

## **REFORMADO 3 de ESTUDIO de DETALLE**

promotor:

**IGEMA DESARROLLOS SL**

---

emplazamiento:

**Paseo de La Barquera nº 45 - San Vicente de la Barquera**

---

arquitecta:

**Rocío García San Pedro**

---

fecha:

**Abril 2024**

---

# INDICE

## **MEMORIA**

1. EMPLAZAMIENTO
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO
4. PROMOTOR
5. TERRENOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
8. PROPUESTA: SOLUCIONES ADOPTADAS.
9. TRAMITACIÓN

## **Anexos a la memoria**

- a1. Ficha descriptiva y gráfica catastral de la parcela.
- a2. Archivo GML de la parcela.
- a3. Informe de validación gráfica de la parcela.

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- P1 EMPLAZAMIENTO
- P2 ORDENACIÓN (PGOU)
- P3 TOPOGRÁFICO
- P4 SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO- PARCELARIO CATASTRAL
- P5 SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU
- P6 AJUSTE DE ALINEACIONES
- P7 SUPERFICIE DE VIARIO - TOPOGRÁFICO
- P8 SUPERFICIE DE VIARIO - ORDENACIÓN PGOU (BOC 18/8/2015)
- P9 SUPERFICIE DE VIARIO – SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU
- P10 SUPERFICIE DE VIARIO - PARCELA NETA RESULTANTE TRAS AJUSTE DE ALINEACIONES
- P11 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS - PROPUESTA DE URBANIZACIÓN
- P12 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- P13 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - RASANTES

# **MEMORIA**

## **1.- EMPLAZAMIENTO**

Parcela en el casco urbano de San Vicente de la Barquera (Barrio La Barquera), con frente principal por el Sur al Paseo de La Barquera nº 45, por el Norte a la calle Río Merón y por el Este y Oeste con parcelas particulares.

## **2.- ANTECEDENTES**

Con fecha 21 de marzo de 2022 se da entrada en el Ayuntamiento al ESTUDIO de DETALLE, siendo informado por los SSTT municipales el 29 de julio de 2022; de dicho informe se ha dado traslado al promotor el 30 de septiembre de 2022.

Con fecha 26 de octubre de 2022 se da entrada en el Ayuntamiento al REFORMADO 1 del ESTUDIO de DETALLE, adaptado a la nueva Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha de octubre de 2023 la propiedad realiza la subsanación de la descripción catastral de la parcela objeto del Estudio de Detalle (se aporta como documentación anexa la ficha descriptiva y gráfica de los datos catastrales rectificadas así como el fichero GML INSPIRE de parcela catastral, validado en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro).

Con fecha 22 de diciembre de 2023 se da entrada en el Ayuntamiento al REFORMADO 2 del Estudio de Detalle, con la justificación de que se mantiene la superficie destinada a viario marcado en el planeamiento municipal, no suponiendo detracción alguna de superficie de vialidad pública.

Se redacta el presente REFORMADO 3 del Estudio de Detalle, ubicando las plazas de aparcamiento públicas exigidas por el PGOU..

## **3.- OBJETO**

Mediante este Estudio de Detalle, se busca resolver el desajuste existente entre las alineaciones definidas en el Plan General de San Vicente de la Barquera y la realidad física consolidada que presenta el entorno en el que se ubica nuestra

intervención. Esto nos permitirá desarrollar la edificación del solar objeto de nuestro interés de manera razonable, beneficiando la consolidación del entramado urbano.

En cualquier caso la tramitación del presente Estudio de Detalle servirá para la finalidad que legalmente le corresponde según el artículo 82 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, (entre ellos el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o ordenación de volúmenes completando las previsiones establecidas para dicha zona por el Planeamiento Municipal).

Así pues, la finalidad práctica y principal de este instrumento, más allá del cumplimiento de la normativa, es la de someter a la consideración de la Corporación Municipal si estima que el ajuste de alineaciones propuesto, responde al interés de la misma, no viéndose alteradas ni afectadas negativamente las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, saneamiento o cualquier otro parámetro urbanístico establecido en el planeamiento municipal (PGOU de San Vicente de la Barquera, BOC 18/8/2015 y 19/8/2015).

#### **4.- PROMOTOR**

##### **IGEMA DESARROLLOS SL**

CIF B67831123

Erandio, Avda. José Luis Goyoaga 32, 3ª plta, dpto 307, 48.950

#### **5.- TERRENOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO**

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con una única finca, concretamente la parcela catastral 7053030UP8075S0001AA, identificada como PS BARQUERA 45 - 39540 San Vicente de la Barquera [Cantabria]. La **superficie real de la misma es de 1.127,90m<sup>2</sup>**.

Tal y como nos muestra la planimetría adjunta, la parcela limita por su frente Sur con la Avenida de la Barquera, por su frente Norte con la Calle Río Merón y por el Este y Oeste con otros propietarios.

#### **6.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los correspondientes a la legislación, planeamiento y normativa sectorial con carácter general, y en concreto las normas urbanísticas para el suelo urbano en el municipio de San Vicente de la



Barquera, en cuanto dispone de planeamiento vigente consistente en el PGOU de San Vicente de la Barquera, (BOC 18/8/2015 y 19/8/2015).

### **Suelo Urbano Residencial 3 (Sur 3)**

#### **CAPÍTULO 5. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 3 (SUR 3)**

##### **Art. 10.5.1. Condiciones generales**

1. TIPOLOGÍA: *bloque aislado, sin patios interiores.*
2. TIPO DE VIVIENDA: *- Unifamiliar hilera, o - Colectiva.*
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: *quinientos -500- m2.*
4. ALTURAS MÁXIMAS: *- Quince -15- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4). - La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio - 4'5- m. - La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contado a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.*
5. ALERO MÁXIMO: *un -1- m. desde la línea de la fachada.*
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: *1'7 m2 /m2*
7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: *cuarenta -40- %*
8. RETRANQUEOS: *- Al eje de la calle ocho -8- m. - A los colindantes cinco -5- m. - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle. - Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.*
9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: *treinta y seis -36- m.*

Como legislación general cabe señalar los artículos 82, 101, 109 y 110 de la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Según la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

#### **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.

#### **ARTÍCULO 101. APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. Los Estudios de Detalle podrán ser aprobados por los Ayuntamientos conforme al siguiente procedimiento.
2. Los Estudios de Detalle Comunes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. En el caso de que fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
3. Los Estudios de Detalle Especiales serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública, junto con el documento ambiental, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. No obstante, el plazo de información pública será de, al menos, cuarenta y cinco días cuando el órgano ambiental determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando los Estudios de Detalle Especiales fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación, junto con el documento ambiental, en el Boletín Oficial de Cantabria.
4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, notificando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.
5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se presente la documentación completa para su aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se los Estudios de Detalle entenderán desestimados por silencio administrativo.

#### **ARTÍCULO 109. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

1. **Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.**
2. Las modificaciones del planeamiento urbanístico contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y

motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal. Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.

6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

#### **ARTÍCULO 110. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

1. La competencia para la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento corresponderá con carácter general a los Ayuntamientos, salvo que se trate de pequeños municipios y de aquellas modificaciones cuyo objeto se corresponda con lo previsto en el artículo 109.6, en cuyo caso corresponderá su aprobación definitiva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Salvo lo previsto en los artículos 80.6 y 82.3, el procedimiento para tramitar las modificaciones en los instrumentos de planeamiento, se sujetará a las siguientes reglas, salvo que el órgano

*ambiental determine que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso serán las previstas para su aprobación:*

*a) El Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el párrafo l) del artículo 68.1 por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.*

*b) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, o habiéndose producido no se estimase oportuno alterar el documento aprobado inicialmente, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.*

*c) Si se estimase oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y de forma potestativa, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento, con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública, por un plazo que no podrá ser inferior a un mes. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.*

*d) Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponda al Ayuntamiento, será preceptivo un informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe se emitirá en los mismos términos que lo previsto 94.3. Se entenderá que el mismo es favorable por el transcurso de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión, sin que se hubiera emitido.*

*3. La modificación de los instrumentos complementarios de planeamiento a que se refiere la sección 5.ª del capítulo III de este título, seguirá los mismos trámites que para su aprobación.*

## **7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Se considera la conveniencia y oportunidad de la tramitación del presente Estudio de Detalle basándose en lo establecido en la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Al amparo de la misma proponemos ajustar las alineaciones propuestas por el PGOU de San Vicente de la Barquera en el frente norte de la parcela.

Al superponer la planimetría del planeamiento con el topográfico levantado al efecto, tanto de la parcela como de su entorno, verificamos que existe un desplazamiento de los bordes de parcela consolidados, en base a los cuales se definen los viales públicos y por tanto las alineaciones.

Para ordenar este desajuste utilizamos la herramienta que pone a nuestra disposición la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y en concreto el presente Estudio de Detalle.

## **8.- PROPUESTA: PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.**

Sobre el levantamiento topográfico efectuado superponemos el planeamiento municipal con sus alineaciones.

