

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

**CVE-2020-9965** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle El Cíprés, en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1.74 del Plan General de Ordenación Urbana.*

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 27 de noviembre de 2020, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle "El Cíprés" correspondiente al ámbito de la Unidad de Ejecución 1.74 del PGOU de Castro Urdiales de fecha agosto de 2020, cuya parte dispositiva se transcribe literalmente a continuación:

"(...) Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle "El Cíprés" correspondiente al ámbito de la Unidad de Ejecución 1.74 del PGOU de Castro Urdiales, suscrito por el ingeniero de caminos D. Fernando García Utrilla a fecha agosto-2020, presentado en Registro Electrónico nº 15.725 del Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales a 4 de septiembre de 2020.

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

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

Cuarto. Notificar el presente Acuerdo a YISAS, SA, y demás interesados directamente afectados, y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y demás Administraciones sectoriales afectadas (...).

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, 10 de diciembre de 2020.  
El concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, Obras  
y Servicios y Accesibilidad y Movilidad,  
Alejandro Fernández Álvarez.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS" CASTRO URDIALES

Contenido:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introducción y antecedentes                              | 1  |
| 2. Promotor                                                 | 2  |
| 3. Encuadre urbanístico                                     | 2  |
| 4. Estructura de la propiedad                               | 4  |
| 5. Situación actual y determinaciones sectoriales           | 5  |
| 6. Ordenación                                               | 10 |
| 7. Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta | 15 |
| 8. Conclusiones                                             | 16 |

Anexo.

- Calados

Planos

- 1.- Situación
- 2.- Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre topográfico
- 3.- Estructura de la propiedad
- 4.- Calificación de suelo
- 5.- Condicionantes sectoriales
- 5.1.- Condicionantes sectoriales.- Calados
- 5.2.- Servidumbres Aeronáuticas
- 6.- Alineaciones y rasantes
- 7.- Ocupación y volúmenes
- 8.0.- Envolverte máxima. Secciones longitudinales
- 8.1.- Envolverte máxima. Secciones transversales

El presente documento de E.D. de la  
d.e. 1.37. 17.11.2020  
en sesión de 17.11.2020  
SECRETARÍA DE CASTRO URDIALES

148

Presente documento de E.D. de la  
d.e. 1.37. 17.11.2020  
en sesión de 17.11.2020

ESTUDIO DE DETALLE

"EL CIPRÉS" CASTRO URDIALES

Redactor: **TransProjekt**

Promotor: **YISAS S.A**

Agosto de 2020

CVE-2020-9965

LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de G.D. de la  
D.E. 1491 ha sido aprobado definitivamente  
en sesión de Pleno de 23-11-2020.

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS" CASTRO URDIALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

1- Introducción y antecedentes

El presente documento constituye el estudio de detalle de la Unidad de Ejecución 1.74 modificada "El Ciprés" del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, de 5.963,25 m2 de superficie. Administrativamente este documento constituye un texto refundido que recoge las determinaciones impuestas por los informes sectoriales recibidos así como por los informes técnicos municipales, preparado para la aprobación inicial del mismo.

Este estudio de detalle sustituye a los tramitados anteriormente sobre la parcela neta resultante de la UE 1.74.

La delimitación se puede observar en los planos nº 2 y 3 del presente estudio de detalle.

Este estudio de detalle, una vez aprobado definitivamente sustituirá a los anteriores que se encuentran a día de hoy aprobados sobre este ámbito y que son :

- Estudio de detalle aprobado el 26 de agosto del año 2004, y reformado del año 2005
- Estudio de detalle aprobado el 4 de mayo de 2006, publicado en el BOC nº 154 de 10 de agosto de 2006
- Corrección de errores del estudio de detalle, publicado en el BOC nº 209 de 31 de octubre de 2006

La idea del proyecto último para estos terrenos es poder implantar un establecimiento hotelero como uso dominante y un comercial como compatible.

