



ESTUDIO de DETALLE común

Promotor:
RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE GE S.L.

Emplazamiento:
Calle Padre Ángel nº 14 - San Vicente de la Barquera

Ingeniero:
David Bañuelos Castanedo

Fecha:
Agosto 2025

INDICE

MEMORIA

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

Anexos a la memoria

- A1. Ficha descriptiva y gráfica catastral de la parcela.
- A2. Deslinde de DPMT y Servidumbres Asociadas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- P01 localización -ordenación PGOU (BOC 18/8/2015)
- P02 parcela catastral
- P03 plano topográfico
- P04 propuesta general, alineaciones y áreas de movimiento.
- P05 avance de cesiones
- P06 secciones y alturas – sección 7
- P07 secciones y alturas – sección 8
- P08 secciones y alturas – sección 9
- P09 secciones y alturas – sección 10
- P10 alzado calle padre Ángel – alzado oeste
- P11 seccione 0 escalera sur – sección 0
- P12 secciones y alturas – sección 1
- P13 secciones y alturas – sección 2
- P14 secciones y alturas – sección 3
- P15 secciones y alturas – sección 4
- P16 secciones y alturas – sección 5
- P17 secciones y alturas – sección 6

MEMORIA

1.- EMPLAZAMIENTO

La Parcela objeto de estudio está situada al sur del casco urbano de San Vicente de la Barquera (Calle Padre Ángel número 14), linda por el este con la calle padre Ángel, por el oeste con el camino de la encrucijada y por el norte y sur con más parcelas urbanas ya edificadas.

La parcela se encuentra libre de edificación y arbolado, en un estado natural de abandono, con presencia de vegetación silvestre formada por plantas herbáceas, arbustos bajos y plumeros de la pampa (Cortaderia Selloana).

Topográficamente, la parcela presenta una fuerte pendiente descendente en contacto con su lindero oeste (camino de la encrucijada) y con su lindero sur-este (viviendas número 19 de la calle del padre Ángel). Dicha caída en sentido sur-norte es aproximadamente uniforme, con una pequeña meseta intermedia, descendiendo desde la cota +25 sobre el nivel de mar en la parte alta de la calle encrucijada hasta la cota +3,38 de la calle padre Ángel.

2.- ANTECEDENTES

En abril del año 2005 el grupo inmobiliaria Hispania-Europa S.A. redacta un estudio de detalle cumpliendo con lo dispuesto en las vigentes en su día NN.SS. de San Vicente de la Barquera, en donde se señalaba que las unidades de actuación se desarrollaran necesariamente mediante estudio de detalle.

La parcela formaba parte de la unidad de actuación UA-V3 con ficha propia de desarrollo y gestión.

Por resolución de Alcaldía, oídos los miembros de la Comisión de Gobierno de fecha 17 de junio de 2005, se

aprobó inicialmente el Estudio de Detalle (BOC 19 de julio del 2005).

El estudio de detalle se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de octubre de 2005.

En dicho estudio de detalle se propone el mantenimiento de la ordenación propuesta en la ficha incluida en las NN.SS., con una ordenación articulada en torno a los viales superior e inferior, manteniendo a su vez la escalinata de comunicación de la zona sur.

El 21 de mayo de 2015 (publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha de 19 de agosto de 2015) se aprueba el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera.

En dicho plan se elimina la unidad de actuación UA.V3 y se clasifica el suelo como urbano consolidado SUR-1 y SUR-4. Se determinan las secciones tipo de los viales este y oeste y se mantiene la escalera de conexión sur que queda ubicada en una franja pública de 5 metros de anchura a lo largo de todo el lindero sur.

Sobre este plan general se redacta el presente Estudio de Detalle.

3.- OBJETO

De acuerdo con la nueva estrategia territorial europea el estudio detalle propone la regeneración de la ciudad existente frente a nuevas transformaciones de suelo, apoyándose en la idea de ciudad compacta o ciudad de pequeñas distancias (antigua villa medieval de San Vicente), en la regeneración y mejora de los tejidos existentes y no en nuevas ocupaciones de suelo.

