

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

## AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

**CVE-2022-7361** *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle SUC El Cándano. Expediente 1146/2021.*

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 (LOTRUSCA), se hace público el Acuerdo adoptado en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Arnúero, de fecha 21 de septiembre de 2022, por el cual se procede a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado de "El Cándano", cuya parte resolutoria señala entre otros extremos:

"(...) PRIMERO.- Aprobar definitivamente el proyecto de ED de iniciativa pública formulado para el Sector de Suelo Urbano Consolidado (SUC) de El Cándano en los términos en que queda tras la incorporación de las observaciones y sugerencias emitidas por la Demarcación de Costas en Cantabria".

Adoptado dicho acuerdo y por ministerio de ley, artículo 65.2 LOTRUSCA, la suspensión de licencias acordada en su día con la aprobación inicial queda levantada con la aprobación definitiva.

En consecuencia, por el presente se procede a dar la correspondiente publicidad a la aprobación definitiva del expresado Estudio de Detalle, anexando la documentación que lo forma con su correspondiente índice documental, así como al efecto que tal aprobación tiene en relación con el levantamiento de la suspensión de licencias. La presente publicación por otra parte da lugar a la inmediata entrada en vigor del Estudio de Detalle.

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 quepa la interposición de cualquier otro recurso que los interesados pudieran estimar más conveniente a su derecho.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Todo lo cual se hace público a los efectos oportunos.

Arnúero, 26 de septiembre de 2022.

El alcalde-presidente,  
José Manuel Igual Ortiz.

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA Y ANEJOS

01	ANTECEDENTES Y OBJETO	2
	01.1.- Antecedentes	2
	01.2.- Objeto del Estudio de Detalle	4
	01.3.- Legislación aplicable	4
02	REALIDAD TERRITORIAL DEL ÁMBITO	5
03	DETERMINACIONES DEL PGOU PARA EL SECTOR SUNCQ06 DE QUEJO	8
04	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	10
05	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
06	CONSIDERACIONES FINALES	14
07	TOMA EN CONSIDERACIÓN DE INFORMES SECTORIALES	14
08	EQUIPO REDACTOR	16
	ANEXO 1. Informe de la Demarcación de Costas de Cantabria 05/05/2022	17

Se completa este ESTUDIO DE DETALLE con los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº2 PLANOS

- Plano 1. Localización
- Plano 2. Catastro y levantamiento topográfico de la parcela
- Plano 3. PGOU; planeamiento vigente
- Plano 4. Ordenación propuesta
- Plano 5. Alineaciones
- Plano 6. Rasantes
- Plano 7. Secciones tipo y viario

## 01 ANTECEDENTES Y OBJETO

### 01.1.- ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Estudio de Detalle comprende a las parcelas catastrales 6060328VP5166S0001HY, 6060308VP5166S0001TY y 6060327VP5156S, localizadas en la Avenida Juan Hormaechea números 11, 9 Y 9 BIS respectivamente, en el lugar conocido como *El Cándano*, topónimo que a partir de ahora dará nombre a este ED. Las actuaciones se ubican de manera íntegra en Suelo Urbano Consolidado. El nº de expediente municipal de este ED es el 1146/2021.

Las parcelas anteriores urbanísticamente están afectadas por una previsión de sistema viario, contenida en el PGOU, que partiendo desde la Avda. Juan Hormaechea las atraviesa y conecta con la calle La Barrosa en su tramo final frente al acceso al Hotel Olimpo. Del mismo modo, ambas parcelas aparecen afectadas por determinaciones de planeamiento referidas a previsiones de sistemas de espacios libres, el Q-EL-16 Sistema General y el Q-EL-20 Sistema Local.

Siendo de interés municipal continuar desarrollando el PGOU y sus determinaciones, se redacta este ED que persigue establecer las alineaciones y rasantes que afectan a este sistema viario y parcelas, así como reajustar las contenidas en el PGOU, ordenando detalladamente el modo de ejecución del vial y la ordenación de volúmenes edificatorios que hagan posible la consecuencia del aprovechamiento urbanístico privatizable adjudicado por el PGOU

Este espacio de El Cándano es relevante para el desarrollo del planeamiento por:

- Ordenar un espacio del frente marítimo de Quejo en el que no existe trama viaria, mediante la apertura de un vial que ayuda a crear tejido, y a que la vialidad y comunicaciones no se soporten de manera casi exclusiva en la Avda. Juan Hormaechea (CA-449).
- Significar el inicio de la obtención, mediante la cesión y urbanización, del sistema viario que en siguientes fases conectará con la calle La Barrosa, creando una nueva "manzana" y opciones de recorrido.
- Iniciar la obtención del Sistema General Q-EL-16, mediante la cesión del suelo junto al sistema viario anterior.
- Esponjar la trama urbana densamente urbanizada mediante la obtención de los sistemas de espacios libres (Q-EL-16 de manera parcial y Q-EL-20).
- Desarrollar la estrategia municipal en lo que refiere a las previsiones de plazas de aparcamiento públicas, dado que en esta primera fase se obtienen 46 plazas de aparcamiento públicas
- Significar el inicio de la obtención del frente marítimo en el espacio El Cándano-La Barrosa, que conectará en siguientes fases con el Paseo Marítimo actual a la altura de los apartamentos De la Hoz.

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUC EL CÁNDANO



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA



Imagen 1.- Encuadre territorial del Estudio de Detalle, al sur de la Avda. Juan Hormaechea y al este de la Playa de La Barrosa sobre cartografía catastral de 2021 y ortofoto de 2020.

El contenido de este ED se circunscribe a establecer alineaciones y rasantes (completando, adaptando o reajustando las prefijadas), ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento urbanístico vigente y de acuerdo con lo dispuesto por el apartado número 2 del artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

#### 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 circunscribe 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.

De acuerdo con el art. 61 de la LOTRUSCA, los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Se redacta este Estudio de Detalle por los servicios técnicos y equipo multidisciplinar de PLANEA medioambiente y urbanismo SL, a través de encargo del Ayuntamiento de Arnuevo, cuenta con técnicos competentes en urbanismo y obra civil.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de este estudio de detalle, se requiere de la siguiente gestión:

- *Proyecto de urbanización*
- *Proyecto de ejecución.*

#### 01.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por lo tanto, el objeto de este Estudio de Detalle es establecer alineaciones y rasantes, completando y reajustando las ya prefijadas en el planeamiento urbanístico y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PGOU.

