

Tratamiento de talud y plataforma chiringuito Playa "Los Locos" Suances

Expediente de Legalización a nivel de Proyecto Básico

Promotor: Luís Guirao Morante

Arquitectos: Eduardo Fdez.-Abascal Teira
Florentina Muruzábal Sitges

Firma 1: 11/03/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M1k1mZLZG904qRTK07iTTkzJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCEL)

N.º Registro: 2024GCELCE072983

Fecha Registro: 11/03/2024 17:36



Contenido del Expediente

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

MD 1.1	Objeto y agentes	
1.1.1.	Objeto	<input type="checkbox"/>
1.1.2.	Agentes	<input type="checkbox"/>
1.1.2.1.	Promotor	<input type="checkbox"/>
1.1.2.2.	Arquitectos	<input type="checkbox"/>
MD 1.2	Información previa	
1.2.1.	Antecedentes	<input type="checkbox"/>
1.2.2.	Documentación previa	<input type="checkbox"/>
1.2.3.	Emplazamiento. Características	<input type="checkbox"/>
1.2.4.	Entorno físico. Características	<input type="checkbox"/>
1.2.4.1.	La parcela	<input type="checkbox"/>
1.2.3.2.	Entorno próximo	<input type="checkbox"/>
1.2.5.	Infraestructuras	<input type="checkbox"/>
1.2.6.	Normativa urbanística y legislación	<input type="checkbox"/>
1.2.6.1.	El PGOU	<input type="checkbox"/>
1.2.6.2.	El POL	<input type="checkbox"/>
1.2.6.3.	Normativa sectorial de Costas	<input type="checkbox"/>
1.2.6.4.	Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria	<input type="checkbox"/>
1.2.7.	Estado previo	<input type="checkbox"/>
D 1.3	Descripción de las obras del expediente de legalización desarrollado a nivel de Proyecto Básico	<input type="checkbox"/>
1.3.1.	Programa de necesidades	<input type="checkbox"/>
1.3.2.	Descripción general	<input type="checkbox"/>
1.3.3.	Relación con el entorno	<input type="checkbox"/>
1.3.4.	Descripción numérica	<input type="checkbox"/>
1.3.5.	Estado de conservación	<input type="checkbox"/>
MD 1.4	Justificación urbanística	<input type="checkbox"/>
1.4.1.	El PGOU	<input type="checkbox"/>
1.4.2.	El POL	<input type="checkbox"/>
1.4.3.	Normativa Sectorial de Costas	<input type="checkbox"/>
1.4.4.	Ley 5/2002 de Ordenación del territorio y Urbanismo de Cantabria	<input type="checkbox"/>
1.4.5.	Medioambiental. Integración paisajística	<input type="checkbox"/>
1.4.6.	Cumplimiento del artículo 228 1a de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria	<input type="checkbox"/>
1.4.6.1.	Características del emplazamiento y de la construcción	<input type="checkbox"/>
1.4.6.2.	Análisis de los riesgos naturales y/o antrópicos	<input type="checkbox"/>
1.4.6.3.	Análisis de los valores ambientales, paisajísticos, culturales	<input type="checkbox"/>
1.4.6.4.	La intervención, los riesgos y los valores	<input type="checkbox"/>
1.4.6.5.	Conclusiones	<input type="checkbox"/>
MD 1.5	Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas	<input type="checkbox"/>
2. Memoria constructiva		<input type="checkbox"/>
3. Normativa Técnica Aplicable		<input type="checkbox"/>
4. Anexos Memoria	4.1. Concesión licencia administrativa chiringuito Playa "Los Locos"	<input type="checkbox"/>



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo=verificacion=A0600M1k1mZLZG904qRTK07iTTkzJLYdAU3n8j>
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_00000000000000000868957

II. PLANOS

Plano	Título	Escala	Formato	Revisión		
00	Situación y emplazamiento					
00-01	Emplazamiento. Vista aérea	1:500	A3			
00-02	Emplazamiento. PGOU	1:1.000	A3			
00-03	Emplazamiento. Plan de Ordenación del Litoral	1:10.000	A3			
00-04	Emplazamiento. Deslinde Dominio Público Marítimo-Terrestre	1:1.000	A3			
10	Arquitectura					
10-01	Ordenación. Justificación urbanística. Planta	1:100	A3			
16-01	Secciones y alzado	1:100	A3			

III. ESTIMACIÓN PRESUPUESTO



I Memoria

1. Memoria descriptiva

1.1. Objeto y agentes

1.1.1. Objeto

Este Expediente de Legalización, desarrollado a nivel de Proyecto Básico, contiene la documentación necesaria para legalizar las obras del tratamiento del talud y la plataforma en el chiringuito de la Playa de "Los Locos" en Suances, obteniendo previamente la autorización de la CROTU para construcción en suelo rústico situado en servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre, de acuerdo con el artículo 229 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y su nuevo contenido conforme a la Ley 3/2023 de Medidas Fiscales y Administrativas.

El documento describe el estado actual de dichas obras, tras la inspección y mediciones efectuadas y la documentación facilitada por la propiedad, e incluye la documentación requerida en el artículo 228 de la Ley 5/2022 y de manera específica:

1. Características del emplazamiento y de la construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejados en un plano de situación, con indicación de la distancia de la edificación prevista, en su caso, al suelo urbano.
2. Análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como, de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

1.1.2. Agentes

1.1.2.1. Promotor

El expediente ha sido encargado por Luis Guirao Morante, con DNI 13.897397 S W, y domicilio en la calle Acacio Gutiérrez, apartamento 311, de Suances 39340, que tiene la concesión administrativa del chiringuito.

