

Diligencia: el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado de forma definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada en fecha 28 de mayo de 2026, estando compuesto del siguiente índice documental:

Memoria.
Anexos a la memoria.
Escritos y alegaciones
Documentación gráfica

En San Vicente de la Barquera, a fecha de la firma electrónica.
La Secretaria Municipal.
Firmado por BARCIA FRESNO INMACULADA - DNI ***3153**



ESTUDIO de DETALLE común

Refundido

promotor:
RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE GE SL

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

Ingeniero:
David Bañuelos Castanedo

fecha:
Abril 2026

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

Escritos y Alegaciones

- A3. Respuestas a Costas
- A4. Respuesta a alegaciones particulares.

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 seccion 0 escalera sur – sección 0
- P12 secciones y alturas – sección 1
- P13R 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 mas 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 de 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.

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 dibujará 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 también 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 edificadas, 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 del PGOU).

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, desde la calle Padre Ángel. 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 SL

CIF B56823834

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 de referencia 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 numero 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 SL.

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 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 aéreas 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.

Segun 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.

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, 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 abril de 2026.
El Ingeniero

Firmado digitalmente
por BAÑUELOS
CASTANEDO DAVID -

Fecha: 2026.04.06
11:49:00 +02'00'

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.



Escritos y Alegaciones.

A3. Respuestas a Costas

Informe de costas de 4 de septiembre del 2025



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

División de Costas en Costas

O F I C I O

S/REF: 1158/2025

N/REF: PLA01/25/39/0014 JOALE

ASUNTO: Estudio de Detalle en calle Padre Ángel 14,
en el T.M. de San Vicente de la Barquera

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE LA
BARQUERA

SIR

Con fecha 03.09.25 se ha recibido su solicitud de informe sobre el documento indicado en el asunto. Se adjunta, sin diligenciar, una versión electrónica del Estudio de Detalle suscrito el 18 de agosto de 2025 por el ingeniero David Bañuelos Castanedo.

El presente informe de sugerencias y observaciones se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

Examinada la documentación remitida, se observa lo siguiente:

1. El Estudio de Detalle tiene carácter común, y se redacta con objeto de determinar las alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes edificatorios en el ámbito de la parcela catastral 6844015UP8064S0001UD, completando en su ámbito las previsiones del PGOU vigente —que la clasifica como suelo urbano consolidado, sujeto a las ordenanzas SUR-1 (en la parte oriental, con un fondo de 17 m, desde la calle Padre Ángel) y SUR-4 (en el resto de la parcela).
- El Estudio de Detalle establece las alineaciones de las alineaciones, y sus rasantes en los encuentros con viales u otras edificaciones; el resto de las rasantes interiores de la parcela se representan a título indicativo, sin perjuicio de su mayor concreción a nivel de proyecto.

Asimismo, el Estudio de Detalle define los volúmenes máximos de la edificación, que se propone concentrar en dos bloques de vivienda colectiva: uno situado en la zona de ordenanza SUR-1 con 4 plantas más 2 plantas bajo cubierta, y 3 plantas bajo rasante para garajes, con una superficie máxima de 765 m² (45 x 17); y otro en la zona superior sometida a la ordenanza SUR-4, compuesto por tres piezas escalonadas con una ocupación máxima de 612 m² (36 x 17) con un máximo de 4 plantas más 2 plantas bajo cubierta. Entre los dos edificios se proyecta también la ejecución de plantas bajo rasante para garajes y accesos.

CORREO ELECTRÓNICO

bucay-dccostas@mtc.mae.es

Página 1 de 2

D. JUAN DE HERRERA, 18-2
SANTANDER 39071
Teléfono 942395800

CSV: GEN-d033-d9ab-f118-2d21-56cf-8378-b918-9454

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://run.gob.es/hsblfByLcR>

FIRMANTE(1): JAVIER OLIVA ATIENZA | FECHA: 04/09/2025 12:43 | Sin acción específica





Como anexo a la memoria se incluye una representación sobre fotografía aérea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y ribera del mar, así como la ubicación de la parcela, la cual no está afectada por las zonas de servidumbre definidas en la Ley de Costas pero sí, en su totalidad, por la zona de influencia.

2. Las determinaciones aplicables a la zona de influencia, según el artículo 30 de la Ley de Costas, son las siguientes:

- En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

El primer apartado no es de aplicación, puesto que el ámbito del Estudio de Detalle se sitúa a más de 500 metros de las playas del municipio.

Respecto al segundo punto, el Estudio de Detalle debe justificar que la ordenación propuesta no dará lugar a la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, según la citada disposición.

El presente informe de observaciones y sugerencias se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 117.1 de la Ley de Costas. El documento completado según las indicaciones anteriores deberá remitirse diligenciado antes de su aprobación definitiva para la emisión del informe previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas.

El Jefe de la Demarcación,
PA: El Jefe de Servicio de Gestión del Dominio Público
Javier Oliva Atienza



Formulado Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela catastral 6844015UP8064S0001UD situada en el término municipal de San Vicente de la Barquera, con fecha 4 de septiembre de 2025 se emite informe, al amparo de lo señalado en el art. 117.1 de la Ley de Costas, por el jefe de Servicio de Gestión del Dominio Público de la Demarcación de Costas en Cantabria en el que se señala textualmente.

2. Las determinaciones aplicables a la zona de influencia, según el artículo 30 de la Ley de Costas, son las siguientes:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

El primer apartado no es de aplicación, puesto que el ámbito del Estudio de Detalle se sitúa a más de 500 metros de las playas del municipio.

Respecto al segundo punto, el Estudio de Detalle debe justificar que la ordenación propuesta no dará lugar a la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, según la citada disposición.

Justificación sobre la no formación de pantallas arquitectónicas en el Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Padre Ángel nº 14, San Vicente de la Barquera

En relación con lo señalado por la Demarcación de Costas en Cantabria en su informe de 4 de septiembre de 2025 y 30 de marzo de 2026, emitidos al amparo del artículo 117.1 y 2 de la Ley 22/1988, de Costas, procede justificar que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle no da lugar a la formación de pantallas arquitectónicas ni a la acumulación de volúmenes, conforme a lo exigido por el artículo 30 de la citada norma.

A estos efectos, el análisis debe centrarse en la capacidad real de la ordenación para generar una barrera visual hacia el litoral, atendiendo a su posición respecto del mar, a la configuración de los volúmenes edificatorios, a su grado de continuidad o fragmentación

y, de manera especialmente relevante, a su relación en altura con las edificaciones existentes en el entorno.

En primer lugar, resulta determinante la posición del ámbito en relación con el frente marítimo. La parcela objeto del Estudio de Detalle no se sitúa sobre la servidumbre de tránsito ni sobre la servidumbre de protección, sino en zona de influencia, y queda localizada en segunda o tercera línea de edificación respecto del litoral, existiendo entre la misma y el dominio público marítimo-terrestre un frente edificado continuo previamente consolidado. Así se recoge en la documentación del expediente, en la que se señala expresamente que la parcela no está afectada por servidumbres de Costas y que el borde marítimo se encuentra ya configurado por edificaciones existentes.

Desde esta premisa, la ordenación propuesta no configura un nuevo frente litoral ni introduce una barrera edificatoria adicional en relación directa con el mar, sino que se inserta en un tejido urbano consolidado cuya relación visual con el litoral se encuentra previamente determinada. En consecuencia, la actuación carece, por su propia posición, de capacidad para generar una pantalla arquitectónica en el sentido propio del artículo 30 de la Ley de Costas.