#### 01.3. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Se considera como marco legislativo de referencia pero no exclusivo en materia de urbanismo las siguientes leyes estatales y decretos autonómicos.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.*
- *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.*
- *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*
- *Ley 22/1988, 28 julio, de Costas*
- *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUC EL CÁNDANO



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 02 REALIDAD TERRITORIAL

El ámbito del Estudio de Detalle se representa en los planos que acompañan a esta Memoria como Documento nº2. Este espacio de igual modo aparece ordenado en el planeamiento en los planos de ordenación ORD 2.3 Propuesta de planeamiento Quejo y en el ORD3.2 Secciones tipo y alineaciones. Todas las parcelas del ámbito aparecen zonificadas dentro del PGOU o planeamiento urbanístico vigente como Suelo Urbano Consolidado.

El ámbito del ED el Cándano posee una superficie de 6.119 m<sup>2</sup>, y comprende a las tres parcelas mencionadas anteriormente, cuyas principales características son las siguientes:

Ref. catastral	Superficie	Clase Suelo	Calificación/ Ordenanza
6060328VP5166S000IHY Parcela 28	5.394	SUC	OR3 Residencial Colectivo ORIO SG Espacios Libres ORII Sistema Viario
6060308VP5166S000IT Parcela 08	635	SUC	ORIO SG Espacios Libres ORII Sistema Viario
6060327VP5156S Parcela 27	90 parcial	SUC	ORII Sistema Viario

La realidad del ámbito muestra un espacio de gran centralidad y de fachada marítima que aparece sin desarrollar y carente de edificaciones. De esta manera las parcelas 28 y 08 son solares en donde aún es preciso completar la urbanización y procurar un adecuado engarce con la Avda. Juan Hormaechea, mientras que los 90 m<sup>2</sup>, de la parcela son un espacio residual en la trasera de una parcela ya consolidada por la construcción de un conjunto residencial que ya posee su edificabilidad agotada. Su topografía es llana, y actualmente aparece dedicado a la pradería y a espacios accesorios de los usos residenciales (acceso, aparcamiento). No existen edificaciones en el interior del ámbito.

La principal finca y la única capaz de contener usos residenciales (aprovechamiento urbanístico) es la parcela 28, que posee frente de 8 m. a la Avda. Juan Hormaechea (hoy en día finca conocida como Circo Bueno) y también un magnífico frente o fachada litoral de 78 m. junto a la Ría de Quejo y playa de La Barrosa. Dada esta colindancia con el frente litoral la finca aparece afectada tanto por el Dominio Público Marítimo Terrestre, como por sus servidumbres legales, cuestión que hace si cabe más necesario la formulación de este ED al objeto de conjugar intereses públicos y privados.

La realidad territorial actual muestra por tanto un suelo urbano que a pesar de contar con todos los servicios urbanos requiere para su desarrollo una urbanización que mejore y complete estas redes y dotaciones. De la misma manera el ámbito requiere para su desarrollo la consecución de los espacios públicos destinados a sistemas viarios y sistemas de espacios libres de convivencia ciudadana.

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA



*Imagen 2.- Frente del ámbito del ED a la Avda. Juan Hormaechea.*



*Imagen 3.- Acceso actual a la finca principal "Circo Bueno".*

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA



*Imagen 4.- Parcela colindante a la parcela 28, utilizada como aparcamiento de autocaravanas sin regularizar.*



*Imagen 5.- Fachada marítima y frente de la parcela 28, al fondo Hotel Olimpo.*

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUC EL CÁNDANO



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

### 03 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Arnúero fue aprobado el 30 de septiembre de 2013 (BOC nº53 del 6 de noviembre de 2013). En el plano ORD2.3 Quejo aparece reflejadas las ordenanzas de referencia para el ámbito del ED, así como la previsión de sistema viario que se pretende conseguir entre el fondo de la calle la Barrosa y la Avda. Juan Hormaechea. De igual modo se señalan los sistemas de espacios libres Q-EL-16 y Q-EL-20.

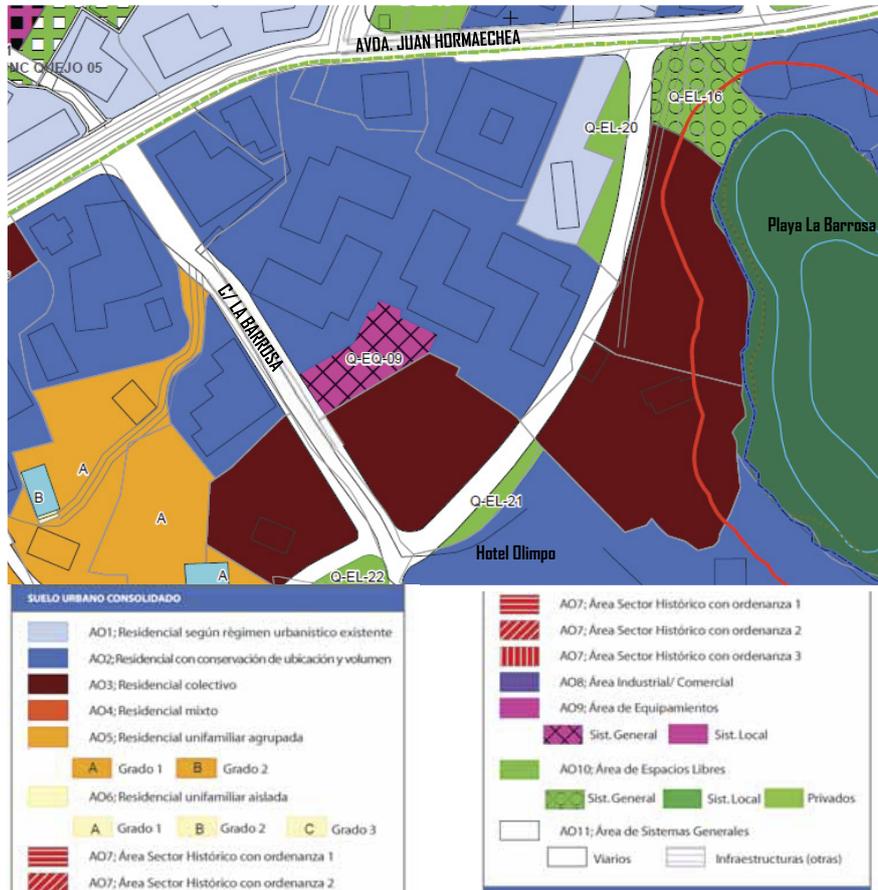


Figura 1. Detalle del Plano ORD 2.3 Propuesta de planeamiento Quejo 3. PGOU Arnúero. 2013

Respecto a la vialidad, de acuerdo con el art. 45 del PGOU y los planos de ordenación<sup>1</sup> de la serie 3 que regulan las condiciones generales de urbanización del sistema viario se determinan:

<sup>1</sup> Se advierte error en la anchura que determinan normativa y planos, prevaleciendo éstos últimos de acuerdo con el art. 5 Interpretación del plan del PGOU.