Podemos verificar en esta superposición que, así como en su frente sur la alineación se ubica claramente sobre el frente físico de las parcelas, por el frente norte el vial tipo de 10m de anchura toma como referencia elementos consolidados con errores de desplazamiento superiores a los 2m.

En nuestro Estudio de Detalle proponemos dibujar de nuevo el vial correspondiente a la calle Río Merón, partiendo de la ubicación real de las manzanas edificadas, alguna de ellas no hace mucho tiempo. Esto conlleva la redefinición y ajuste de la alineación del PGOU por el norte de la parcela, resultando la misma más acorde con la realidad física del terreno.

## **9.- TRAMITACIÓN**

Deberá de seguir lo establecido en el Art. 101 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

En San Vicente de la Barquera, a abril de 2024.

La Arquitecta

## **Anexos a la memoria**

**a1.** Ficha descriptiva y gráfica catastral de la parcela.





**a2.** Archivo GML de la parcela.

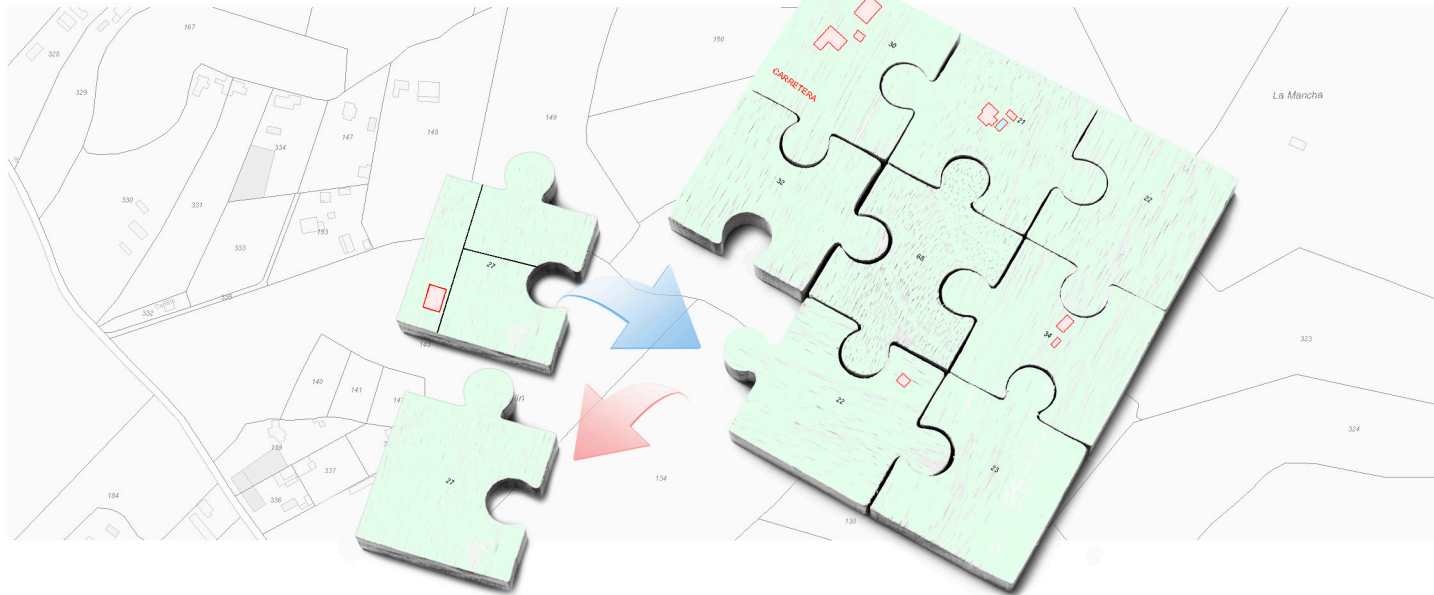
```

<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral de la D.G. del Catastro.-->
<!--La precisión es la que corresponde nominalmente a la escala de captura de la
cartografía-->
<FeatureCollection xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xsi:schemaLocation="http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0/CadastralParcels.xsd"
xmlns="http://www.opengis.net/wfs/2.0" timeStamp="2023-11-15T12:53:43"
numberMatched="1" numberReturned="1">
<member>
<cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.7053030UP8075S">
<cp:areaValue uom="m2">1128</cp:areaValue>
<cp:beginLifespanVersion>2023-10-23T00:00:00</cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/VoidReasonValue/Unpopulated"></c
p:endLifespanVersion>
<cp:geometry>
<gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.7053030UP8075S"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/25830">
<gml:surfaceMember>
<gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.7053030UP8075S.1"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/25830">
<gml:patches>
<gml:PolygonPatch>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList srsDimension="2" count="31">386979.94 4804953.12
386978.45 4804952.31 386978.28 4804952.72 386976.46 4804957.05 386976.29
4804957.43 386974.86 4804960.59 386974.53 4804961.33 386973.22 4804964.25
386972.63 4804965.62 386972.08 4804966.87 386970.95 4804969.47 386969.61
4804972.59 386969.34 4804973.15 386969.01 4804973.83 386966.98 4804977.68
386966.68 4804978.25 386966.67 4804978.29 386967.42 4804978.93 386969.61
4804979.92 386971.72 4804981.02 386973.31 4804982.08 386975.8 4804984.03
386977.13 4804985.37 386985.83 4804994.14 386996.59 4805001.29 386996.72
4805001.36 386999.61 4804994.66 387010.04 4804970.44 387002.19 4804965.96
386990.14 4804959.08 386979.94 4804953.12</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId>
<Identifier xmlns="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">
<localId>7053030UP8075S</localId>
<namespace>ES.SDGC.CP</namespace>

```

```
</Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>30</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>7053030UP8075S</cp:nationalCadastralReference>
<cp:referencePoint>
<gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.CP.7053030UP8075S"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/25830">
  <gml:pos>386989.04 4804972.44</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</member>
</FeatureCollection>
```

**a3.** Informe de validación gráfica de la parcela.



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



**POSITIVO**

## Tipo de operación

SUBSANACIÓN

## Solicitante del IVG

GARCIA SAN PEDRO ROCIO

Titulación: ARQUITECTA

Colegio profesional: COACantabria

Universidad: ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

Número colegiado: 01483



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: RE4MRR302F97ZR13

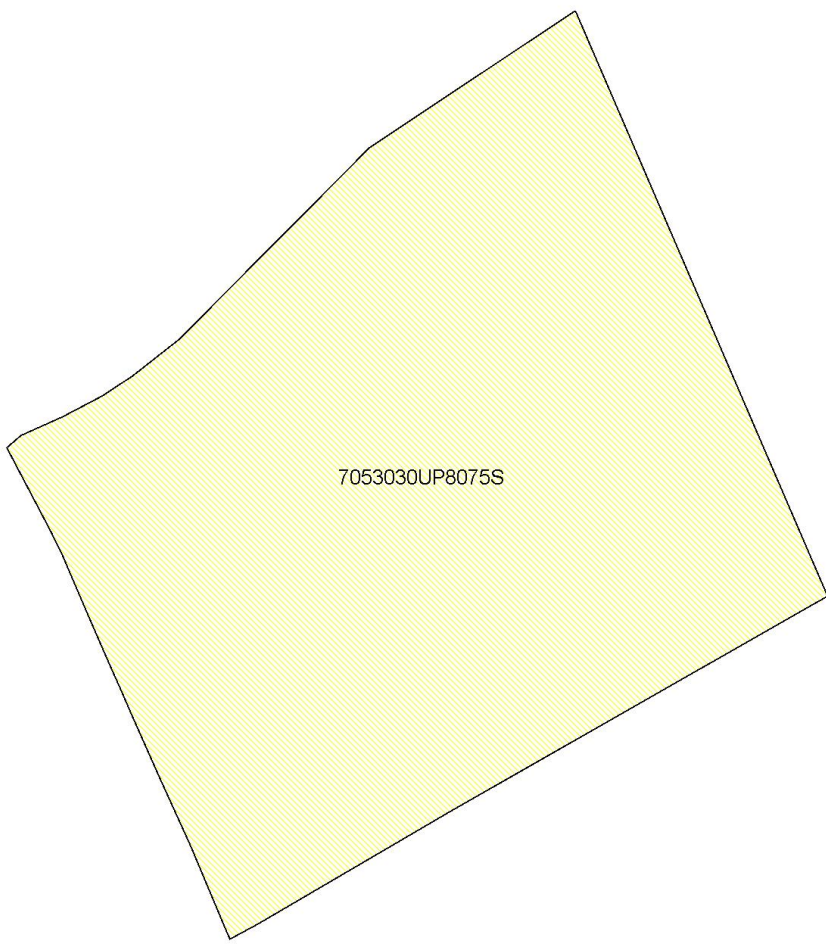
## Nueva parcelación

Provincia: CANTABRIA

Municipio: SAN VICENTE DE LA BARQUERA

(386951 ; 4805010)

(387026 ; 4805010)



(386951 ; 4804943)

(387026 ; 4804943)

