

# MEMORIA TECNICA PARA LA SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO- TERRESTRE



## **PETICIONARIO:**

OSTRANOR, S.L.

## **EMPLAZAMIENTO:**

PASEO DE LA BARQUERA S/N  
LA ENSENADA DE LA BARRA  
SAN VICENTE DE LA BARQUERA (CANTABRIA)

## **AUTOR:**

JOSÉ MANUEL MENÉNDEZ NIETO  
ING. EDIFICACION - N° COL: 1250

# INDICE

## MEMORIA

1 - AUTOR DEL ENCARGO	3
2 - AUTOR DE LA MEMORIA	3
3 - SITUACION	3
4 - OBJETO	3
5 - ANTECEDENTES	4
6 - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO	5
7 – URBANIMO	6
8 – SUPERFICIES Y USOS	7
9 – CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	9
10 .- VALORACION	11
11 – EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	12
12 – ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL	12
13 – CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS	12
14 – CONCLUSION	13

## ANEXO FOTOGRAFICO

## PLANOS

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PARCELA

PLANO Nº 2.- URBANISMO

PLANO Nº 3.- PLANTA SEMISOTANO

PLANO Nº 4.- PLANTA BAJA

PLANO Nº 5.- PLANTA PRIMERA

PLANO Nº 6.- ALZADOS



## **1 - AUTOR DEL ENCARGO**

Se redacta la presente memoria descriptiva a petición de D. LUIS MIGUEL SERRANO LECUE con NIF 13.684.919-A en representación de la empresa OSTRANOR, S.L. con C.I.F. B-39.348.511 y con domicilio social en Paseo de la Barquera S/N CP 39540 San Vicente de la Barquera

## **2 - AUTOR DE LA MEMORIA**

Memoria Técnica realizada por D. José Manuel Menéndez Nieto, Ingeniero de la Edificación y Arquitecto Técnico, colegiado nº1.250 del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Cantabria.

## **3 - SITUACION**

Las instalaciones están ubicadas en el lugar conocido como ensenada de la Barra, con dirección física en Paseo de la Barquera s/n, en la localidad de San Vicente de la Barquera, T.M. de San Vicente de la Barquera.

Referencia catastral del inmueble: 000103600UP80F0001LX

## **4 - OBJETO**

La presente memoria tiene por objeto servir de documento para la solicitud de Concesión Administrativa en zona de dominio marítimo-terrestre de las instalaciones y obras existentes en el lugar conocido como ensenada de la Barra, T.M. San Vicente de la Barquera.

En la actualidad la empresa OSTRANOR, S.L. cuenta con la concesión otorgada por O.M. de 17/11/2000 para la ocupación de dicho lugar., que fue prorrogada por O.M. 21/12/2011 por un plazo que finalizará el 4 de diciembre de 2020, sin la posibilidad de obtener nuevas prorrogas. Por este motivo, es preciso realizar la solicitud de una nueva Concesión Administrativa en zona de dominio marítimo-terrestre de las instalaciones y obras existentes



## **5 - ANTECEDENTES**

Por O.M. 17/11/2000 se otorgó a OSTRANOR, S.L. la concesión de ocupación de unos 691 m<sup>2</sup> de dominio publico marítimo-terrestre con destino a ostrería, en el lugar conocido como ensenada de la Barra, T.M. San Vicente de la Barquera, con destino a las obras contenidas en el "Proyecto de rehabilitación de nave para almacén, manipulación y degustación de ostras"

La condición particular 1ª del titulo de otorgamiento establecía que la concesión se otorgaba *"por un plazo de diez (10) años prorrogables por un máximo de otros diez (10) años, previa solicitud del concesionario y autorización del Ministerio de Medio Ambiente"*.

Por O.M. 12/06/2006 se aprobó el deslinde correspondiente al termino municipal de San Vicente de la Barquera, según el cual se constata que los terrenos forman parte del dominio público marítimo terrestre.

El 15 de marzo de 2011 se levanto un acta de reconocimiento de las instalaciones existentes, con el resultado de que la superficie total ocupada asciende a 1.249,67 m<sup>2</sup>, de los cuales 831,01 m<sup>2</sup> corresponden al edificio y las terrazas (estos a su vez, incluyen los 691 m<sup>2</sup> a que hacia referencia la anterior concesión, más la superficie de antigua propiedad privada aportada por el concesionario, la cual esta, exenta de canon de ocupación del dominio público); y 418,66 m<sup>2</sup> correspondientes a ocupaciones anexas en la zona intermareal y submareal consistentes en una solera de hormigón para carga y descarga de las ostras, con su correspondiente rampa de acceso, así como una toma de agua y una caseta de bombas.

Por O.M de 21/12/2011 se otorga una prórroga de la concesión otorgada a OSTRANOR, S.L., por O.M. de 17/11/2000, para ocupar unos 1.250 m<sup>2</sup> de dominio público marítimo-terrestre en el lugar conocido como ensenada de la Barra, San Vicente de la Barquera, *"por un plazo que finalizará el 4 de diciembre de 2020 y que será improrrogable"*.



## **6 - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO**

Se trata de un edificio destinado a dos actividades diferentes. Por un lado, la depuración de moluscos, llevada a cabo por la empresa OSTRANOR, S.L. y, por otro lado, la actividad de restauración, llevada a cabo a través de un establecimiento hostelero denominado ANNUA.

El edificio existente ejecutado mediante sistemas de construcción tradicional consta de planta semisótano, planta baja y planta primera. Lo componen dos módulos adosados disponiendo cada módulo de una cubierta a dos aguas con aleros.

En el semisótano va ubicada la depuradora de moluscos con unas dimensiones aproximadas de 37,20x15,95 m. En su interior consta de ocho piscinas para la depuración de moluscos, zona de manipulación de aproximadamente 230 m<sup>2</sup>, sala de manipulación, cámara de mantenimiento, cuarto de bombeo. Esta dependencia tiene varios accesos, uno desde la ría por donde tiene lugar la entrada de moluscos, y otros dos desde la planta baja, uno que da directamente al exterior a través de una escalera y otro a través del núcleo de escaleras interior del edificio. También se dispone de un montacargas hidráulico para el transporte de mercancías entre la planta baja y el semisótano. Fuera del volumen edificado, en la fachada sureste del edificio, se encuentra ejecutada una toma de agua de mar con una longitud de 10 metros desde dicha fachada y una grúa de carga y descarga aérea que se prolonga 3 metros desde la fachada.