El chiringuito, que tiene más de 50 años de existencia, dependía en su día de la concesión de la Demarcación de Costas de Cantabria. Una vez realizado el deslinde y la señalización de la zona de servidumbre, pasó a depender directamente del Excmo. Ayto de Suances, que procedió a asignar la explotación por un periodo de 25 años, prorrogables 5 años más, a Luis Guirao Morante, actual signatario. Acompaña a esta Memoria como Anexo 1 copia de dicho acuerdo.

1.1.2.2. Arquitectos

Este expediente de legalización a nivel de Proyecto Básico ha sido redactado por Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, arquitectos colegiados 77 y 108 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con DNI. 13.897.919 P y 13.898.774 N y domicilio en Mijares 49, 39314 Mijares, Cantabria.





El chiringuito y la plataforma en su entorno

1.2.5. Infraestructuras

El chiringuito dispone de las infraestructuras necesarias para su uso. La intervención ejecutada no afecta en estas infraestructuras.

1.2.6. Normativa urbanística y legislación

1.2.6.1. El PGOU

El PGOU de Suances del año de 1996, publicado en el BOC de 30/09/1996, ordena el área en la que se sitúa el chiringuito, consolidando la ordenación existente y delimitando el ámbito del Suelo Urbano. La zona donde se localizan el chiringuito y la plataforma, está calificada como Suelo No Urbanizable afectada por la Servidumbre de Protección de Costas, incluido en el Sistema General S.G.-9. Para la regulación del área el planeamiento refiere a los artículos correspondientes a la Ley de Costas.

1.2.6.2. El POL

El Plan de Ordenación de Litoral, del año 2004, ordena y protege el litoral estableciendo diversas categorías de protección. La zona donde se incluyen las obras objeto de este expediente y el chiringuito están situadas en el Área de Protección Costera.

El documento regula con carácter general los usos en las distintas categorías de Áreas de Protección, autorizando:

- a) *Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.*
- b) *Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.*
- c) *Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.*

En el artículo siguiente el POL define de manera específica otros usos que pueden ser autorizables en el Área de Protección Costera:

- a) *Instalaciones asociadas a actividades deportivas directamente vinculadas con el carácter de esta categoría.*
- b) *Explotaciones acuícolas y marisqueras sin construcciones asociadas.*
- c) *Instalaciones asociadas a la explotación marisquera y de recogida tradicional de algas.*

1.2.6.3. Normativa Sectorial de Costas

La zona en la que se localizan las obras objeto de este Expediente de Legalización, desarrollado a nivel de Proyecto Básico, se localiza en el Área de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, como se observa en el plano 00-04 Emplazamiento. Deslinde Dominio Público Marítimo Terrestre.

El artículo 25 de la Ley de Costas, el apartado 2 c de la Disposición Transitoria cuarta de la misma Ley y la Disposición



Transitoria Decimocuarta del Reglamento de Costas, regulan los usos y construcciones en esta área.

El artículo 25 de la Ley de Costas dice textualmente:

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar la publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1 de este artículo, siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección.

La antigua Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, en el apartado 2 c) decía textualmente:

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Por otra parte, el nuevo texto de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley en el apartado 2 c), tras la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas dice:

2)...

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.»

3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

- a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.
- b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.



1.3. Descripción de las obras del Expediente de Legalización, desarrollado a nivel de Proyecto Básico

1.3.1. Programa de necesidades

El concesionario del chiringuito realizó las obras objeto de este expediente para mejorar las condiciones de uso de un espacio ya utilizado anteriormente como terraza complementaria al chiringuito, buscando estabilizar el talud, reducir la afección de la escorrentía, mejorar el pavimento de la plataforma y crear un sombrero para evitar el soleamiento directo.

1.3.2. Descripción general

La intervención, realizada por el concesionario objeto de este expediente, son básicamente las siguientes:

- Tratamiento del talud con tres soluciones constructivas diferenciadas.

En la zona de mayor pendiente contención con un sistema de rollizos de madera tratada, hincados en el terreno, y tabloneros de cierto espesor, levantados ligeramente respecto al terreno para conducir las aguas por la ladera.

En el resto, un sistema de bancadas con subestructura oculta de madera tratada y formación de gradas con tarima de madera tratada y estriada, para evitar la resbaladidad. Las gradas se prolongan, en la zona de mayor pendiente, a partir de los tabloneros anteriormente descritos, disponiendo también un barandal de madera tratada para garantizar la seguridad.

En la zona de la antigua senda el graderío se convierte en una escalera que conecta la nueva plataforma con el camino existente, con una solución análoga a la de los bancales.

- Pavimentación de la plataforma o terraza con una tarima de pino tratada y estriada, sobrelevada con rastreles, facilitando el drenaje. La tarima utilizada es antideslizante.

- Estructura ligera desmontable con perfiles de aluminio, seis soportes, y tres elementos horizontales para la colocación de los toldos.



Vista aérea de la intervención, con el chiringuito



Vista aérea desde el noroeste, el sur y el sudeste

El tratamiento del talud y la plataforma de madera se adaptan a la topografía del terreno, tanto en sección como en planta, con una geometría orgánica.

1.3.3. Relación con el entorno

La intervención realizada, por su escala, sus características y su geometría, con una escasa elevación respecto al terreno, salvo el barandal de protección, tiene una escasa incidencia en el entorno, siendo prácticamente imperceptible en la mayor parte de las vistas del lugar. La intervención se adapta a la topografía y la morfología del



lugar. La estructura de los toldos es desmontable y ligera, prácticamente inapreciable cuando los toldos no están abiertos. El material elegido, la madera tratada facilita la integración. Las obras ejecutadas no modifican la relación preexistente entre el chiringuito y el hermoso entorno próximo, la playa, la ladera, los caminos y las edificaciones de cornisa.



El chiringuito y las obras recientemente ejecutadas desde la playa, en su entorno

1.3.4. Descripción numérica

Las obras ejecutadas no modifican ni las superficies útiles ni las superficies construidas ni la ocupación ni la altura ni el volumen del chiringuito.