ESCALA 1:400



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: RE4MRR302F97ZR13 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/12/2023



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RE4MRR302F97ZR13

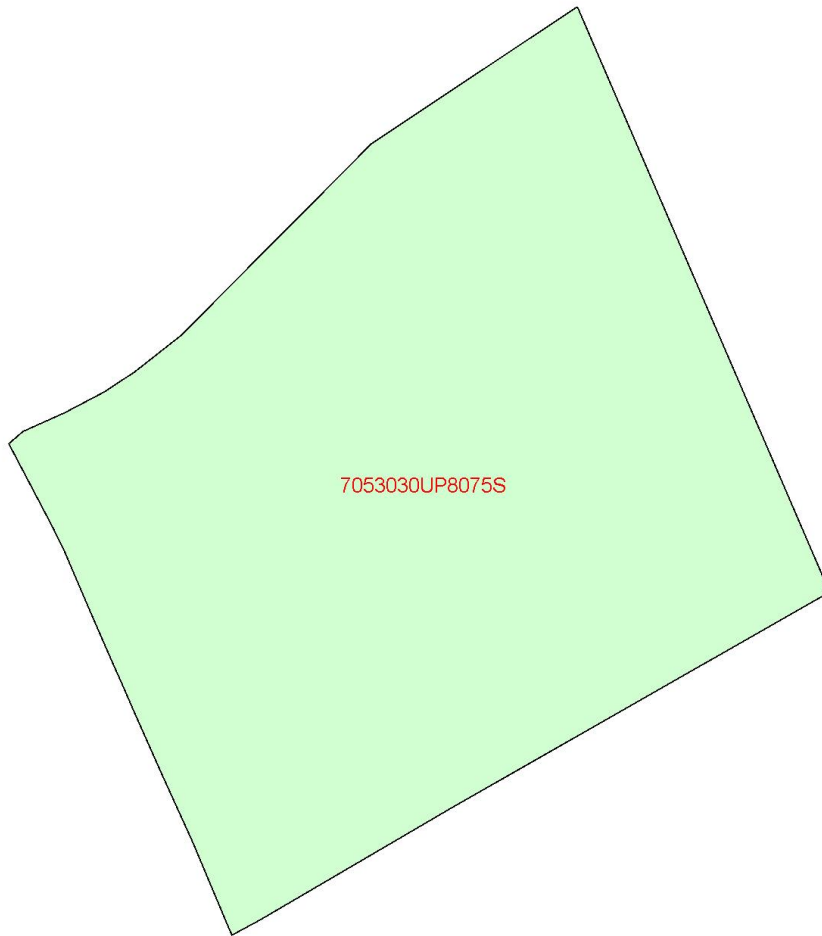
## Parcelación catastral

Provincia: CANTABRIA

Municipio: SAN VICENTE DE LA BARQUERA

(386951 ; 4805010)

(387026 ; 4805010)



(386951 ; 4804943)

(387026 ; 4804943)

ESCALA 1:400



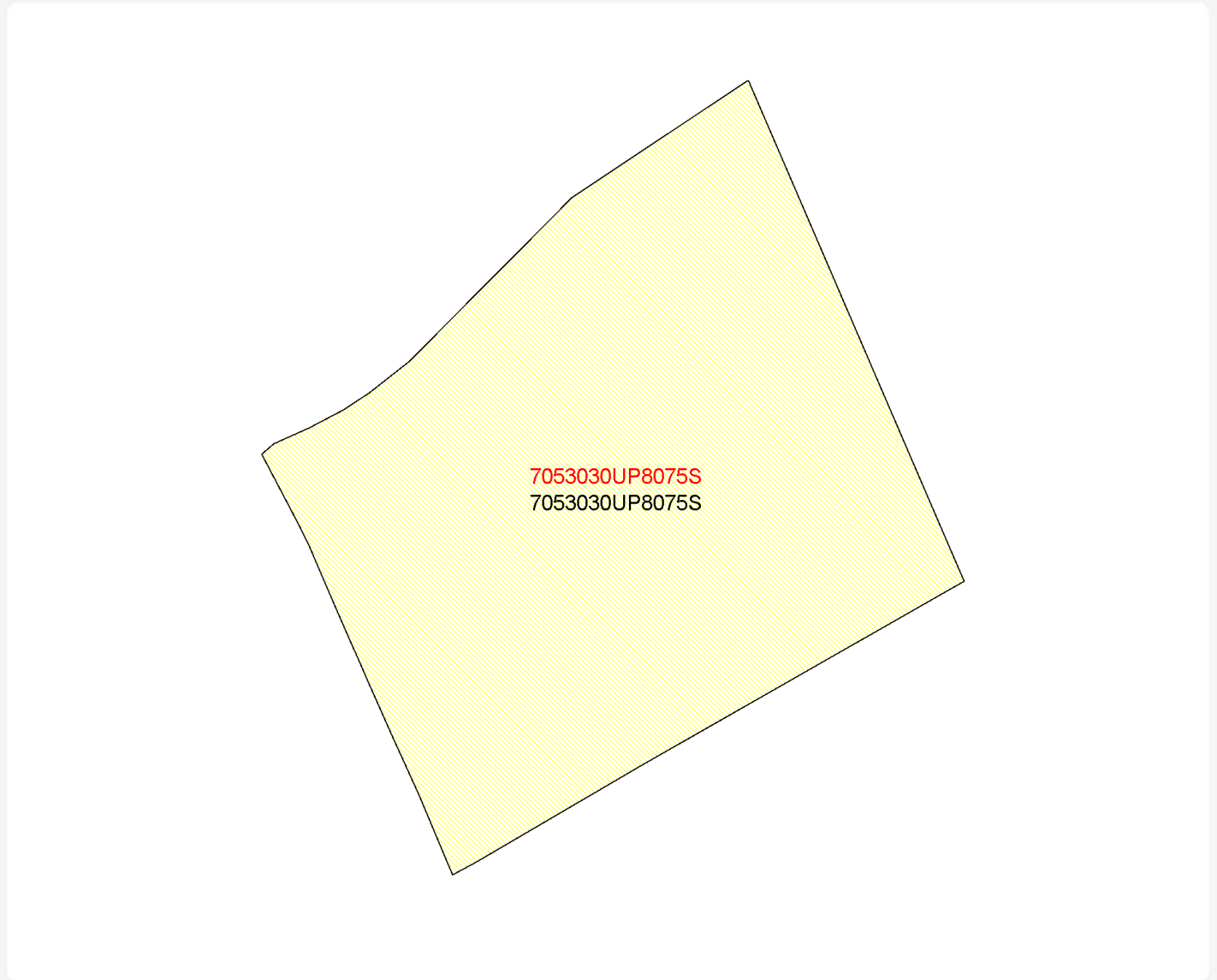
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: CANTABRIA

Municipio: SAN VICENTE DE LA BARQUERA

(386951 ; 4805010)

(387026 ; 4805010)



ESCALA 1:400



### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

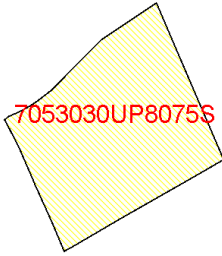




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RE4MRR302F97ZR13

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 7053030UP8075S

Dirección PS BARQUERA 45

SAN VICENTE DE LA BARQUERA [CANTABRIA]