La necesidad de tramitar este documento deriva de la redelimitación de la unidad de actuación realizada y de la existencia de otros estudios de detalle previos y en vigor, que deben ser sustituidos en sus determinaciones por uno acorde a la implantación pretendida.

Su alcance será de forma genérica el establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 65 del Reglamento de Planeamiento, es decir los siguientes, con los límites establecidos en la ley y en la jurisprudencia sobre la capacidad de estos instrumentos de planeamiento para ordenar el suelo:

(1)

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS" CASTRO URDIALES

# MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

El presente documento de G.D. de la  
D.E. 1491 ha sido aprobado definitivamente  
en sesión de Pleno de 23-11-2020.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

CVE-2020-9965

LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 1.14, aprobado definitivamente  
en sesión de 11 de Enero de 2020.

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS", CASTRO URDIALES

que recoja el ámbito de la redelimitación de unidad de  
ordenanza nº 8 "Productivo", grado 1, nivel c "Hospedaje", donde sus parámetros  
básicos son:

En relación con la calificación de la parcela neta resultante, queda calificada con  
ordenanza nº 8 "Productivo", grado 1, nivel c "Hospedaje", donde sus parámetros  
básicos son:

- Edificabilidad máxima: 6.485,35 m2
- (que es igual a la edificabilidad de la finca resultante de la UE-1.74 antes de la  
redelimitación, no alterando de este modo la equidistribución ya realizada en las  
fincas)
- Ocupación máxima: 85% sobre parcela neta= 4.111,26 m2
- Altura máxima: 2 plantas con 7 m a cornisa y 10,50 m a coronación
- Alineaciones: adosamiento o retranqueo de 3 m
- Uso característico: hotelero
- Uso compatible (entre otros): comercial categorías I y II

En relación con el régimen de usos comentar varias cuestiones:

- El "uso característico" se define según el artículo IX.1.5 del PCOU del modo  
siguiente: "es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización  
de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área  
territorial que se considera".
- La modificación puntual aprobada en 2015 establece "en cuanto a la  
interpretación del artículo IX.1.5, se considera más ajustada a la finalidad de la  
norma la de exigir la mayoría relativa del uso principal en el ámbito que  
corresponda", tomando esta adaración como de aplicación.
- El uso compatible comercial en categoría II "comprende los tipos de comercio  
con superficie de venta comprendida entre 450 y 750 metros cuadrados, y  
bares, restaurantes y cafeterías con superficie accesible al público mayor de 250  
metros cuadrados. Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor al 50%  
de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de 300  
metros cuadrados"

(3)

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 1.14, aprobado definitivamente  
en sesión de 11 de Enero de 2020.

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS", CASTRO URDIALES

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 (...)

- 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 (...)

## 2.- Promotor

El promotor de la actuación es la mercantil YISAS S.A., con C.I.F.: A-39072632 y  
domicilio en Santander, Calle Duque Santo Mauro nº 20.

## 3.- Encuadre urbanístico

El planeamiento municipal vigente en el Ayuntamiento de Castro Urdiales es el Plan  
General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1996, así como sus posteriores  
modificaciones.

Con posterioridad a su aprobación se creó la unidad de actuación 1.74 "El Ciprés" en  
suelo urbano, habiéndose llevado a cabo la siguiente tramitación urbanística sobre la  
misma:

- Aprobación de estatutos y bases (11-04-2002)
- Aprobación proyecto de urbanización (2004)
- Aprobación estudio de detalle (27-08-2004)
- Aprobación proyecto de compensación (7-04-2005)
- Aprobación nuevo estudio de detalle (4-05-2006)
- Corrección error estudio de detalle (31-10-2006)
- Modificación del Proyecto de compensación (13-07-2007)
- Modificación puntual nº 17 (12-03-2015)
- Redelimitación de la Unidad de Ejecución 1.74 (26-11-2019)

Con estos antecedentes, para el desarrollo actual de la parcela es necesario tramitar un  
nuevo estudio de detalle que sustituya a los anteriores para dar cabida a la nueva

(2)



LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de E.D. de la...  
A.E. 14...  
en sesión de 23-11-2020...  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS - CASTRO URDIALES"

Por tanto, el estudio de detalle incluye la totalidad de la unidad de actuación...  
En la zona verde pública perimetral Sureste, aunque las parcelas...  
en ella incluidas provenían en su mayor parte de la unidad de actuación anterior.