La superficie tratada en la intervención asciende a 70 m² y la superficie de la estructura para entoldar a 25 m².

1.3.5. Estado de conservación

Las obras recientemente ejecutadas presentan un buen aspecto. No se aprecian patologías reseñables, salvo algún rollizo de la contención ligeramente movido por los empujes del terreno, habiendo dado al promotor las órdenes oportunas, que realice una mejor fijación de los rollizos movidos al terreno.



1.4. Justificación urbanística y medioambiental

1.4.1. EL PGOU

El planeamiento califica la zona donde se localizan las obras ejecutadas objeto de este expediente y el chiringuito como Suelo no Urbanizable afectado por la servidumbre de Protección de Costas, incluido en el Sistema General S.G.-9.

A efectos de regulación de usos, actividades y posibles construcciones, el planeamiento se refiere a los artículos correspondientes de la Ley de Costas, cuyo cumplimiento se justifica en el apartado 1.4.3. Normativa Sectorial de Costas.

1.4.2. EL POL

Las obras de acondicionamiento planteadas en este documento no modifican el uso existente, el espacio que se pavimentaba se ha utilizado tradicionalmente como espacio complementario del chiringuito. El promotor de las obras tiene una concesión administrativa para el uso del chiringuito como edificación hostelera, que en cierto modo es un servicio público para los usuarios de la playa.

1.4.3. Normativa Sectorial de Costas

Las obras de acondicionamiento planteadas se adaptan a la Normativa Sectorial de Costas, tanto a la Ley de Costas como al Reglamento de Planeamiento.

En concreto, dado que las obras de acondicionamiento, objeto de este expediente, se localizan en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, resulta aplicable el apartado 2 c de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley, y las mismas pueden ser autorizables ya que se consideran obras de consolidación y mejora, y no implican ni aumento de volumen ni de altura ni de superficie de las construcciones existentes. Además, el posible incremento de valor que comporten estas obras, no será tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Las obras de acondicionamiento, que pueden considerarse unas obras de consolidación y mejora, consolidan el talud, reducen las escorrentías y suponen una mejora del servicio a los usuarios de la playa, que pueden utilizar de manera más funcional y segura el espacio, que se pavimentaba de madera, utilizado anteriormente como terraza del chiringuito con un pavimento de tierra y yerba. Por otra parte la intervención no tiene afecciones en el dominio público.

Dado el pequeño alcance de la intervención, las obras planteadas pueden tener una escasa incidencia en la mejora de la eficiencia energética y en el ahorro del consumo de agua.

Por otra parte, conforme a las definiciones establecidas en la Disposición Transitoria Decimotercera del Reglamento de Costas, las obras objeto de este expediente pueden ser consideradas obras de modernización y mejora- todas las que, sin modificar elementos estructurales, pueden realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad o accesibilidad de la misma- y de consolidación en lo que se refiere al talud – obras e carácter estructural que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares, que permitan mantener la estabilidad del inmueble siempre que no se encuentren en estado de ruina, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística-

De acuerdo con el mismo artículo del Reglamento, las obras no implican aumento de volumen, el Reglamento incluye expresamente entre las obras que no implican aumento de volumen la instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.

1.4.4. Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

El acondicionamiento ejecutado se adapta a las determinaciones de los diversos artículos de la Ley.

El artículo 229 se refiere básicamente al procedimiento para obtener la autorización en los suelos situados en Servidumbre de Protección de Dominio Público Marítimo Terrestre, al igual que el artículo 228 que se refiere a la autorización en Suelo Rústico e incide en las características del emplazamiento y la construcción en el análisis de riesgos y en las estrategias para minimizarlos. En el apartado 1.4.6. Cumplimiento del artículo 228. 1 a de la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se justifican estos aspectos.

La intervención se adapta también al nuevo texto del artículo 51, que permite la autorización con carácter excepcional, las construcciones e instalaciones vinculadas al ocio, siempre que se encuentren en la mayor parte de su superficie a un máximo de 200 metros del Suelo Urbano, medidos en proyección horizontal. La totalidad de la superficie del chiringuito y de las obras objeto de este expediente se encuentran a menos de 200 metros del Suelo Urbano, como se observa en el plano 00-02 Emplazamiento. PGOU - el centro de gravedad se sitúa a 46,58 m del Suelo Urbano-

Igualmente se adaptan al artículo 59 que regula las construcciones, instalaciones y usos en el Suelo Rústico de Especial Protección, que admite entre otras las obras de renovación y reforma de edificaciones preexistentes para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial y el planeamiento territorial, incluido el ocio y el comercio, con condiciones que se cumplen en las obras objeto del expediente, admitiendo incluso la ampliación.



1.4.5. Medioambiental. Integración paisajística

En los apartados anteriores, entre otras justificaciones, se han hecho múltiples referencias a los temas medioambientales y a la integración del acondicionamiento proyectado en el paisaje.

La intervención acondiciona un espacio, ya utilizado anteriormente como espacio complementario del chiringuito, consolidando el talud para mejorar la seguridad y reducir las escorrentías, pavimenta el espacio con un suelo flotante que mejora el uso y garantiza la seguridad de los usuarios, y permite crear un sombrero que mejora el uso del espacio los días veraniegos de fuertes calores, sin aumentar ni la superficie construida ni la ocupación ni la altura ni el volumen. La intervención prácticamente no modifica la relación del chiringuito con su hermoso entorno, como se observa en las diversas imágenes.

Los movimientos de tierras son mínimos, el pavimento se ha adaptado al terreno existente sin alterar prácticamente las rasantes. Se evita así la formación de nuevos taludes y muretes de fábrica, limitándose a consolidar el existente. No se altera la topografía, ni en el contacto con el chiringuito ni con los caminos existentes.

