

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

## AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

**CVE-2023-8181** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle Especial SUNC-Q05, La Huertona, del Plan General de Ordenación Urbana de Arnúero. Expediente 1134/2021.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 18 de septiembre de 2023 se procedió a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle Especial correspondiente al siguiente ámbito de conformidad con la documentación técnica suscrita por Planea Medioambiente y Urbanismo, S. L. y que afecta a las siguientes parcelas:

PARCELAS CATASTRALES
5863201VP5156S0001FW
5863202VP5156S0001MW
5863204VP5156S0001KW
5863205VP5156S0001RW
5863206VP5156S0001DW
5863208VP5156S0001IW
5863209VP5156S0001JW
5863210VP5156S0001XW
5863210VP5156S0003QR
5863210VP5156S0004WT
5863211VP5156S

Siendo el contenido de dicho acuerdo en su parte dispositiva el siguiente:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el proyecto de Estudio de Detalle de categoría Especial de iniciativa pública formulado para el SUNC-Q05 La Huertona, documento adaptado a la Ley de Cantabria 5/2022 (LOTUCA).

SEGUNDO.- Procédase, conforme al artículo 111 LOTUCA, a la publicación íntegra del E.D. en el Boletín Oficial de Cantabria, no entrando en vigor hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Una vez producida dicha publicación se remitirá un ejemplar completo del Plan o instrumento de ordenación o gestión de que se trate, al Registro de Planeamiento y Gestión Urbánica de Cantabria.

TERCERO.- De conformidad el apartado 4 del artículo 89 LOTUCA, la aprobación definitiva producida conforme a lo expuesto determinará por sí misma la extinción del régimen de suspensión de licencias.

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

CUARTO.- Notifíquese personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dar cuenta a efectos informativos al órgano ambiental participante en el trámite de evaluación ambiental, así como al Servicio de Carreteras Autonómicas en tanto que órgano sectorial informante durante la tramitación urbanística."

Se anexa al presente dicha documentación técnica que sirve de soporte al Estudio de Detalle, la cual se encuentra disponible bajo la denominación "DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA\_EstudioDetalle\_LaHuertona\_2022", en el Portal de Transparencia alojado en la Sede Electrónica municipal mediante la siguiente url:

<https://arnuero.sedelectronica.es/transparency/c34c5bc3-e147-4abc-a528-0041b0f8a9b4/>

ruta: "7. URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y MEDIO AMBIENTE/7.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO/7.1.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO/7.1.3.7 ESTUDIO DE DETALLE ZONA DE "LA HUERTONA" (EXPTE. 1134/2021)".

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, haciendo público asimismo el efecto que tal aprobación tiene en relación con el levantamiento de la suspensión de licencias para el expresado ámbito.

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 correspondiente notificación personal.

Todo lo cual se hace público a los efectos oportunos.

Arnuero, 19 de septiembre de 2023.

El alcalde-presidente,  
José Manuel Igual Ortiz.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



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	6
	01.3.- Legislación aplicable	6
02	REALIDAD TERRITORIAL DEL ÁMBITO	7
	02.1.- Ámbito y planeamiento urbanístico	7
	02.2.- Gestión urbanística	10
03	DETERMINACIONES DEL PGOU PARA EL SECTOR SUNCQ05 DE QUEJO	11
04	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
	04.1.- Sistema de gestión	15
	04.2.- Ordenación detallada	16
05	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	19
06	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	20
07	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	21
	07.1.- Informe de Sostenibilidad Económica	21
	07.2.- Costes de urbanización	22
	07.3.- Valoración económica del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes	22
08	IMPACTO AMBIENTAL	23
09	CONSIDERACIONES FINALES	24
10	EQUIPO REDACTOR	24

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. Levantamiento topográfico
- Plano 6. Alineaciones
- Plano 7. Rasantes
- Plano 8. Secciones tipo y viario
- Plano 9. Redes de servicio
- Plano 10. Resumen ejecutivo

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 01 ANTECEDENTES Y OBJETO

### 01.1.- ANTECEDENTES

El presente documento constituye el *Estudio de Detalle del ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC Q05 La Huertona* del PGOU de Arnüero, localizado en Quejo, y su contenido se circunscribe a establecer alineaciones y rasantes (completando, adaptando o reajustando las prefijadas), ordenar los volúmenes y completar la red de comunicaciones con las vías interiores de acuerdo con las especificaciones del planeamiento urbanístico vigente de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA).

Las actuaciones que conforman este Estudio de Detalle se ubican de manera íntegra en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-Q5 también denominado "La Huertona". Posee una extensión de 12.415 m<sup>2</sup> y es un ámbito delimitado para completar la trama residencial del núcleo urbano de Quejo en una posición de gran centralidad dentro del núcleo turístico. Se localiza al norte de la Avda. Juan Hormaechea en su encuentro con la calle Cuarezo concretamente en la trasera del frente edificado de esta Avda (tras el Hotel Los Arces y un supermercado local) y abarca hasta la calle El Solarón desde donde actualmente tiene su acceso todas las parcelas que lo componen.



*Imagen 1.- Encuadre territorial del Estudio de Detalle, entre la Avda. Juan Hormaechea y la calle El Solarón, sobre cartografía catastral y ortofoto de 2021.*

Por el pleno del Ayuntamiento de Arnüero de sesión de 20 de septiembre de 2021, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Arnüero, y de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 de la

Página 2 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Ley 7/1985, de 2 de abril, y 84 de la vigente en ese momento Ley de Cantabria 2/2001 (LOTRUSCA), se procede a la publicación íntegra en el BOC de la citada modificación con fecha 10 de noviembre de 2021, en el BOC nº216.