En planta baja la actividad principal aloja un establecimiento hostelero dedicado a la restauración. La zona que coincide con la planta baja sobre el semisótano aloja el bar, dos comedores, aseos, dependencias anexas a la actividad y una terraza con vistas a la ría. En el resto de la planta baja, que coincide con el módulo adosado al principal, se aloja por un lado la cocina y dependencias auxiliares del establecimiento hostelero y por otro el acceso a las dependencias anexas a la depuradora de moluscos ubicada en el semisótano y planta primera. Además, existe una cámara frigorífica con



acceso directo desde el exterior empleada para la actividad de depuración de moluscos.

El módulo adosado al principal cuenta con planta primera alojando dependencias anexas y necesarias para el desarrollo de la actividad que se desarrolla en el semisótano, como son: los aseos, vestuarios, laboratorio, sala de espera y administración.

Respecto a la terraza exterior, esta se encuentra situada íntegramente sobre la planta semisótano rodeando el edificio por las fachadas que dan hacia el mar. La terraza se divide en tres zonas, la zona descubierta vinculada a la zona de bar, una zona cubierta mediante una estructura metálica desmontable con dos de sus lados abierto que se emplea como comedor cuando el tiempo lo permite y una última zona donde se han dispuesto unas carpas prefabricadas desmontables tipo jaimas, con ventanales en su perímetro que permite ser usada como comedor durante todo el año.

Todas las instalaciones existentes son adecuadas para los fines de la concesión, no siendo preciso realizar actuaciones de reforma o actualización, y por tanto se define su estado actual para que sirva de base a la solicitud de concesión.

## **7 – URBANISMO**

En la documentación gráfica adjunta, se aportan extracto del Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera y Plano de Zonificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre, donde se establece:

- Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera: Suelo Rustico de Especial Protección Ecológica



- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre: Uso General - Suelo Urbano

## **8 – SUPERFICIES Y USOS**

### 8.1 SUPERFICIES UTILES

A continuación, se indica en una tabla las dependencias y elementos adscritos a la edificación existentes y situados dentro de la zona de dominio público marítimo-terrestre, desglosadas por usos y superficies útiles:

<b>DISTRIBUCION</b>	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE UTIL</b>
<b>PLANTA SEMISÓTANO</b>		
Zona de manipulación	Depuradora moluscos	231.31
Cuarto bombeo	Depuradora moluscos	20.40
Zona piscinas	Depuradora moluscos	240.04
Cámara mantenimiento	Depuradora moluscos	240.04
Sala manipulación	Depuradora moluscos	240.04
<b>PLANTA BAJA</b>		
Escalera 1	Depuradora moluscos	13.93
Escalera 2	Depuradora moluscos	5.50
Gas 1	Depuradora moluscos	0.92
Cámara 1	Depuradora moluscos	14.84
Bar	Hostelero	46.96
Hall 1	Hostelero	6.50
Hall 2	Hostelero	3.53
Recepción	Hostelero	4.49
Archivo	Hostelero	8.87
Comedor 1	Hostelero	75.05
Vinoteca	Hostelero	7.44
Comedor 2	Hostelero	48.53
Distribuidor	Hostelero	6.75
Pasillo	Hostelero	3.88
Baño 1	Hostelero	5.52
Baño 2	Hostelero	5.52
Lavado	Hostelero	14.18
Despensa	Hostelero	3.45
Cámara 2	Hostelero	2.18



Cocina	Hostelero	40.85
Cocina fría	Hostelero	4.91
Vestuarios	Hostelero	8.20
Gas	Hostelero	1.40

#### PLANTA PRIMERA

Vestuario	Depuradora moluscos	14.90
Distribuidor	Depuradora moluscos	9.58
Aseo	Depuradora moluscos	4.03
Laboratorio 1	Depuradora moluscos	5.64
Laboratorio 2	Depuradora moluscos	7.55
Sala de espera	Depuradora moluscos	7.15
Oficina	Depuradora moluscos	22.21

#### EXTERIOR

Terraza descubierta	Hostelero	164.93
Terraza cubierta	Hostelero	84.27
Terraza cerrada	Hostelero	110.27
Captación de agua	Depuradora moluscos	2.00
Grúa aérea	Depuradora moluscos	1.00

## 8.2 SUPERFICIES CONSTRUIDAS

En la siguiente tabla, se realiza un desglose por usos, plantas y superficies construidas de los distintos elementos existentes:

DISTRIBUCION	USO	SUPERFICIE CONTRUIDA
PLANTA SEMISÓTANO	Depuradora moluscos	663,92
PLANTA BAJA	Depuradora moluscos	51,52
PLANTA BAJA	Hostelero	350,64
PLANTA PRIMERA	Depuradora moluscos	83,85
TERRAZA DESCUBIERTA	Hostelero	184,39
TERRAZA CUBIERTA	Hostelero	85,76
TERRAZA CERRADA	Hostelero	124,14
CAPTACIÓN DE AGUA	Depuradora moluscos	2,00
GRÚA AÉREA	Depuradora moluscos	1,00

En la siguiente tabla, se realiza un desglose de las superficies construidas correspondientes a los dos usos existentes:



<b>DISTRIBUCION</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>
DEPURADORA MOLUSCOS	802,29
HOSTELERO	741,59
<b>TOTAL</b>	<b>1.543,88</b>

### 8.3 SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y OCUPACION

Por último, se aportan tablas con la superficie construida y ocupada por cada uno de los módulos q forman la concesión:

<b>DISTRIBUCION</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>OCUPACION</b>
<b>MODULO PRICIPAL</b>	<b>1.319,18</b>	<b>666,92</b>
Planta semisótano	663,92	
Planta baja	257,97	
Terraza	394,29	
Captación de agua	2,00	
Grúa aérea	1,00	
<b>MODULO ANEXO</b>	<b>224,70</b>	<b>146,91</b>
Planta baja	140,85	
Planta 1ª	83,85	
<b>TOTAL</b>	<b>1.543,88</b>	<b>813,82</b>

## 9 – CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Sus características constructivas principales son:

### 9.1 CIMENTACION

Ejecutada mediante zapatas aisladas de hormigón armado atadas mediante vigas riostras y muros perimetrales de hormigón armado en fachados de planta semisótano en contacto con el terreno y para la ejecución de las piscinas para depuración de moluscos.