En concreto todas las parcelas menos la de 67,50 m2 provienen de expedientes...  
anteriores, encontrándose cedidas las que tenían finalidad de dominio público (zonas...  
verdes y viario), habiéndose realizado la equidistribución y con edificabilidad asignada la...  
parcela neta resultante de 4.836,78 m2.

Es por ello, por lo cual aunque la finca de 67,50 m2 se incorpore en la unidad de...  
actuación redelimitada, y puesto que la equidistribución ya está realizada, a esta finca...  
no se le atribuye edificabilidad ni aprovechamiento ni ocupación.

La operativa con esta pequeña parcela de 67,50 m2 de superficie, será la de agruparla a...  
la de 4.836,78 m2 y segregar la porción afectada por la parada de autobús, la cual se...  
cederá al Ayuntamiento de Castro Urdiales para que quede afectada al uso público que...  
deriva de las alineaciones del presente estudio de detalle.

En todo caso, la totalidad de la parcela de 67,50 m2, tanto el trozo que quedará como...  
parcela neta como el trozo afectado al dominio y uso público quedará adecuadamente...  
urbanizada y acondicionada.

#### 5.- Situación actual y determinaciones sectoriales

A continuación se esboza la situación actual de los terrenos con la finalidad de detectar...  
posibles condicionantes a la ordenación:

##### Topografía y estado interior de los terrenos

La topografía de la parcela es sensiblemente llana, teniendo su punto de cota más bajo...  
a la +6,68 y la más elevada a 9,08, pero quedando el grueso de la misma a una cota...  
entorno a la +8.

La franja de suelo público situado al Sur de la parcela, absorbe un mayor desnivel,...  
sirviendo de transición entre la antedicha cota +8 y la de la acera, que llega a la +10,63.

El interior de la parcela está vegetada con hierba y plantas sin valor ecológico, donde...  
destaca la presencia de algunas especies invasoras, como la *contaderia sellana*.

(5)

El presente documento de E.D. de la...  
A.E. 14...  
en sesión de 23-11-2020...  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS - CASTRO URDIALES"

En virtud de ello se plantea como posible proyecto de desarrollo del presente estudio...  
por tanto, para poder establecer un uso hotelero cuya...  
edificabilidad sea la mayoría relativa de la parcela, es decir, al menos el 50,1% de la...  
edificabilidad total que se construya sobre la parcela —y no de la teórica—, y un uso...  
comercial categoría II.

Con esta idea se plantea zonificar en dos áreas la parcela, la Oeste que posibilite el...  
desarrollo de semisótanos y que previsiblemente se vincularía al uso hotelero mediante...  
proyecto y la Este que se vincularía previsiblemente al uso comercial.

#### 4.- Estructura de la propiedad

El ámbito objeto de estudio de detalle engloba seis suelos diferentes que se identifican...  
en el plano nº 3 del presente documento:

- Parcela catastral 2315402VP802:IN0001TB, de 4.836,78 m2
- Parcela catastral 2315403VP802:IN0001FB, de 67,50 m2
- Parcela catastral 2315401VP802:IN0001LB, de 505 m2
- Parcela catastral 2315201VP802:IN0001LB, de 32 m2
- Zona de viario existente
- Espacio público situado entre estas parcelas y el borde interior de la acera



(4)

CVE-2020-9965

LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 17.1.2020, en sesión de 17-11-2020  
en sesión de 17-11-2020  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIRPES - CASTRO URDIALES"

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 17.1.2020, en sesión de 17-11-2020  
en sesión de 17-11-2020  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIRPES - CASTRO URDIALES"

**TERMINACIÓN VINCULANTE AL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:** La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. En el plano que se adjunta bajo la denominación 5.2 del presente documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc) así como el gallo de vialito o vía férrea.