Esta Modificación Puntual nº2 del PGOU, adapta el planeamiento urbanístico municipal a los cambios sobrevenidos e introducidos por la entrada en vigor del Artículo 28 de la Ley 7/2014 de Cantabria, que modifica el apartado nº2 del art. 61 de la derogada LOTRUSCA, que esencialmente habilitan al ED como instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado en suelo urbano no consolidado. De esta manera, este apartado número 2.c del artículo 61 de la LOTRUSCA redactado por número dos del artículo 28 de Ley 7/2014 de Cantabria, de 26 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas («B.O.C.» 30 diciembre) incluyó una nueva “competencia” del Estudio de Detalle en Cantabria, como instrumento de ordenación;

**Artículo 61 Estudios de detalle. LOTRUSCA (derogado)**

[...]

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

[...]

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.**

El texto y normativa vigente que regula los ED aparece en la LOTUCA en el art. 82:

**Artículo 82 Estudios de Detalle. LOTUCA (vigente)**

[...]

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, en las unidades de actuación, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación.

[...]

Coherentemente, la misma Ley modificó el Artículo 47.2 de la LOTRUSCA, que regulaba las Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

**Artículo 47 Determinaciones en suelo urbano no consolidado. LOTRUSCA (derogado)**

2. La ordenación de estos ámbitos podrá llevarse a cabo bien directamente en el planeamiento general, bien a través de un Estudio de Detalle que podrá modificar o completar la ordenación que, en su caso, hubiera establecido el planeamiento general.

El texto y normativa vigente que regula los ED en los SUNC (actuaciones de renovación o reforma) aparece en la LOTUCA en el art. 70:

**Artículo 70 Determinaciones en suelo urbano. LOTUCA (vigente)**

2. Cuando el Plan General identifique ámbitos sujetos, en su caso, a actuaciones de renovación o reforma de la urbanización podrá incorporar directamente su ordenación detallada.

Dicha ordenación, de ser necesario, podrá ser completada o modificada mediante un estudio de detalle especial.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

En esta MP nº2 del PGOU, se determina que el instrumento de ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado será, optativamente, el Plan Parcial o el Estudio de Detalle, si bien con las limitaciones y disposiciones señaladas en los art. 47 y 61 de la LOTRUSCA - sustituidos por los art. 70.2 y 82 de la LOTUCA- , y las determinaciones señaladas por la nueva redacción del artículo 233; Sectorización que determina los condicionantes previos y el contenido mínimo que deben cumplir y desarrollar los Estudios de Detalle.

**Art. 233.- Sectorización (Redacción modificada por MP nº2 del PGOU 20/09/2021 y BOC 10/11/2021).**

*Cada sector de suelo urbano no consolidado podrá ser desarrollado mediante Plan Parcial o mediante Estudio de Detalle, en este último caso cuando se cumplan las siguientes condiciones en dicho instrumento;*

*1.- No podrá modificar la ubicación, extensión y carácter de espacios libres, equipamientos y viales cuando los mismos tengan señalado su carácter vinculante en el planeamiento general.*

*2.- No podrá modificar la ubicación, extensión y carácter de espacios libres equipamientos y viarios colindantes con el dominio público marítimo terrestre, que estén señalados como sistemas generales de planeamiento o que se ubiquen en zonas ordenadas por el Plan de Ordenación del Litoral, por el Plan de Ordenación de los Recursos de Naturales de las Marismas de Santoña Victoria y Joyel o en zona declarada Lugar de Interés Comunitario.*

*3.- Las modificaciones en la red viaria interior no podrán afectar a otros sectores ni perjudicar a propietarios de suelos exteriores al sector salvo que se acredite la autorización de estos, reflejando en tal caso los cambios que se generan en la red exterior que no podrán infringir lo establecido en los dos apartados anteriores*

*4.- El sector de Suelo Urbano No Consolidado desarrollado mediante Estudio de Detalle no contendrá ordenanza específica remitiéndose a las ordenanzas de aplicación contenidas en el Plan General. Cuando sean de aplicación varias ordenanzas podrá distribuir los volúmenes atendiendo a las mismas con sujeción en su caso a las zonas de ordenanza establecidas en el Plan General. La asignación de usos, tipologías, usos predominantes, densidades y aprovechamiento medio y plazos de ejecución serán los definidos en la ficha del Plan General.*

*Dicho Estudio de Detalle, habrá de definir al menos;*

*1.- Las rasantes.*

*2.- Las alineaciones teniendo en cuenta el trazado de las redes de servicios que habrá de recoger: El viario, la red de suministro de agua potable, de saneamiento y de suministros eléctricos de telecomunicaciones atendiendo a sus puntos de conexión con los servicios existentes.*

*3.- Las modificaciones que introduzca en la red viaria, de servicios y de espacios libres y equipamientos, con las limitaciones del apartado anterior.*

*4.- La ordenación de volúmenes con expresa indicación de la localización de los que se destinen a cumplir la reserva de vivienda protegida.*

*5.- La edificabilidad privatizable que resulta de aplicar los parámetros de las fichas de ordenación del sector y las ordenanzas aplicables según dicha ficha, la densidad y la ocupación netas resultante de la aplicación de dichos parámetros.*

*6.- En la Memoria del Estudio de Detalle se contendrá una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que exprese su coste aproximado y que complete la contenida en la ficha de sector PGOU.*

De acuerdo con el art. 82 de la LOTUCA, los estudios de detalle podrán ser **comunes** o **especiales**, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Se considera estos contenidos como mínimos exigibles, que incluyen en el apartado 6 una estimación o evaluación económica de los costes de ejecución (urbanización e implantación de servicios) a los que se añaden otros documentos exigidos por las fichas de sector del PGOU.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

### **Artículo 82 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 podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, 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.

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, en las unidades de actuación, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto en la ordenanza de aplicación.

4. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Planeamiento General.

Este Estudio de Detalle desarrolla la ordenación definida por el PGOU en una unidad de actuación en Suelo Urbano y por tanto se lo considera un Estudio de Detalle Especial. La iniciativa es pública.

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 Arnüero, cuenta con técnicos competentes en urbanismo y obra civil.

