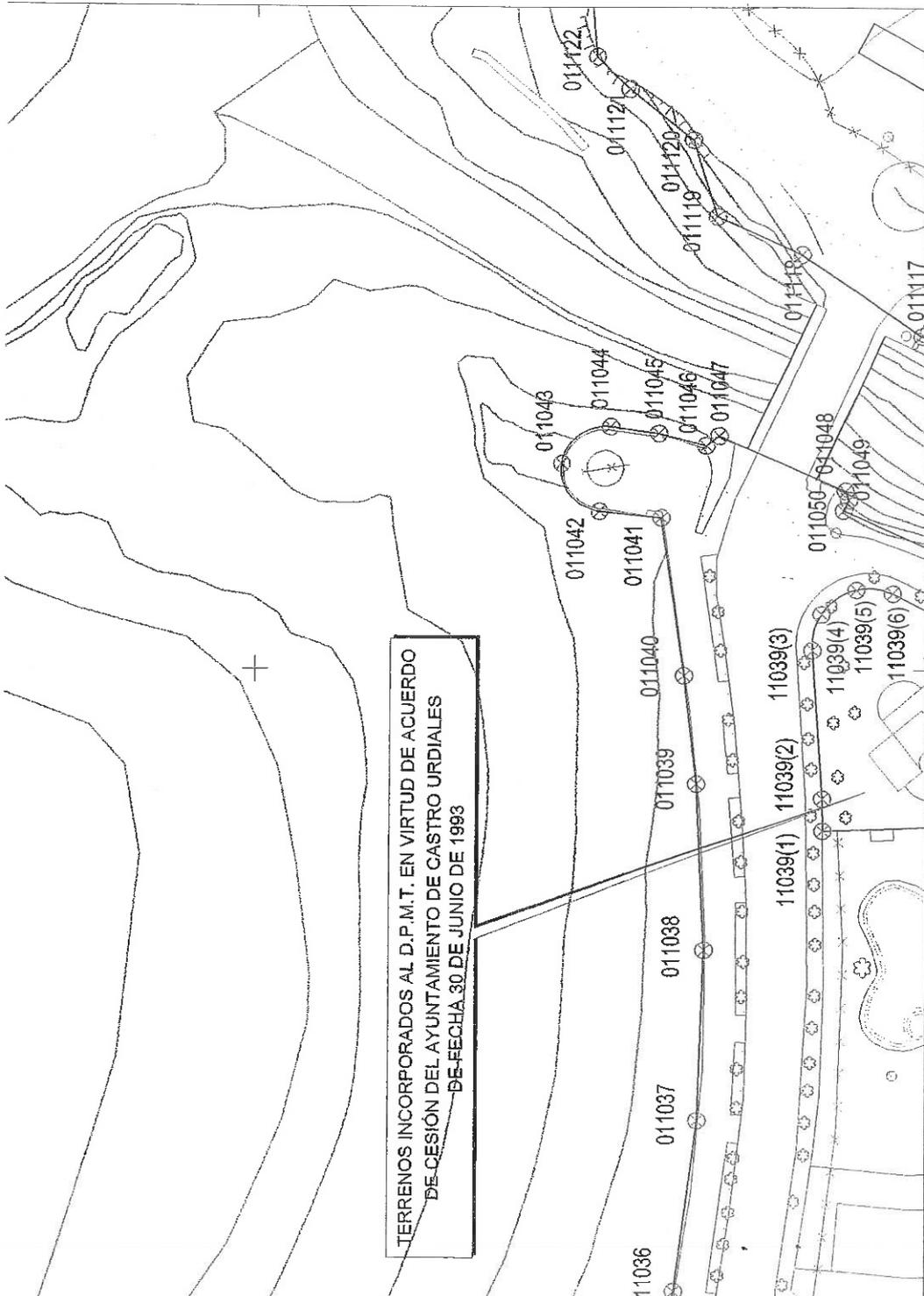
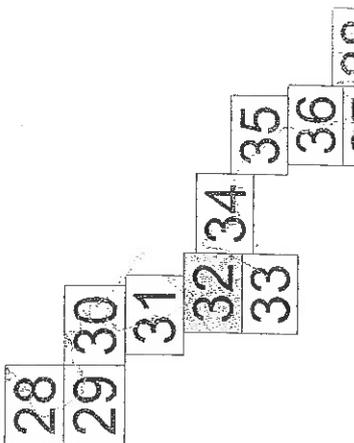
0