La intervención no afecta a la escasa vegetación del entorno.

Los sistemas los materiales empleados, básicamente madera tratada, son naturales y duraderos, reduciendo la huella de la intervención. Se ha construido en seco y se evita el empleo de hormigones y fábricas. Los sistemas constructivos empleados son desmontables, pudiendo desmontarse sin afectar a las condiciones del lugar. La madera con sus colores y texturas contribuye a la integración y armonización de la intervención en su entorno.

El análisis de los riesgos y la conservación de los valores ambientales, paisajísticos o culturales del entorno, se efectúan en el apartado siguiente 1.4.6. Cumplimiento del artículo 228. 1 a de la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

En resumen, se ha realizado un acondicionamiento, de pequeña escala, medioambientalmente sostenible, que se adapta al entorno y al paisaje, contribuyendo a mejorar la seguridad y la utilización del espacio existente.

1.4.6. Cumplimiento del artículo 228. 1 a de la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

El Proyecto contiene la documentación exigida en el artículo. En apartados anteriores de esta memoria se han descrito de manera genérica las características del emplazamiento y del entorno, así como del acondicionamiento realizado. En los apartados siguientes se efectúa una descripción pormenorizada incidiendo en la reducción de riesgos y la conservación de los valores del entorno. El documento incluye los planos e imágenes suficientes para definir la intervención a nivel de Proyecto Básico. Las obras realizadas no amplían el chiringuito existente, no aumentan ni su superficie construida ni su volumen, minimizando el posible impacto de las mismas, no siendo necesaria una justificación más exhaustiva de su adecuación.

1.4.6.1. Características del emplazamiento y de la construcción

En los apartados 1.2.3. Emplazamiento. Características y 1.2.4. Entorno físico, se describen las características generales del emplazamiento y el entorno próximo y en el apartado 1.3.2. Descripción general las características de la intervención o acondicionamiento.

La descripción de las características del emplazamiento y el entorno se completa en el plano 00-01 Emplazamiento. Vista aérea. 00-02 Emplazamiento y en los planos 10-01 Ordenación. Justificación Urbanística. Planta y 16-01 Secciones y alzados se completa la descripción de las características de la intervención.

En todo caso para facilitar la lectura del documento se efectúa en este apartado una descripción más específica del emplazamiento y la construcción, incidiendo en los aspectos medioambientales.

Características del emplazamiento y del entorno

El chiringuito y la intervención objeto de legalización se localizan en la ladera que desciende a la playa de "Los Locos". El terreno colinda con distintos accesos a la playa, algunos de servicio, y al sudoeste prácticamente con la propia playa. La ladera, que en zonas próximas se convierte en un acantilado, salva una altura aproximada de 40,00 m y está serpenteada por los caminos y escaleras citados.

La ladera presenta un escalonamiento natural con diversas bancadas, que son aprovechadas por los usuarios como zona de estancia o recreo, juegos, picnic... El chiringuito situado en la parte inferior de la ladera, da un útil servicio a los usuarios de la playa y a los paseantes.

El chiringuito, que tiene más de 50 años de existencia, por su escala, su discreto volumen y los materiales empleados, básicamente madera, está integrado en el entorno, un entorno cambiante en altura: la playa, la ladera y las edificaciones de la cornisa; un hermoso entorno caracterizado por la presencia del mar.

Las obras que se pretenden legalizar se localizan al norte y este del chiringuito, como se observa en los planos del Expediente.

La intervención realizada se localiza en su totalidad a una distancia inferior a 200 m de los terrenos clasificados como Suelo Urbano. En realidad está a tan solo 46,58 m.



1.5. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

El objeto básico del expediente de legalización es restituir la legalidad urbanística, de aquí la insistencia realizada en el apartado anterior de verificar y justificar el cumplimiento del planeamiento y la legislación sectorial, incidiendo en los temas medioambientales.

Por otra parte, conforme al artículo 2, Ámbito de aplicación del CTE, el mismo no es aplicable a las obras definidas en este documento, objeto de legalización. Por un lado no se trata propiamente de una edificación, sino de una obras de tratamiento de espacios o urbanización de gran sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que ni siquiera prácticamente se desarrolla en una planta, y no tiene una afección a la seguridad de las personas. Por tanto no son aplicables las determinaciones de los diferentes DBs, referentes a la seguridad estructural, la seguridad en caso de incendio, la seguridad de utilización y accesibilidad, el ahorro de energía, la protección frente al ruido y la salubridad. En todo caso, las obras ejecutadas atienden de manera genérica a los criterios establecidos en el CTE y en los diferentes DBs, especialmente en lo que se refiere a la seguridad de utilización -resbaladicidad de los pavimentos...-. También se han considerado criterios medioambientales, utilizando básicamente un material natural, la madera tratada para conseguir cierta durabilidad.

La disposición del chiringuito en la ladera hace difícil el cumplimiento de las normas de accesibilidad. En todo caso las obras ejecutadas no perjudican las condiciones anteriores.

En Mijares a 08 de marzo de 2024,

El promotor:

Luis Guirao Morante

Los arquitectos:

Eduardo Fdez.-Abascal Teira

Floren Muruzábal Sitges



2. Memoria constructiva

Se describen de manera genérica las características constructivas de las obras ejecutadas: sistemas constructivos, materiales..., de acuerdo con los datos obtenidos en la inspección visual realizada y los facilitados por el promotor.

La contención de tierras en el encuentro con la ladera, orientado al nordeste, se ha realizado con rollizos de madera tratada hincados en el terreno y tablonces de madera. A los tablonces anteriores se les ha fijado un barandal protector con soportes cilíndricos y tablas horizontales de madera tratada.

Los bancales o gradas y las escaleras se han ejecutado con una subestructura de madera tratada y tarima de madera tratada estriada con junta abierta. Las escaleras tienen barandal y pasamanos de madera tratada.