Este Estudio de Detalle además integra y se apoya para su redacción en los siguientes documentos promovidos por el Ayuntamiento de Arnüero:

1. *Proyecto de Urbanización del Viario Interior del Sector SUNC Q-05 La Huertona y obtención de Espacios Públicos. Fase I* (exp. 732/18), promovido por el Ayuntamiento de Arnüero suscrito por la ingeniero civil, Marta González Saro, aprobado por unanimidad del pleno del Ayuntamiento de Arnüero en sesión de 27/12/2018.
2. *Proyecto de Tasación Conjunta. Expropiaciones en urbanización, accesos y obtención de espacios públicos en Isla. Fase I. Proyecto de Urbanización del Viario interior y obtención de espacios públicos del Sector SUNC Q-05 La Huertona*, Exp. 624/19 municipal en sede de aprobación definitiva. Aprobado provisionalmente con fecha 7 de octubre de 2020 por el Ayuntamiento, y remitido a la CROTU en fecha 19 de octubre de 2020, para su aprobación definitiva.

Página 5 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Al objeto de establecer alternativas de ordenación, se analizarán y evaluarán todas aquellas alternativas técnica y económicamente viables, incluidas las que dentro de los procesos de participación ciudadana puedan registrar o aportar los interesados y/o propietarios del sector.

La redacción de este ED se inicia por el Ayuntamiento en diciembre de 2019, completándose un primer documento de trabajo el 28/04/2020. Este documento para aprobación inicial incluye modificaciones a ese primer documento introducidas entre septiembre-noviembre de 2021. Con posterioridad a la aprobación definitiva de este estudio de detalle, se requiere de la siguiente gestión:

- *Proyecto de urbanización*
- *Proyecto de Reparcelación.*

## 01.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por lo tanto, el objeto de este Estudio de Detalle es completar la ordenación definida por el planeamiento urbanístico:

- Estableciendo alineaciones y rasantes, completando las ya prefijadas en el planeamiento urbanístico.
- Completando la red de comunicaciones con las vías interiores.
- Completando y alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos.
- Ordenando los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PGOU.

## 01.3. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Se considera como marco legislativo 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 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.*



MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 02 REALIDAD TERRITORIAL DEL ÁMBITO

### 02.1.- ÁMBITO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El ámbito del Estudio de Detalle, que corresponde con el Sector de SUNC Q05 La Huertona del PGOU de Arnüero se representa en los planos que acompañan a esta Memoria como Documento nº2. De la misma manera este ámbito aparece representado tanto en los Anexo nº2 Desarrollo de Sectores Quejo de la Memoria de Ordenación del PGOU, así como en el plano ORD2.3 Propuesta de planeamiento Quejo.

Tal y como señala el PGOU, el SUNC Q05 posee una extensión de 12.415 m<sup>2</sup> y comprende un espacio ubicado en la trasera del frente edificado de la Avda. Juan Hormaechea (tras el Hotel Los Arces y un supermercado local) y abarca desde los linderos traseros de ese frente edificado hasta la calle Solarón desde donde se accede hoy día a las parcelas en que se descompone catastralmente el ámbito. Es coincidente con los límites de una de las antiguas Unidades de Actuación en suelo urbanos de las derogadas NNSS de planeamiento que no llegó a desarrollarse ni a urbanizarse, y que el PGOU retoma y pretende desarrollar de acuerdo a la ficha de sector.

Todas las parcelas del ámbito aparecen zonificadas dentro del PGOU o planeamiento urbanístico vigente como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). El ámbito se conforma como un vasto espacio agropecuario en medio de espacios densamente urbanizados de Quejo

Este Sector SUNC Q05 es un sector relevante para el desarrollo del planeamiento por ordenar un espacio de gran centralidad, donde el PGOU plantea la apertura de un nuevo vial que mejore la vialidad dando acceso al ámbito desde la Avda. principal, y la obtención de suelo para ubicar dotaciones públicas (sistemas de equipamientos y espacios libres) que persiguen esponjar la densa trama urbana actual. El ámbito aparece rodeado por caserío y urbanizaciones en todos sus vientos y es colindante al norte con el viario del núcleo a lo largo de 218 m. en la calle Solarón, y mediante la ordenación propuesta por el PGOU se prevé la apertura de un nuevo vial entre la c/ Solarón y la Avda. Juan Hormaechea de 104 m. de longitud, tejiendo de esta manera la trama urbana de Quejo.

Actualmente no existen edificaciones de uso residencial en el interior del ámbito, y únicamente aparece un garaje-almacén de 36 m<sup>2</sup> en la ref. catastral 5863210VP5156S, en el encuentro del sector con la Avda. Juan Hormaechea.

La realidad territorial actual muestra dos realidades, los espacios dedicados al aprovechamiento agropecuario y los espacios ocupados por sistemas viarios:

- *Espacios agropecuarios;* entre el frente edificado junto a la Avda. Juan Hormaechea y la calle El Solarón, conocido popularmente como La Huertona. Son inmuebles son de propiedad privada.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

- *Sistemas viarios*; la calles El Solarón, que presentan problemas de estrechez del viario, ausencia de aceras, mal estado de la capa de rodadura y deficiente urbanización. Estos espacios y sistemas son de propiedad pública, y por ellos discurren las redes urbanas: saneamiento, abastecimiento y red eléctrica (suministro y alumbrado público).

El ámbito carece de unas redes de servicio apropiadas al núcleo y barrio de Quejo en que se ubican, y requiere para su desarrollo una urbanización que mejore y complete estas redes y dotaciones. De la misma manera el ámbito no posee espacios públicos de convivencia ciudadana, siendo los únicos espacios públicos los ya citados sistemas viarios.



*Imagen 2.- Calle El Solarón en el límite norte del ámbito. Las parcelas del ámbito sin urbanizar con usos agropecuarios. Panorámica de Norte a Sur.*



*Imagen 2.- Calle El Solarón en el límite norte del ámbito. Panorámica de Sur a Norte.*

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA



Imagen 2.- Vial norte, calle Solarón.



Imagen 6.- Huertas en el interior del ámbito..