### 9.2 ESTRUCTURA

Se encuentra ejecutada mediante una estructura ejecutada in situ de hormigón armado con forjados unidireccionales ejecutado mediante



viguetas y bovedillas de hormigón. La estructura de cubierta se encuentra ejecutada mediante forjados inclinados de viguetas de hormigón y plaquetas de ladrillo.

### 9.3 CUBIERTA

Se encuentra revestida mediante teja de hormigón coloreado en rojo y cuenta con aleros ejecutados mediante canecillos y tablero de madera de pino.

### 9.4 CERRAMIENTOS

Fachadas de fábrica de ladrillo revestidas con mortero de cemento fratasado y acabadas con pintura al silicato color liso y aplacados de piedra arenisca en recercado de huecos y esquinas del edificio.

### 9.5 DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores que separan las dependencias se encuentran ejecutadas mediante fabrica de ladrillo recibida con mortero de cemento y revestidas mediante guarnecido y enlucido de yeso, en zonas secas, y mortero de cemento, en zonas húmedas.

### 9.6 REVESTIMIENTOS

Los revestimientos realizados en la zona de vivero se encuentran ejecutados mediante pintura alimentaria.

Las dependencias de uso público cuentan con pavimentos de madera, en el caso de las terrazas mediante maderas preparadas para su uso a la intemperie, los paramentos se encuentran revestidos mediante pintura plástica y los falsos techo mediante escayola.

Las zonas húmedas y de acceso privado cuentan con pavimentos de gres, paramentos alicatados y falsos techos de escayola.



## 9.7 CARPINTERÍAS

La carpintería interior se encuentra ejecutada mediante puertas de paso de madera maciza.

La exterior es de aluminio imitación madera, vidrio doble en las ventanas y de seguridad en grandes zonas acristaladas.

La barandilla perimetral de la terraza se encuentra ejecutado mediante estructura de acero inoxidable y huecos entre paños cerrados con vidrio de seguridad.

## 9.8 INTALACIONES

El edificio cuenta con todas las instalaciones necesarias para el desarrollo de las dos actividades descritas anteriormente.

## 9.9 MEJORAS 2018

En el año 2018, se realizaron una serie de mejoras en la planta semisótano, para dar cumplimiento a las exigencias en materia higiénico-sanitarias actuales. Las mejoras necesarias para su cumplimiento consistieron en la creación de una sala de manipulación mediante una mampara de aluminio lacado en blanco acristalada parcialmente y la construcción de una cámara de conservación mediante la ejecución de un forjado de hormigón sobre una de las piscinas existentes, la colocación de panel sándwich de poliuretano con acabado en chapa lacada en blanco en paredes y techo y la colocación de un equipo de refrigeración.

## **10.- VALORACION**

<b>CAPITULO</b>	<b>VALOR A NUEVO</b>	<b>DEPRECIACION</b>	<b>VALOR REAL</b>
CAP.I: MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.077,34 €	30%	39.954,14 €
CAP.II: SANEAMIENTO	19.513,62 €	30%	13.659,53 €
CAP.III: CIMENTACION Y ESTRUCTURA	294.265,39 €	30%	205.985,77 €
CAP.IV: CUBIERTA	61.267,51 €	30%	42.887,26 €
CAP.V: CERAMIENTOS Y DIVISIONES	113.764,40 €	30%	79.635,08 €
CAP.VI: SOLADOS	70.444,17 €	30%	49.310,92 €



CAP.VII: REVESTIMIENTOS	83.908,57 €	30%	58.736,00 €
CAP.VIII: CARPINTERIA Y CERRAJERIA	105.958,96 €	30%	74.171,27 €
CAP.IX: INSTALACIONES	169.475,79 €	30%	118.633,05 €
CAP.X: MAJORAS 2018	23.140,85 €	0%	23.140,85 €
<b>TOTAL</b>	<b>955.448,24 €</b>	<b>30%</b>	<b>706.113,87 €</b>

La valoración suponiendo una depreciación del 30% de las instalaciones existentes, salvo las que comprenden las mejoras realizadas el año pasado donde no se aplica depreciación, asciende a la cantidad de SETECIENTOS SEIS MIL CIENTO TRECE euros con OCHENTA Y SIETE céntimos (706.113,87 €).

### **11- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO**

La edificación existente se encuentra a una cota de resguardo suficiente respecto del nivel del mar, teniendo en cuenta los incrementos previstos en los próximos 30 años, para garantizar su funcionalidad durante ese plazo.

### **12- ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL**

El Ingeniero que suscribe no estima necesaria la redacción de un estudio básico de dinámica litoral al encontrarse la edificación fuera de la riberas del mar, y que por tanto su mantenimiento no supone ninguna afección sobre la dinámica litoral en la ría de San Vicente de la Barquera; en todo caso, su superficie es despreciable respecto a la superficie total del estuario (unos 5.000 m<sup>2</sup>).

### **13- CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS**

En cumplimiento del artículo 91 del Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Costas, se declara



que el presente proyecto cumple todas las prescripciones y Normas Generales y Específicas de la mencionada Ley y su Reglamento.

Siendo el objeto del presente proyecto servir de base para la tramitación y autorización de la concesión solicitada, creemos que con todo lo dicho anteriormente se dan razones suficientes para dicha autorización.

#### **14- CONCLUSION**

Con lo expuesto en esta memoria y demás documentos del proyecto se considera que el edificio anexo, con una ocupación de 146,91 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 224,70 m<sup>2</sup>, debería quedar exento del pago del canon de ocupación del dominio público, ya que tal y como se detalla en los antecedentes, originalmente se trata de una construcción de propiedad privada que fue cedida a Costas por el concesionario.

