

ESTUDIO DE DETALLE

en el Pº de la Barquera 61, 61B, 61C, 61D y 22,
San Vicente de la Barquera, Cantabria

Promotor

PROMOCIONES CASABRIZ S.L.

Proyecto

ARACIL SANCHEZ ARQUITECTOS S.C.P.

arquitectos

María J. Sánchez Cayón

Alfonso, Aracil Sánchez

El presente Proyecto tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle correspondiente a las parcelas situadas en el Pº de la Barquera 61, 61B, 61C, 61D y 22 de San Vicente de la Barquera, Término Municipal de San Vicente de la Barquera. Cantabria.

De acuerdo con lo especificado por el Servicio Técnico Municipal de Arquitectura del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera, la empresa PROMOCIONES CASABRIZ S.L. procede al encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, ejercitando así el derecho que le otorga dicho documento, al objeto de determinar las alineaciones y rasantes del viario público y privado y ordenar los volúmenes de la futura edificación.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en el art. 82 de la Ley 5/2022, de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y a la normativa urbanística municipal, a la que también se ajusta el Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias.

Santander, 19 de Octubre de 2022

Promotor
PROMOCIONES CASABRIZ S.L.

Arquitectos
María J. Sánchez Cayón
Alfonso Aracil Sánchez

María J. Sánchez Cayón, Alfonso Aracil Sánchez

Colegiados 99 y 3827, en el C.O.A.CAN.

mjscay@gmail.com ff. 629330138

aracilsanchez@gmail.com ff. 692191818

Gándara 6, 1º izda

39003 Santander.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, como instrumento complementario del planeamiento, puede formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal, en este caso para modificar las alineaciones de los viarios denominados Paseo de la Barquera y Carretera del Faro, concretar las alineaciones del resto del viario, público y privado, a trazar en el interior del área, así como a ordenar los volúmenes edificatorios dentro de dicho ámbito mediante la definición de áreas de movimiento de la edificación.

Su redacción está promovida por Promociones Casabriz S.L. que actúa en calidad de propietario de la totalidad de suelo que constituye el ámbito del Estudio de Detalle a excepción de los dos viales públicos adyacentes a dicho suelo.

El presente Estudio de Detalle se redacta acorde con el artículo 82 de la Ley 5/2022 de 15 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones contenidas en el PGOU de San Vicente de la Barquera.

Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del Planeamiento, no pudiendo reducir la superficie de red viaria ni incrementar las edificabilidades y techos edificables, ni modificar los usos establecidos por el PGOU

El área de suelo urbano al que hace referencia el presente Estudio de Detalle está constituida pues por las parcelas catastrales:

- 7454002UP8075S
- 7454003UP8075S
- 7454004UP8075S
- 7454007UP8075S
- 7454008UP8075S
- 7554002UP8075S

Además de los dos viales (o semi-viales en su caso) de propiedad pública Carretera del Faro y Pº de la Barquera en los tramos en contacto con estas parcelas

Promueve el Estudio de Detalle la mercantil Promociones Casabriz S.L. con domicilio social en el Paseo de Pereda nº 27 de Santander, Cantabria, en calidad de propietaria de la totalidad de las parcelas.

1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCION

Las parcelas objeto de Estudio de Detalle, como hemos adelantado, se encuentran en el Paseo de la Barquera 61, 61B, 61C, 61D y 22.

María J. Sánchez Cayón, Alfonso Aracil Sánchez

Colegiados 99 y 3827, en el C.O.A.CAN.

mjscay@gmail.com ff. 629330138

aracilsanchez@gmail.com ff. 692191818

Gándara 6, 1º izda

39003 Santander.

A la vista de los trazados viarios tanto del Paseo de La Barquera como de la Carretera del Faro propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento ha sugerido una modificación en cuanto a su trazado así como en cuanto al ancho de dichos viales.

Las alineaciones del Paseo de la Barquera en el PGOU daban a este vial un ancho máximo de 8 metros con un estrechamiento que dejaba una anchura total de 7,28 metros durante una longitud de 27 metros aproximadamente según se refleja en el plano de alineaciones del PGOU dimensiones que el Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento ha considerado insuficientes.

En cuanto a la carretera del Faro las alineaciones propuestas por el P.G.O U. presentan irregularidades en su trazado por lo que se propone por parte del Ayuntamiento su regularización y posible ensanchamiento en su zona situada al este de cara a la implantación de un mirador.

La Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria en su:

"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."*

Se hace necesario pues, en este caso, la redacción del Estudio de Detalle que defina el nuevo trazado de los viales públicos y, dada la magnitud de la actuación, del viario privado y el estudio de áreas de movimiento y volúmenes de la edificación."