En su ordenación básica, el estudio de detalle adopta objetivos planteados en el estudio anterior sirviendo también para detallar y definir la implantación de las

nuevas construcciones en una parcela de gran complejidad topográfica y urbana.

La ordenación se basa en un planteamiento finalista de desarrollo de dos edificios residenciales con una planta baja de tipo comercial en el situado en calle padre Ángel y con sótanos destinados a aparcamiento y trasteros.

Viales alineaciones y rasantes:

En la documentación gráfica del estudio de detalle se reflejan las alineaciones de las futuras edificaciones, tanto las interiores como las exteriores determinadas por viales y linderos, así como las rasantes de implantación de las construcciones.

El vial correspondiente a la calle Padre Ángel se amplía levemente, introduciendo una acera en toda su longitud y solucionando el remate con la esquina sur-este.

El vial superior se amplía sustancialmente (actualmente camino estrecho) con propuesta de destino a tráfico peatonal o en todo caso, tráfico compartido con acceso preferente desde la zona sur (calle Mata Linares) ya que en la zona norte este vial presenta una acusada pendiente. Este vial se traza de acuerdo con las alineaciones establecidas en el plan general de San Vicente lindando al oeste con la unidad de actuación UA-V2.

En el estudio de detalle se definen las rasantes correspondientes a los viales y su encuentro con los futuros edificios. El resto de rasantes interiores a la parcela se dibujan a título indicativo para mostrar una imagen aproximada del futuro desarrollo con mayor definición en el consiguiente proyecto básico y de ejecución correspondiente.

La escalinata que comunica la calle padre Ángel con el camino de la encrucijada se desarrolla en la franja de 5 metros prevista en el plan general. Para su diseño en una

zona de fuerte pendiente se ha considerado el proyecto de urbanización de la unidad de actuación UA V3 de marzo del 2007 redactado por el ingeniero de caminos Carlos de la Hoz, adaptándolo a las futuras construcciones objeto del estudio de detalle.

El diseño definitivo de la travesía se dibujara en el proyecto de ejecución final, respetando siempre el deseo del plan general municipal de fomentar la movilidad transversal entre las calles altas y bajas del casco urbano mediante corredores verdes de interconexión.

Para completar la comunicación este-oeste se propone también una travesía verde con escalinata en la parte norte de la parcela que comunique el punto más bajo del camino de la encrucijada con la calle del Arenal y el centro urbano de la villa. Este camino daría continuidad al planteado en la unidad inmediatamente superior, la UA V2. y sirve para resolver accesos y circulaciones al interior del estudio de detalle.

Ambas corredores comunican el espacio interior de uso comunitario situado entre los dos volúmenes edificados, espacio intermedio de gran pendiente, que se soluciona mediante aterrazamientos escalonados ajardinados, rememorando los tradicionales huertos intramuros de la ciudadela medieval de San Vicente de la Barquera, declarada conjunto histórico mediante el Real Decreto 1228/1987, de 28 de agosto. *



*Parcelación de huertas en pendiente, típica del Conjunto histórico. Modelo de ciudad compacta.

Ordenación de volúmenes:

Los volúmenes definidos en el presente Estudio de Detalle se establecen como máximos, debiendo adoptarse soluciones acotadas a la ordenanza en el proyecto constructivo.

Edificio este: El volumen máximo propuesto en planta alcanza una ocupación de unos 765 m² de superficie, quedando definido por una superficie rectangular situada al Noreste de la parcela, de unos 45 metros de largo por 17 metros de ancho, alineando la edificación con la vía de circulación. El volumen máximo propuesto en alzado sobre rasante queda determinado por una envolvente de 15 metros de altura a cornisa desde la plataforma de referencia, y un máximo de baja y 4 plantas de altura más ático. Ordenanza de aplicación SUR-1.