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUC EL CÁNDANO



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

- Sección tipo G, para el vial de nueva creación entre la Avda. Juan Hormaechea y la calle La Barrosa (frente al Hotel Olimpo) que atraviesa el ED y lo integra en el entramado viario de Quejo. Esta sección propuesta tipo G (9 metros de anchura); según el PGOU comprende un segmento de 235 m. lineales, en donde se establece una configuración tipo de 9 m de anchura con calzada de un carril y un único sentido de circulación de 3,00, dos aceras de 2.00 m de anchura en cada margen y un aparcamiento en línea de 2.00 m de anchura.



Figura 2. Detalle del Plano ORD 3.4 Secciones Tipo y Alineaciones. Bocarrero 4. PGOU Arnúero. 2013

Tal y como se recoge en las figura anteriores, figura nº1 y 2, el PGOU define someramente las alineaciones y rasantes. La cartografía de ordenación define alineaciones exteriores de manzana, que son las que establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías, equipamientos y espacios libres públicos y anexos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres o viario interior. El PGOU a través de su normativa deja para la planificación de detalle la concreción o incluso el ajuste de sus determinaciones de estas alineaciones y rasantes. En este sentido es importante, señalar que de acuerdo con la DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA las alineaciones y rasantes recogidas en el PGOU han de ser respetadas pero que poseen un carácter orientativo, debiendo ser completadas y mejoradas con levantamientos topográficos recogidos en los Estudios de Detalle.

De la misma manera, la normativa del PGOU establece que en viales de nueva creación será el Estudio de Detalle o el Proyecto de Urbanización el que determine las rasantes (Art. 19 PGOU), y de igual manera si se establecen calles particulares o privadas estas deberán estar recogidas en el ED.

El art. 232, Planeamiento complementario, define una serie de criterios para el establecimiento de las alineaciones.

**Art. 232.- Planeamiento complementario**

[...] se podrán elaborar Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado con el objeto de ajustar o completar las determinaciones previstas en este Plan General.

En relación a los Estudios de Detalle, la fijación de alineaciones establece los siguientes criterios:

- En el supuesto de edificios entre medianeras, se guardará la alineación definida por los edificios preexistentes y, si ésta no fuera regular, la nueva edificación se alineará el edificio preexistente que guarde mayor distancia a la arista exterior del vial o del espacio libre, público o privado.
- En el supuesto de la fijación de alineaciones de edificio aislado, se acomodarán a las alineaciones ya consolidadas por edificios preexistentes, que, si no fueran regulares, se aplicaría el criterio anterior para tales supuestos.
- Toda alineación exterior, al margen de los supuestos anteriores, deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a la arista exterior del vial, espacio libre o colindante particular, salvo que la Ordenanza de zona impusiera un retranqueo mayor, en cuyo caso se estará a ese último.
- En el supuesto de alineaciones exteriores con frente a las carreteras CA-141, CA-147, CA-148, CA-149 y CA-150, se estará a lo que determine la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, en particular a lo dispuesto en el Capítulo III "Uso y defensa de las Carreteras", así como la legislación sectorial aplicable.
- Así mismo, se respetará lo recogido en los planos de secciones tipo y alineaciones de la Memoria de Ordenación.
- La regulación de los cuerpos salientes respecto de la alineación exterior será la prevista en los artículos referentes a alineaciones.
- En el núcleo de Isla, se respetará lo recogido en el Plan Especial de Protección.

Del mismo modo, y tal y como aparece señalado en la figura nº1 y planos de ordenación del PGOU, y dada la singular localización del ámbito frente al litoral todas las parcelas aparecen afectadas por la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas. De esta manera la parcela 28 es colindante al este con el DPMT y consecuentemente aparece afectada por sus servidumbres legales. El establecimiento de las alineaciones y la ordenación de volúmenes se habrá de establecer asumiendo por lo tanto las prescripciones contenidas en esta Ley.

## 04 PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y CONDICIONANTES

La Ordenación definitiva de este espacio aparece reflejada en el *PLANO 4, PROPUESTA DE ORDENACIÓN*, en el que se plasma la ordenación detallada, completándose la ya establecida por el PGOU. La ordenación distingue con claridad los espacios públicos de los privados, y posibilita el aprovechamiento urbanístico privatizable, estableciendo:

1. Las rasantes que determinan la apertura del nuevo vial y su encaje en el actual sistema viario. Quedan fijadas en el *PLANO 7; RASANTES*. Las rasantes predefinidas en el PGOU se apoyan en el plano topográfico elaborado expresamente para el ED

(*PLANO 5; LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO*), asumiendo la determinación contenida en la DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA del PGOU.

2. Las alineaciones quedan fijadas en el *PLANO 6; ALINEACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS* donde se recogen con el suficiente detalle las alineaciones contenidas en el PGOU que distinguen entre espacios públicos y los privatizables. Dentro de los espacios públicos, éstas distinguen los elementos en que se descompone: calzada, aceras, espacios de aparcamiento y sistemas de espacios libres.  
En lo que refiere al vial de nueva creación las alineaciones contienen ciertas modificaciones que afectan a la sección tipo que se describen a continuación y se plasman en el plano 8 SECCIONES. En cualquier caso, no afectan al trazado de la calzada y su vialidad:
  - i. En tanto no se ejecute el vial por completo y para posibilitar el acceso a la parcela privatizable tal y como se viene haciendo en la actualidad. El acceso y salida se realizará por la Avda. Juan Hormaechea, estableciéndose por lo tanto de manera transitoria y provisional el vial como de dos sentidos de circulación. Dado que el vial planteado establece dos aceras de 2 metros, un cordón de aparcamiento de 2 m. y un carril de único sentido de 3 m. Se replantea la sección tipo haciendo desaparecer el cordón de aparcamiento para introducir el espacio necesario para el segundo sentido de circulación.
  - ii. Dado el déficit existente de espacios de aparcamiento en el núcleo de Quejo, y siendo la solución a este problema una prioridad municipal, se reformula la sección para que esta sea capaz de albergar baterías de aparcamiento (46 plazas) en aquellas partes en donde la calzada sea colindante con espacios destinados a suelo públicos.
3. Respecto a la parcela privatizable se señalan:
  - i. La alineación exterior de manzana privatizable.
  - ii. Retranqueo a colindantes;  $\geq 5$  metros
  - iii. Retranqueo a viales;  $\geq 5$  metros desde el eje de vial al límite de parcela.
  - iv. Línea de fachada a vía;  $\geq 3$  metros desde la línea de edificación al borde de parcela. Esta distancia se ajusta respecto de lo dispuesto por el PGOU para posibilitar los aprovechamientos urbanísticos.
  - v. El área libre de edificación resultado de aplicar los retranqueos anteriores a la alineación exterior de manzana
  - vi. Línea de edificación o zona de protección de Carretera Autonómica (CA-449).
  - vii. El área de movimiento de la edificación y la ordenación orientativa de los volúmenes.
  - viii. Las plantas bajo rasante de acuerdo al art. 70 del PGOU tendrán que retranquearse de las parcelas o edificios colindantes una distancia mínima de 0,50 m.
  - ix. El tránsito de DPMT, como corredor para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, en una franja de 6 m. medios tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