Imagen 6.- Límite sur del ámbito en el lugar en donde se planea el nuevo vial.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA



Imagen 5.- *Garaje-almacén que se demuele parcialmente, en el lugar en donde se planea el nuevo vial.*



Imagen 4.- *Encuentro del ámbito con la Avda. Juan Hormaechea.*

## 02.2.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Transcurridos más de 4 años tras la aprobación definitiva del PGOU e iniciado ya el tercer cuatrienio del mismo, el sector SUNC Q-05 La Huertona no se ha desarrollado y carece de previsiones inmediatas de desarrollo. La programación de este sector en el PGOU estaba planteada para el primer cuatrienio, y dado que se han cumplido los plazos previstos en el planeamiento para su desarrollo mediante iniciativa privada, el Ayuntamiento dentro del marco de sus competencias asume la gestión urbanística y plantea su desarrollo.

Página 10 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Desde la aprobación del PGOU en 2013, hasta la actualidad en el ámbito no se han producido cambios ni se ha transformado el suelo.

De acuerdo al programa de Actuación del PGOU recogido en el Tomo 5 Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) del PGOU de Arnüero, páginas 32 y 33, el desarrollo de este sector comienza en el primer cuatrienio, cuando tiene lugar (pág. 33) la ejecución de los espacios libres y urbanización de viales del Sector. De la misma manera, en el Tomo 2 del PGOU, la Memoria de Ordenación, Anexo nº4 ORD. Desarrollo de Sectores en Quejo, en donde se desarrollan las Fichas de cada sector, en la página 34 se señalan en el apartado 5, el presupuesto General Orientativo y el Plan de Etapas, recogiendo el desarrollo de este sector en el Primer Cuatrienio.

### 03 DETERMINACIONES DEL PGOU PARA EL SECTOR SUNCQ05 DE QUEJO

El Plan General de Ordenación Urbana de Arnüero fue aprobado el 30 de septiembre de 2013 (BOC nº53 del 6 de noviembre de 2013). Este PGOU plantea en Quejo, una serie ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante actuaciones conjuntas de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ficha sector incluida en el *anexo 04 Desarrollo de Sectores en Quejo* del TOMO II, MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### Art. 226.- Suelo urbano No Consolidado

[...]

2.- La ordenación de Unidades de Actuación tiene por objeto la consecución de distintos objetivos que pueden resumirse en:

Gestión de las zonas de Suelo Urbano donde aún no está consolidada totalmente la urbanización, careciendo de los servicios que definen a un solar, siendo preciso efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, ordenación de volúmenes y similares.

Obtención de suelos públicos para equipamientos.

3.- Las Unidades de Actuación (Sectores) establecidas en el Suelo Urbano del Ayuntamiento de Arnüero, quedan detalladas en las correspondientes Fichas que se incluyen en la documentación que se acompaña al presente Plan General, donde se definen los parámetros de actuación y las condiciones particulares de desarrollo y gestión previas a la concesión de la licencia de edificación.

Respecto del SUNC Q05. Se reproducen a continuación:

- Determinaciones y parámetros descritos en el *apartado 4, Condiciones urbanísticas y ordenanzas de aplicación* de la ficha de desarrollo de sector.
- Plano de ordenación orientativa, incluido en la ficha de desarrollo y planos de ordenación del PGOU.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
Superficie Total	12.415	Superficie total de cesiones	7.107
Superficie privatizable	5.308	Cesión Sistemas Locales	2.010,74
Cesión viales	2.234	Cesión Sist. General	2.866
Cesión Sist. General Espacios Libres	0	Equipamientos	
Edificabilidad Bruta ( $\leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )	0,50	Edificabilidad privatizable	1,17
Densidad Bruta ( $\leq 50 \text{ viv/ha}$ )	50,00	Densidad Neta (viv/ha)	118,68
Ocupación Bruta (%)	según PP	Ocupación Neta	según PP
Uso característico	Residencial		
Ordenanza de aplicación	AO12, AO16, AO17		
Iniciativa de planeamiento	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación		

USOS				
		Nº viviendas	Sup. Edificable	Ocupación
Residencial	Aislada	0	0	0
	Agrupadas	0	0	0
	Colectiva	63	6.208	según PP
	Destino VPO	8 del total	0	0
Comercial				
Asistencial				
Dotacional				
TOTAL		63	6.208	según planos

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
SISTEMAS LOCALES	ESTÁNDARES mínimos	ORDENACIÓN PROPUESTA
Espacios Libres ( $\geq$ ) 20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos o 10% S.	1.241,50	1.262,00
Equipamientos ( $\geq$ ) 12 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	744,90	749
Estacionamientos ( $\geq$ plazas) 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> construidos al menos la mitad en la vía pública	124,15	125

Figura2. Ficha de Sector SUNC Q05 La Huertona de Quejo. Anexo4 ORD Desarrollo de Sectores Quejo del PGOU.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