En segundo lugar, la configuración volumétrica de la ordenación refuerza esta conclusión. El Estudio de Detalle no concentra la edificabilidad en una única pieza edificatoria continua, sino que la articula en dos volúmenes diferenciados, situados respectivamente en las zonas este y oeste de la parcela. Entre ambos se dispone un espacio libre interior de uso comunitario, resuelto mediante aterrazamientos ajardinados adaptados a la pendiente del terreno. Esta disposición introduce una clara discontinuidad física y visual en la ordenación, evitando la formación de un frente edificado único y homogéneo y descartando la existencia de una acumulación compacta de volúmenes.

A ello se añade que el volumen situado en la zona oeste no se configura como un bloque unitario, sino como un conjunto de piezas escalonadas adaptadas a la topografía, con longitudes limitadas, lo que acentúa la fragmentación del conjunto y elimina cualquier posible lectura de fachada continua. Esta solución responde directamente a la fuerte pendiente de la parcela, que se desarrolla desde cotas superiores a +25 metros hasta niveles próximos a +3, lo que determina una implantación en distintos planos y niveles. La percepción del conjunto se produce, por tanto, de forma escalonada y no como un plano vertical continuo.

Especial relevancia presenta, a los efectos del artículo 30 de la Ley de Costas, la relación de alturas de la edificación proyectada con las edificaciones existentes en su entorno inmediato. El ámbito en el que se inserta la parcela, correspondiente a la Calle Padre Ángel y su entorno próximo, se caracteriza por la presencia de edificación residencial plurifamiliar de media altura, con bloques que alcanzan habitualmente las cuatro y cinco plantas sobre rasante, incluyendo áticos, configurando un tejido urbano consolidado y homogéneo en términos de escala edificatoria.

En este contexto, la ordenación propuesta no introduce una intensificación singular de alturas ni altera el perfil urbano existente, sino que se ajusta estrictamente a las determinaciones del planeamiento vigente. En particular, la edificación prevista en la zona este, con una altura máxima de baja más cuatro plantas y ático, se sitúa dentro de los parámetros habituales del entorno, sin superarlos ni generar un elemento emergente o dominante. Por su parte, la edificación prevista en la zona oeste, limitada a baja más dos plantas y bajo cubierta, supone una reducción de escala respecto del entorno, reforzando la adaptación de la ordenación a la topografía y disminuyendo su impacto volumétrico.

Desde esta perspectiva, no se genera una línea de coronación uniforme ni una elevación homogénea susceptible de configurar una barrera visual continua. Antes, al contrario, la coexistencia de distintas alturas, unida al escalonamiento de los volúmenes y a su implantación en una parcela con fuerte pendiente, impide la formación de un plano edificatorio continuo y refuerza la percepción fragmentada del conjunto. Asimismo, la variación de cotas hace que las alturas aparentes de la edificación difieran en función del punto de observación, reduciendo aún más cualquier posible efecto de pantalla.

Debe añadirse, además, que el Estudio de Detalle incorpora espacios libres interiores y recorridos peatonales que favorecen la permeabilidad del ámbito, evitando configuraciones cerradas o compactas. Esta permeabilidad no sólo es funcional, sino también visual, en la medida en que la ordenación no bloquea ni cierra el espacio urbano en términos volumétricos.

Por último, la actuación se limita a concretar las determinaciones del planeamiento general vigente, sin alterar la clasificación ni la calificación del suelo, ni incrementar la edificabilidad atribuida por el Plan General, lo que pone de manifiesto que la ordenación propuesta se integra en la lógica del tejido urbano existente y no introduce soluciones morfológicas excepcionales o disruptivas.

En atención a todo lo anterior, puede concluirse que la ordenación prevista en el Estudio de Detalle no configura un frente edificado continuo, no presenta acumulación volumétrica compacta, no introduce alturas dominantes respecto del entorno ni genera una línea homogénea de coronación, y, por su ubicación en segunda o tercera línea respecto del litoral, carece de capacidad para impedir la percepción visual del mar o generar una barrera arquitectónica en los términos contemplados en el artículo 30 de la Ley de Costas.

*En consecuencia, la propuesta **no da lugar a la formación de pantallas arquitectónicas ni a la acumulación de volúmenes**, cumpliendo adecuadamente las determinaciones aplicables a la zona de influencia.*

A4. Respuesta a alegaciones particulares.

En el periodo de alegaciones, se recibe el siguiente escrito de observaciones:

ALEGACIONES AL ESTUDIO DE DETALLE – CALLE PADRE ÁNGEL N°14

Interesado: con DNI

Domicilio:

1. Introducción

Presento estas alegaciones dentro del plazo de información pública, a fin de dejar constancia de la situación particular de la finca colindante y de los aspectos que, en mi opinión, deben ser considerados en fases posteriores del desarrollo urbanístico. Estas observaciones se formulan desde el máximo respeto técnico y administrativo, entendiendo que los estudios específicos se desarrollarán en el correspondiente proyecto de ejecución.

2. Situación de la parcela colindante

La vivienda de mi propiedad se sitúa en una ladera con antecedentes conocidos de filtraciones, escorrentías y acumulación de aguas procedentes de cotas superiores. Históricamente esta situación ha generado diversos problemas en periodos de lluvia intensa. Considero relevante que esta circunstancia quede recogida en el expediente.

3. Alcance del Estudio de Detalle aprobado inicialmente

Entiendo que el Estudio de Detalle tiene por objeto regular la ordenación de volúmenes, rasantes, accesos y relación con el viario, sin entrar aún en soluciones constructivas, drenajes ni estudios geotécnicos, los cuales deberán incorporarse obligatoriamente al proyecto de ejecución.

4. Consideración sobre la problemática de aguas

Dado que la ordenación propuesta afectará a una ladera ya sensible en materia de aguas superficiales, considero oportuno dejar constancia de esta problemática, confiando en que los correspondientes estudios del proyecto de ejecución —geotécnico, de drenaje o los que procedan— tengan en cuenta el comportamiento real del terreno y las circunstancias de las fincas situadas aguas abajo.

5. Solicitud sobre la problemática de aguas

A la vista de lo anterior, solicito:

- Que esta situación quede incorporada al expediente.
- Que, en la fase de proyecto de ejecución, se tenga en consideración la problemática descrita y se adopten las medidas que garanticen la no afección a propiedades colindantes.
- Que se me mantenga informado y se me comunique la apertura del trámite de exposición pública del proyecto de ejecución para poder revisarlo y formular, en su caso, las observaciones que correspondan.

6. Observación sobre el callejón colindante

Deseo igualmente dejar constancia de que, en el pasado, la vivienda situada en Calle dispuso de un acceso secundario por la parte posterior, que comunicaba mediante tres escaleras con el patio de

Como se expresa en la contestación del informe municipal:

1. El problema de desvío de aguas hacia las parcelas colindantes tiene su origen precisamente en la falta de urbanización de la finca objeto de estudio de detalle. La ejecución de las obras con sus preceptivos estudios geotécnicos deberá resolver entre otras cosas la circulación de aguas tanto superficiales como subterráneas que afecten a la zona de actuación y colindantes.
2. Como se aprecia en el estudio de detalle, la zona del callejón en cuestión esta zonificada como travesía de uso público. Señalándose en la memoria la intención de mejorar la interconexión y la transversalidad de comunicaciones en el interior del casco urbano, No existe inconveniente en el mantenimiento del acceso secundario de la vivienda de la calle
3. De acuerdo con el art 4.17.1 del capítulo 17 condiciones generales de uso de espacios libres estaría contemplado en el PGOU:

Art. 4.17.1. Usos individualizados de espacios libres. Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos: – Parques y jardines. – Espacios de recreo y expansión. – Espacios libres privados.