Carreteras: según el extracto del plano de carreteras de Cantabria, la única carretera cuyas servidumbres pudieran afectar a la parcela es el ramal de la autovía A-8, que establece como línea límite de edificación una distancia de 50 metros desde la línea blanca más próxima. La prolongación de Leonardo Rucabado, anterior CA-520, figura en los últimos planos de carreteras publicados como calle municipal.



(7)

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 17.1.2020, en sesión de 17-11-2020  
en sesión de 17-11-2020  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIRPES - CASTRO URDIALES"

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 17.1.2020, en sesión de 17-11-2020  
en sesión de 17-11-2020  
ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIRPES - CASTRO URDIALES"

En el plano nº 2 se puede observar la topografía contenida en la cartografía municipal.

#### Situación de contorno

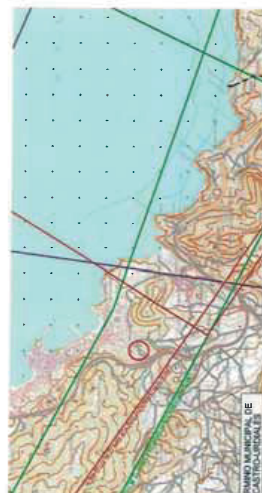
El contorno de los terrenos objeto de estudio de detalle se encuentra urbanizado y corresponde en su mayor parte con las aceras que bordean perimetralmente los terrenos vacantes de edificación y zonas verdes interiores a la acera.

#### Afecciones sectoriales

Hay tres afecciones sectoriales que se consideran evaluables de cara a su posible afección a la parcela, y que son las servidumbres aeronáuticas, las carreteras y la hidrología superficial.

Se analiza cada una de ellas:

- Servidumbres aeronáuticas: consultados los Reales Decretos tanto del aeropuerto de Santander como de Bilbao se constata que el término municipal de Castro Urdiales queda dentro de la Servidumbre de Operación de Aeronaves del Aeropuerto de Bilbao, si bien no del Plano de Servidumbres Aeronáuticas.



Extracto del plano de Servidumbre de Operación de Aeronaves del Aeropuerto de Bilbao, con la parcela marcada en rojo

Tramitada la autorización de la Dirección General de Aviación Civil al Estudio de Detalle, esta Dirección ha informado favorablemente el estudio de detalle

(8)





LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 1.34 en el ámbito de planificación  
en sesión de 12-11-2020  
"EL CIPRES" CASTRO URBIALES

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRES" CASTRO URBIALES

En el plano nº 5, 5.1 y 5.2 se pueden observar las posibles afectaciones descritas,  
concluyendo que la parcela solamente se encuentra afectada por la Zona de Policía de  
Carreteras, la inmutabilidad y las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao. Esto  
no limita la actividad de la parcela en los términos indicados si bien genera un  
procedimiento de autorización.

## 6.- Ordenación

La ordenación global de la parcela se basa en el establecimiento de una rasante y la  
creación de un volumen máximo edificable respecto de unas determinadas rasantes de  
asiento, dentro del cual podrán desarrollarse uno o varios edificios, de uso compartido  
o de diferentes usos, siempre dentro de los característicos y compatibles permitidos en  
la parcela.

A continuación se describe la ordenación contemplada en el estudio de detalle:

### A. Alineaciones (plano nº 6)

Se mantienen las alineaciones existentes, es decir, las que delimitan el espacio privado  
del público, ajustándolas a la presencia de la parada de autobús existente al Norte de la  
parcela.