El pavimento de la plataforma se ha ejecutado con la misma tarima sobre rastreles.

Las obras ejecutadas carecen prácticamente de instalaciones. El agua de escorrentía se conduce con las propias soluciones constructivas discurriendo por la ladera hasta la playa.



3. Normativa técnica aplicable

Como ya se ha indicado anteriormente, el objeto básico del expediente de legalización es restituir la legalidad urbanística, de aquí la insistencia en verificar y justificar el cumplimiento del planeamiento, la legislación urbanística y la normativa sectorial, incidiendo en los temas medioambientales.

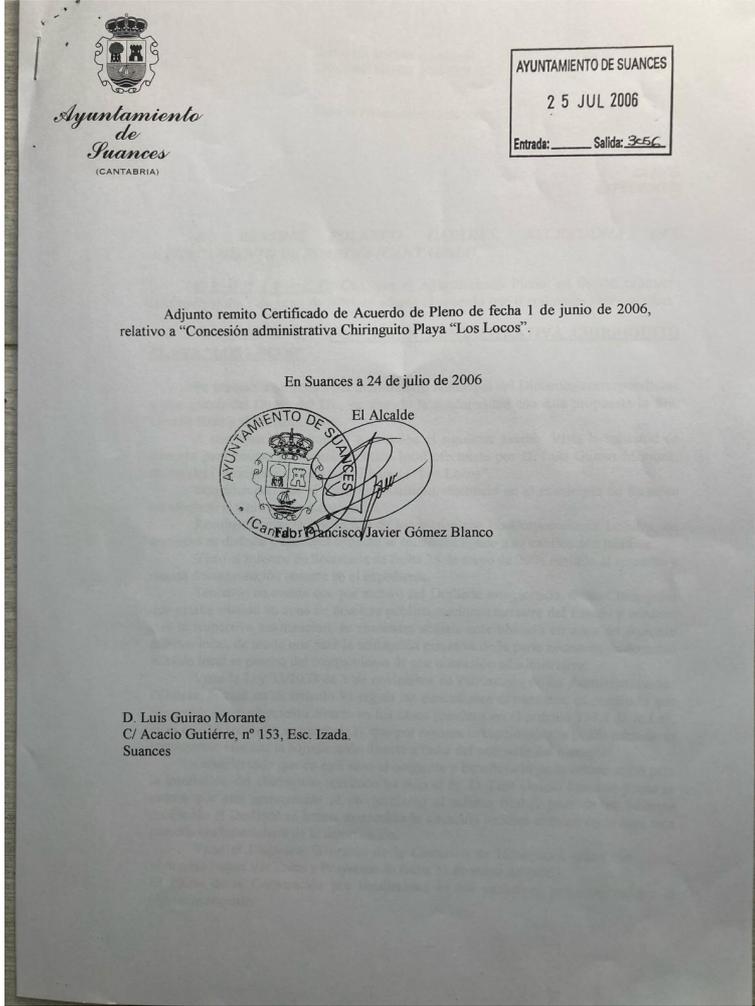
Igualmente como se ha indicado el CTE no resulta aplicable, pero la intervención en líneas generales se adapta a los criterios básicos de funcionalidad, seguridad y especialmente utilización.

En la inspección realizada, salvo el defecto indicado de los rollizos, que se corregirá de acuerdo con las ordenes dadas, y posibles vicios ocultos, no se aprecian problemas significativos que afecten a la funcionalidad, seguridad y utilización de las obras de acondicionamiento ejecutadas que pueden ser utilizadas para los usos previstos.



4. Anexos Memoria

4.1. Anexo I. Concesión administrativa chiringuito playa "Los Locos"



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo=verificacion=A0600M1k1mZLZG904qRTK07iTTkzJLYdAU3n8j>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000018914_2024_DOC_00M_00000000000000000868957





**Ayuntamiento
de
Suances**
(CANTABRIA)

Referencia única de expediente:
TRANSMI EH3901 2008/9331

Fecha de Presentación: 16/04/2008

CLAVE:
EXPEDIENTE:

**D^a. BEATRIZ POLANCO CASARES, SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO DE SUANCES (CANTABRIA)**

CERTIFICO: Que, por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión ordinaria celebrada el día 1 de junio de 2006, se adoptó el acuerdo que literalmente se transcribe:

**“ASUNTO Nº 8.- CONCESIÓN ADMINISTRATIVA CHIRINGUITO
PLAYA “LOS LOCOS”**

Se procede a la lectura por la Secretario municipal del Dictamen correspondiente a este punto del Orden del Día, mostrando la conformidad con ésta propuesta la Sra. Gómez Ruiz y el Sr. Ruiz Moya.

A continuación se somete a votación el siguiente asunto: Vista la solicitud de licencia para ocupar el dominio público local efectuada por D. Luis Guirao Morante, titular del Chiringuito situado en la Playa de “Los Locos”.

Considerando que el Deslinde marítimo efectuado en el municipio de Suances ha afectado al Chiringuito mencionado.

Resultando que la utilización de los bienes por las Corporaciones Locales, en concreto su disfrute y aprovechamiento se encuentra ligado a su calificación jurídica.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 26 de mayo de 2006 emitido al respecto y demás documentación obrante en el expediente.

Teniendo en cuenta que por motivo del Deslinde mencionado, dicho Chiringuito que estaba situado en zona de dominio público marítimo terrestre del Estado y contaba con la respectiva autorización, se encuentra actualmente ubicado en zona de dominio público local, de modo que para la utilización privativa de la parte necesaria de dominio público local se precisa del otorgamiento de una concesión administrativa.