Art. 4.17.3. 1. Condiciones de los espacios de recreo y expansión: También pertenecen a este uso los públicos interiores a manzana, cuyo radio de servicio tiende a ser para el entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte al aire libre.

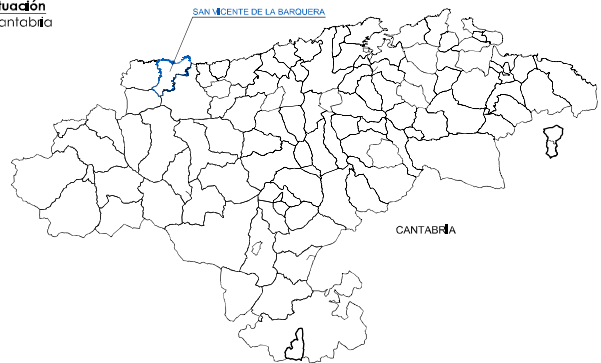
La alegación no altera el estudio de detalle presentado ni las condiciones urbanísticas contempladas en el mismo, en todo caso será tenida en cuenta en el desarrollo del proyecto de urbanización y proyecto de ejecución siguientes.

De acuerdo con el capítulo 17 del PGOU, La travesía norte tendrá la condición de espacio libre de uso publico y estará incluida en la parcela neta edificable.

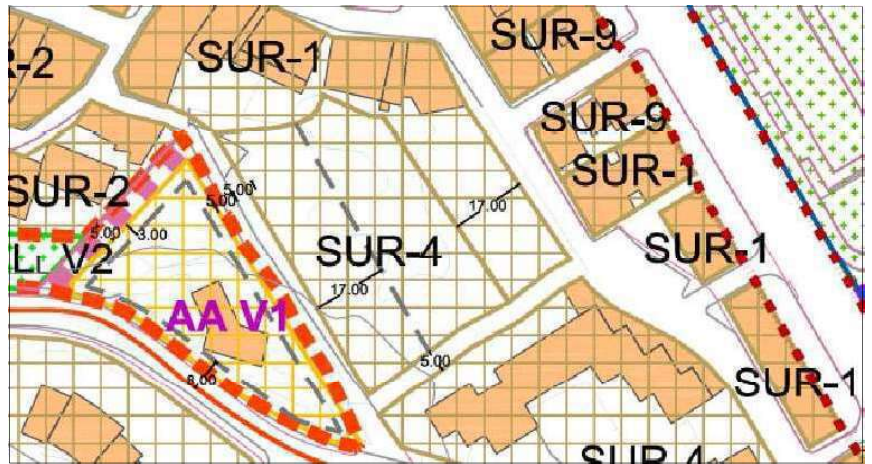
Emplazamiento
SAN VICENTE DE LA BARQUERA



Situación
Cantabria



Localización
PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14. SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castañe
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA



FECHA: 11 DE FEBRERO 2018

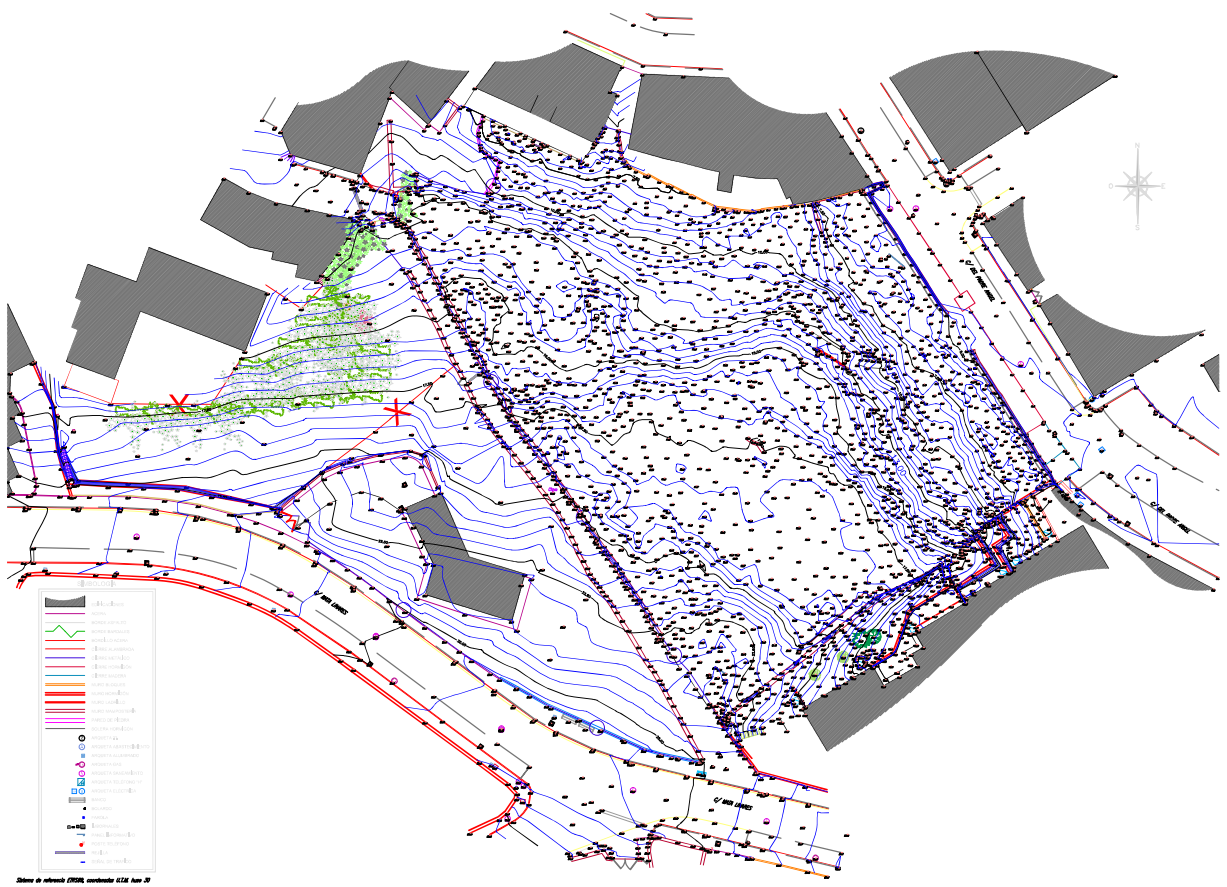
ESCALA: s/e
DETALLE: 1:500

TÍTULO DEL PLANO:

PLANO DE LOCALIZACIÓN

FOLIO:

1



Datos de elevación (Nivel) obtenidos de IGN por RTK

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafuellos Casta
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE SL



FORMA: 11/11/2023
ESCALA: s/e
REVISIÓN: 0-3

TIPO DE PLANO:
TOPOGRAFICO, PARCELA

PLANO:
3



ÁREAS DE MOVIMIENTO

PLANTA SOBRE RASANTE



PLANTAS SOTANO 1m. colindantes

ORDENANZAS

PARÁMETROS GENERALES

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-1

EDIFICABILIDAD: Alineaciones existentes
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: $q_{en}=100\%$
No contarán, a efectos de ocupación en plantas 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.

RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.