COINCIDE CON 7053030UP8075S



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RE4MRR302F97ZR13

## Parcelas resultantes



Parcela 7053030UP8075S - Mantiene RC  
superficie 1128 m2

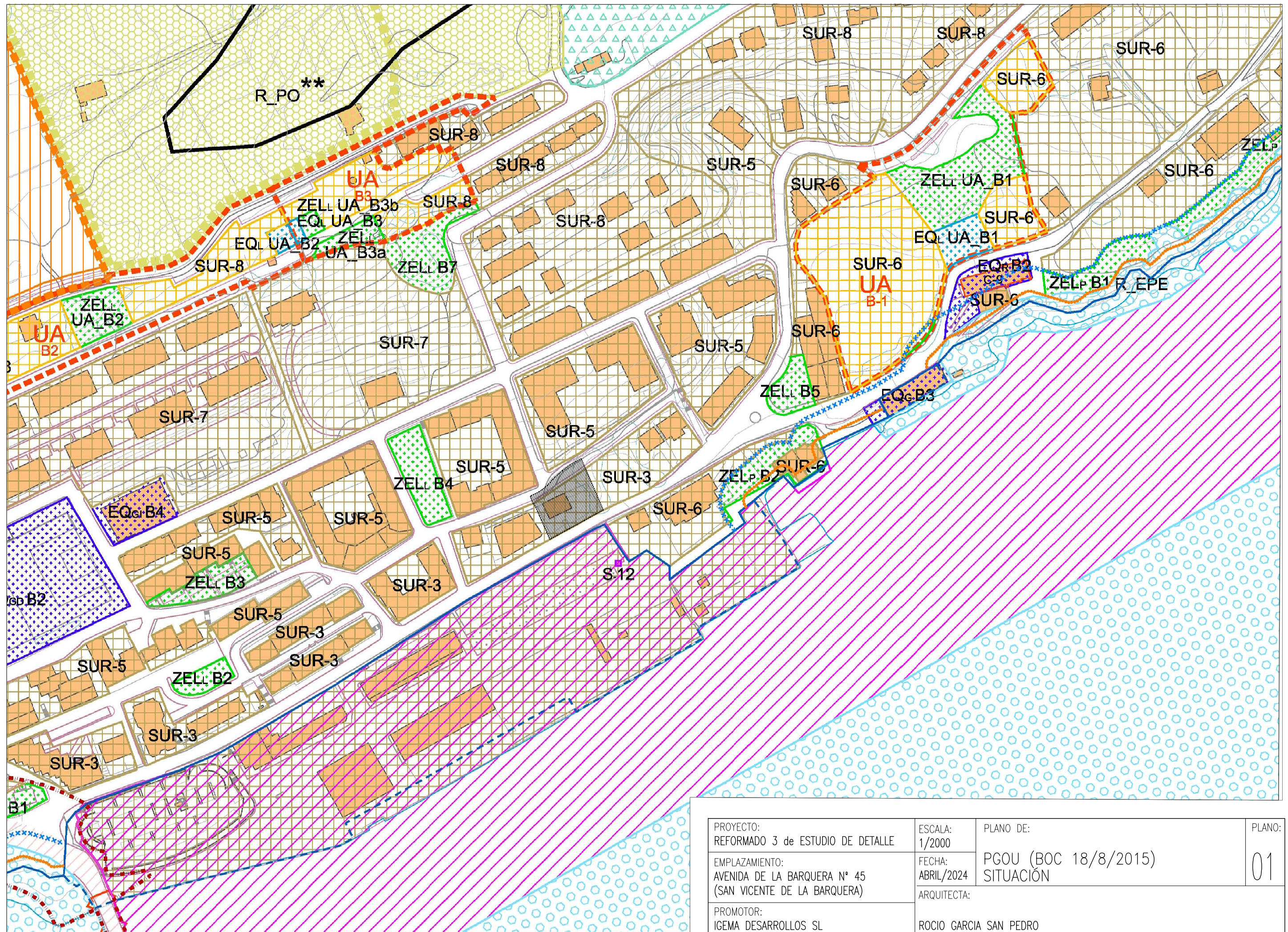
LINDEROS EXTERNOS:  
7053034UP8075S  
7053031UP8075S  
7053067UP8075S  
7053029UP8075S

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: RE4MRR302F97ZR13 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/12/2023



# **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**





PROYECTO: REFORMADO 3 de ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/2000	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA Nº 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	PGOU (BOC 18/8/2015) SITUACIÓN	01
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		



# SUR-5

# SUR-5

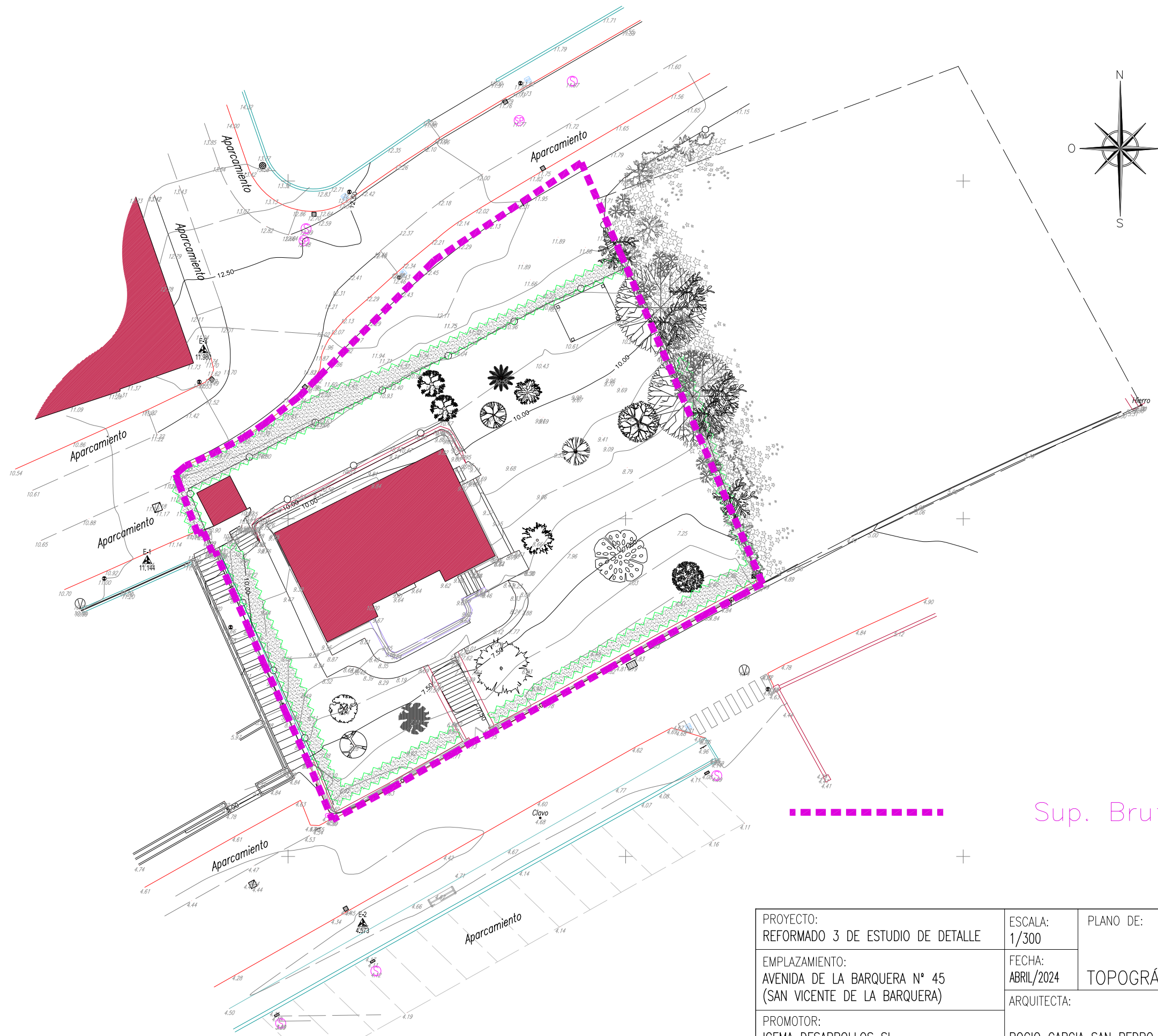
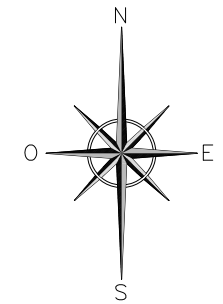
# SUR-3

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	PGOU (BOC 18/8/2015) ORDENACIÓN	02
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		



**SIMBOLOGÍA**

	EDIFICACIONES
	ACERA
	BORDE ASFALTO
	BORDILLO ACERA
	CIERRE METÁLICO
	CUNETETA
	MURO BLOQUES
	MURO HORMIGÓN
	MURO MAMPOSTERÍA
	SETOS
	SOLERA HORMIGÓN
	ARQUETA ALUMBRADO
	ARQUETA SANEAMIENTO
	ARQUETA VIESGO
	ARQUETA ??
	BANCO
	BOCA INCENDIOS
	Clavo
	HIERRO
	FAROLA
	IMBORNALES
	PAPELERA
	POSTE TELÉFONO
	SEMÁFORO
	SEÑAL DE TRAFICO
	ESTACIONES