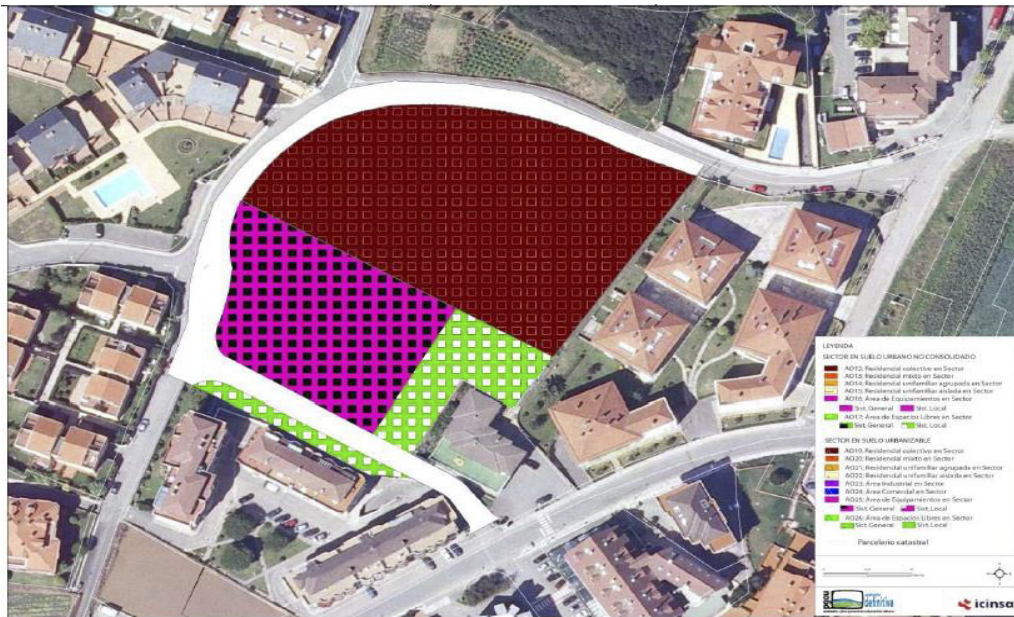


Figura 1. Detalle de la ordenación del ámbito del Proyecto. PGOU Arnauero.

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:

- Secciones tipo, I para el vial de nueva creación entre la Avda. Juan Hormaechea y la calle El Solarón.
- La regularización con la sección D, para la calle El Solarón que ve ampliada su plataforma.

<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.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

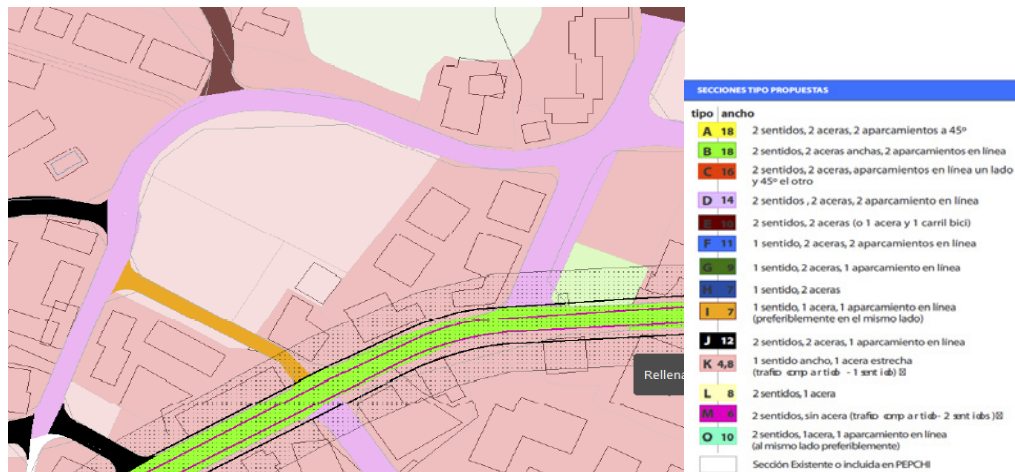


Figura 2. Detalle del Plano ORD 3.2 Secciones Tipo y Alineaciones. Quejo 2. PGOU Arnúero. 2013

- Vial de nueva creación, sección propuesta tipo I (7 metros de anchura); según el PGOU comprende un segmento de 104 m. lineales, entre la Avda. Juan Hormaechea y la calle El Solarón de 127 m. en donde se establece una configuración tipo de 7 m de anchura con calzada de un carril y un único sentido de circulación de 2,50-3,00, una acera de 2.00 m de anchura y un aparcamiento en línea de 2.00-2,5 m de anchura.
- Calle El Solarón, sección propuesta tipo D (14 metros de anchura); en donde el PGOU dispone una configuración tipo de 14 m de anchura con calzada de dos carriles (2,50-3 m.) y doble sentido de circulación, y en ambas márgenes el planteamiento de cordón de aparcamiento de 2,00-2,50 m de anchura y aceras de 2 m de anchura y

Tal y como se recoge en la figura anterior, figura nº2, para este ámbito de SUNC Q06, 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.



MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

El art. 226, Planeamiento complementario, define una serie de criterios para el establecimiento de las alineaciones.

**Art. 226.- Planeamiento complementario**

[...]

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.

## 04 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 04.1 SISTEMA DE GESTIÓN

De acuerdo con el art. 158.3 de la LOTUCA, Elección del sistema, cuando se establece un sistema de gestión privada (compensación) y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos en el planeamiento (primer cuatrienio), la Administración puede sustituir el sistema de ejecución previa audiencia de los interesados y con sometimiento a información pública por plazo de veinte días.

*Artículo 158 Elección del sistema*

[...].

*3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, si hubieran transcurrido cuatro años desde la delimitación del ámbito o unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de actuación. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en el periodo de información pública garantías bastantes para responder de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo que la Administración acuerde que no podrá superar los tres meses [...].*

El Plan de Etapas del PGOU programa el desarrollo del SUNC Q05 en el Primer Cuatrienio.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Las necesidades y objetivos que justifican el ejercicio de la potestad de planeamiento de manera inminente son las ya señaladas en la Ficha de Desarrollo de Sector, que aquí se resumen:

- Proveer al Barrio de Quejo dado su carácter turístico de un gran espacio de aparcamiento de gran centralidad teniendo en cuenta la precariedad de los actuales espacios destinados a dicha clase de infraestructura<sup>2</sup>.
- Apertura de nuevo vial de conexión que conecta el ámbito con la Avda. principal tejiendo la trama viaria urbana de Quejo planteando recorridos alternativos a la Avda. Juan Hormaechea.
- Desarrollar un suelo urbano sometido a actuaciones de renovación o regeneración, que desarrolla un ámbito de uso característico residencial buscando una adecuada inserción de las edificaciones en el entorno, concentrando los aprovechamientos urbanísticos en la trasera de la avda. principal y esponjando mediante la inserción de espacios libres la trama urbana actual.
- Creación de espacios libres y equipamientos en un espacio de gran centralidad.