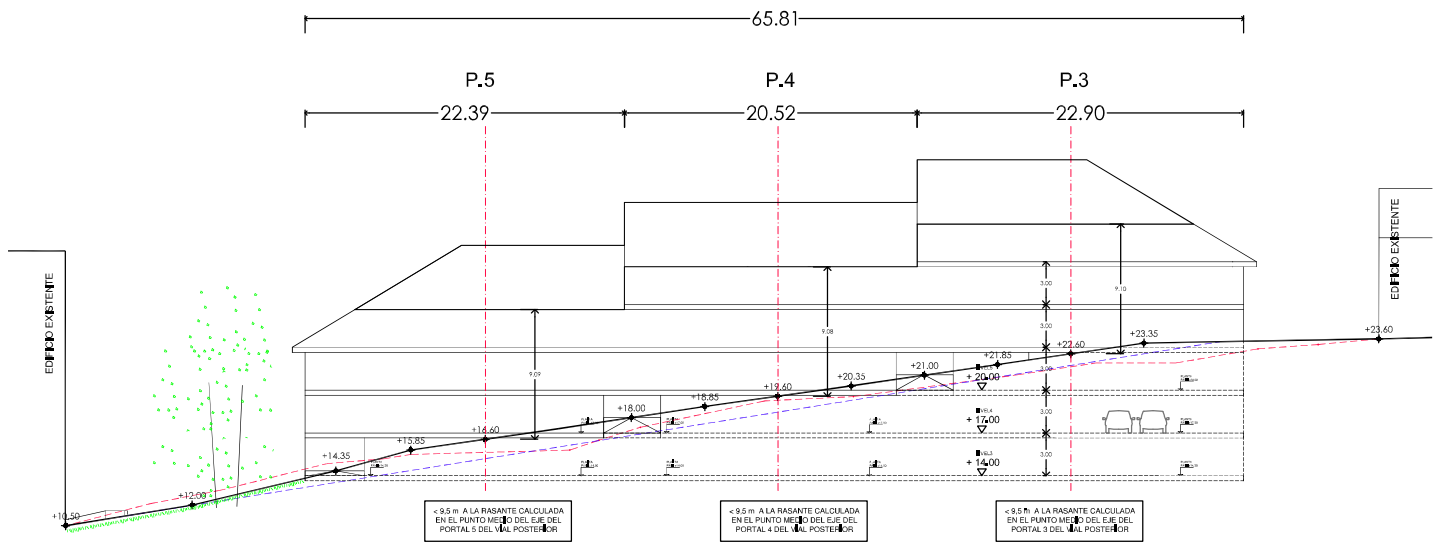
PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-4

EDIFICABILIDAD: 0.85 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: $q_{en}=40\%$
No contarán, a efectos de ocupación en plantas 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.

RETRANQUEOS:
- Aleje de la calle ocho (8) m.
- A los colindantes cinco (5) m.
- Los derres, si los hay, cinco (5) m. aleje 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.



5



SECCIÓN 7 (MAL)

VOLUMEN MÁXIMO de edificio

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUP-4

TOPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.

TIPO DE VIVIENDA:

- Unifamiliar hilera, o
- Colectiva.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos •500• m2.

ALTURAS MÁXIMAS:

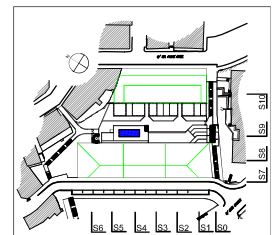
- Nueve y medio •9,5• m, a la cara interior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta (B+2).
- La altura máxima de la cumbre a la cara interior del alero será de cuatro y medio •4,5• m.
- La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un •1• m, contada 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• %

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis •36• m.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castañe

PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE LA



FORMA: 11/01/2018

ESCALA: s/e

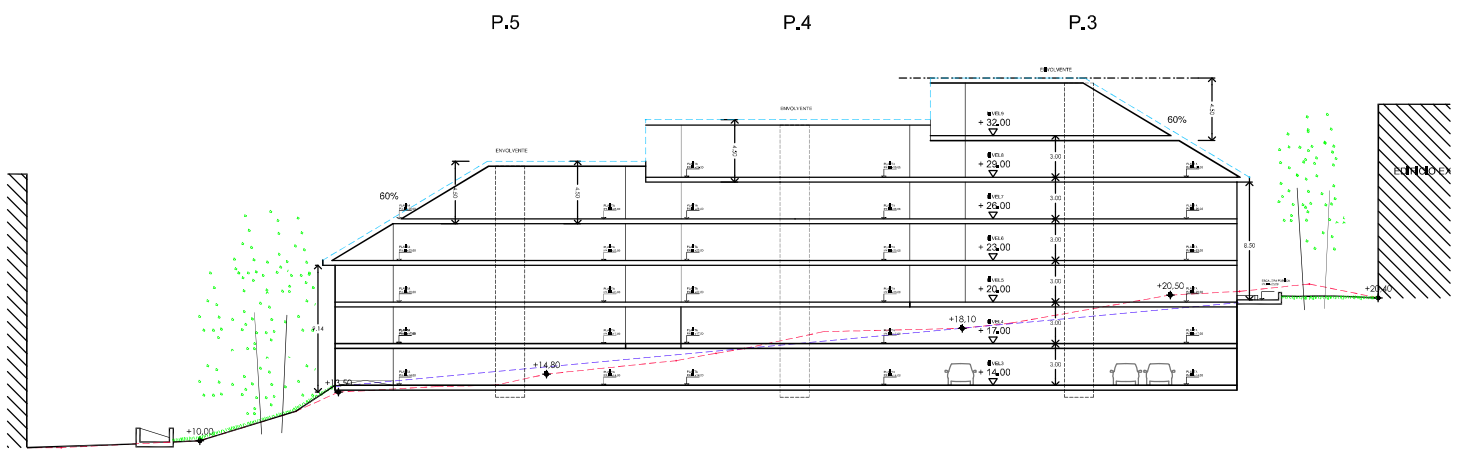
DETALLE: 1-3

TIPO DE PLANO:

SECCIONES, ALTURAS
SECCION 7 VIAL

PLANO:

6



SECCIÓN 8

VOLUMEN MÁXIMO de edificio

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUP-4

TOPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.

TIPO DE VIVIENDA:

- Unifamiliar hilera, o
- Colectiva.

PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: quinientos y 500 m².

ALTURAS MÁXIMAS:

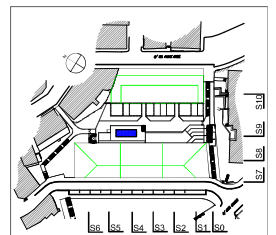
- Nueve y medio (9'5) m, a la cara interior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta (8+2).
- La altura máxima de la cumbre a la cara interior del alero será de cuatro y medio (4'5) m.
- La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un (1) m, contada a partir de la línea de fachada establecida por los vecinos.

ALERO MÁXIMO: un (1) m, desde la línea de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0'85 m²/m²

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta y 40 %

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis (36) m.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Casta

PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE GE SL



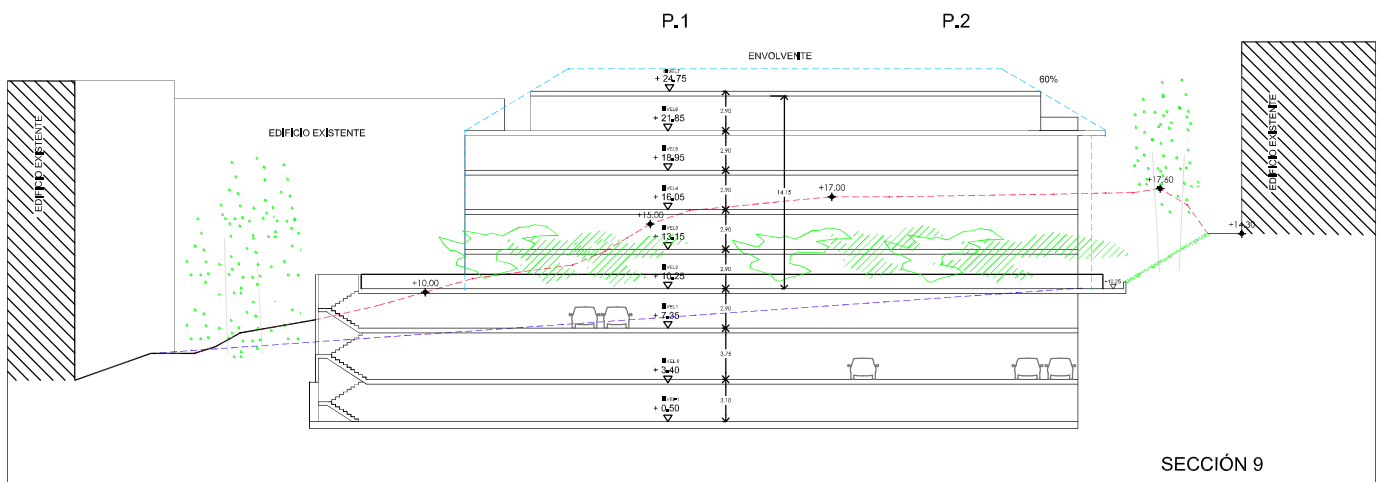
FORMA: 11/11/2023

ESCALA: s/e
DETALLE: 1:50

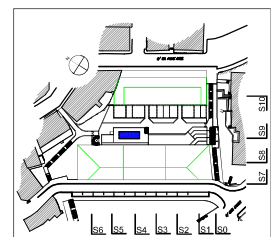
TIPO DE PLANO:

SECCIONES, ALTURAS
SECCION 8

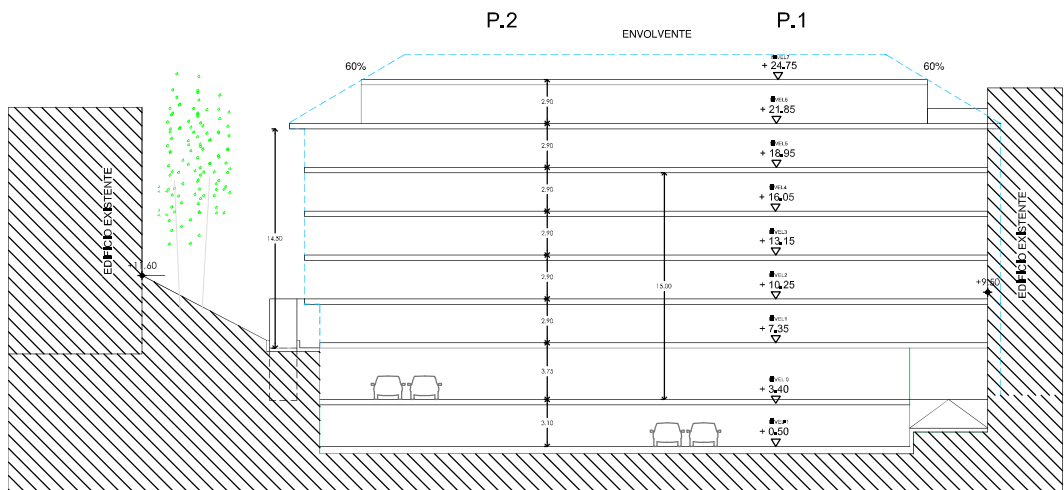
PLANO: 7



VOLUMEN MÁXIMO de edificio
 PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-1
TIPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianerías, siguiendo las alineaciones existentes.
TIPO DE VIVIENDA:
 - Colectiva, o
 - Medianera.
PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: c/en +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 cubierta 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 una +1-m, contada 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: c/en +100 %
RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.

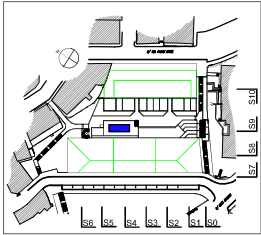


ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO. C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD		AUTORES PROYECTO: David Bafuellos Casta PROYECTO: RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE GE SL	FROM: 11/09/2018 ESCALA: s/e VERSIÓN: 0-3	Tipo de plano: SECCIONES, ALTURAS SECCIÓN 9	PLANOS: 8
--	--	---	---	---	---------------------



SECCIÓN S10

VOLUMEN MÁXIMO de edificio
PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-1
TOPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianeas, siguiendo las alineaciones existentes.
TIPO DE VIVIENDA:
- Colectiva, o
- Mediunera.
PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: $clen=100\text{ m}^2$.
ALTURAS MÁXIMAS:
- Quince +15 m. a la cara interior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).
- La altura máxima de la cubierta a la cara interior 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 una +1 m. contada 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: $clen=100\%$
RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



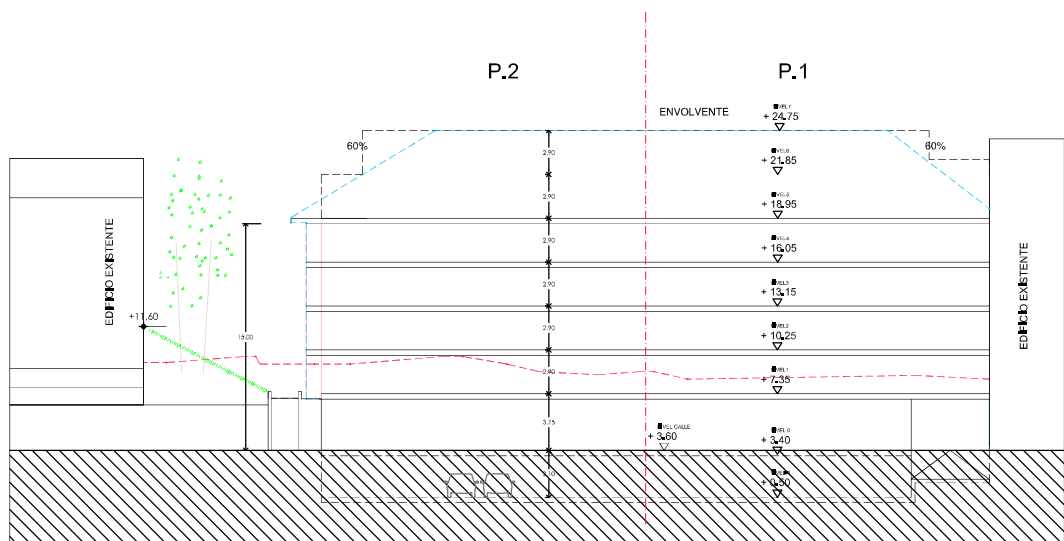
AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castan
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE DE LA



FORMA: 11/11/2023
ESCALA: 1/200
DETALLE: 2-3

SECCIONES, ALTURAS
SECCION 10

PLANO: 9



ALZADO OESTE

VOLUMEN MÁXIMO de edificio

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-1

TOPOLOGÍA: Edificación en línea, con medianeras, siguiendo las alineaciones existentes.

TIPO DE VIVIENDA:

- Colectiva, o
- Mediaviera.

PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: $clen=100\text{ m}^2$.

ALTURAS MÁXIMAS:

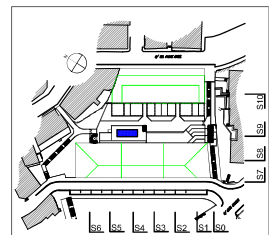
- Quince +15 m. a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).
- La altura máxima de la cubriera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio +4'5 m.