### B. Rasantes exteriores (plano nº 6)

Las rasantes, aquí denominadas como "exteriores" para diferenciarlas de las de la  
urbanización interior de la parcela, son en este caso las de los cuatro espacios del  
ámbito que quedan fuera de la alineación:

- Zona verde suroeste: esta zona verde está formada por dos fragmentos, donde  
el más occidental es prácticamente residual por su escasa superficie. En relación  
con el otro fragmento, en él se deberá conseguir una zona utilizable destinada a  
juego de niños situada aproximadamente a la cota +8,30. Para obtener esta  
plataforma desde la carretera Sámano- Castro se formará un talud en sentido  
descendente.
- Vialio y cesión para parada de autobús: sus rasantes serán las actuales ya que  
estos espacios se encuentran actualmente urbanizados

(10)

El presente documento de E.D. de la  
D.E. 1.34 en el ámbito de planificación  
en sesión de 12-11-2020  
"EL CIPRES" CASTRO URBIALES

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRES" CASTRO URBIALES

En el plano nº 5, 5.1 y 5.2 se pueden observar las posibles afectaciones descritas,  
concluyendo que la parcela solamente se encuentra afectada por la Zona de Policía de  
Carreteras, la inmutabilidad y las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao. Esto  
no limita la actividad de la parcela en los términos indicados si bien genera un  
procedimiento de autorización.

- Zona verde Sur: las rasantes de este espacio se modifican de dos modos  
distintos en función de la "zona de rasante" en la que se encuentren. La "zona  
de rasante" es cada una de las áreas de la parcela que quedan divididas por la  
línea denominada "divisoria condiciones de rasante" en el plano 6.0 del  
presente estudio de detalle. En la "zona de rasante" Oeste se prevé la  
implantación de usos hoteleros y en la Este de usos comerciales, sin que esté  
determinación tenga carácter de vinculante.

La zona verde Sur, en su conjunto, se establecerá en el proyecto de obras con la  
única condición de que quede a cotas comprendidas entre la cota de la acera y  
la de la planta baja del edificio.

A estos efectos en la Zona Oeste, se podrían plantear dos supuestos, uno en el  
caso de que no se implante semisótano en cuyo caso la planta baja quedaría  
asentada sobre la cota +9,17 quedando la acera de la Carretera de Sámano a  
Castro más elevada, y otro, en el caso de que se construyera semisótano, caso  
éste, en el que el suelo de la planta baja de la edificación quedaría como cota  
posible más elevada a la +10,17.

Para la Zona Este, en cambio, no se posibilita la existencia de semisótano, en  
previsión de la implantación de los usos comerciales que se pretende hacer,  
existiendo un punto de la acera, en la zona de la glorieta, a la misma cota que la  
parcela. Por ello, y salvo mayores precisiones del proyecto de obras, se  
plantea un murete contra la acera de la Carretera de Sámano a Castro que  
permita mantener la cota de la zona verde a la de la plataforma, pudiendo  
atravesar dicha zona verde para el paso peatonal mediante escaleras, rampas o  
caminos a cota. Esta solución es muy similar a la aplicada en el Estudio de  
Detalle aprobado con anterioridad al presente.

En los planos nº 6 y 8 se puede observar con mayor detalle esta solución.

(11)





LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRES" CASTRO URDIALES

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

- posibilidad de un máximo de dos sótanos bajo dicho semisótano, o en caso de no construirse, bajo la plataforma (uno completo y otro que absorbería la parte enterrada del semisótano en caso de haberla)

- Para la zona Este:

- 2 plantas de altura máxima desde la rasante de la plataforma (más una planta bajo cubierta o ático)
- una altura máxima a cornisa de 7 metros, independientemente del número de plantas que se materialicen, y una altura máxima con ático o bajo cubierta de 10,50 metros
- lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de Castro Urdiales
- posibilidad de un máximo de un sótano bajo la rasante de la plataforma, sin que asome de la misma por ninguno de los puntos de la rasante resultante, y a implantar bajo los criterios generales del PGOU