Santander, a 16 de septiembre de 2019



**Fdo. José Manuel Menéndez Nieto**

Ingeniero de la Edificación

# **ANEXO FOTOGRAFICO**



**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**



**FOTO 7**



**FOTO 8**



**FOTO 9**



**FOTO 10**



**FOTO 11**



**FOTO 12**



**FOTO 13**



**FOTO 14**



**FOTO 15**



**FOTO 16**



**FOTO 17**



**FOTO 18**



**FOTO 19**

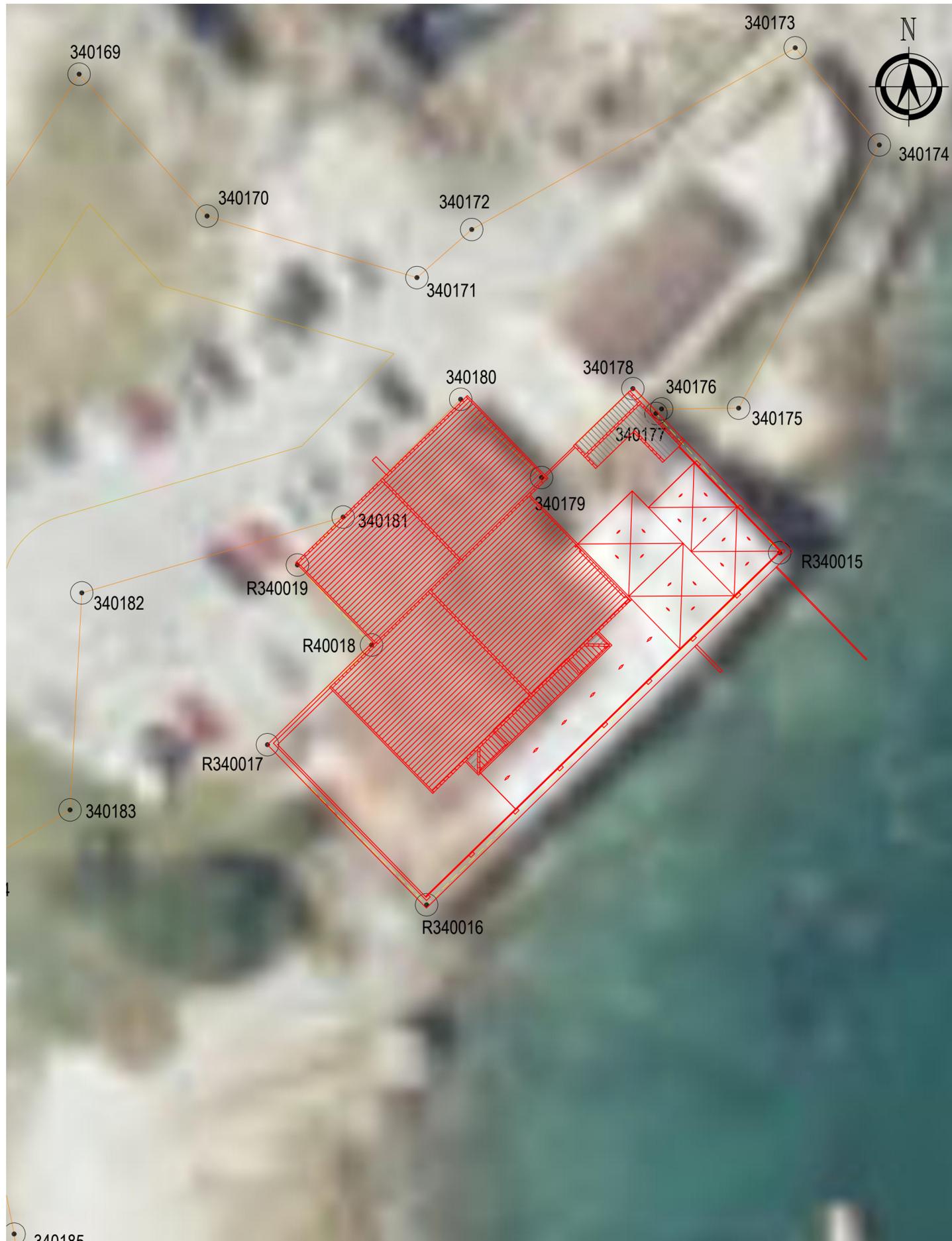