En atención a estas necesidades y, teniendo en cuenta que la superficie de ordenación es reducida, que es un ámbito carente de edificación, que la estructura de la propiedad no aparece muy fraccionada existiendo un propietario que posee al menos el 60 por 100 de la superficie del sector, y que el ámbito de planeamiento y el ámbito de gestión son coincidentes, se establece la siguiente programación para la gestión urbanística del sector: SEIS MESES desde la aprobación del Estudio de Detalle.

#### 04.2 ORDENACIÓN DETALLADA

La Ordenación propuesta aparece reflejada en el *PLANO 4, PROPUESTA DE ORDENACIÓN*, en el que se plasma la ordenación detallada del sector, completándose la ya establecida por el PGOU. La ordenación distingue con claridad los espacios públicos de los privados, y posibilita el aprovechamiento urbanístico privatizable. La ordenanza particular de aplicación para este SUNC según la ficha de sector admite edificaciones de uso residencial colectivo en edificios plurifamiliares aislados o entremedianeras. La ordenación de volúmenes orientativa dispone tres edificaciones que tendrán acceso directo e independiente desde parcela propia y conexión con la vía pública o desde viales interiores. El nº de plantas máximo es de B+III+Bc.

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 233 y se definen los siguientes contenidos mínimos que ha de contener el ED del SUNC:

1. Las rasantes quedan fijadas en el *PLANO 7; RASANTES*. Las rasantes definidas en el PGOU se apoyan en el plano topográfico elaborado expresamente para el ED

<sup>2</sup> Actualmente el ayuntamiento cuenta con dos espacios en arrendamiento en solares en donde se plantean desarrollos urbanísticos, uno de ellos en la Unidad de Ejecución 3 de la antiguas NNSS, en la que los propietarios ya han presentado un proyecto de compensación y de urbanización que impedirá la continuidad de dicha infraestructura.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

- (*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:
    - a. Las alineaciones contenidas en el PGOU referidas al viario en la c/ Santander y en el vial de nueva creación, así como aquellas contenidas en los planos de ordenación de la serie ORD3 secciones tipo y alineaciones. En lo que refiere al vial de nueva creación la alineación contiene mínimos cambios derivados de la concreción de este en el *Proyecto de Urbanización del Viario Interior del Sector SUNC Q-05 La Huertona y Obtención de Espacios Públicos*, y en el mejor aprovechamiento del suelo para resolver las necesidades de espacios de aparcamiento.
    - b. Las alineaciones que delimitan los espacios públicos y las partes en que este se divide: calzada, aceras, espacios de aparcamiento y sistemas locales de espacios libres y de equipamientos.
    - c. Respecto a la parcela privatizable se señalan:
      - i. La alineación exterior de manzana.
      - ii. Retranqueo a colindantes;  $\geq 5$  metros
      - iii. Retranqueo a viales;  $\geq 5$  metros desde el eje de vial al límite de parcela.
      - iv. El área libre de edificación resultado de aplicar los retranqueos anteriores a la alineación exterior de manzana
      - v. Línea de edificación o zona de protección de Carretera Autonómica (CA-449).
      - vi. Ordenación orientativa de los volúmenes.
      - vii. 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. y podrán ocupar un máximo del 70% de la superficie total de la parcela (art. 245 PGOU).
  3. Modificaciones en la ordenación de espacios públicos:
    - a. Se introducen las siguientes modificaciones en la ubicación que el PGOU determina para los espacios libres. La franja de espacio libre residual en el vial de nueva creación se suprime para un mejor aprovechamiento del sector (de acuerdo con lo permitido por la determinación y condición específica nº2 de la ficha de sector).
    - b. No se introducen modificaciones en la vialidad del sector. Las secciones tipo se mantienen, si bien en el vial de nueva creación la sección tipo "1" se mantiene en el primer tramo (37 m.) para después adaptarse a las condiciones topográficas y del parcelario y ver ampliada su sección incluyendo el espacio libre residual para hacer posibilitar un mejor aprovechamiento del sector (de acuerdo con lo permitido por la determinación y condición específica nº4 de la ficha de sector). El enlace con la Avda. Juan Hormaechea se mantiene en el lugar señalado. Se disponen 52 plazas de aparcamiento en viales públicos (c/ Solarón 35 y vial de nueva creación 17 una de ellas para movilidad reducida),

Página 17 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

- del mismo modo se plantea un gran sistema de aparcamiento con 132 plazas al servicio del núcleo del Quejo y del Sistema Local de la parcela contigua.
- c. Se completa la ordenación con la ubicación de los sistemas locales de equipamientos dado que éstos no aparecían señalados en el plano pero sí prefijados en la ficha. Se cumple con la superficie mínima señalada en la ficha de sector mediante la ubicación al noroeste del sector de la parcela destinada a SL de equipamientos.
4. 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. En esta ordenación orientativa de igual modo se localizan los volúmenes destinados a cumplir la reserva de vivienda protegida (plano 4, código VP).
  5. Edificabilidad, densidad y ocupación:
    - a. La edificabilidad privatizable resultante de aplicar los parámetros contenidos en la ficha de sector será un techo máximo de: 5.276,80 m<sup>2</sup>c, respecto de un aprovechamiento total reconocido por la ficha de Desarrollo del Sector del PGOU de 6.208 m<sup>2</sup> edificables.
    - b. El nº de viviendas máximo de acuerdo con la ficha del sector y la propuesta de ordenación es de 63 viviendas. La densidad máxima no podrá superar las 70 viv/ha. de acuerdo con los parámetros recogidos por la ficha de ordenación para la parcela privatizable se señala una densidad en la ordenación propuesta de 50 viv/ha.
    - c. La ocupación máxima es del 30% de la superficie de parcela bruta (art. 245 PGOU).
    - d. Del total de 931,2 m<sup>2</sup> de aprovechamiento de cesión al municipio (15%), se destinarán 300 m<sup>2</sup>c con destino a vivienda protegida con un coeficiente de ponderación de 0,7, como vivienda en régimen general ubicadas de acuerdo con lo señalado en el plano 4. El resto del aprovechamiento municipal se enajenaría o se destinaría a compensar actuaciones por ocupación directa.
  6. De acuerdo con el proyecto de urbanización promovido por el Ayuntamiento se estima un coste aproximado de las obras de urbanización de 291.131,61€ (PEM) del mismo modo se estiman unos costes de mantenimiento de 19.941,79€ anuales.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 05 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Este Estudio de Detalle incorpora como propias las condiciones de uso y edificación recogidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arnuevo.