#### 7.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

A continuación se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales por la ordenación objeto del presente estudio de detalle, mediante una tabla resumen de cumplimiento de parámetros urbanísticos:

#### CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| DETERMINACIÓN                                   | PGOU                    | ESTUDIO DE DETALLE          |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Ocupación máxima (art. X.9.8)                   | 4.111,26 m <sup>2</sup> | 3.970 m <sup>2</sup>        |
| Nº MÁX. PLANTAS (art. X.9.10)                   | 2 (+BC/AT)              | 2 (+BC/AT)                  |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA (art. X.9.9)              | 6.485,35 m <sup>2</sup> | ≤ 6.485,35 m <sup>2</sup> * |
| DISTANCIA MÍN. A FRENTE DE PARCELA (art. X.9.7) | Adosado o mín 3 m.      | 23 m                        |
| ALTURA MÁX. CORNISA (art. X.9.10)               | 7 m                     | 57 m                        |
| ALTURA MÁX. TOTAL (art. X.9.10)                 | 10,50 m                 | ≤ 10,50 m                   |

\* A justificar en proyecto de edificación

(15)

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRES" CASTRO URDIALES

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

El presente documento de E.D. de la  
A.E. 1.34, en su apartado 1.º, aprobado  
en sesión de 27-11-2020.

- Separación de 5 metros

Este área de movimiento permite edificios con longitudes de fachada de hasta 137 m, lo cual se encuentra expresamente permitido por este estudio de detalle, indicando que la limitación del PGOU a la longitud de fachada establecida en el artículo VIII.2.3 es referida a edificaciones residenciales únicamente, uso no permitido en la parcela objeto de estudio de detalle.

A continuación se describe la ordenación de volúmenes contemplada en el presente estudio de detalle:

#### Volumen

El volumen máximo propuesto en planta alcanza una ocupación de 3.970 m<sup>2</sup> (2.454 m<sup>2</sup> de Área de Movimiento 1 + 1.516 m<sup>2</sup> de Área de Movimiento 2) de superficie, quedando definido del modo siguiente:

- Planta similar a un óvalo, de máximo 137 metros de longitud por unos 48 metros máximos de ancho, según plano nº 7
- Delimitación por la línea de reitraneo, a 3 metros de la alineación de la parcela

El volumen máximo propuesto en alzado queda determinado por los siguientes parámetros, que distinguen la zona Oeste de la Este:

- Para la zona Oeste:

- 2 plantas de altura máxima desde la planta baja más una planta bajo cubierta o ático
- una altura máxima a cornisa de 7 metros medidos desde el suelo de planta baja, independientemente del número de plantas que se materialicen, y una altura máxima con ático o bajo cubierta de 10,50 metros
- lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de Castro Urdiales

(14)

LUNES, 18 DE ENERO DE 2021 - BOC NÚM. 10

ESTUDIO DE DETALLE  
"EL CIPRÉS - CASTRO URDIALES"

En relación con los usos, tal y como se ha indicado en este documento, el uso característico de la parcela es el de "hospedaje" teniendo como compatibles, entre otros, el de comercial categoría II. A estos efectos el uso característico tiene que suponer la mayoría relativa de la parcela.

#### 8.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la Unidad de Ejecución 1.74 "Ciprés" da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales en los términos del interés general que éste promueve.

Castro Urdiales, Agosto 2020

El Ingeniero.  
*[Firma]*  
D. José Francisco Gómez Urdiales  
Ing. Caminos, Canales y Puertos  
Cof. Nº 12.139

El presente documento de E.D. de la  
Unidad de Ejecución 1.74 "Ciprés"  
se aprueba y autoriza el 23.11.2020  
por el Sr. Secretario/a  
El Secretario/a  
SECRETARIA  
CASTRO URDIALES

(16)

2020/9965

CVE-2020-9965