1.3 DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle son:

Al **margen norte del Paseo de la Barquera** las siguientes parcelas catastrales:

- 7454007UP8075S en la que existe una nave de una planta y cobertizo anexo destinada a uso industrial de 96 m² de superficie según datos catastrales. La superficie catastral es de **2.654 m²**.
- 7454004UP8075S sobre la que está construida una vivienda unifamiliar que se desarrolla en planta baja, bajocubierta y semisótano, con una superficie total construida de 162 m² según datos catastrales. La superficie catastral es de **2.762 m²**.
- 7454003UP8075S en la que existen dos edificaciones: la principal, situada al norte destinada a uso hotelero con una superficie construida de 1.550 m² que se desarrollan en planta baja, primera, bajocubierta y semisótano y un segundo edificio situado próximo al Paseo de la Barquera, destinado a uso residencial que consta de planta baja, primera y bajocubierta cuya superficie es de 180m² según catastro. La superficie catastral es de **7.058m²**.
- 7454002UP8075S sin edificar. La superficie catastral es de **4.018 m²**.
- 7454008UP8075S en la que existe una nave destinada a almacén de una planta, con una superficie total construida de 56m². La superficie catastral es de **79 m²**.

Linderos de la agrupación :

Noroeste: carretera de El Faro

Sureste: viario, Paseo de la Barquera

Noreste: parcela catastral 7454001UP8075S en la que existen dos edificios de vivienda colectiva.

Suroeste: parcelas catastrales 7454005UP8075S, 7454006UP8075S y7454009UP8075S todas ellas sin edificar.

La agrupación de estas parcelas arroja una superficie total de **16.571 m²** lo que se refleja en el apartado de Planos del Proyecto. Sus límites y, por tanto, su superficie coinciden con los linderos fijados actualmente en el catastro.

Su forma geométrica es irregular, según se aprecia en planos.

El acceso, tanto peatonal como rodado, a la parcela se realiza desde el Paseo de La Barquera que constituye la totalidad del lindero sureste.

Topográficamente, la parcela presenta una fuerte pendiente descendente en contacto con su lindero noroeste (carretera de El Faro) hacia el sureste (Paseo de la Barquera). Dicha caída no es uniforme sino que desciende bruscamente en un primer tramo, haciéndose suave en el resto. Asimismo el terreno desciende en sentido oeste-este en la zona en contacto con el paseo de la Barquera hacia el norte haciéndolo también en sentido noreste-suroeste en la parte de parcela situada más al sur.

En la **margen sur del Paseo de la Barquera** la siguiente catastral:

- 7554002UP8075S en la que existe un edificio destinado a uso hotelero con una superficie construida de 639 m² que se desarrollan en planta baja, primera, bajocubierta y semisótano según datos catastrales

Linderos:

Noroeste : Paseo de la Barquera y parcela catastral 7554007UP8075S.

Sureste: ribera del mar.

Noreste: parcela catastral 7554001UP8075S en la que existe un edificio de vivienda colectiva que se desarrolla en planta baja, primera y planta bajo cubierta.

Suroeste: parcela catastral 7554007UP8075S en la que existe una vivienda unifamiliar de 424 m² según datos catastrales y parcela catastral 7554004UP8075S0 actualmente sin edificar.

Tiene una superficie de **4.982,00 m²** según reciente levantamiento topográfico reflejado en el apartado de Planos del Proyecto. Sus límites y, por tanto, superficie no coinciden con los linderos fijados actualmente en el catastro donde tendrán que ser modificados (en el catastro 5.143m². La diferencia entre estas dos superficies constituye una parcela que se segregará de la actual catastral para ser agrupada posteriormente a la parcela catastral 7554007UPS075S, colindante a ella por el oeste).

Su forma geométrica es irregular, según se aprecia en planos.

El acceso, tanto peatonal como rodado, a la parcela se realiza desde el Paseo de La Barquera que constituye parte del lindero noroeste.

Topográficamente, la parcela presenta una pendiente descendente desde el paseo de la Barquera hasta la ribera del mar.

La topografía de ambas zonas objeto del Estudio de Detalle queda descrita gráficamente en el plano topográfico.

1.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente E.D. abarca además de las parcelas catastrales:

- 7454007UP8075S
- 7454004UP8075S
- 7454003UP8075S
- 7454002UP8075S
- 7454008UP8075S
- 7554002UP8075S y
- Los tramos de semi-viales públicos denominados Carretera del Faro y Paseo de la Barquera que dan frente a las parcelas.

Dicho ámbito queda reflejado gráficamente en los planos del E.D.

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de las parcelas (catastrales) descritas son propiedad de Promociones Casabriz S.L.