Edificio oeste: El área de movimiento propuesto, queda reflejada en los planos y está definido por una superficie rectangular situada al oeste de la parcela, compuesto de tres piezas escalonadas adaptadas a pendiente de menos de 36 metros de largo cada una, con un ancho de 17 metros, alineando la edificación con la vía de circulación camino de la encrucijada. El volumen máximo

propuesto en alzado sobre rasante queda determinado por una envolvente escalonada de unos 9 metros de altura de cornisa desde la plataforma de referencia, y un máximo de baja 2 plantas de altura y bajo cubierta. Ordenanza de aplicación SUR-4

Lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de San Vicente, esto es, sin perjuicio de la implantación mediante proyecto de los elementos por encima de cornisa dentro del espacio teórico de cubierta, y de elementos de vuelos de fachada (art. 2.1.13 y 3.1.15).

Ordenación de accesos

Los accesos a los volúmenes propuestos se configuraran de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose por la Calle padre Ángel y por la calle Ronda de la Encrucijada.

A efectos orientativos se consideran 4 accesos a garajes:

Acceso directo al sótano de aparcamiento del volumen inferior, situado en la zona de rampa predefinida en el estudio de detalle. Acceso peatonal, paralelo a calle padre Ángel.

Tres Accesos directos a plantas de aparcamiento de los volúmenes superiores, situados en las zonas de rampas predefinidas en el estudio de detalle. Acceso peatonal, paralelo a la calle Ronda de la Encrucijada.

Acceso peatonal por la zona interior del estudio de detalle desde las dos escaleras norte y sur que discurren por los linderos de la parcela.

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).

Por lo tanto se somete a la consideración de la Corporación Municipal el ajuste de alineaciones y volúmenes propuesto en el presente estudio de detalle, sin afectar en ningún modo a la delimitación de los sectores, la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de las determinaciones establecidas en el planeamiento municipal (PGOU de San Vicente de la Barquera, BOC 18/8/2015 y 19/8/2015).

4.- PROMOTOR

RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE GE S.L.

CIF B-56823834

Plaza José María Sert 10, bajo 20018 Donostia-San Sebastián Guipúzcoa.

5.- TERRENOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con una única finca, concretamente la parcela catastral 6844015UP8064S0001UD, identificada como CL PADRE ANGEL 14 Suelo - 39540 San Vicente de la Barquera [Cantabria]. La superficie real de la misma es de 4.072m².

Tal y como nos muestra la planimetría adjunta, la parcela limita por su frente Sur con la parcela de las viviendas de la calle Padre Ángel número 19, por su frente Norte con las viviendas de la Calle Arenal y calle San Antonio, por el Este con la calle Padre Ángel y por el Oeste con la calle Ronda de la Encrucijada.

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

El acceso actual tanto peatonal como rodado a la parcela, se realiza desde la parte alta, Ronda de la Encrucijada, que constituye el lindero oeste.

Topográficamente, la parcela presenta una acusada pendiente descendente en sentido sur norte desde la ronda encrucijada hasta calle Padre Ángel.

La topografía de la zona objeto del Estudio de Detalle queda descrita gráficamente en el plano topográfico anexo.

La totalidad de la parcela catastral descrita es propiedad del promotor, Residencial bahía de San Vicente GE S.L.

6.- NORMATIVA URBANISTICA

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los correspondientes a la legislación, planeamiento y normativa sectorial con carácter general, y en concreto las normas urbanística del Plan General de ordenación urbana de San Vicente de la Barquera.

Legislación del suelo

Como ha reiterado la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Cantabria:

Hemos de partir del importante cambio normativo en orden a la definición del modelo de desarrollo urbano en nuestras ciudades. En este sentido, tanto la Ley estatal 8/2007 (RCL 2007, 1020) , del Suelo, como en el posterior Texto refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/08 (RCL 2008, 1260) , y el vigente Real Decreto Legislativo 7/15, de 30 de octubre (RCL 2015, 1699) , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tratan de implantar un modelo de

desarrollo que desplace la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado, por otra que lo controle, insistiendo en la regeneración de la ciudad existente, frente a las nuevas transformaciones de suelo.