La pendiente de la cubriera se medirá desde el borde de la línea teórica de una +1 m. contada 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: $clen=100\%$

RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castañe

PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE SL



FORMA: 11/11/2023

ESCALA: 1/200

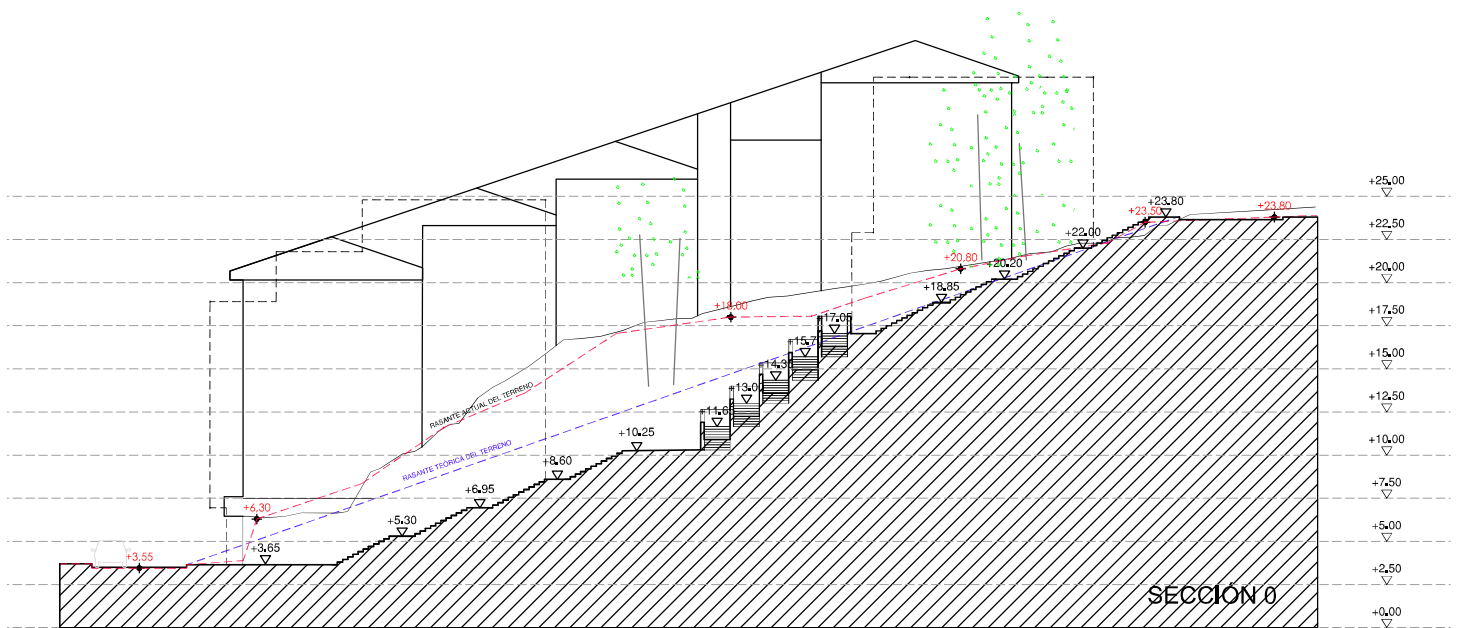
CONTENIDO: A-3

TIPO DE PLANO:

SECCIONES, ALTURAS
ALZADO CALLE PADRE ÁNGEL

PLANO Nº:

10



VOLUMEN MÁXIMO de edificio

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-1

TOPOLOGIA: Edificación en línea, con medianeros, siguiendo las alineaciones existentes.

TIPO DE VIVIENDA:

- Construcción, o
- Mediánero.

PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: $\text{clen} = 100 \text{ m}^2$.

ALTURAS MÁXIMAS:

- Quince $\pm 1.5 \text{ m}$, a la cara interior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).
- La altura máxima de la cumbre a la cara interior del alero será de cuatro y medio $\pm 4.5 \text{ m}$.

La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de una $\pm 1 \text{ m}$, contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.

ALERO MÁXIMO: un $\pm 1 \text{ m}$, desde la línea de la fachada.

Ocupación máxima de parcela: $\text{clen} = 100 \%$

RETRANQUEOS: Las alineaciones existentes.

VOLUMEN MÁXIMO de edificio

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA SUR-4

TOPOLOGIA: Bloque cerrado, sin patios interiores.

TIPO DE VIVIENDA:

- Unifamiliar hilera, o
- Colectivos.

PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE: quinientos $\pm 500 \text{ m}^2$.

ALTURAS MÁXIMAS:

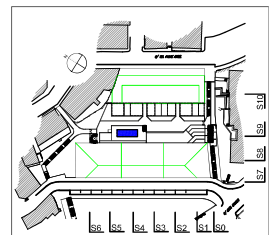
- Nueve y medio $\pm 9.5 \text{ m}$, a la cara interior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta (B+2).
- La altura máxima de la cumbre a la cara interior del alero será de cuatro y medio $\pm 4.5 \text{ m}$.
- La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un $\pm 1 \text{ m}$, contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.

ALERO MÁXIMO: un $\pm 1 \text{ m}$, desde la línea de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación máxima de parcela: cuarenta $\pm 40 \%$

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis $\pm 36 \text{ m}$.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA, FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORIZADO POR:
David Barfuegos Castañe

PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHIA DE SAN VICENTE GE SL



FORMA: 11/01/2008

ESCALA: 1/200

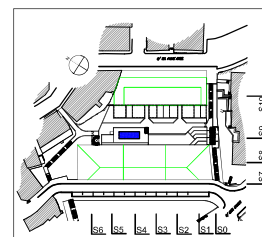
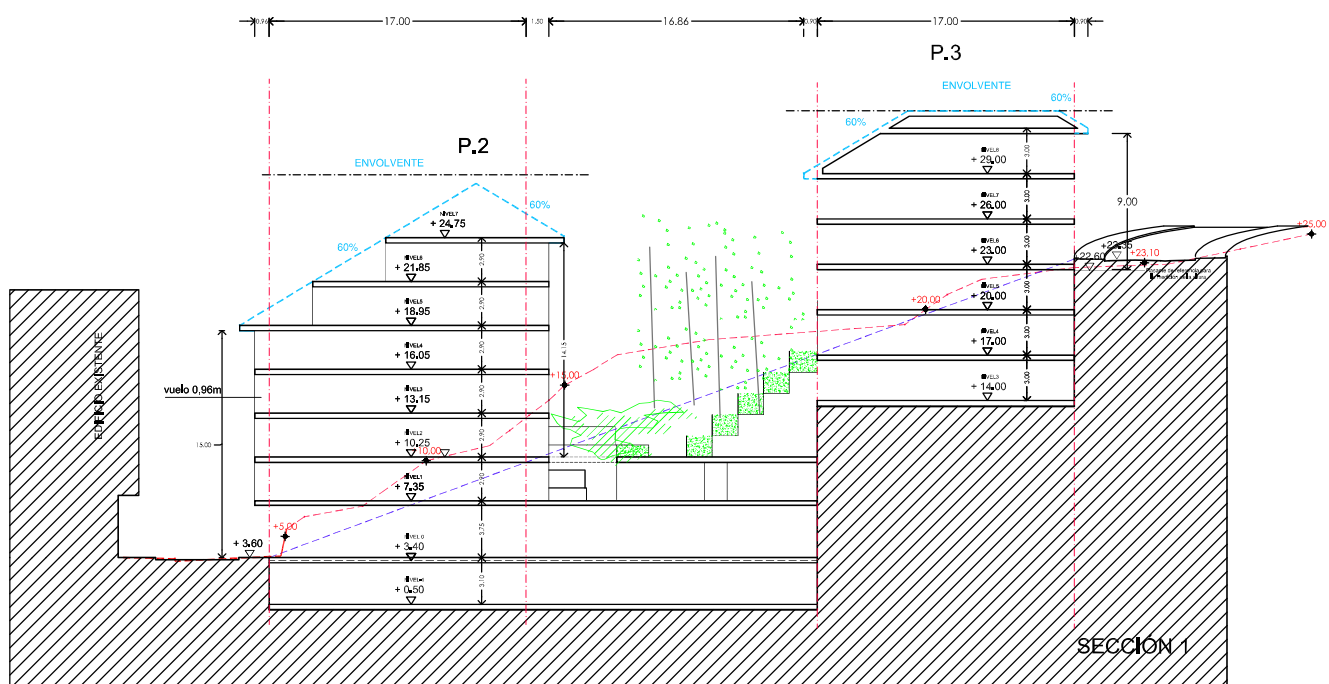
REVISIÓN: 0-3