1.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS (PGOU)

Sobre las parcelas de propiedad privada que están contenidas en el ámbito del presente Estudio de Detalle existen las siguientes calificaciones:

PARCELAS SITUADAS EN LA MARGEN NORTE DEL Pº DE LA BARQUERA. (Superficie: **16.571,00 m2**)

- Suelo rústico de especial protección ecológica R_EPE: **47,00 m2** en el norte.
- Suelo urbano Residencial **SUR-6** en una superficie de **16.137,00 m2**
- Franja paralela al Paseo de la Barquera de **387,00 m2** de cesión (una vez urbanizada) al Ayto de San Vicente de la Barquera para ampliación del Pº de la Barquera.

PARCELA SITUADA EN LA MARGEN SUR DEL Pº DE LA BARQUERA. (Superficie: **4.982,00 m2**)

- Franja paralela al Paseo de la Barquera de **86,33 m2** de cesión (una vez urbanizada) al Ayto. de San Vicente de la Barquera para ampliación del Pº de la Barquera.
- Suelo urbano Residencial **SUR-6** en una superficie de **2.776,85 m2**
- Zona de Espacio Libre Público ZELp-B1 de **1.021,47 m2** de cesión (una vez urbanizada) al Ayto. de San Vicente de la Barquera.
- Suelo rústico de especial protección ecológica R_EPE : **1.097,35 m2** en la zona mas próxima a la ría de cesión.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El vial público **Paseo de la Barquera** que se proyecta en el presente Estudio de Detalle parte de un trazado inicial de 10 metros de anchura, incluidas dos aceras de 1,8 m. lo que deja un ancho de calzada de 6,40 m..

Teniendo en cuenta las determinaciones del PGOU respecto a las plazas de aparcamiento requeridas:

“CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

Art. 4.3.2. Condiciones

1. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de dos veinte -2'2-- por cuatro y medio -4'5- m.
2. Será obligatoria la dotación, al menos, de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, al menos una de ellas pública.
3. Estas plazas podrán ir ubicadas tanto en el interior de la edificación como en el espacio libre abierto destinado específicamente al aparcamiento, indicándose expresamente el número de plazas, su ubicación y las dimensiones en el proyecto.”

Modificado por el **Anexo de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio**, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria que en su artículo 3.4 dice:

“3.4. Condiciones funcionales y dimensionales de las plazas de aparcamiento

Cuando se trate de plazas anejas a la red viaria:

10. Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros por 5,00 metros. Excepcionalmente, cuando su implantación se lleve a cabo sobre viario existente, la anchura podrá reducirse a 2,20 metros.

11. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de **2,50 metros por 5,00 metros**.

Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

Cuando se trate de zonas separadas de la red viaria, destinadas específicamente a aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. Sólo se computarán como aparcamientos las áreas que, por su

forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

c) En todas las zonas de aparcamiento de vehículos ligeros situadas en vías públicas o espacios libres de edificación, se reservarán plazas de estacionamiento permanentes para vehículos que transporten personas con movilidad reducida en cuantía no inferior a la exigida por su normativa específica y con las dimensiones señaladas en la misma. En los espacios que se reserven a tal fin, se deberá tener en cuenta las condiciones de deambulaci3n, localizaci3n y comunicaci3n que garanticen la accesibilidad universal al aparcamiento"

y la edificabilidad del 3rea, (se ha previsto que el n3mero m3ximo de viviendas sea de 100, 88 en la margen norte del viario y 12 en la margen sur) lo que requiere la disposici3n en el 3rea de 100 plazas de aparcamiento de uso p3blico.

Dichas 100 plazas se sit3an:

- 58 en el margen norte del Paseo de la Barquera colocadas en bater3a.
- 32 en el interior de un 3rea de aparcamiento situada al suroeste del 3mbito.
- 8 en el interior de un 3rea de aparcamiento situada al noreste del 3mbito.
- 2 en el margen sur de la Carretera del Faro.

Las secciones longitudinal y transversal del vial as3 como su trazado se recogen en los planos correspondientes del E.D.

El semi-vial p3blico Carretera del Faro que se proyecta en el presente Estudio de Detalle parte de un trazado inicial de 5 metros de anchura, incluyendo una acera de 1,8 m. en su lado sur y un ancho de calzada de 3,2 m, disponiendo un puntual ensanchamiento en el extremo este para dotarlo de una peque1a zona de descanso y mirador as3 como de un aparcamiento para dos veh3culos.

Haciendo uso de la potestad que otorga la Ley del Suelo de Cantabria as3 como el PGOU de San Vicente de la Barquera se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa privada, que, si bien no altera sustancialmente el trazado viario, s3 lo hace en cuanto a su anchura y a la implantaci3n de un n3mero importante de plazas de aparcamiento p3blicas, teniendo por objeto adem3s fijar las alineaciones y rasantes del sistema de viales interiores de la parcela as3 como definir las 3reas de movimiento de la futura edificaci3n.