4. Modificaciones en la ordenación de espacios públicos:
- a. NO se introducen modificaciones en la ubicación que el PGOU determina para los espacios libres. En este sentido respecto del:
    - i. Sistema General de Espacio Libre EQ Q-EL-16; la ordenación detallada del borde de este SG en contacto con el vial de nueva apertura incluye las necesidades de espacio para ubicar las baterías de aparcamiento señaladas en el punto 2 anterior y la acera peatonal. En cualquier este espacio con uso aparcamiento y para tránsito peatonal son compatibles con los EL, y en cualquier caso son vinculados y a su servicio.
    - ii. Sistema Local Espacio Libre de SL Q-EL-20; la ordenación detallada de este espacio libre en el borde en contacto con el vial de nueva apertura incluye las necesidades de espacio para ubicar las baterías de aparcamiento señaladas en el punto 2 anterior y la acera peatonal. En cualquier este espacio con uso aparcamiento y para tránsito peatonal son compatibles con los EL, y en cualquier caso son vinculados y a su servicio.
  - b. NO se introducen modificaciones en la vialidad del ámbito. Los trazados y vialidad del ámbito se mantienen. Como se ha señalado en el punto 2 anterior se modifica la sección propuesta y se sustituye por otras ya incluidas en el PGOU, resultando:
    - i. Sección *A' Ampliada*; Que plantea una sección tipo de 19 m, que integra una calzada de 5 metros y dos sentidos de circulación, y a ambos lados sendas baterías de aparcamiento (5 m) y aceras (2 m). Las baterías también podrán disponerse a 60º, en el sentido de la marcha.
    - ii. Sección *I' Ampliada*; Que plantea una sección tipo de 14 m, que integra una calzada de 5 metros y dos sentidos de circulación, y a un lado una batería de aparcamiento (5 m) y acera (2 m), y al otro lado únicamente acera (2 m.). La batería de aparcamiento también podrá disponerse a 60º, en el sentido de la marcha.
    - iii. Sección *I*; Que plantea una sección tipo de 9 m, que integra una calzada de 5 metros y ambos lados sendas aceras (2 m.),  
Tal y como se ha señalado, en tanto no se ejecute por completo el vial que trasciende al ámbito de este ED, se establece de manera transitoria y provisional este vial como de dos sentidos de circulación para poder dar acceso a los usos residenciales tal y como sucede en la actualidad. Las secciones propuestas serán capaces en el momento en que el vial se desarrolle por completo de contener con carácter general en la margen junto al mar, el cordón de aparcamiento previsto por el PGOU.
5. En el *PLANO 4, PROPUESTA DE ORDENACIÓN* y en el *PLANO 6; ALINEACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS* se dispone la ordenación los volúmenes edificados con carácter orientativo, y que podrá ser modificada de acuerdo con el proyecto constructivo siempre y cuando se respete el área de movimiento que aparece ya determinada por el ED y es definitiva. La ordenación de volúmenes, y el señalamiento de las áreas

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

movimiento de edificación cumplen con lo establecido por las servidumbres legales de la Ley de Costas. La ordenanza particular para este SUC admite edificaciones de uso residencial colectivo.

Se conservar todos los parámetros y estándares urbanísticos señalados en el PGOU si bien se producen los lógicos ajustes resultado de la aplicación del levantamiento topográfico, de la concreción de alineaciones y rasantes.

Este ED se remite a las ordenanzas de referencia definidas por el PGOU y la ficha de desarrollo del sector:

- **OR3** para la ordenación residencial colectiva
- **OR17** para la ordenación de las Áreas de Espacios Libres
- **OR11** para la ordenación a la Red Viaria.

Se señalan además los siguientes condicionantes referidos al cumplimiento de la Ley de Costas y del Reglamento General de Costas.

1. la superficie del ámbito afectada por la servidumbre de protección quedará excluida del área de movimiento de las edificaciones tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y sin posibilidad de ocupar dicha zona con ningún elemento asociado a las mismas (aleros, vuelos, balcones...).
2. En la zona de servidumbre de protección, los usos que se definan en el correspondiente proyecto de urbanización deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, y contar con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo previsto en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.
3. En la zona de servidumbre de tránsito, el régimen de usos aplicable será el definido en el art. 27 de la Ley de Costas, y no podrá ser objeto de cierres (de ningún tipo) ni elementos que interrumpan la continuidad del tránsito público peatonal y de vehículos de vigilancia y salvamento. Su destino previsto es su ocupación para la ejecución de paseo marítimo dando continuidad a los ya existentes en Quejo.

## 05 JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por el art. 61 de la LOTRUSCA. Este Estudio de Detalle posee las siguientes características y determinaciones:

- Es técnicamente viable. Arnúero posee un Plan General de Ordenación Urbana, y el ED se redacta como Instrumento Complementario de este planeamiento.
- No introduce ningún cambio en las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento, ni introduce o modifica determinación alguna que pueda afectar a la estructura general del PGOU.
- No se modifican parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU.

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

- De acuerdo con el art. 232 del PGOU se justifica la redacción de este ED en la necesidad de ajustar y completar alineaciones, rasantes, ordenar volúmenes, y determinar la localización de los suelos públicos destinados a espacios libres.
- Las alineaciones y rasantes que de acuerdo con el PGOU han de ser respetadas, pero poseen un carácter orientativo, son completadas y mejoradas con el levantamiento topográfico recogido en este Estudio de Detalle.
- Los accesos a las parcelas quedan en cualquier caso perfectamente integrados en la trama urbana existente.

El Estudio de Detalle, salvo error u omisión, por tanto, cumple las disposiciones urbanísticas y de ordenación del territorio vigentes para su planteamiento y aprobación.

## 06 CONSIDERACIONES FINALES

Este Estudio de Detalle contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones según las posibilidades que la Legislación urbanística, el Reglamento Urbanístico y el planeamiento urbanístico confieren a estos documentos.

Estando redactado este ED y los planos que se acompañan de acuerdo con las disposiciones en vigor emanadas de la legislación vigente, es por lo que se somete a consideración y estudio de los Organismos oficiales para que aprueben la propuesta que con esta fecha se solicita.

## 07 TOMA EN CONSIDERACIÓN DE INFORMES SECTORIALES

Se recibe con fecha 09/05/2022 por parte de la Demarcación de Costas en Cantabria informe previo con CARÁCTER FAVORABLE CONDICIONADO a la inclusión en la parte normativa del Estudio de Detalle de una serie de observaciones, sugerencias e indicaciones.