Se conservan todos los parámetros y estándares urbanísticos señalados en la Ficha de Sector si bien se producen los lógicos ajustes resultado de la aplicación del levantamiento topográfico, del proyecto de urbanización y de la concreción de alineaciones y rasantes. De la misma manera se desagrega la superficie edificable y ocupación de las viviendas con destino a VPO, y se actualizan la iniciativa de planeamiento y sistema de actuación.

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>		
<i>Parámetro</i>	<i>Ficha de Sector</i>	<i>Estudio de Detalle</i>
Superficie Total	12.415	12.415
Superficie privatizable	5.308	5.308
Cesión viales	2.234	2.638 m.
Cesión Sistemas Generales	2.866	2.866
Edificabilidad Bruta ( $\leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )	0,50	0,50
Edificabilidad total (m2c)	6.208	6.208
Edificabilidad privatizable (m2c)	-	5.276,80
Ocupación	30%	$\leq 30\%$
Viviendas máximas	63 (8 del total con destino a VPO)	63 (8 del total con destino a VPO)
Densidad Bruta ( $\leq 50 \text{ viv/ha}$ )	50	50
Densidad Neta privatizable (viv/ha)	118,68	1118,68
Uso característico	Residencial	Residencial
Ordenanza de aplicación	AD12, AD16, AD17	AD12, AD16, AD17 AD11 para la Red viaria.
<b>GESTIÓN</b>		
Sistema de gestión	Base privada	Base pública
Programación de la gestión urbanística		6 meses
<b>CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS</b>		
Espacios libres ( $\geq$ ) 20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos o 10% S.	1.262,00	$\geq 1262,00$ 815,80 en SLEL2 $\geq 447,00$ parcela privatizable
Equipamientos ( $\geq$ ) 12 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	744,90	749
Estacionamientos ( $\geq$ plazas) 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> construidos al menos la mitad en la vía pública	125 75 vía pública	$\geq 125$ 52 vía pública 132 aparcamiento público

No se propone ordenanza específica, y este ED se remite a las ordenanzas de referencia definidas por el PGOU y la ficha de desarrollo del sector:

- **AD12** para la ordenación residencial colectiva en Sectores de Suelo urbano No Consolidado.
- **AD16** para la ordenación de las Áreas de Equipamientos.
- **AD17** para la ordenación de las Áreas de Espacios Libres
- **AD11** para la ordenación a la Red Viaria.

La asignación de usos, tipologías, usos predominantes, densidades y aprovechamiento medio y plazos de ejecución son de igual modo los definidos en la ficha del Plan General.

Página 19 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: *SUNC Q05 LA HUERTONA*



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 06 JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por el art. 81 de la LOTUCA, y por el artículo 233 de la Normativa del PGOU citado en el punto anterior.

Este Estudio de Detalle posee las siguientes características y determinaciones:

- Es técnicamente viable. Arnüero posee un Plan General de Ordenación Urbana, y el ED se redacta como Instrumento Complementario de este planeamiento y capacitado para desarrollar un sector de SUNC.
- La ficha de Desarrollo del Sector y los planos de ordenación del PGOU, establecen la ordenación del ámbito y la determinación de los parámetros urbanísticos que gobiernan el sector. El ED por lo tanto es una de herramienta de gestión que complementa al PGOU perfeccionando la ficha de Sector en las posibles indeterminaciones que ésta pudiera contener.
- 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 la Ficha de Desarrollo del Sector y se respetan los objetivos, criterios y demás condiciones urbanísticas y específicas en ella señaladas.
- De acuerdo con los art. 226 y 233 del PGOU se justifica la redacción de este ED en la necesidad de ordenación de una Unidad de Actuación o Sector de SUNC, en donde es preciso efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, rasantes, ordenar volúmenes e indicar expresamente cuáles se destinan a vivienda protegida, y determinar la localización de los suelos públicos destinados a equipamientos y espacios libres para el cumplimiento de los estándares urbanísticos.
- De acuerdo a lo dispuesto por el art. 82.3 de la LOTUCA se completa la ordenación establecida por el PGOU, modificando levemente la situación de espacios libres y equipamientos para alcanzar los estándares señalados en la ficha de sector. En ningún caso se ven reducidas las superficies destinadas a espacios libres, equipamientos o viales públicos.
- 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 es económicamente viable, y contiene una estimación o evaluación económica de los costes de ejecución (urbanización e implantación de servicios).

Con posterioridad a la aprobación del ED se habrá de garantizar la equidistribución de las cargas y beneficios mediante un proyecto de reparcelación:

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.

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 07 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### 07.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal y como señala el art. 22 del 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, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El ED del SUNC Q05 desarrolla una estimación del coste de ejecución de las obras de urbanización y, de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos resultantes para atender el crecimiento urbano previsto

Tal y como señala el art. 168 de la LOTUCA, que describe las características del sistema de cooperación, éste es un sistema de actuación de base pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración asume el papel de urbanizadora y ejecuta con cargo a aquéllos las obras que determine el planeamiento.

En consecuencia:

- No se consideran gastos de expropiación, dado que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria (viario y sistemas locales).
- La actuación de urbanización en el ámbito de este ED corre exclusivamente a cargo de los propietarios del suelo. Las cargas de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de los aprovechamientos que le sean adjudicados en el proyecto de reparcelación (art. 131 LOTUCA) exigido de la aplicación del sistema de cooperación. No obstante, a lo anterior, el Ayuntamiento como agente urbanizador, y dentro de la estrategia municipal podrá considerar adelantar los gastos de urbanización al objeto de desarrollar el suelo conforme al ritmo plazos establecidos por el planeamiento y funcionando como agente dinamizador del urbanismo municipal.
- Las cantidades adelantadas por el Ayuntamiento en concepto de levantamiento topográfico, redacción de ED y cuantas otras puedan ser necesarias (incluidas el desarrollo de la urbanización en caso de que el Ayuntamiento considere adelantarla), deberán ser satisfechas al Ayuntamiento por los propietarios del ámbito, bien sea en metálico, en suelo o cualquiera otra solución contemplada en derecho.