El preámbulo de estas Leyes se apoya expresamente en la Estrategia Territorial Europea y en la Comunicación de la Comisión sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano, que propone que "Para poder controlar mejor la continua tendencia a la expansión de las ciudades, los Estados miembros y sus autoridades locales y regionales deben apoyarse en la idea de la "ciudad compacta" (o ciudad de pequeñas distancias). Esto incluye, por ejemplo, el control de la extensión de las áreas urbanizables, en el marco de una política urbanística cuidadosa, particularmente en las periferias urbanas y en muchas zonas costeras". La Ley del suelo estatal establece con claridad meridiana que las políticas urbanas se deben basar en la regeneración y mejora de los tejidos existentes y no en nuevas ocupaciones de suelo. En la propia Ley, el concepto de actuaciones de urbanización comprende tanto las de reforma o renovación del suelo ya urbanizado como las de primera transformación del suelo rural, si bien estas últimas en lo sucesivo deberían ser, si no excepcionales, sí, al menos, suficientemente justificadas.

Como señala el preámbulo de la Ley: **"el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente"**.

El planeamiento urbanístico

El Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 21 de mayo de 2015 (BOC 19 agosto 2015), al referirse al suelo urbano distingue entre el consolidado y el no consolidado, dado que, conforme a la normativa vigente en ese momento, Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, establecía:

Artículo 96. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

De este modo, se señala en la Memoria del Plan General:

El **Suelo Urbano Consolidado (UC)** es por tanto el que es, y ha sido ratificado por los informes de la Dirección General de Urbanismo recibidos en la tramitación. Mantiene, en líneas generales, el de las NNSS 99. La mayoría de las parcelas que lo integran están construidas. Para hacerlo en las que no lo están, bastará con solicitar licencia al Ayuntamiento. El PGOU define mediante la ordenanza qué es lo que se puede construir en cada una de estas parcelas, estableciendo: superficie, altura máxima, usos, materiales a emplear, etc.,.... El tiempo estimado para iniciar las obras es el de la concesión municipal de la licencia.

Los suelos urbanos consolidados vienen por tanto ratificados en los sucesivos informes emitidos por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, sin que hayan sido en ningún momento cuestionados en los distintos recursos contencioso administrativos que se

interpusieron contra la aprobación definitiva del Plan General.

El Estudio de Detalle, no propone una “operación de transformación del suelo urbano”, sino que simplemente se limita a aplicar la ordenanza que contiene el Plan General de Ordenación Urbana, ordenanza similar a la que establecían las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta la entrada en vigor del mismo.

Así la clasificación del suelo en el vigente PGOU es de urbano consolidado y la calificación es de dos tipos: SUR-1 y SUR-4.

Suelo Urbano Residencial 1 (Sur 1) zona este, franja de 17x45m.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 1 (SUR 1)

Art. 10.5.1. Condiciones generales

TIPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianerías, siguiendo las alineaciones existentes.

TIPO DE VIVIENDA:

Colectiva, o medianera.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: cien -100- m2.

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.

ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cien -100- %

RETRANQUEOS: – Las alineaciones existentes.

Suelo Urbano Residencial 4 (Sur 4) zona oeste, resto de parcela

CAPÍTULO 6. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 4 (SUR 4)

Art. 10.5.1. Condiciones generales

TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.

TIPO DE VIVIENDA:

Unifamiliar hilera, o

Colectiva.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².

ALTURAS MÁXIMAS:

- Nueve y medio -9,5- m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta (B+2).
- 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.

ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,85 m² /m²

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %

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.3.1.134. de esta Normativa.