VÉRTICES DE LA RIBERA DEL MAR

VÉRTICE	X	Y
R-88	482775.89	4802918.49
R-89	482784.07	4802923.70
R-90	482793.76	4802907.96

GRÁFICO DISTRIBUCIÓN DE HOJAS



483200

483100

PROYECTO BÁSICO  
DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
39700 Castro Urdiales

PLANO D.P.M.T.  
E: 1/1000

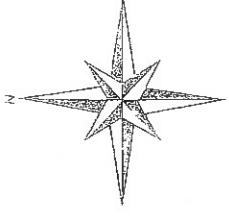
Agosto 2.018

Pablo Sopena Trujeda  
Arquitecto municipal

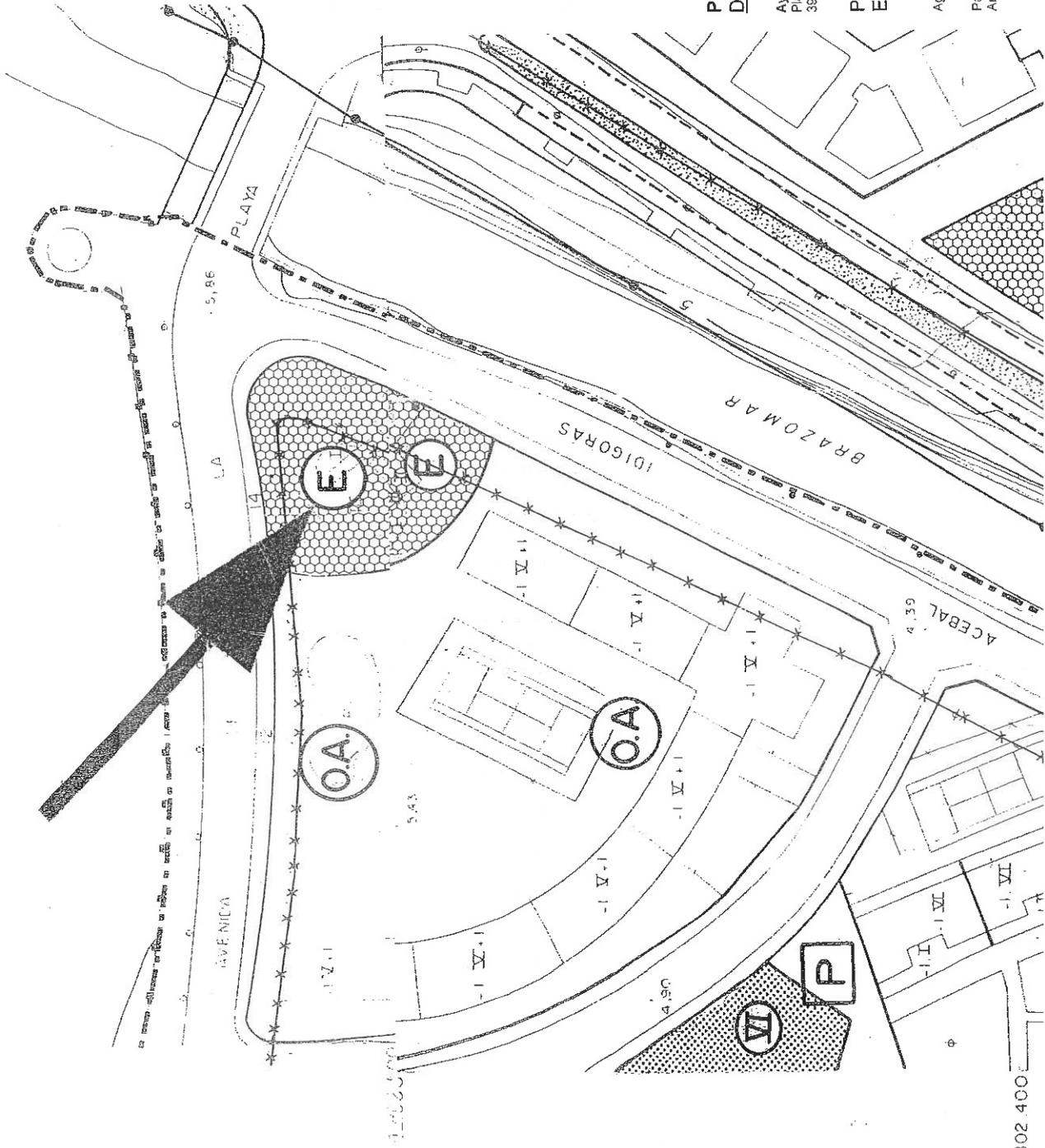
EXPEDIENTE:	TÉRMINO MUNIC
DS-1/20	
REFERENCIA:	
DL-110-Santander	