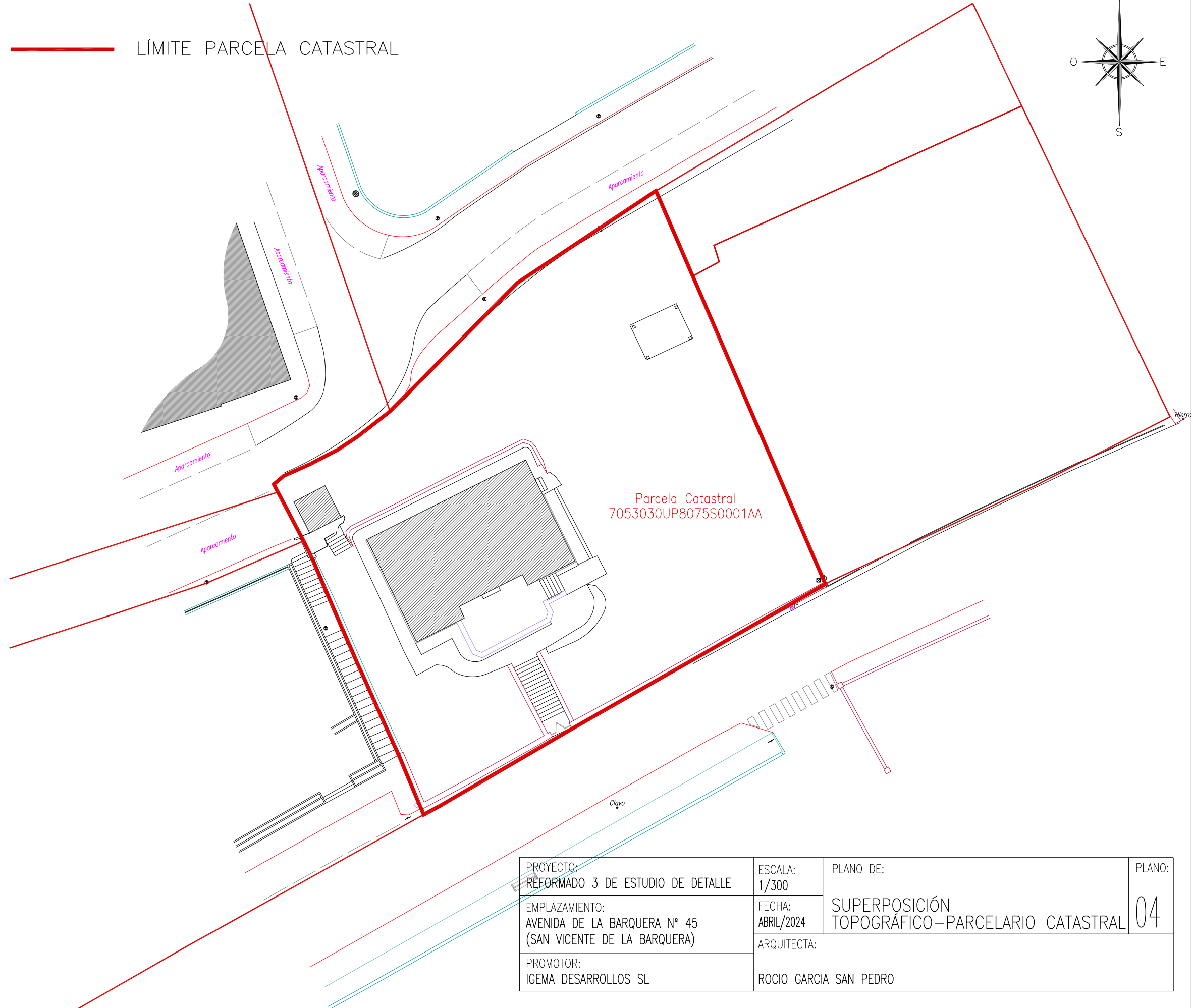
Sup. Bruta = 1.127,90 m<sup>2</sup>

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO: 03
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	TOPOGRÁFICO	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		

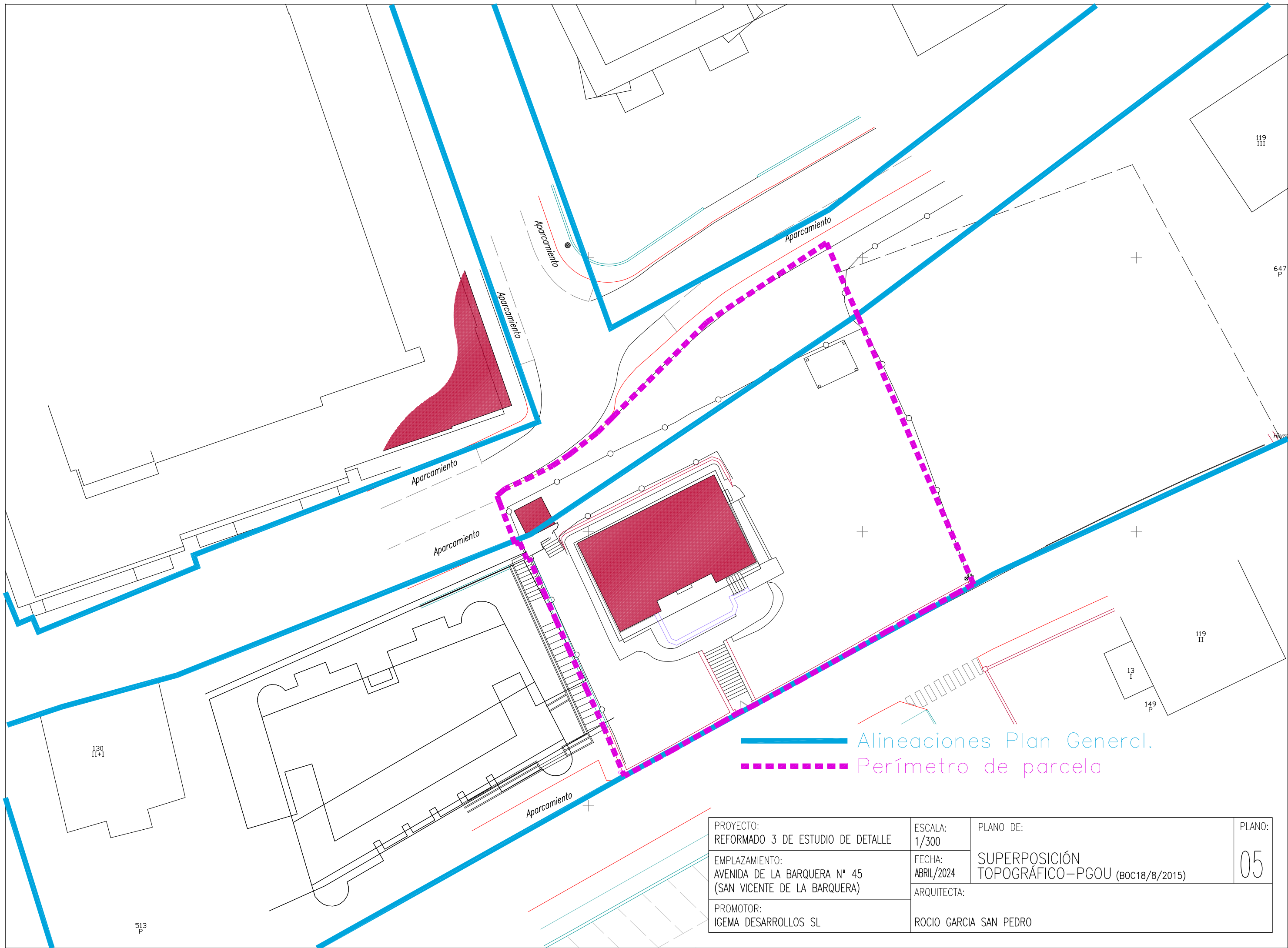
COORDENADAS GML  
PARCELA TOPOGRÁFICA

386979.94 4804953.12  
 386978.45 4804952.31  
 386978.28 4804952.72  
 386976.46 4804957.05  
 386976.29 4804957.43  
 386974.86 4804960.59  
 386974.53 4804961.33  
 386973.22 4804964.25  
 386972.63 4804965.62  
 386972.08 4804966.87  
 386970.95 4804969.47  
 386969.61 4804972.59  
 386969.34 4804973.15  
 386969.01 4804973.83  
 386966.98 4804977.68  
 386966.68 4804978.25  
 386966.67 4804978.29  
 386967.42 4804978.93  
 386969.61 4804979.92  
 386971.72 4804981.02  
 386973.31 4804982.08  
 386975.80 4804984.03  
 386977.13 4804985.37  
 386985.83 4804994.14  
 386996.59 4805001.29  
 386996.72 4805001.36  
 386999.61 4804994.66  
 387010.04 4804970.44  
 387002.19 4804965.96  
 386990.14 4804959.08  
 386979.94 4804953.12