El art. 61, Estudios de Detalle, de la LOTRUSCA determina que los ED incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. En este sentido cabe señalar que:

- El ED se somete a la normativa del PGOU que no se ve modificada.
- El ED no posee una normativa de carácter específico.
- Las observaciones, sugerencias e indicaciones que apunta el informe de la Demarcación de Costas se incluyen quedan incluidos en la Memoria del ED en su apartado 04 Propuesta de Ordenación y Condicionantes como determinaciones de obligado cumplimiento.

El informe completo de la Demarcación de Costas en Cantabria se adjunta como anexo 1. A continuación se reproducen cada una de las observaciones que realiza la Demarcación y su toma en consideración dentro del documento de ED.

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

<b>Observación 1</b>
<p>1. La posición de las edificaciones definida en el plano 6 se ajusta estrictamente al límite interior de la zona de servidumbre de protección. Ante esta posición de contigüidad, se recomienda un cuidadoso replanteo de las alineaciones próximas al citado límite para evitar su invasión en fase de ejecución (la cual constituiría una infracción tipificada en el artículo 90.i de la Ley de Costas). En todo caso, la superficie del ámbito afectada por la servidumbre de protección debe quedar excluida del área de movimiento de las edificaciones tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y sin posibilidad de ocupar dicha zona con ningún elemento asociado a las mismas (aleros, vuelos, balcones...). Estas condiciones deben establecerse expresamente en la normativa del Estudio de Detalle, para su consideración en los correspondientes proyectos de edificación.</p> <p>En la zona de servidumbre de protección, los usos que se definan en el correspondiente proyecto de urbanización deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, y contar con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo previsto en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.</p>
<p><i>Toma en consideración:</i> Se incluye este condicionado en la Memoria del ED en su apartado 04 Propuesta de Ordenación y Condicionantes (pág. 13).</p>
<b>Observación 2</b>
<p>2. La normativa del Estudio de Detalle debe expresar el régimen aplicable a la zona de servidumbre de tránsito, que no podrá ser objeto de cierres ni elementos que interrumpan la continuidad del tránsito público peatonal y de vehículos de vigilancia y salvamento.</p>
<p><i>Toma en consideración:</i> Se incluye este condicionado en la Memoria del ED en su apartado 04 Propuesta de Ordenación y Condicionantes (pág. 13)..</p>
<b>Observación 3</b>
<p>3. Finalmente, el Estudio de Detalle debe justificar si se requiere o no la apertura de accesos públicos al mar en este ámbito de planeamiento para cumplir las determinaciones del artículo 28 de la Ley de Costas (que establece que, en suelos urbanos y urbanizables, los accesos rodados deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros).</p>
<p><i>Toma en consideración:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- No se requiere la apertura de accesos públicos al mar en este ámbito de Suelo Urbano Consolidado correspondiente con el ED.</li><li>- Se consideran accesos al mar existentes y recogidos en planeamiento:<ul style="list-style-type: none"><li>- El actual acceso al mar al sur del Hotel Olimpo (referencia catastral 6060317VP5165N0001DR)</li><li>- El acceso al mar que va a garantizar el PGOU mediante el espacio libre de sistemas generales Q-EL-16, al norte de este ámbito, y que se desarrolla entre la Avda. Juan Hormaechea, el vial de nueva apertura y el mar.</li></ul></li><li>- Acceso rodado. Estos accesos garantizan el cumplimiento del parámetro de separación máxima de 500 m. para los accesos rodados al mar que determina el art. 28 de la Ley de Costas.</li><li>- Accesos peatonales. Respecto al acceso peatonal se considerada que dada la proximidad del ámbito del ED al Q-EL-16 (60 m. desde su lindero más desfavorable) y que dada la existencia del acceso peatonal y rodado al mar al sur del hotel Olimpo (catastral 6060317VP5165N0001DR) los 200 m. de separación entre accesos se contabilizarían desde este acceso hacia el norte coincidiendo de manera aproximada con la divisoria entre las parcelas 6060317VP5165N0001DR y 6060309VP5166S0001FY que no forman parte del ámbito de este ED.</li></ul>

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUC EL CÁNDANO*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 08 EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de este documento está constituido por los profesionales de PLANEA medioambiente y urbanismo, SL:

- Rubén Vadillo Ibáñez, geógrafo especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, colegiado 398.
- Guillermo González Álvarez, arquitecto Técnico, colegiado 993 CDAATCAN.
- Sergio Sainz de la Maza Ruíz, geógrafo y Urbanista, colegiado 369.
- Marta González Saro, ingeniero Civil, especialidad en construcciones civiles, colegiado nº18578.

Colindres 11 de mayo de 2022:



Guillermo González Álvarez



Rubén Vadillo Ibáñez



Marta González Saro



Sergio Sainz de la Maza  
Ruíz



MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192

mayo 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUC EL CÁNDANO



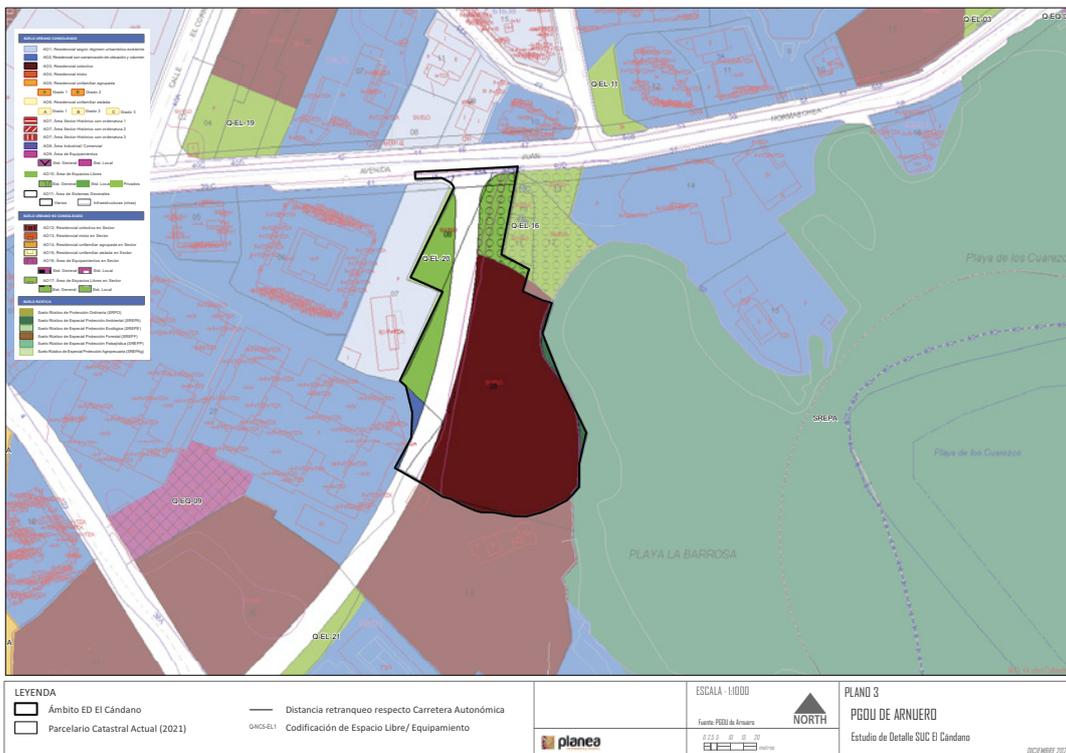
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