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m

Las áreas de movimiento generales se ajustan a las establecidas en el plan general municipal que establece unos fondos máximos de 17 metros a partir de las

alineaciones a las calles padre Ángel y camino de la encrucijada, respetando una separación de 5 metros a la parcela colindante por el sur.

Como legislación general cabe señalar los artículos 82, 101, 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.

De acuerdo con el artículo 82.2 de la Ley de Cantabria 5/2022, este Estudio de Detalle Común podrá “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”. Igualmente podrá esta figura “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”.

El presente proyecto en ningún caso plantea la alteración del diseño y situación de espacios libres o equipamientos puestos que no se contemplan suelos así calificados en el ámbito objeto de la ordenación. No se plantean viales públicos de nueva creación; limitándose a expresar la ordenación de las edificaciones en la parcela objeto de estudio.

Según el artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, el Estudio de Detalle Común no altera las condiciones básicas de ordenación de predios colindantes, ni reduce el espacio destinado a viales y espacios libres, no previendo aumento de volumen alguno respecto al atribuido por el PGOU. Se respeta en el Estudio de Detalle por tanto la clasificación y calificación del suelo, así como la edificabilidad del ámbito, que será

la que resulta de la directa aplicación del PGOU. Este Estudio de Detalle concreta las determinaciones del planeamiento general.

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

ARTÍCULO 101. APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
Los Estudios de Detalle podrán ser aprobados por los Ayuntamientos conforme al siguiente procedimiento.

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.

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.

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.

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.

Dichos Estudios de Detalle se contemplan igualmente como instrumento complementario de planeamiento en el art. 1.4.2.1 del propio Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, que remite al art. 61 de la Ley del Suelo de Cantabria de 2001, hoy artículo 82 de la Ley de 2022.

7-. NORMATIVA SECTORIAL

De acuerdo con lo regulado en el artículo 112 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y el artículo 222 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, corresponde a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, de los Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, incluidos todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, que incidan sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre. Asimismo, la normativa de Costas establece dos fases en las que es preceptivo solicitar el informe:

- Con anterioridad a la aprobación inicial, de

acuerdo con lo regulado en el art. 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y art. 227.1 del Reglamento General de Costas.

- Inmediatamente antes de la aprobación definitiva, de acuerdo con lo regulado en el art. 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y art. 227.2 del Reglamento General de Costas.

El Estudio de Detalle, NO se localiza sobre terrenos de servidumbre de tránsito y protección, pero si en la zona de influencia, por lo que la Administración del Estado en el ámbito de sus competencias deberá emitir el informe preceptivo y vinculante en fase previa a la aprobación inicial y definitiva del Estudio de Detalle.

8.- 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.

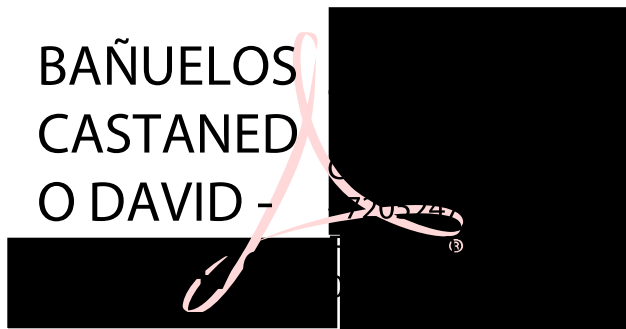
9.- PROPUESTA: PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

En el Estudio de Detalle se define las alineaciones, rasantes y volúmenes de las edificaciones que componen las dos calificaciones de la parcela, aplicándose en el lado oeste de la finca la ordenanza SUR-4 en tipología de bloque aislado y por el lado este la ordenanza SUR-1 con tipología de bloque entre medianeras en continuación de las existentes en la calle padre Ángel.

10.- 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 18 de agosto de 2025.
El Ingeniero



Anexos a la memoria

A1. Ficha descriptiva y gráfica catastral de la parcela.



A2. Situación de la Ribera del mar y deslinde de dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección.