— LÍMITE PARCELA CATASTRAL



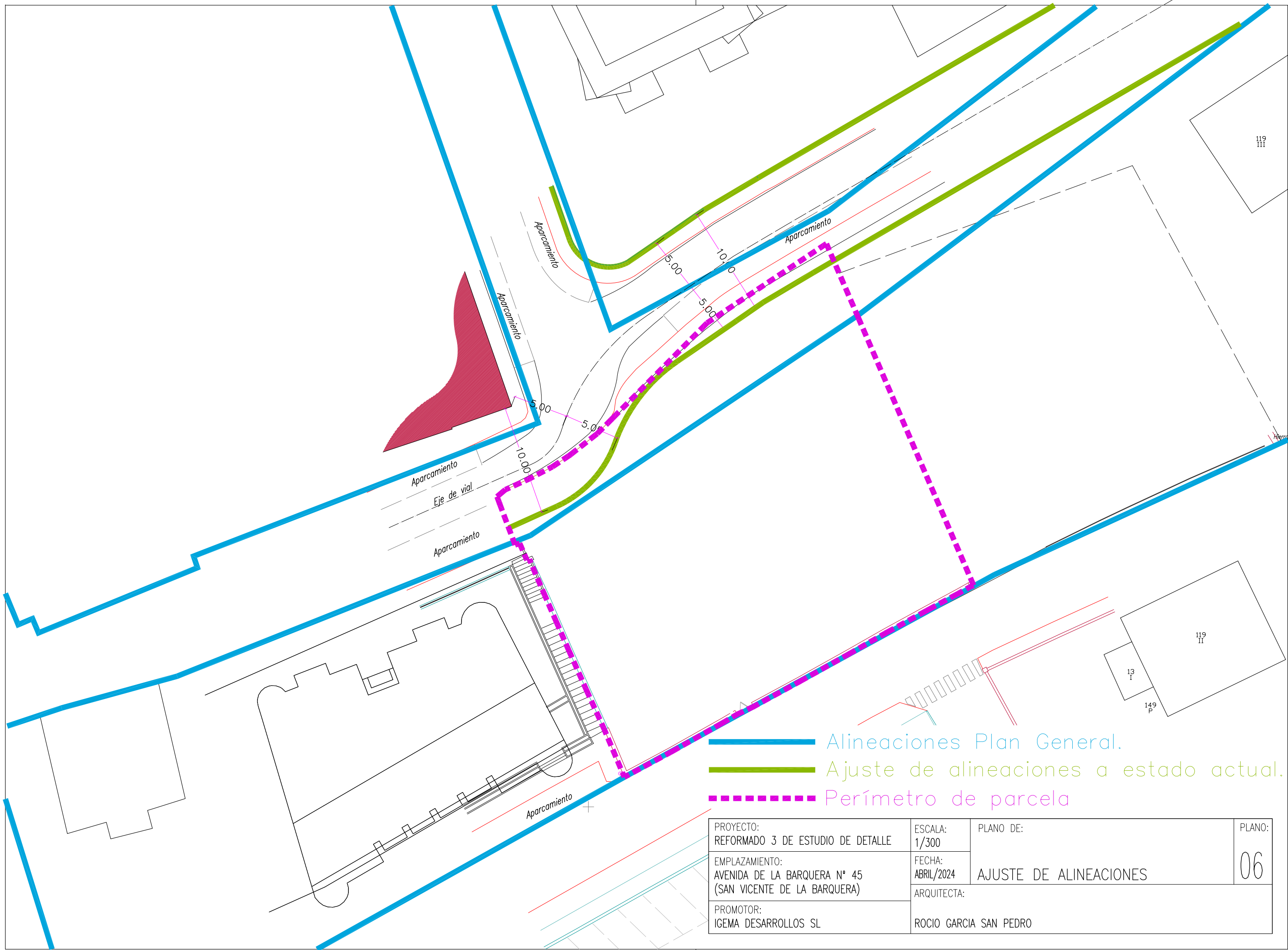
PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PARCELARIO CATASTRAL	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO	04	



——— Alineaciones Plan General.  
- - - - - Perímetro de parcela

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE: SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU (BOC18/8/2015)	PLANO: 05
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA Nº 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL			



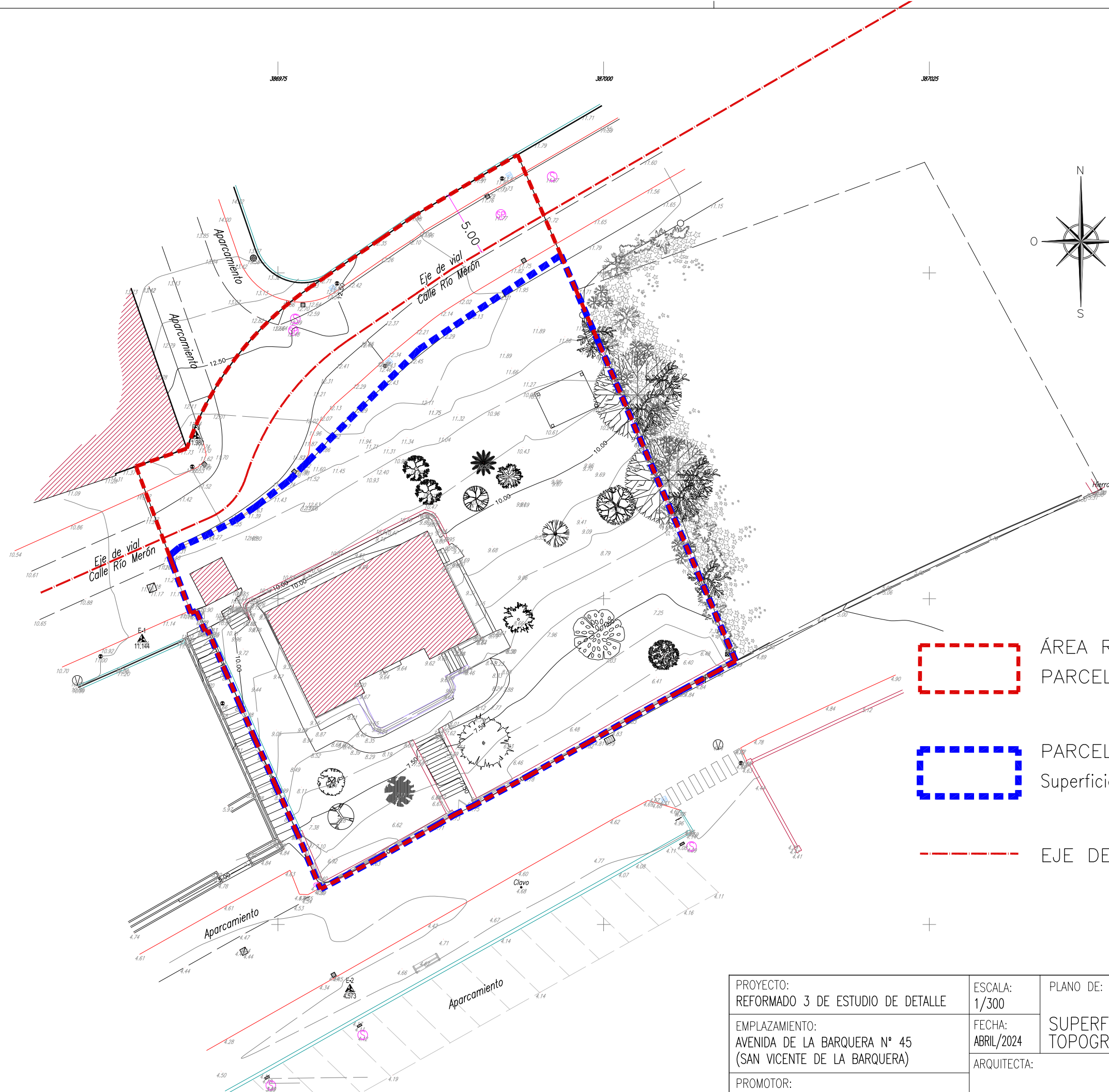
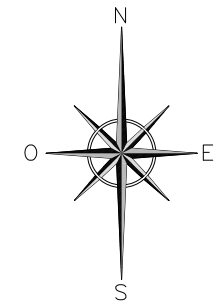


- Alineaciones Plan General.
- Ajuste de alineaciones a estado actual.
- - - Perímetro de parcela

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO: 06
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	AJUSTE DE ALINEACIONES	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		

**SIMBOLOGÍA**

	EDIFICACIONES
	ACERA
	BORDE ASFALTO
	BORDILLO ACERA
	CIERRE METÁLICO
	CUNETA
	MURO BLOQUES
	MURO HORMIGÓN
	MURO MAMPOSTERÍA
	SETOS
	SOLERA HORMIGÓN
	ARQUETA ALUMBRADO
	ARQUETA SANEAMIENTO
	ARQUETA VIESGO
	ARQUETA ??
	BANCO
	BOCA INCENDIOS
	CLAVO
	HIERRO
	FAROLA
	IMBORNALES
	PAPELERA
	POSTE TELÉFONO
	SEMÁFORO
	SEÑAL DE TRAFICO
	ESTACIONES



- ÁREA REAL DELIMITADA POR PARCELA MÁS VIARIO NORTE
- PARCELA 7053030UP8075S0001AA  
Superficie: 1.227,90 m<sup>2</sup>
- EJE DE VIAL

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	SUPERFICIE DE VIARIO TOPOGRÁFICO	07
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		



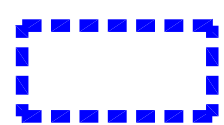
# SUR-5

# SUR-5

# SUR-3



ÁREA REAL DELIMITADA POR  
PARCELA MÁS VIARIO NORTE



PARCELA 7053030UP8075S0001AA  
Superficie: 1.227,90 m<sup>2</sup>

PROYECTO:  
REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA:  
1/300

PLANO DE:  
SUPERFICIE DE VIARIO  
ORDENACIÓN PGOU (BOC 18/8/2015)

PLANO:  
08

EMPLAZAMIENTO:  
AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45  
(SAN VICENTE DE LA BARQUERA)

FECHA:  
ABRIL/2024

ARQUITECTA:

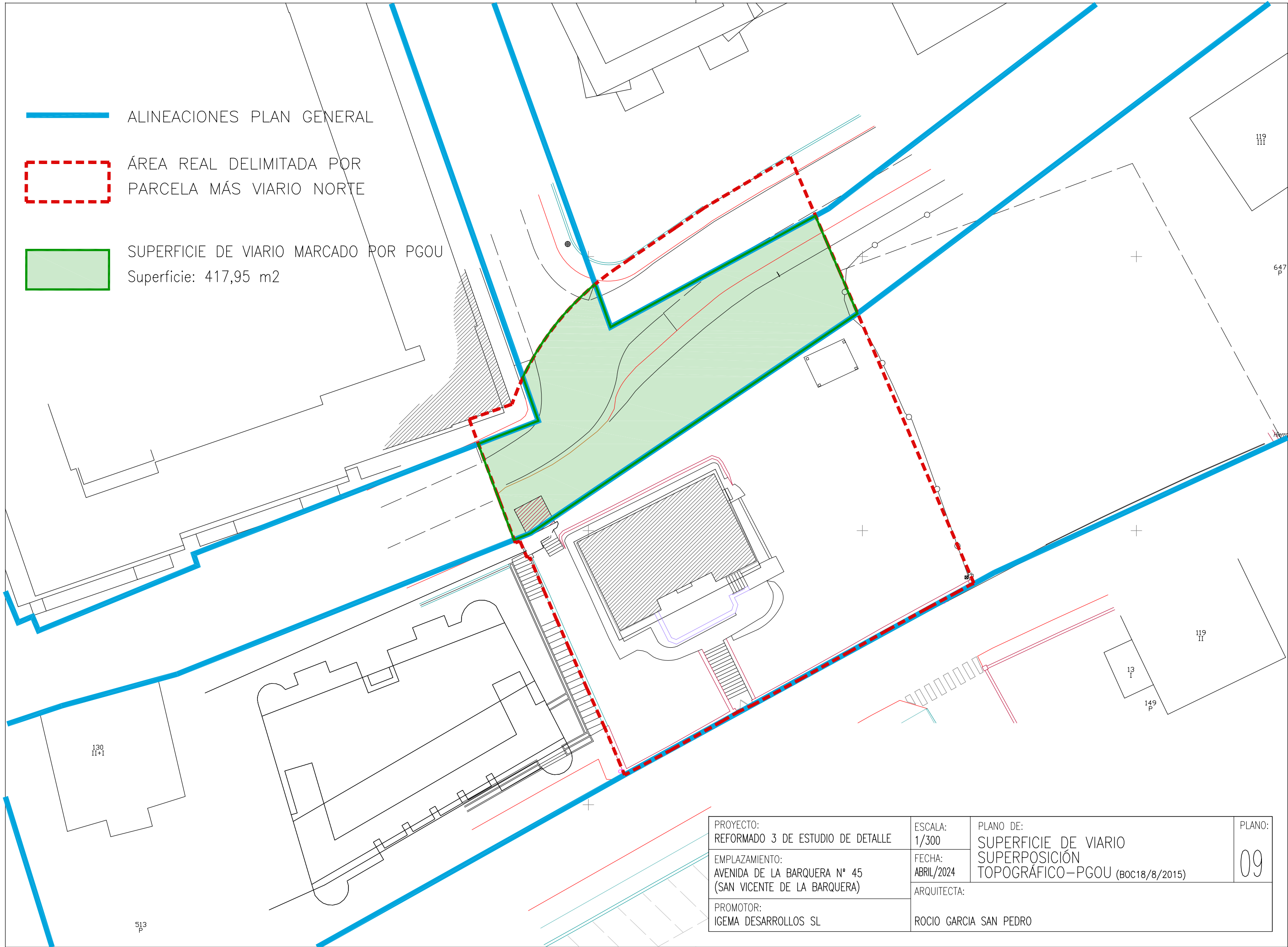
PROMOTOR:  
IGEMA DESARROLLOS SL

ROCIO GARCIA SAN PEDRO

— ALINEACIONES PLAN GENERAL

— ÁREA REAL DELIMITADA POR PARCELA MÁS VIARIO NORTE

— SUPERFICIE DE VIARIO MARCADO POR PGOU  
Superficie: 417,95 m<sup>2</sup>




PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE: SUPERFICIE DE VIARIO SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU (BOC18/8/2015)	PLANO: 09
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA Nº 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	ARQUITECTA:	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ROCIO GARCIA SAN PEDRO		

 AJUSTE DE ALINEACIONES A ESTADO ACTUAL

 ÁREA REAL DELIMITADA POR PARCELA MÁS VIARIO NORTE

 EJE DE VIAL

 SUPERFICIE DE VIARIO RESULTANTE DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE  
Superficie: 458,40 m<sup>2</sup>



PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE: SUPERFICIE DE VIARIO PARCELA NETA RESULTANTE TRAS AJUSTE DE ALINEACIONES	PLANO: 10
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	ARQUITECTA:	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ROCIO GARCIA SAN PEDRO		