ANEXO 1. Informe de la Demarcación de Costas de Cantabria 05/05/2022



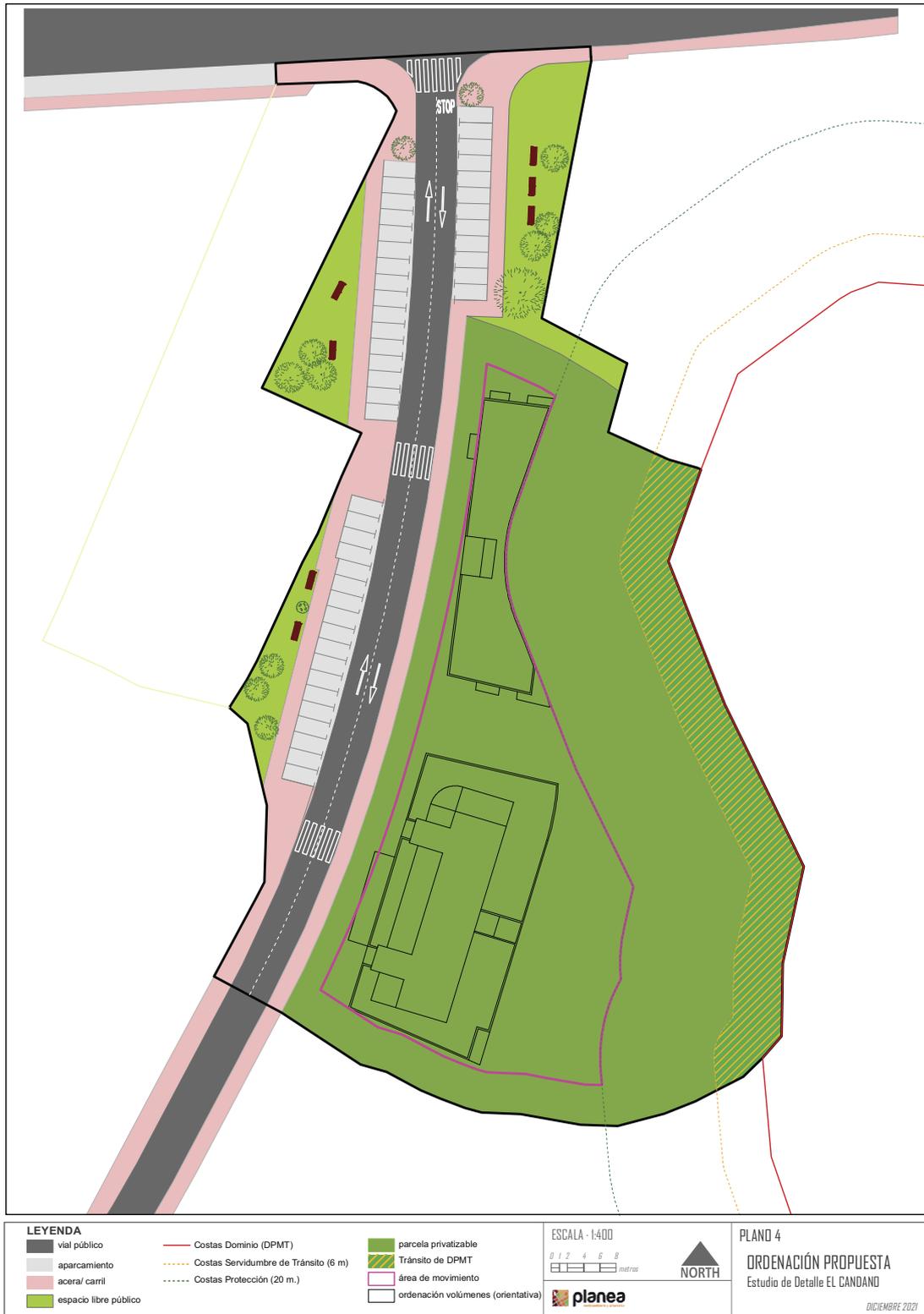
CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