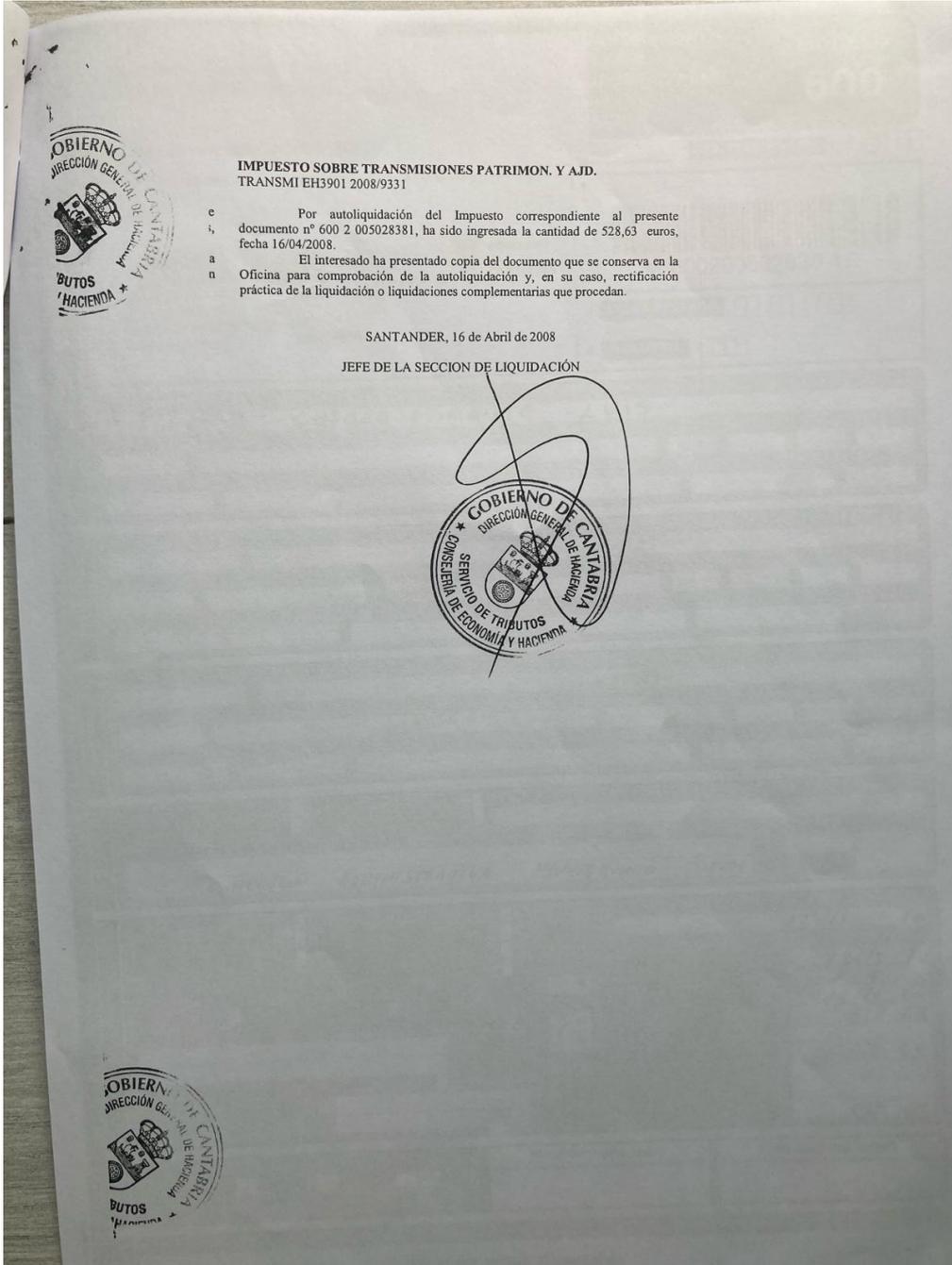
Vista la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la cual en su artículo 93 regula las concesiones demaniales, disponiendo que es posible su otorgamiento directo en los casos previstos en el artículo 137.4 de la Ley, en el cual se señala en su apartado i), que por razones excepcionales se puede considerar conveniente efectuar la adjudicación directa a favor del ocupante del inmueble.

Considerando que en éste caso el ocupante y beneficiario de la autorización para la instalación del chiringuito precitado ha sido el Sr. D. Luis Guirao Morante y que se estima por ello conveniente el otorgamiento al mismo titular, pues de no haberse producido el Deslinde se habría mantenido la situación jurídica anterior en la cual ésta persona era beneficiaria de la autorización.

Visto el Dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo, obras, servicios, viviendas Juntas Vecinales y Proyectos de fecha 31 de mayo de 2006.

El Pleno de la Corporación por unanimidad de los miembros presentes adopta el siguiente acuerdo:





II Planos

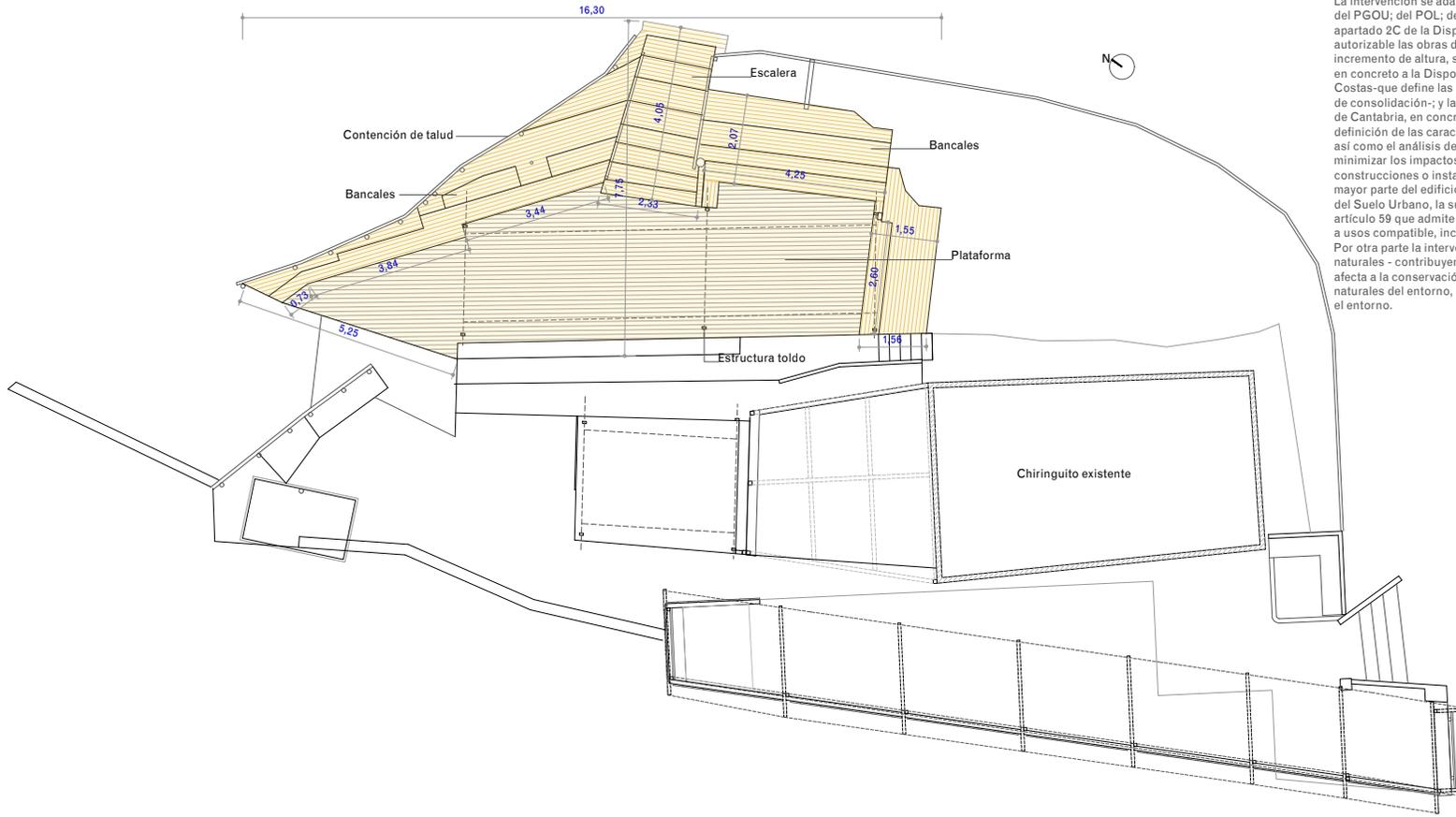
Plano	Título	Escala	Formato	Revisión
00	Situación y emplazamiento			
00-01	Emplazamiento. Vista aérea	1:500	A3	
00-02	Emplazamiento. PGOU	1:1.000	A3	
00-03	Emplazamiento. Plan de Ordenación del Litoral	1:10.000	A3	
00-04	Emplazamiento. Deslinde Dominio Público Marítimo-Terrestre	1:1.000	A3	
10	Arquitectura			
10-01	Ordenación. Justificación urbanística. Planta	1:100	A3	
16-01	Secciones y alzado	1:100	A3	



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIO AMBIENTAL

La intervención se adapta a los criterios y determinaciones generales del PGOU; del POL; de la Ley de Costas y de manera específica al apartado 2C de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley - son autorizable las obras de consolidación y mejora que no impliquen incremento de altura, superficie y volumen-; del Reglamento de Costas, en concreto a la Disposición Transitoria Treceava del Reglamento de Costas-que define las obras de modernización y mejora así como las de consolidación-; y la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en concreto a los artículos 229, 226 - que exige la definición de las características del emplazamiento y la construcción así como el análisis de riesgos y valores y las estrategias para minimizar los impactos-, al artículo 51- que se autoriza las construcciones o instalaciones dedicadas al ocio, siempre que la mayor parte del edificio se encuentre a una distancia menor de 200 m del Suelo Urbano, la superficie intervenida se encuentra 46,58 m-, al artículo 59 que admite obras de renovación y reforma para destinarlas a usos compatibles, incluido el ocio y el comercio.

Por otra parte la intervención no aumenta sino que reduce los riesgos naturales - contribuyendo a consolidar el talud- y antrópicos, y no afecta a la conservación de los valores ambientales, paisajísticos y naturales del entorno, y además se integran con cierta naturalidad en el entorno.



	Superficie intervención	70 m ²
	Superficie estructura desmontable para colocación de toldos	25 m ²

Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
 Floren Muruzabal Sitges

Mijares 49
 39530, Santillana del Mar
 T 942 88 14 58
 estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
 www.fernandezabascal-muruzabal.com



Expediente de legalización a nivel de Proyecto Básico

2208

Tratamiento de talud y plataforma
Chiringuito Playa de "Los Locos".
Suances

Promotor:

Luis Guirao Morante

Plano	Número
Ordenación. Justificación Urbanística	10-01
Planta	
Fecha	Marzo 2024
Escala / Formato	1:100/A3