MAR CANTÁBRICO



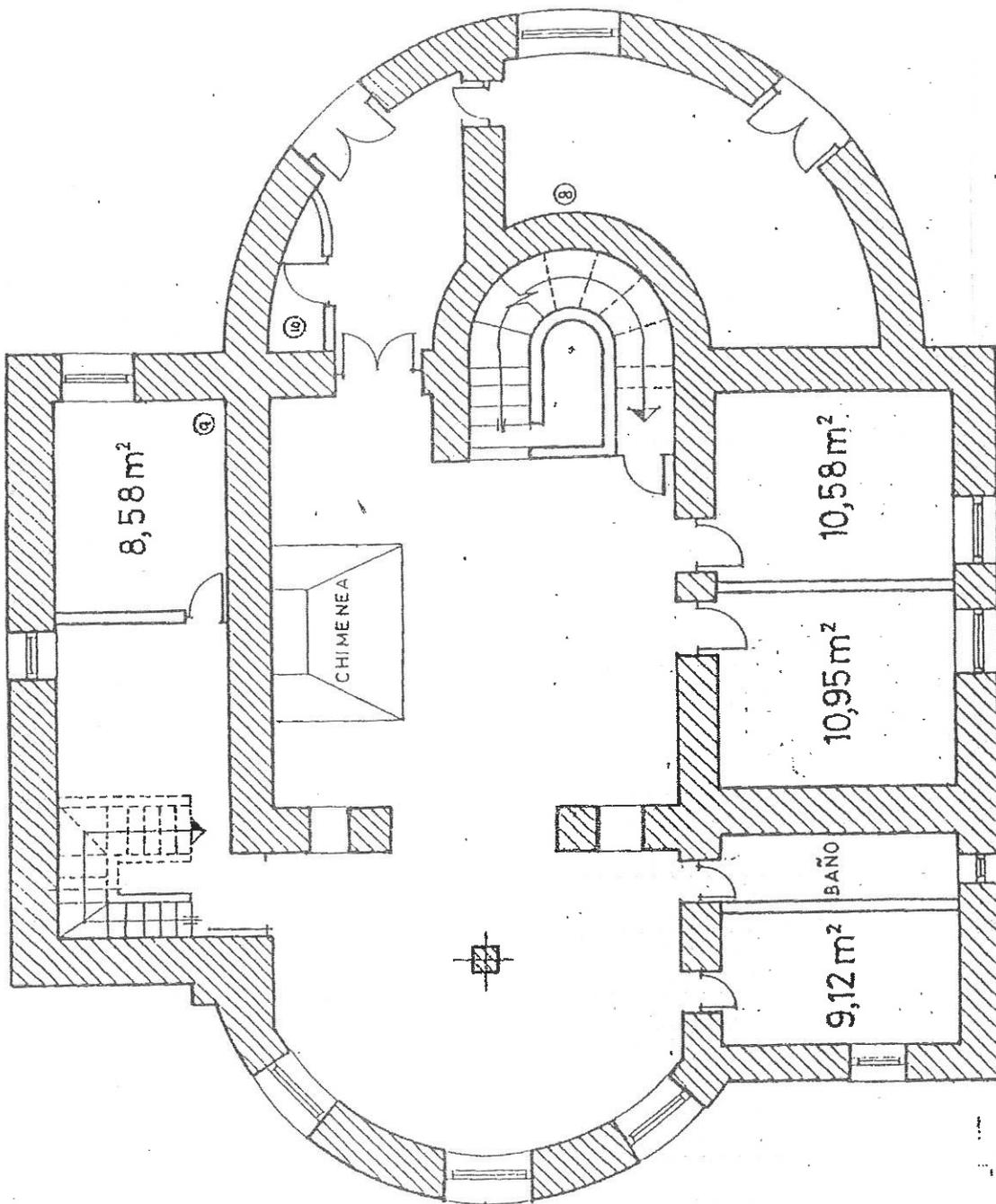
**PROYECTO BÁSICO**  
**DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"**