Este ámbito de SUNC, no tiene asignada la ejecución de ninguna dotación urbanística de sistemas generales (EQ o EL), no debiéndose ceder suelo destinado a ese fin ni encargarse de su ejecución.

Página 21 de 24

CVE-2023-8181

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

## 07.2 COSTES DE URBANIZACIÓN

El total de gastos necesarios de urbanización para lograr la transformación de suelo urbanizable en suelo urbano se descompone de la siguiente manera:

<b>Resumen por Capítulos</b>	
001 CAPÍTULO 1: EXPLANACIONES	5.641,31
002 CAPÍTULO 2: DEMOLICIONES	63.207,83
003 CAPÍTULO 3: PAVIMENTACIÓN	134.258,97
004 CAPÍTULO 004: DRENAJE	20.922,06
005 CAPÍTULO: SEÑALIZACIÓN	4.669,26
006 CAPÍTULO 6: OBRAS COMPLEMENTARIAS	34.537,01
007 CAPÍTULO 7: LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS	699,6
008 CAPÍTULO 8: SEGURIDAD Y SALUD	4.267,36
009 CAPÍTULO 9: GESTIÓN DE RESIDUOS	22.928,22
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>291.131,61 €</b>
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	291.131,61 €
13 % GASTOS GENERALES	37.847,11 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	17.467,90 €
SUMA	346.446,62 €
21% DE IVA	72.753,79 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>419.200,41 €</b>

## 07.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

En función de los valores anteriores, se evalúan los costes de mantenimiento anuales de las nuevas infraestructuras y servicios.

	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
<b>RED VIARIA</b>				
Reparaciones puntuales viario	M2	113,71	1,02	115,99
Señalización horizontal/ vertical	UD	1,00	225,20	225,20
Limpieza calzadas	M2	5.577,00	0,45	2.509,65
Limpieza aceras	M2	2.939,00	0,75	2.204,25
		<b>subtotal</b>		<b>5.055,09</b>
<b>RED DE ABASTECIMIENTO</b>				
Conservación Tubería	ML	294,00	0,3	88,20
Reparación Acometidas	UD	20,00	6,16	123,20
		<b>subtotal</b>		<b>211,40</b>
<b>RED DE SANEAMIENTO</b>				
Conservación Tubería	ML	294,00	0,4	117,60
Reparación Acometidas	UD	20,00	7,56	151,20

Página 22 de 24

CVE-2023-8181



MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

<i>subtotal</i>				<b>268,80</b>
<b>RED DE ALUMBRADO PÚBLICO</b>				
Reparación Puntos de luz en red viaria	UD	2,00	60	120,00
Coste de energía/ luminaria	UD	10,00	150	1.500,00
<i>subtotal</i>				<b>1.620,00</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>				
Mantenimiento	M2	963,00	5,5	5.296,50
<i>subtotal</i>				<b>5.296,50</b>
<b>EQUIPAMIENTO (sin determinar)</b>				
Mantenimiento	M2	749,00	10	7.490,00
<i>subtotal</i>				<b>7.490,00</b>
Total Ejecución por contrata				<b>19.941,79</b>
<b>IVA 21%</b>				<b>4.187,78</b>
<b>TOTAL</b>				<b>24.129,56</b>

Dados los reducidos costes de mantenimiento anuales, la actuación que se propone tiene unas altas cuotas de viabilidad y es asumible para las arcas del municipio con el normal desarrollo del sector, y los ingresos derivados de los impuestos directos y tasas que se derivan del mismo (ICIO Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, Licencia de Obras, Tasas por alta o puesta en servicio de agua y saneamiento, e ingresos por cuotas mensuales de servicio de agua/alcantarillado y recogida de residuos).

## 08 IMPACTO AMBIENTAL

Se ocupa este apartado de dirimir la necesidad o no de establecer un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico. Este ED como se ha visto en apartados anteriores no afecta a los parámetros urbanísticos del PGOU, limitándose exclusivamente en su ámbito de actuación a completar las alineaciones y rasantes, a plantear la conexión del sistema viario interior con el previsto en planeamiento y a ordenar volúmenes. De esta manera, este ED se circunscribe a desarrollar los contenidos descritos en los apartados segundo y tercero del art. 82 de la LOTUCA.

“2. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, 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.

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, en las unidades de actuación, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales

MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 185

Diciembre 2022

ESTUDIO DE DETALLE: SUNC Q05 LA HUERTONA



DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

*públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto en la ordenanza de aplicación.  
[...]"*

De conformidad con la contestación de la CROTU a la aclaración solicitada por el Ayuntamiento, a results de las conclusiones del Informe Ambiental Estratégico de la MP2 del PGOU: los Estudios de Detalle a que se refieren los apartados a) y b) no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica

Por lo tanto, a efectos de la incidencia ambiental de la misma, no se considera necesario someter el ED al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica dado que no implican una modificación del planeamiento vigente, no son de aplicación las determinaciones de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado o la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Los ED no aparecen incluidos en los anexos de estas dos normativas, que recogen los proyectos sometidos a evaluación ambiental.

## 09 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 Organismo oficiales para que aprueben la propuesta que con esta fecha se solicita.

## 10 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 COAATCAN.
- Sergio Sainz de la Maza Ruiz, geógrafo y Urbanista, colegiado 369.
- Marta González Saro, ingeniero Civil, especialidad en construcciones civiles, colegiado nº18578.

Colindres 14 de diciembre de 2022:



Guillermo González Álvarez



Rubén Vadillo Ibáñez



Marta González Saro



Sergio Sainz de la Maza  
Ruiz



Página 24 de 24