**FOTO 20**



**FOTO 21**

# **PLANOS**



PLANTA DE PARCELA  
E:1/250

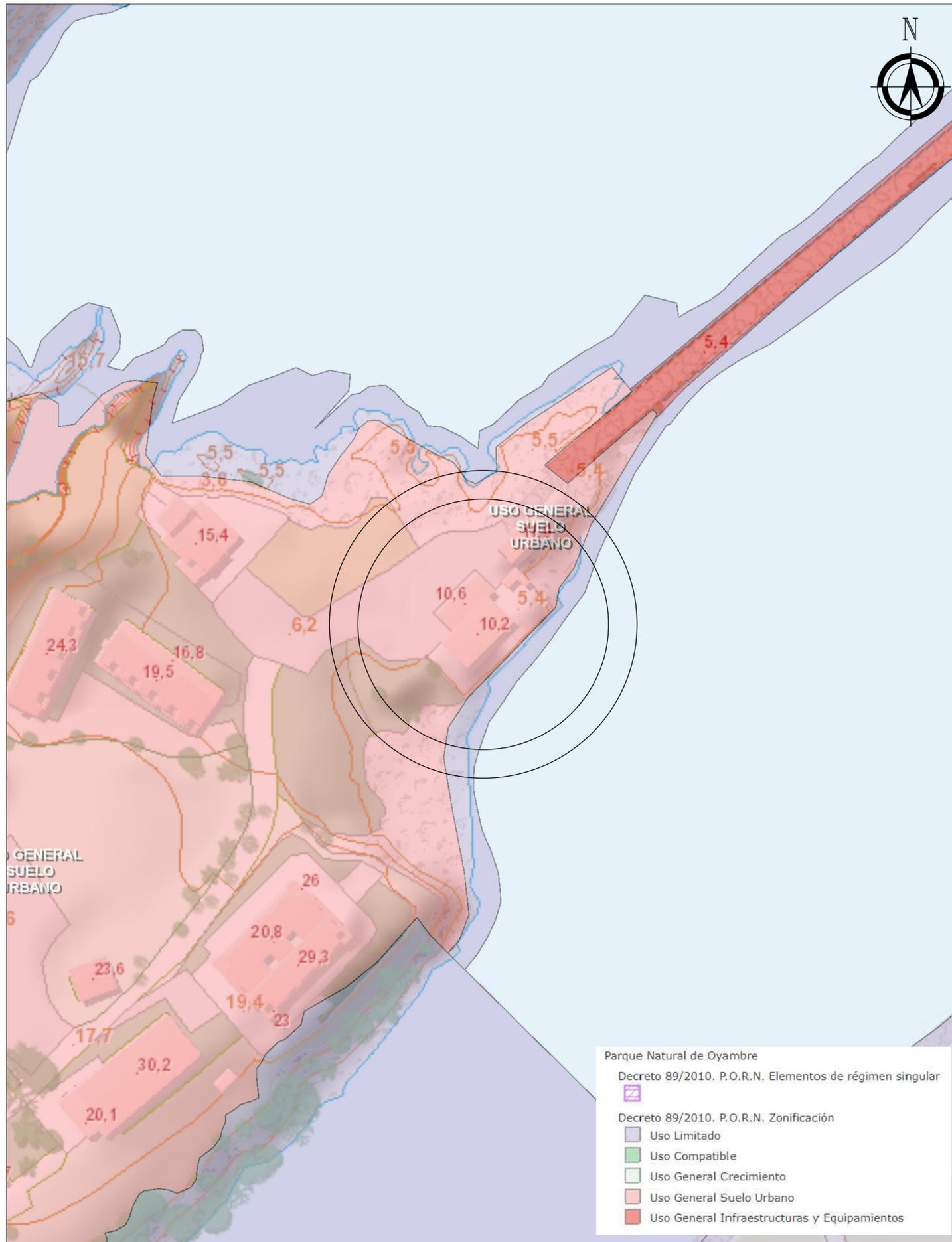


SITUACION  
E:1/25.000

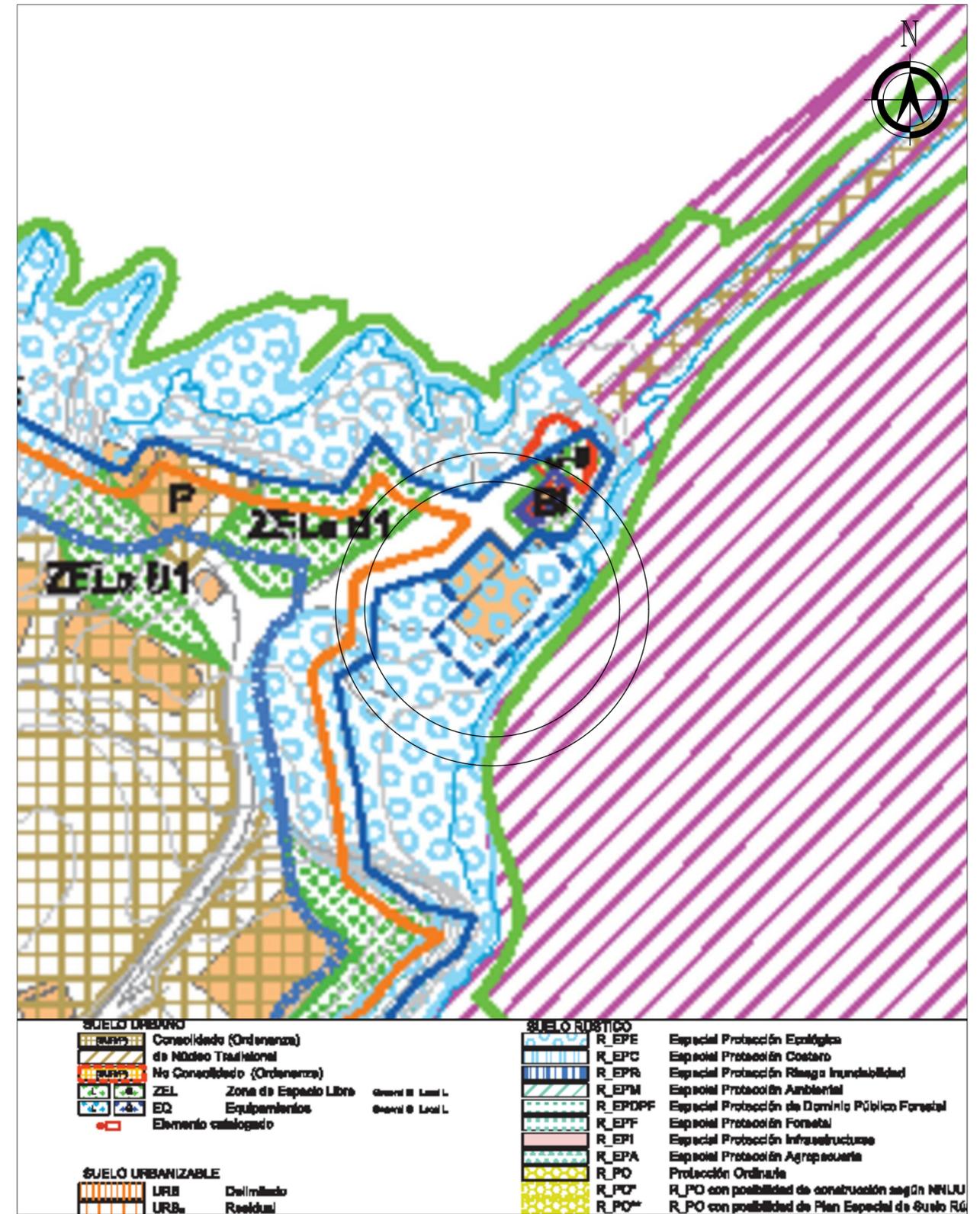


EMPLAZAMIENTO  
E:1/2.000

01	MEMORIA TECNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y PARCELA		
	ESCALA	E: VARIAS	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
	AUTOR	JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD	OSTRANOR, S.L.			