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
39700 Castro Urdiales

**PLANO CLASIFICACIÓN PGOU**  
**E: 1/ 1000**

Agosto 2.018  
Pablo Sopena Trujeda  
Arquitecto municipal





**PROYECTO BÁSICO**  
**DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"**

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
49700 Castro Urdiales

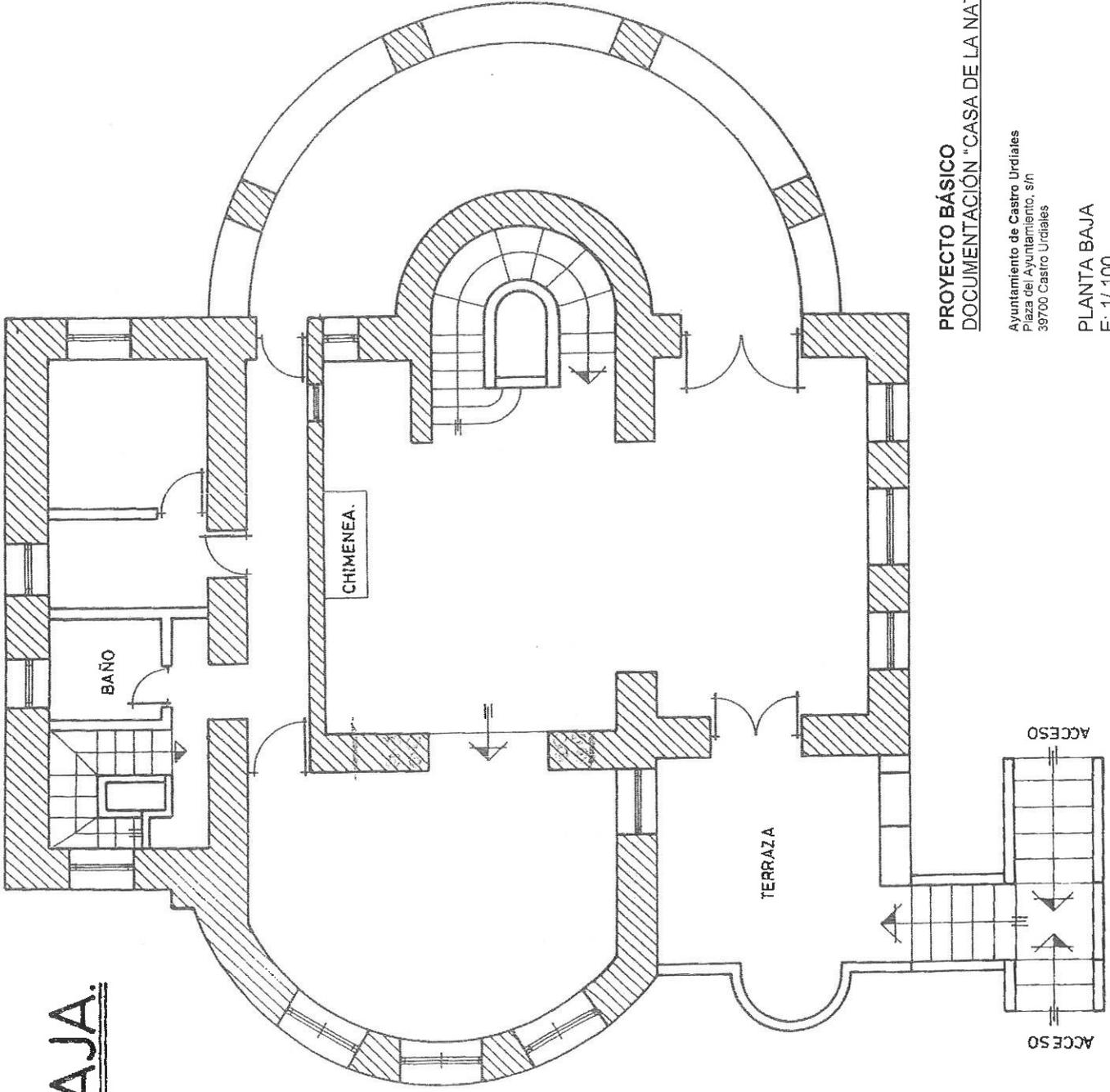
**PLANTA SÓTANO**  
**E: 1/100**

Agosto 2.018

Pablo Sopería Trageda  
Arquitecto municipal



# PLANTA BAJA:



## **PROYECTO BÁSICO** **DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"**

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
39700 Castro Urdiales

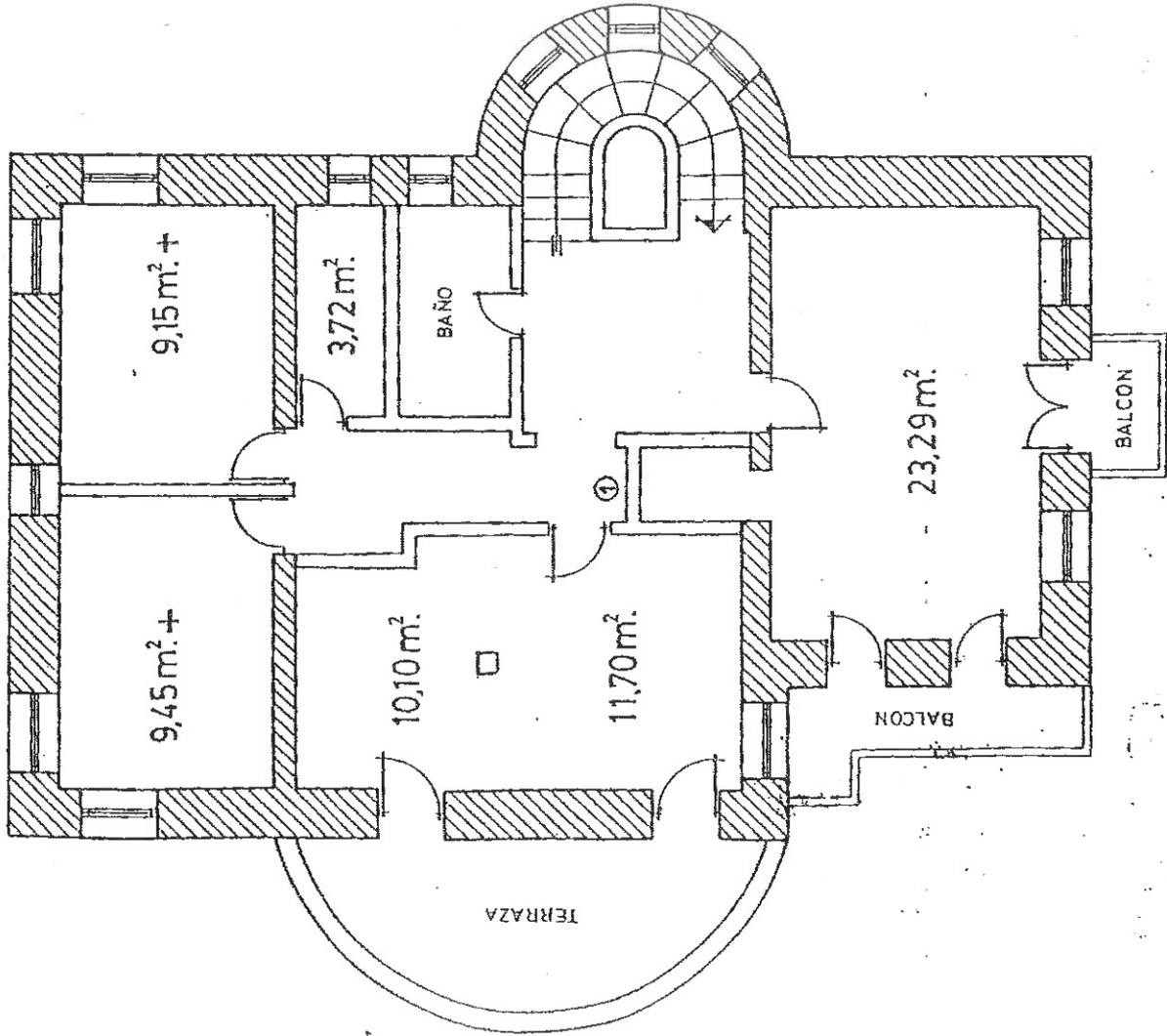
**PLANTA BAJA**  
**E: 1/ 100**

Agosto 2.018

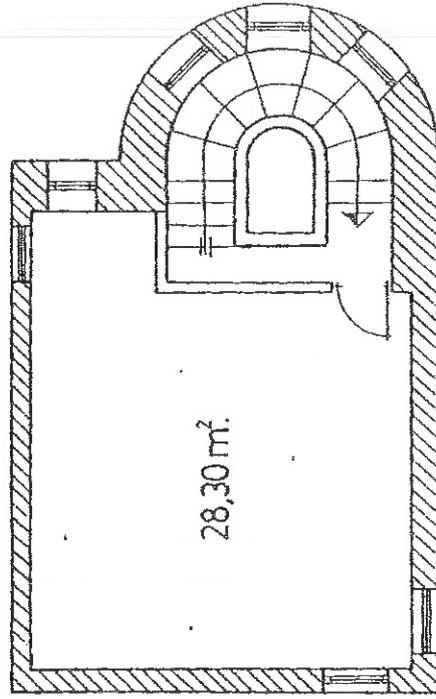
Pablo Sopeña Trujeca  
Arquitecto municipal



# 1ª PLANTA.



# 2ª PLANTA.



PROYECTO BÁSICO  
DOCUMENTACIÓN "CASA DE LA NATURALEZA"

Ayuntamiento de Castro Urdiales  
Plaza del Ayuntamiento, s/n  
39700 Castro Urdiales

PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA  
E: 1/ 100

Agosto 2,018

Pablo Sopena Trugada  
Arquitecto municipal