La redacci3n del Estudio de Detalle que fije minuciosamente dichas alineaciones y vol3menes dota de seguridad jur3dica la ejecuci3n de la edificaci3n.

La pr3ctica totalidad del sistema viario interno para veh3culos y peatones consiste en un trazado de calles de tr3fico compartido de 5 m. de ancho que dispone de sobrecanchos o franjas adyacentes a los edificios en colindancia con sus fachadas de acceso a las viviendas.

Se utilizar3 la diferenciaci3n de pavimentos as3 como la limitaci3n de la velocidad en la totalidad del 3rea.

Las 3reas de movimiento de la edificaci3n definidas son el resultado de la aplicaci3n de los siguientes criterios:

- Con car3cter prioritario la posici3n que facilite vistas al mar .
- La obtenci3n de un espacio com3n libre de edificaci3n para uso comunitario.
- El estricto cumplimiento del P.G.O.U. de San Vicente de la Barquera en relaci3n al dise1o y disposici3n de los vol3menes edificatorios.

El área privada situada al norte en el ámbito del E.D. distribuye su edificación sobrerresante en nueve bloques ubicados en 9 áreas de movimiento respectivamente. Seis de ellos (áreas A, B, C, E, H e I) tienen sus fachadas de mayor longitud sensiblemente paralelas al Pº de la Barquera, siendo las tres restantes (áreas D, F y G) ortogonales a ellas: dos de estas (F y G) cierran y conforman la zona comunitaria y la tercera (área D) cierra la ordenación por su frente noreste.

En cuanto al área privada situada al sur en el ámbito del E.D. materializa su edificación sobrerresante en dos áreas de forma rectangular cuyos lados mayores son sensiblemente paralelos a la ribera del mar y al Pº de la Barquera.

La totalidad de los espacios no ocupados por la edificación, el viario o el espacio comunitario se ajardinarán y serán objeto de plantación de especies vegetales.

La imagen final del área se refleja en el plano correspondiente, si bien la definición detallada de **la edificación**, tanto en dicho documento (Imagen final del área) como en las Secciones generales no tiene carácter vinculante en el presente Estudio de Detalle.

2.2.- CESIONES

Los espacios de cesión al Ayto. de San Vicente de la Barquera, una vez definidas las nuevas alineaciones del viario público, son:

- Franja paralela al Paseo de la Barquera de **1.688,41 m2** (387,00m2 de cesión inicial + 1.301,41 m2 por ampliación de viario) de cesión (una vez urbanizada) al Ayto de SanVicente de la Barquera para ampliación del Pº de la Barquera en su margen norte.
- Franja paralela al Paseo de la Barquera de **191,50 m2** (86,33m2 de cesión inicial + 105,17m2 por ampliación de viario) de cesión (una vez urbanizada) al Ayto. de SanVicente de la Barquera para ampliación del Pº de la Barquera en su margen sur.
- Zona de Espacio Libre Público ZELp-B1 de **1.021,47 m2**.
- Suelo rústico de especial protección ecológica R_EPE : **1.097,35 m2** en la zona más próxima a la ría.
- Suelo destinado a viario y aparcamientos públicos : **1.221,50 m2** en la zona situada en el límite oeste del E.D.

La totalidad del resto de las parcelas, una vez delimitadas las cesiones, serán de propiedad privada, si bien, el tramo de vial denominado 3, definido gráficamente en planos, que contiene 8 aparcamientos será de uso público en una superficie de 381,00 m2 para dar cumplimiento al artículo 4.3.2.2 del PGOU de San Vicente de la Barquera.

Estos usos han quedado reflejados en los planos del E.D.

2.3.- APROVECHAMIENTOS

Los datos de edificabilidad así como los de ocupación en planta máximos otorgados por el Plan General de Ordenación Urbana no se ven modificadas mediante la presente acción de aumento del ancho de los viales públicos y, por tanto, de las superficies de cesión.

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2.- Conveniencia y oportunidad de su redacción
- 1.3.- Descripción de los terrenos
- 1.4.- Ámbito del Estudio de Detalle
- 1.4.- Estructura de la propiedad
- 1.5.- Determinaciones urbanísticas

2.- PROPUESTA DE MODIFICACIONES DE ALINEACIONES

- 2.1.- Propuesta de alineaciones
- 2.2.- Cesiones
- 2.2.- Aprovechamientos

3.- PLANOS

- ED00_Planos generales.
- ED01_Alineaciones y rasantes. Usos.
- ED02_Imagen final.
- ED03.1_Secciones V01-V05
- ED03.2_Secciones V06-V089
- ED03.3_Secciones H01-H07
- ED04_Viarío