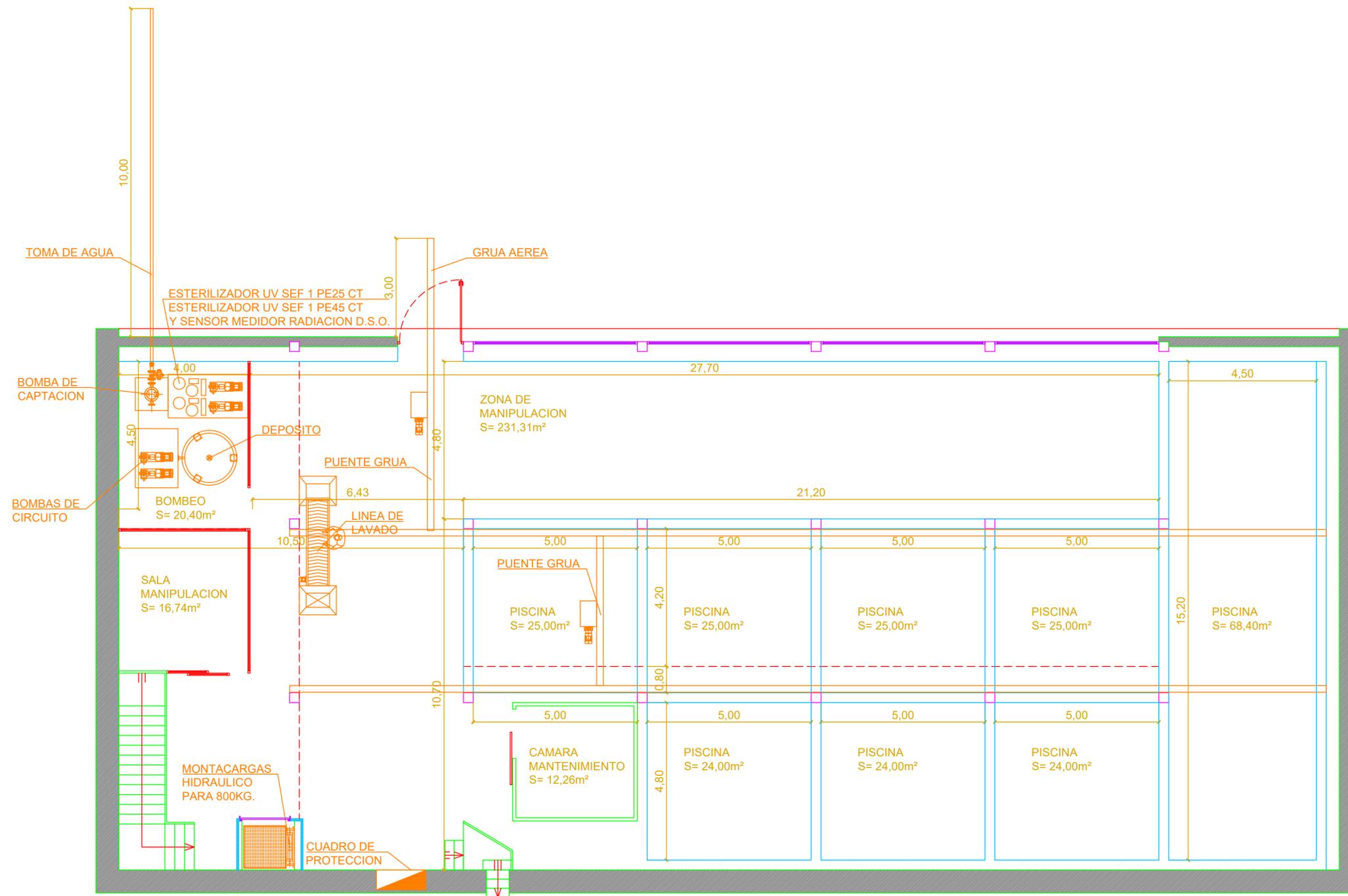


PLANEAMIENTO PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

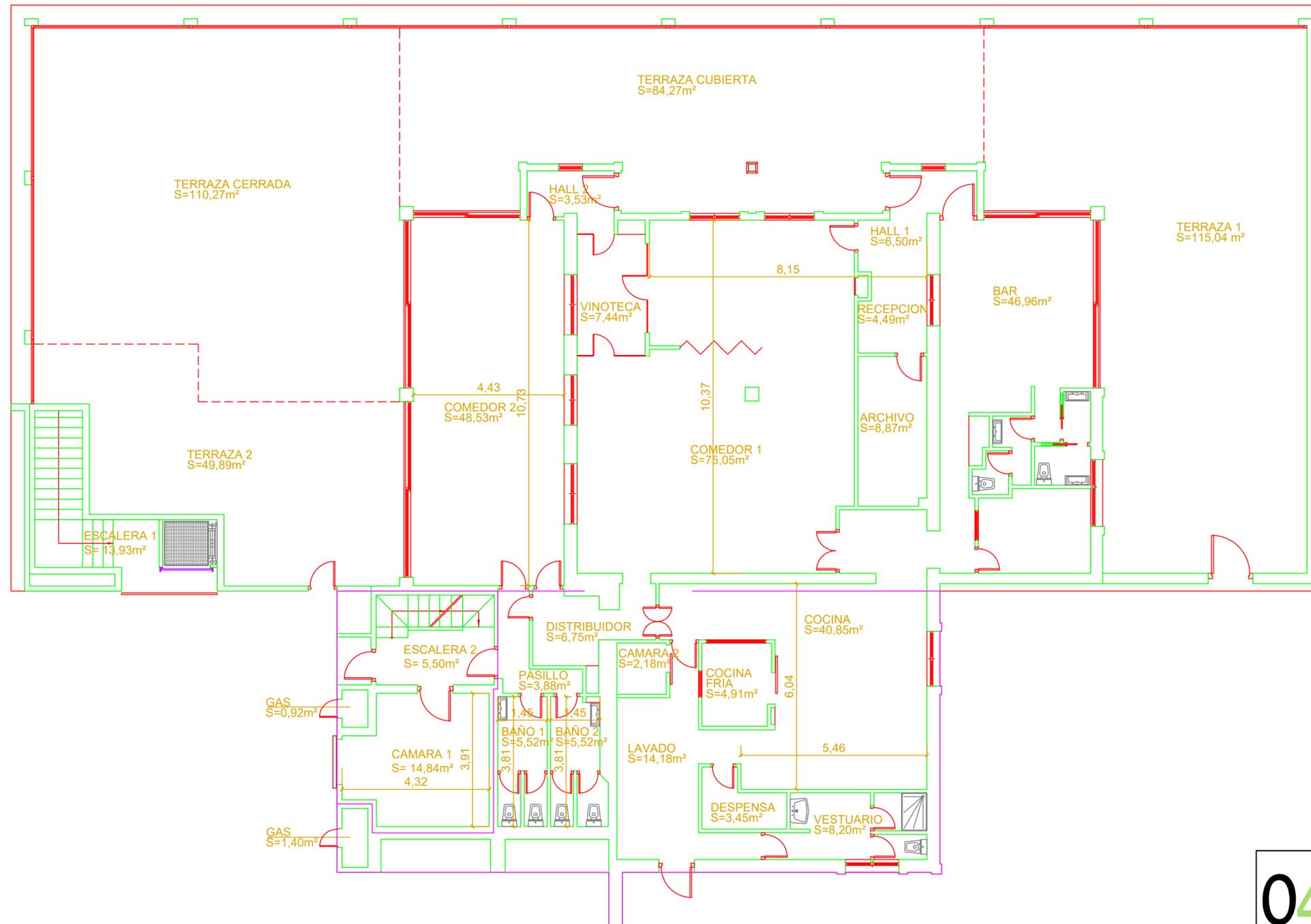


PLANEAMIENTO MUNICIPAL

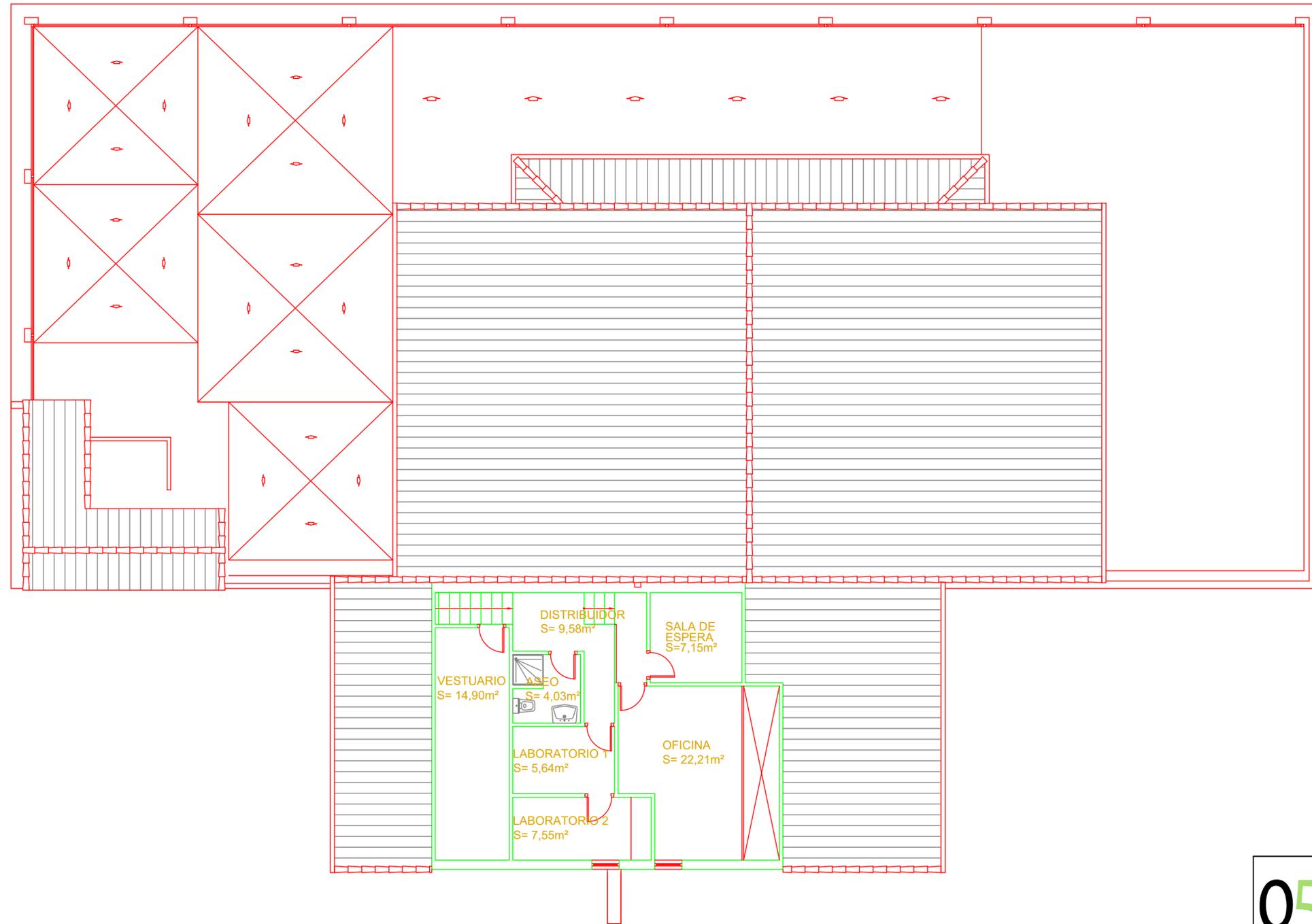
<b>02</b>	MEMORIA TÉCNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	URBANISMO		
	ESCALA	E: 1/1.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
AUTOR		JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD		OSTRANOR, S.L.		