TIPO DE PLANO:

SECCIONES, ALTURAS
SECCION 0 ESCALERA

PLANO:

11



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA, FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD



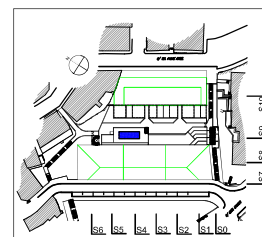
AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castaño
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE GE SL

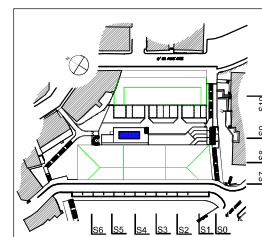
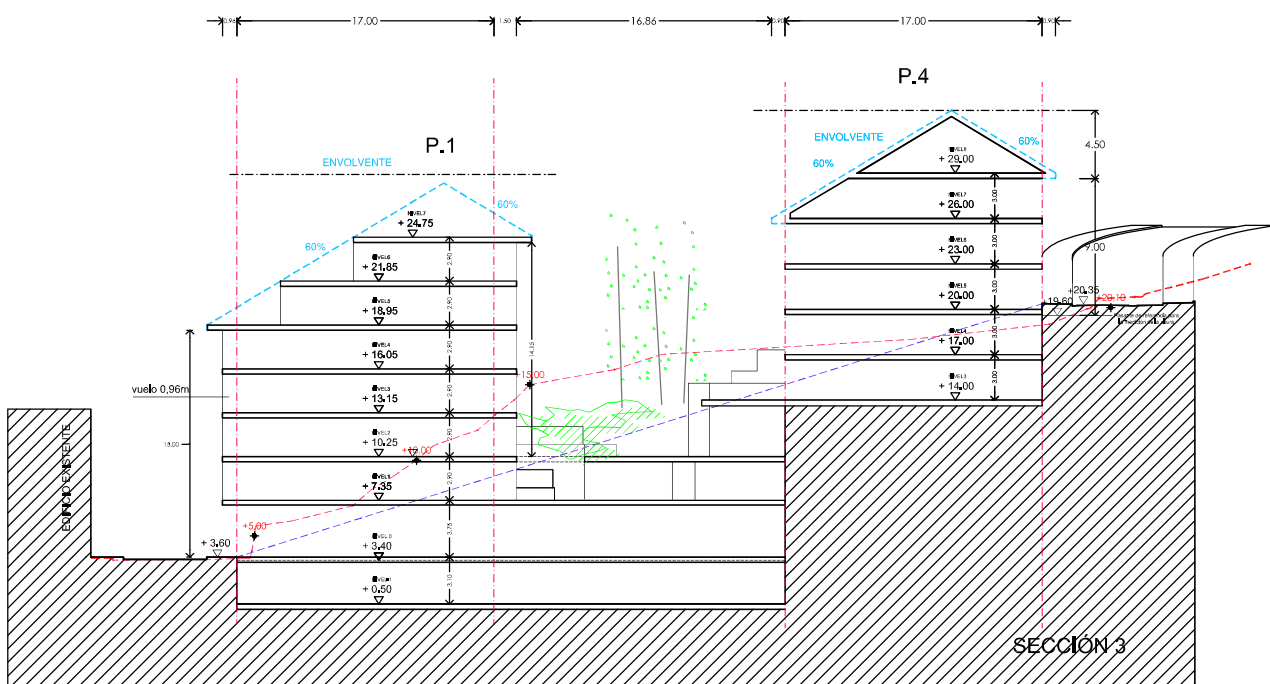


FORMA: 11-01-2018
ESCALA: 1/250
DETALLE: 1-1

TIPO DE PLANO:
SECCIONES, ALTURAS
SECCION 1

PLANO Nº:
12





ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castar

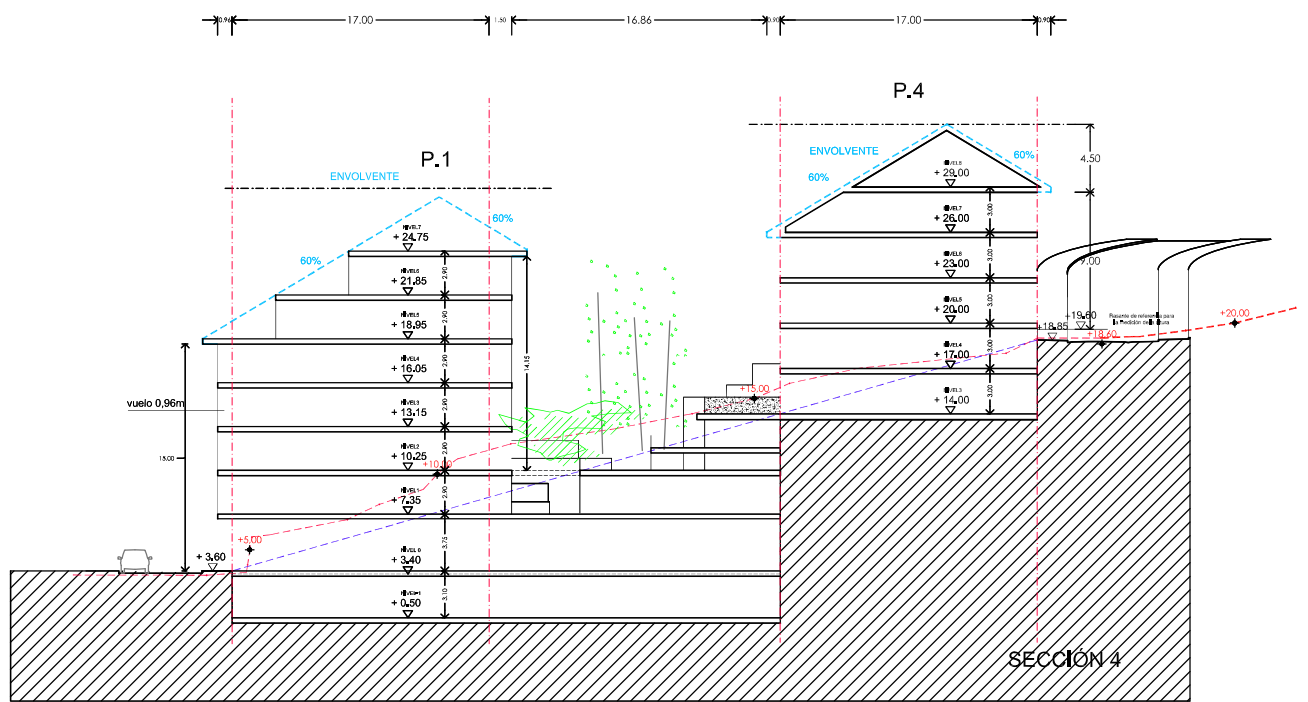


PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE LA

SECCIONES, ALTURAS
SECCIÓN 3

PLANO Nº:

14



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Castán
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE DE SL