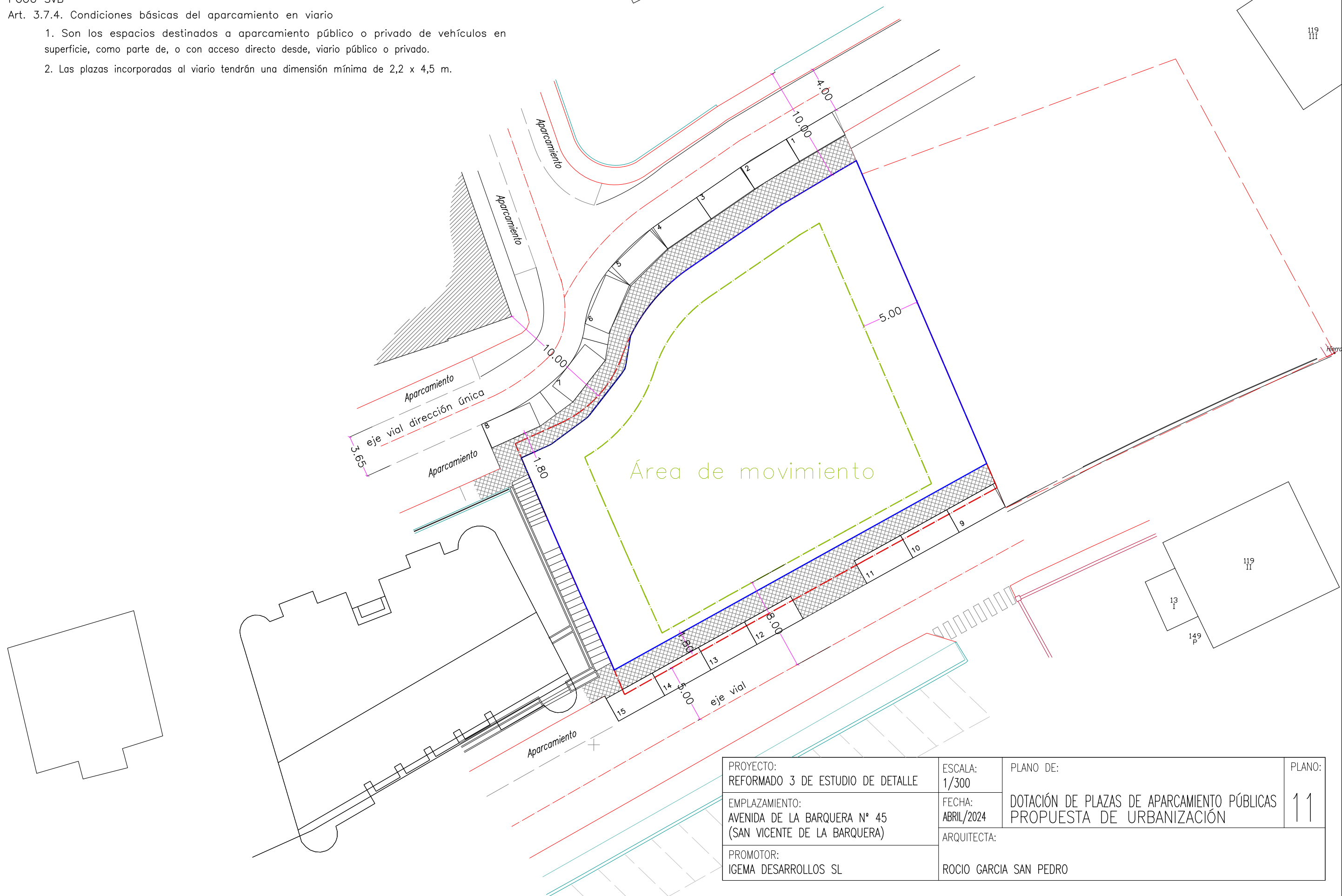
n°

### DOTACIÓN DE PLAZAS PÚBLICAS

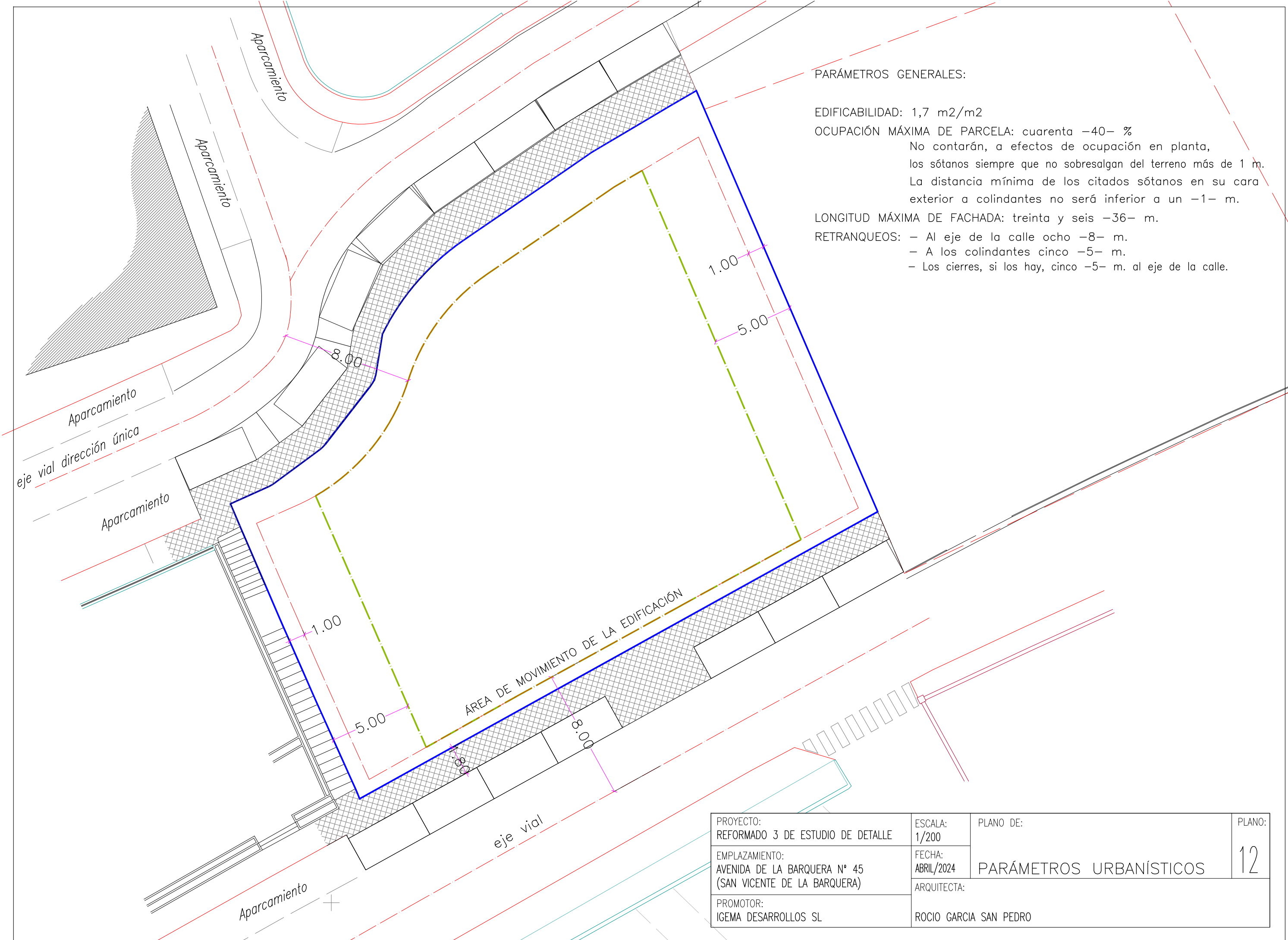
PGOU SVB

#### Art. 3.7.4. Condiciones básicas del aparcamiento en viario

1. Son los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde, viario público o privado.
2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de 2,2 x 4,5 m.



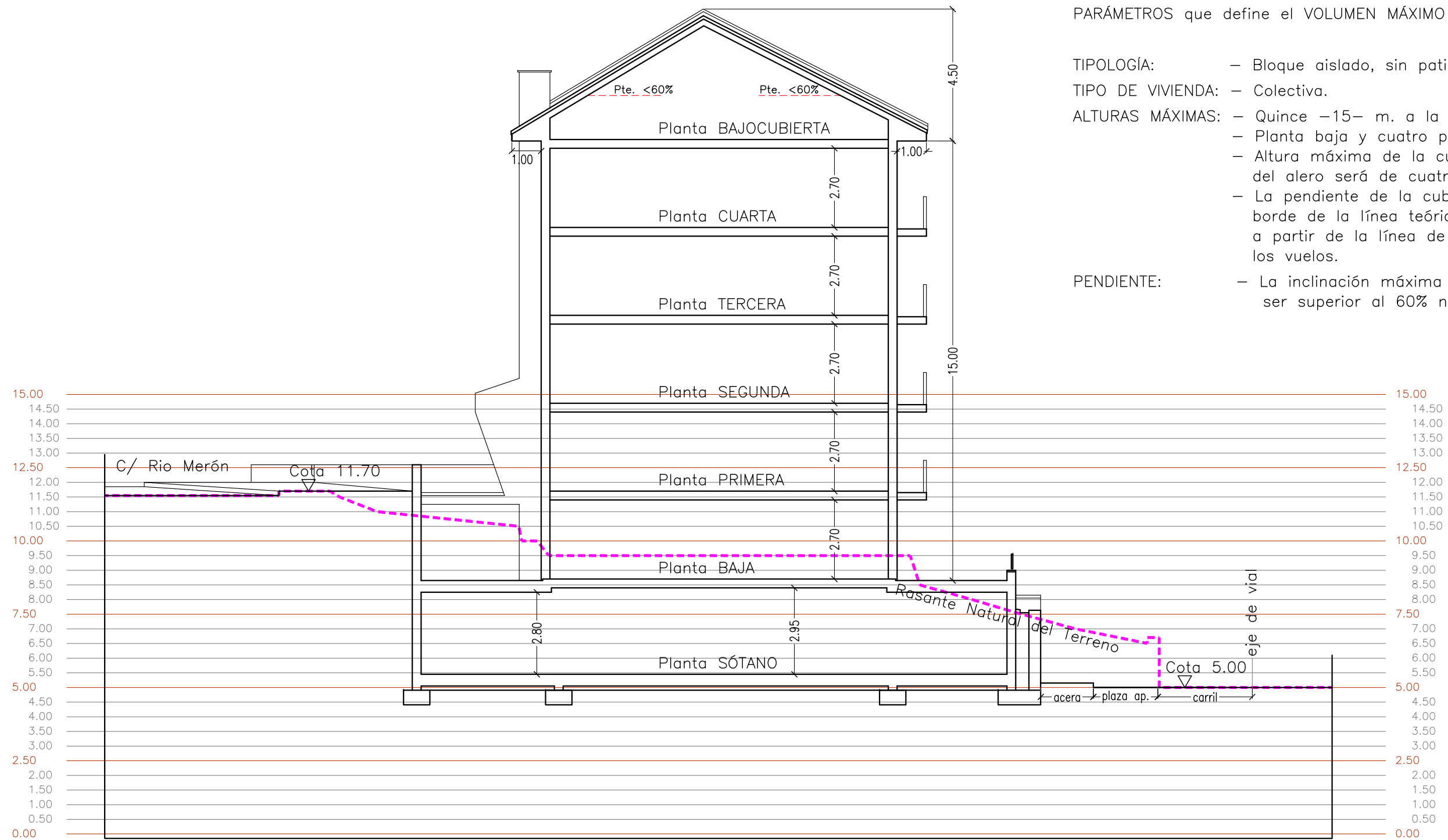
PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/300	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS PROPUESTA DE URBANIZACIÓN	11
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		



PARÁMETROS GENERALES:

- EDIFICABILIDAD: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %  
 No contarán, a efectos de ocupación en planta, los sótanos siempre que no sobresalgan del terreno más de 1 m. La distancia mínima de los citados sótanos en su cara exterior a colindantes no será inferior a un -1- m.
- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.
- RETRANQUEOS: - Al eje de la calle ocho -8- m.  
 - A los colindantes cinco -5- m.  
 - Los cierres, si los hay, cinco -5- m. al eje de la calle.

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/200	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA Nº 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO	12	



PARÁMETROS que define el VOLUMEN MÁXIMO del edificio:

- TIPOLOGÍA: – Bloque aislado, sin patios interiores.  
 TIPO DE VIVIENDA: – Colectiva.  
 ALTURAS MÁXIMAS: – Quince –15– m. a la cara inferior del alero.  
 – Planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).  
 – Altura máxima de la cumbrea a la cara inferior del alero será de cuatro y medio – 4,5 m.  
 – La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un –1– m. contado a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.  
 PENDIENTE: – La inclinación máxima de la cubierta no podrá ser superior al 60% ni inferior al 30%.

PROYECTO: REFORMADO 3 DE ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1/150	PLANO DE:	PLANO:
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE LA BARQUERA N° 45 (SAN VICENTE DE LA BARQUERA)	FECHA: ABRIL/2024	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES RASANTES	13
PROMOTOR: IGEMA DESARROLLOS SL	ARQUITECTA: ROCIO GARCIA SAN PEDRO		