---

### **III. MEDICIONES Y PRESUPUESTOS**



## RESUMEN DE VALORACIÓN

### "CASA DE LA NATURALEZA"

CAPÍTULO	RESUMEN	EUROS
CAP 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	25.720,32
CAP 02	CIMENTACIÓN.....	35.712,00
CAP 03	ALBAÑILERÍA.....	54.230,00
CAP 04	ESTRUCTURA.....	60.123,00
CAP 05	CUBIERTA.....	42.561,00
CAP 06	INSTALACIONES.....	21.032,00
CAP 07	SEGURIDAD Y SALUD.....	4.950,00
CAP 08	GESTION DE RESIDUOS.....	3.300,00
CAP 09	CONTROL DE CALIDAD.....	1.950,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>		<b>249.578,32 euros</b>
13,00% Gastos generales.....		32.445,18
6,00% Beneficio Industrial.....		14.974,69
SUMA DE G.G. Y B.I.....		47.419,88
<b>TOTAL.....</b>		<b>296.998,20</b>
21,00% IVA.....		62369,62
<b>TOTAL.....</b>		<b>359.367,82 euros *</b>

En Castro Urdiales, agosto de 2.018.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
Pablo Sopeña Trugeda

\*La valoración de las obras en su estado actual es un ejercicio complicado dado que la edificación fue construida en el año 1948 y hay determinados aspectos de aquella obra que nos resultan desconocidos.

En todo caso, la valoración ha tenido en cuenta los estándares de construcción actuales, la superficie de la actuación y la ubicación de la misma ( accesos, características del terreno...). Se han valorado los 355m2 de superficie sobre rasante en aproximadamente 1.000 euros/m2, estándar muy aproximado a la realidad castreña.



## DECLARACIÓN EXPRESA DE DOCUMENTACIÓN

**EL DECLARANTE, Pablo Sopeña Trugeda, arquitecto municipal, en representación del Ayuntamiento de Castro Urdiales, se compromete al cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, así como del Reglamento General de Costas aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y solicita se tenga por presentada la **DECLARACIÓN RESPONSABLE** exigida en el artículo 88 y siguientes del Reglamento General de Costas, DECLARANDO, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en el presente escrito y en la documentación que se adjunta y que pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de sus obligaciones.**

Lo que tengo a bien firmar, a los efectos oportunos, en Castro Urdiales, a 16 de agosto de 2018.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
Pablo Sopeña Trugeda