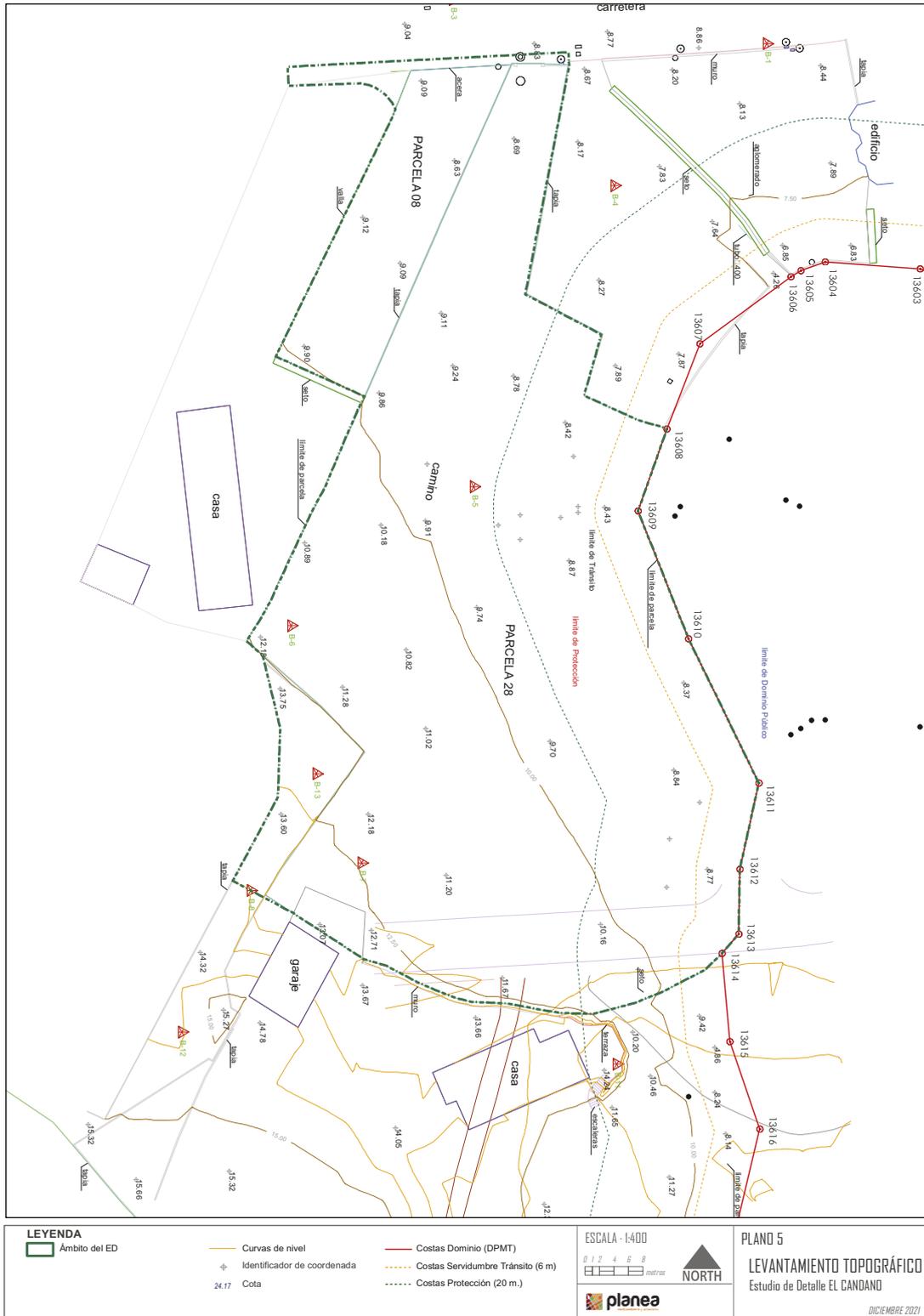
CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



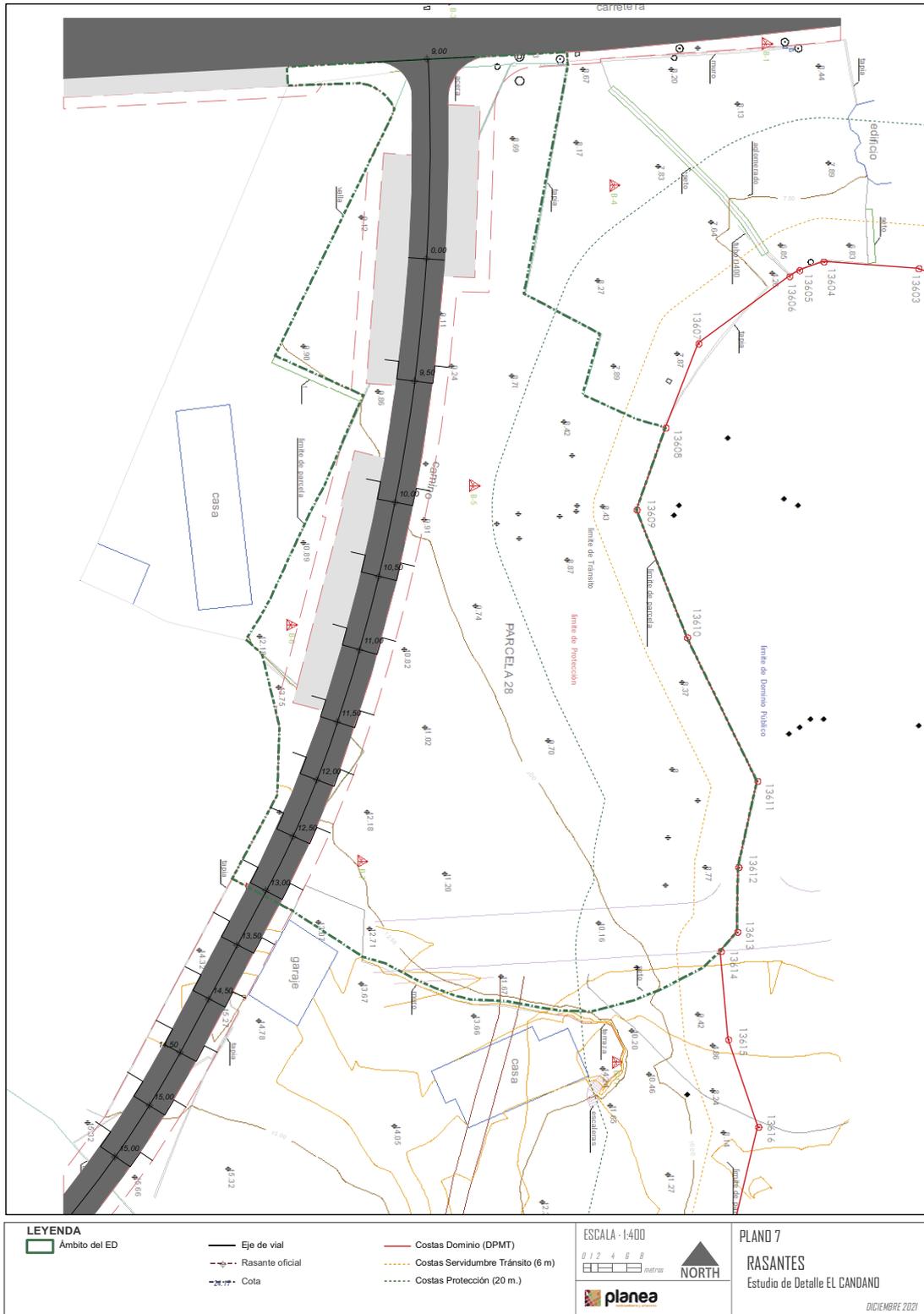
CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