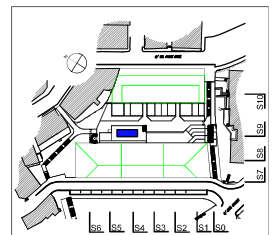
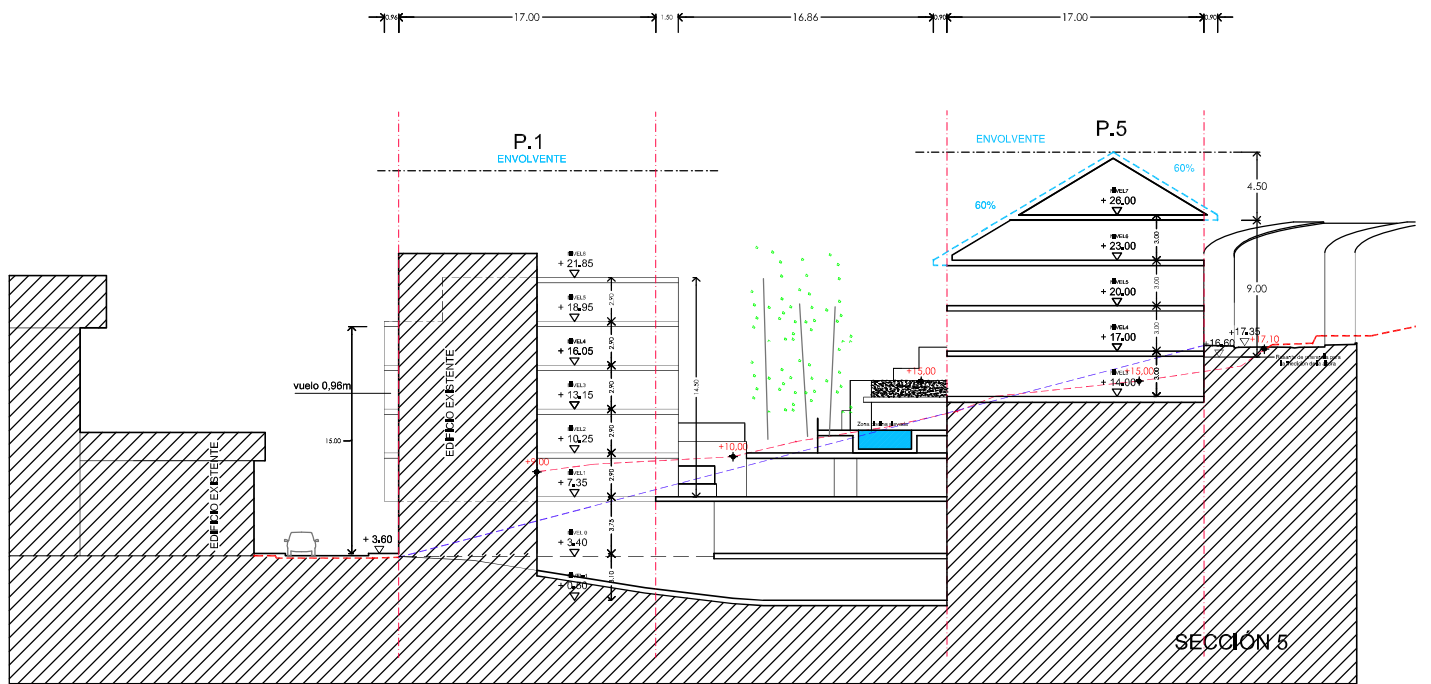
FORMA: 11-11-2018

ESCALA: 1/250

CONTENIDO: 1-3

TIPO DE PLANO:
SECCIONES, ALTURAS
SECCIÓN 4

PLANO:
15



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.
C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 6844015UP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Casta
PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE GE SL



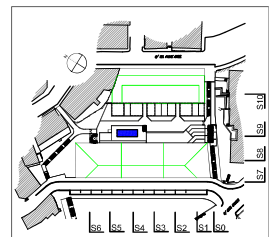
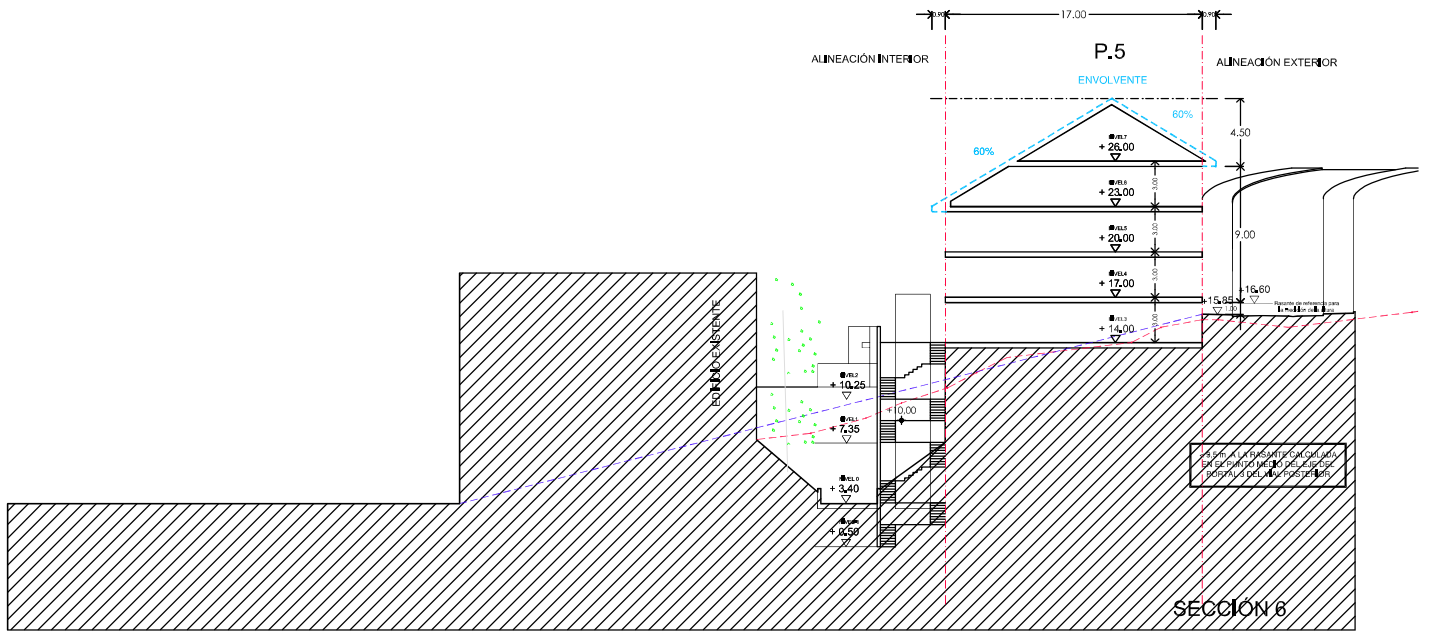
FORMA: 11/11/2018

ESCALA: 1/250

DETALLE: 1-3

TIPO DE PLANO:
SECCIONES, ALTURAS
SECCION 5

PLANO:
16



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

C. PADRE ÁNGEL Nº14, SAN VICENTE DE LA BARQUERA, CANTABRIA. FINCA CATASTRAL: 684401SUP806450001UD



AUTORES PROYECTO:
David Bafueros Casta

PROYECTO:
RESIDENCIAL BAHÍA DE SAN VICENTE GE SL



FORMA: 11/11/2023

ESCALA: 1/250
CONTENIDO: 2-3

TIPO DE PLAN: SECCIONES, ALTURAS

SECCIÓN 6

PLANO: 17