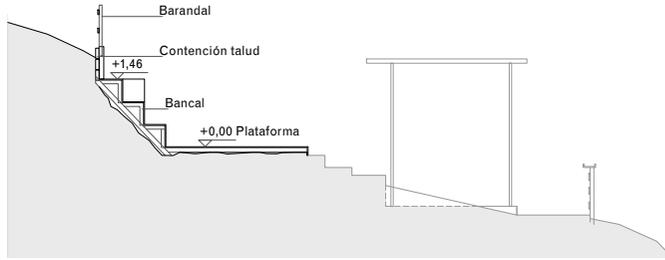


Firma 1: 11/03/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

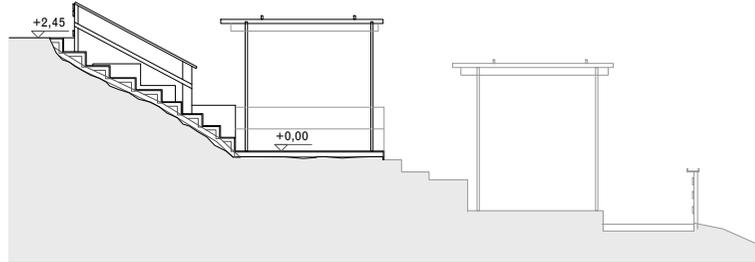
CSV: A0600M1k1mZLZG9O4qRTKO7iTTkzjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC072983
Fecha Registro: 11/03/2024 17:36

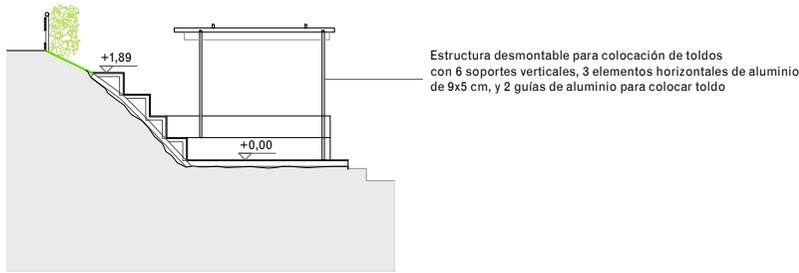




Sección A



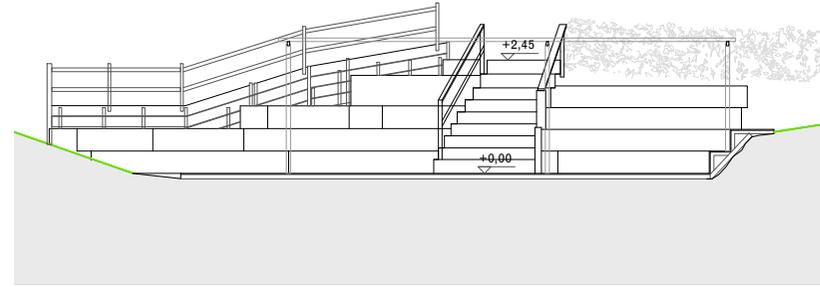
Sección B



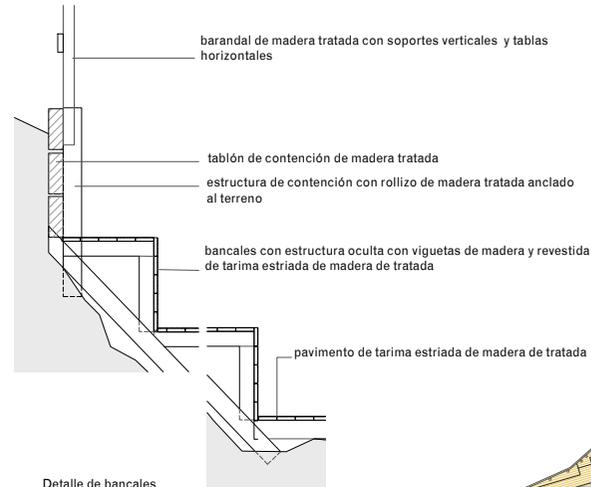
Sección C

Arquitectos

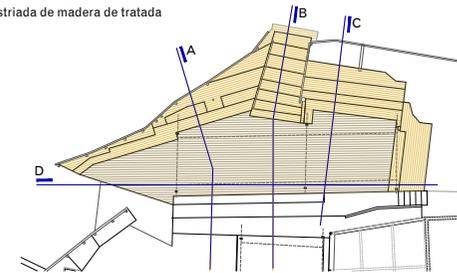
Eduardo Fernández-Abascal Teira
 Floren Muruzabal Sitges
 Mijares 49
 39530, Santillana del Mar
 T 942 88 14 58
 estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
 www.fernandezabascal-muruzabal.com



Sección/alzado D



Detalle de bancales e. 1:25



Expediente de legalización a nivel de Proyecto Básico

Tratamiento de talud y plataforma
Chiringuito Playa de "Los Locos".
Suances

2208

Promotor:

Luis Guirao Morante

Plano

Secciones y alzado

Número

16-01

Fecha **Marzo 2024**

Escala / Formato **1:100/A3**



Firma 1: 11/03/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600M1k1mZLZG904qRTKO7iTTkzjLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2024GCELC072983
Fecha Registro: 11/03/2024 17:36



III Estimación de presupuesto

Dado el carácter del documento, desarrollado a nivel de Proyecto Básico, las características de la intervención, un acondicionamiento del terreno, relativamente sencillo, y la imposibilidad de enumerar y valorar numerosas partidas hoy ocultas, efectuamos una estimación de las obras, considerando la superficie de la intervención, aproximadamente 70 m² y su alcance, estimando un costo por m² de 140 €/m², cantidad que parece adecuadas para la intensidad de la intervención y los precios del mercado, resulta una estimación de 9.800 €.

Capítulo I	Movimiento de tierras	1.200,00 €
Capítulo II	Tratamiento del talud	1.500,00 €
Capítulo III	Carpintería de pavimentos, gradas, escaleras, barandales...	4.900,00 €
Capítulo IV	Estructura desmontable de toldos	2.300,00 €
Total ejecución material		9.800,00 €

Los costos de seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos están repercutidos en los diversos capítulos.

En Mijares a 8 de marzo de 2024,

El promotor:

Luis Guirao Morante

Los arquitectos:

Eduardo Fdez.-Abascal Teira

Floren Muruzábal Sitges