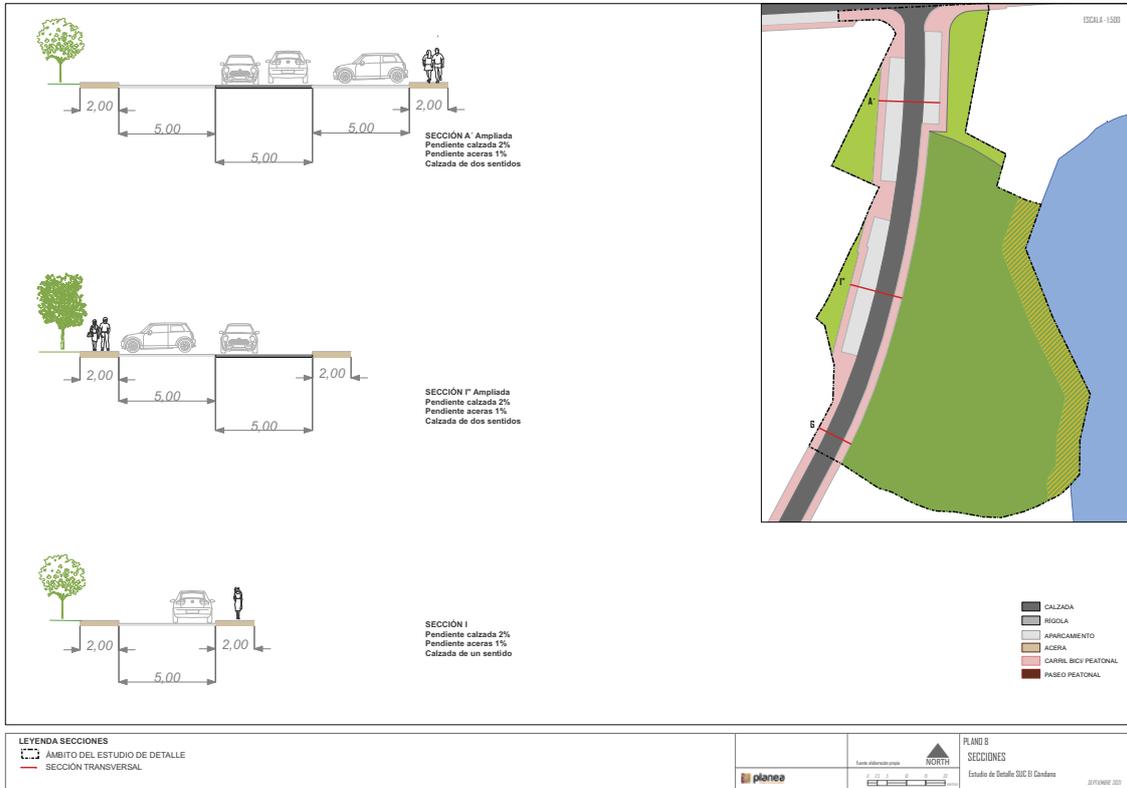
CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

Demarcación de Costas en Cantabria

O F I C I O

S/REF.

N/REF. PLA01/22/39/0005 JOA/AJG

ASUNTO Informe sobre Estudio de Detalle de un  
ámbito de suelo urbano consolidado en El Cándano  
(Quejo), en el T.M. de Arnuero

SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

SIR

Con fecha 29.04.22 se ha recibido su solicitud de informe sobre el documento indicado en el asunto, suscrito el 15 de diciembre de 2021 por Rubén Vadillo Ibáñez, Guillermo González Álvarez, Sergio Sainz de la Maza Ruiz y Marta González Saro.

El documento se ha obtenido mediante descarga del portal web de transparencia del Ayuntamiento de Arnuero. Según la información disponible en el portal, el estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11.04.22.

El artículo 117.1 de la Ley de Costas establece que el órgano competente para la aprobación inicial de los planeamientos territoriales y urbanísticos que ordenen el litoral deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que este emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Por otra parte, el artículo 227.4.b del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, determina que los Servicios Periféricos de Costas emitirán los informes previstos en el artículo 117 de la Ley de Costas cuando se trate de Estudios de Detalle.

Examinado el Estudio de Detalle, se comprueba lo siguiente:

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Arnuero fue aprobado el 30 de septiembre de 2013, y clasifica el ámbito denominado El Cándano como suelo urbano consolidado. El presente Estudio de Detalle, de iniciativa pública, se redacta con el objetivo de:
  - Completar la definición de las alineaciones y rasantes del vial público definido en el PGOU que atraviesa este ámbito, modificando la sección-tipo prevista en el PGOU (vial de sentido único) para que, en tanto se completa la ejecución del vial hasta la calle La Barrosa, permitir el doble sentido de circulación, con entrada y salida desde la avenida Juan Hormaechea hacia el ámbito del presente estudio de detalle.

CORREO ELECTRÓNICO

buzon-dccantabria@miteco.es

Página 1 de 3

C\ VARGAS, 53  
SANTANDER 39071

Teléfono 942395800

CVE-2022-7361

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



- Definir las alineaciones de la edificación en la parcela catastral 6060328VP5166S0001HY respecto del citado vial, las fincas colindantes y las zonas de servidumbre definidas en la Ley de Costas (que afectan a la finca por su proximidad a la ribera de la ría de Quejo).
- 2. Los planos del Estudio de Detalle incorporan de forma sensiblemente correcta la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y los límites interiores de sus zonas de servidumbre de tránsito y de protección según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 30.11.06. El límite interior de la zona de servidumbre de protección se hace coincidir, en todo el ámbito, con la alineación que define el límite exterior del área de movimiento de las edificaciones.
- 3. La normativa del Estudio de Detalle no define el régimen de coordinación con la Ley de Costas ni, en concreto, las determinaciones aplicables a la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección.

A la vista de todo ello, se informa:

1. La posición de las edificaciones definida en el plano 6 se ajusta estrictamente al límite interior de la zona de servidumbre de protección. Ante esta posición de contigüidad, se recomienda un cuidadoso replanteo de las alineaciones próximas al citado límite para evitar su invasión en fase de ejecución (la cual constituiría una infracción tipificada en el artículo 90.i de la Ley de Costas). En todo caso, la superficie del ámbito afectada por la servidumbre de protección debe quedar excluida del área de movimiento de las edificaciones tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y sin posibilidad de ocupar dicha zona con ningún elemento asociado a las mismas (aleros, vuelos, balcones...). Estas condiciones deben establecerse expresamente en la normativa del Estudio de Detalle, para su consideración en los correspondientes proyectos de edificación.

En la zona de servidumbre de protección, los usos que se definan en el correspondiente proyecto de urbanización deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, y contar con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo previsto en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

2. La normativa del Estudio de Detalle debe expresar el régimen aplicable a la zona de servidumbre de tránsito, que no podrá ser objeto de cierres ni elementos que interrumpan la continuidad del tránsito público peatonal y de vehículos de vigilancia y salvamento.
3. Finalmente, el Estudio de Detalle debe justificar si se requiere o no la apertura de accesos públicos al mar en este ámbito de planeamiento para cumplir las determinaciones del artículo 28 de la Ley de Costas (que establece que, en suelos urbanos y urbanizables, los accesos rodados deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros).

El presente informe de observaciones y sugerencias se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

MIÉRCOLES, 5 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 192



Una vez atendidas las indicaciones del informe, y antes de su aprobación definitiva, deberá remitirse un ejemplar completo del Estudio de Detalle, debidamente diligenciado, para la emisión del informe previsto en el apartado 2 de la citada disposición.

El Jefe de la Demarcación,  
José Antonio Osorio Manso