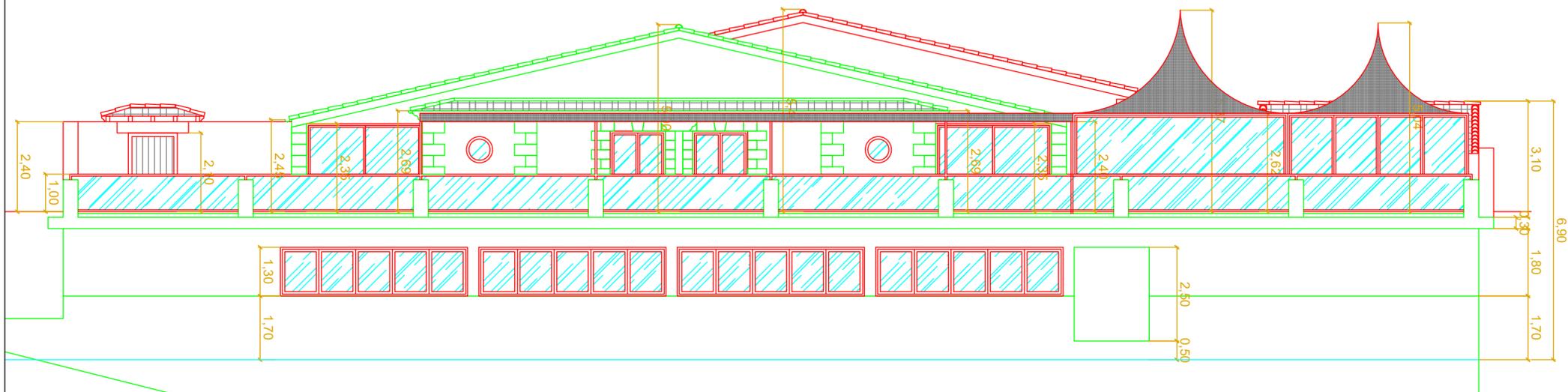
03	MEMORIA TECNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	PLANTA SEMISOTANO		
	ESCALA	E: 1/100	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
	AUTOR	JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD	OSTRANOR, S.L.			



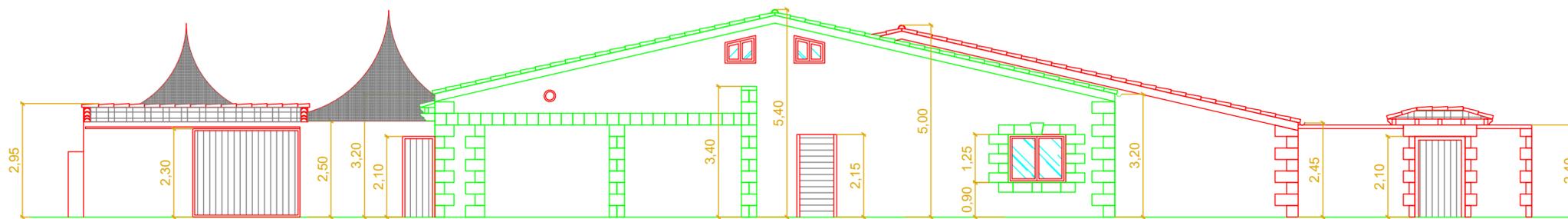
04	MEMORIA TECNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	PLANTA BAJA		
	ESCALA	E: 1/100	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
	AUTOR	JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD	OSTRANOR, S.L.			



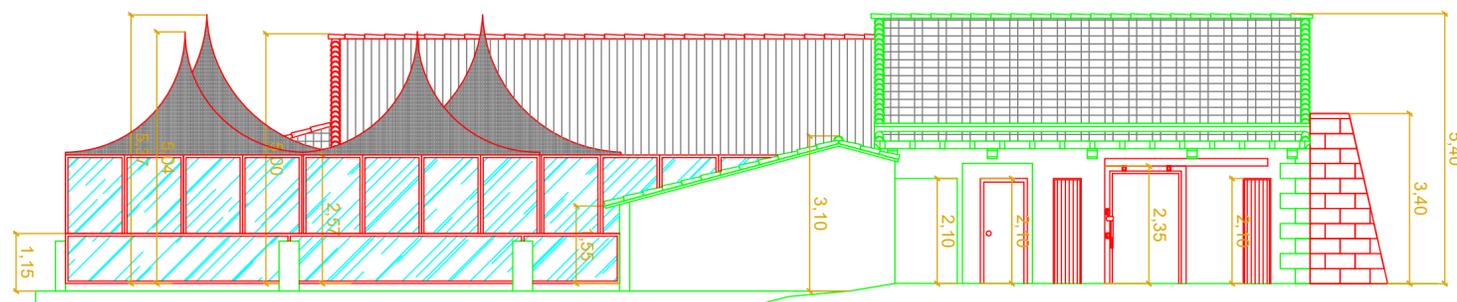
<b>05</b>	MEMORIA TECNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	PLANTA PRIMERA		
	ESCALA	E: 1/100	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
	AUTOR	JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD	OSTRANOR, S.L.			



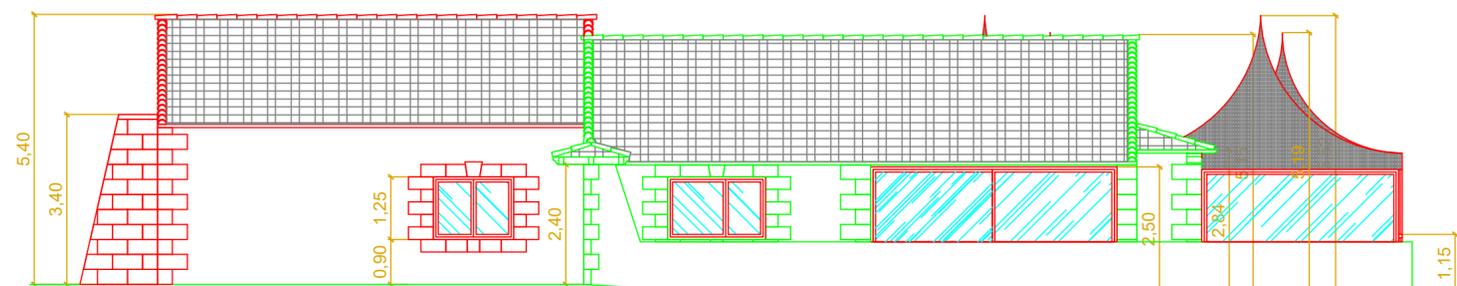
ALZADO SUR



ALZADO NORTE



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE

06	MEMORIA TECNICA	SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE		
	SITUACION	LA ENSENADA DE LA BARRA (S. VICENTE DE LA BARQUERA)		
	PLANO	ALZADOS		
	ESCALA	E: 1/100	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
	AUTOR	JOSE MANUEL MENENDEZ NIETO, N°1250		
PROPIEDAD	OSTRANOR, S.L.			