

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

INDICE

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA Y ANEJOS

INDICE	1
DOCUMENTO Nº1. MEMORIA Y ANEJOS	1
01. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES	3
01.01. OBJETO DEL PROYECTO	4
01.02. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
01.03. DOCUMENTACIÓN NECESARIA, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS	6
01.04. PROMOTOR, IDENTIDAD DEL PETICIONARIO Y EQUIPO REDACTOR	8
02. INFORMACIÓN PREVIA	9
02.01. LOCALIZACIÓN	9
02.02. SITUACIÓN ACTUAL	13
03. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	14
03.01. NNSS DE BAREYO	14
03.02. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL	16
03.03. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (RED NATURA 2000)	17
03.04. LEY DE COSTAS	19
04. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y ZONAS DE SERVIDUMBRE	20
05. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR	21
06. USO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR	23
07. SERVICIOS AFECTADOS	23
08. EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	23
09. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS	27
10. ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL	28
11. GESTIÓN DE RESIDUOS	30
12. SEGURIDAD Y SALUD	30
13. REVISIÓN DE PRECIOS	30
14. CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	30

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 1 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

14.01.	CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.....	30
14.02.	DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA.....	30
15.	CONTROL DE CALIDAD	31
16.	PRESUPUESTO.....	31
17.	EXPROPIACIONES.....	32
18.	DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO	32
19.	DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS	33
20.	CONCLUSIÓN.....	33

- Anejo N°1 Fotográfico
- Anejo N°2 Estudio Básico Dinámica del Litoral
- Anejo N°3 Estudio económico-financiero
- Anejo N°4 Fianza

DOCUMENTO N°2 PLANOS

DOCUMENTO N°3 PRESUPUESTO

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 2 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

01. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

La COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD RESIDENCIAL LA SORROZUELA, con CIF H39021688, se pone en contacto con la empresa que suscribe este informe, PLANEA medioambiente y urbanismo, con CIF B39846738, para que ésta complete los trabajos necesarios para la obtención de la prórroga de la concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre (DPMT), otorgada el 21 de febrero de 2011, relativa al acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo).

Por Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de fecha 21 de febrero de 2011, se otorgó a la Comunidad de Propietarios "La Sorrozuela" la concesión para la ocupación de 124,14 m² de dominio público marítimo-terrestre.

Principales características de la concesión que se pretende prorrogar:

- **Titular de la concesión:** Comunidad de Propietarios "La Sorrozuela", representada por su administradora D^a Ana Revuelta Ponga.
- **Objeto de la concesión:** Ocupación de 124,14 m² de dominio público marítimo-terrestre para la legalización y acondicionamiento de un acceso público peatonal, consistente en escaleras, rampa y embarcadero, desde la urbanización "La Sorrozuela" hasta la ría de Ajo, en el término municipal de Bareyo (Cantabria).
- **Resolución de otorgamiento:** Concesión otorgada mediante Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de fecha 21 de febrero de 2011.
- **Plazo de la concesión:** 15 años, contados desde la notificación de la resolución, con vencimiento previsto en febrero de 2026.
- **Canon anual:** 101,71 €, con una reducción del 90% por tratarse de un acceso público y gratuito.
- **Condiciones principales:**
 - Uso público y gratuito del acceso.
 - Cumplimiento de las condiciones medioambientales y de seguridad establecidas en la resolución y en los informes sectoriales.
 - Mantenimiento y conservación de las instalaciones a cargo del concesionario.
 - Prohibición de vertidos sin autorización.
 - Obtención de las licencias y autorizaciones sectoriales que resulten necesarias.
- **Cumplimiento de obligaciones:** Durante el periodo de vigencia de la concesión, la Comunidad de Propietarios "La Sorrozuela" ha cumplido con las obligaciones establecidas, manteniendo el acceso en condiciones adecuadas y respetando las prescripciones medioambientales y de uso.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4^aA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 3 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

01.01. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente informe es completar la documentación exigida por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, para la obtención de la prórroga de la concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre (DPMT) relativa al acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela, en el término municipal de Bareyo.

La solicitud de prórroga se refiere a una instalación y edificación preexistente, cuyo origen se remonta al menos a los años 70, coincidiendo con la creación de la urbanización La Sorrozuela. Esta condición de preexistencia queda reconocida en el planeamiento municipal vigente, concretamente en las Normas Subsidiarias de Bareyo, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 26 de julio de 1989 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 12 de enero de 1990, fecha en la que entraron en vigor.

La prórroga que se solicita se refiere exclusivamente a la instalación existente (acceso actual al mar), sin que se pretenda incrementar la ocupación del dominio público marítimo-terrestre ni ejecutar obras de ampliación, remodelación o demolición. Únicamente se prevén las actuaciones habituales de mantenimiento, conservación y/o reparaciones necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad del acceso, manteniendo en todo momento las condiciones originales de la concesión y el uso público y gratuito de la instalación.

01.02. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Urbanización La Sorrozuela se ubica próxima al Cabo de Ajo, en el extremo nororiental del municipio de Bareyo, junto a la Ría de Ajo y la Playa de La Arena, ya en el municipio de Arnuero. Se trata de una urbanización de carácter privado surgida en los años 70, que conforma una ciudad residencial exclusiva, compuesta por chalets y viviendas unifamiliares aisladas en parcela propia, en un paraje costero de extraordinario valor ambiental y paisajístico.

Para su desarrollo, se urbanizó este sector de la costa de Ajo mediante la creación de un vial principal de acceso al mar (de uso público), que constituye el único acceso a la urbanización, y una serie de viales secundarios, de carácter privado, que conectan con las distintas viviendas.

Este vial público, en su extremo sur, desemboca en la ría, en un tramo de ladera acantilada donde, aprovechando las facilidades del relieve, se creó el acceso al mar a través de un paso peatonal que conduce a unas escaleras y a un pequeño embarcadero. La ubicación exacta de este acceso puede localizarse en el Catastro ubicando la parcela con referencia catastral 2674940VP5127S0001EU, situándose este acceso al sur de la misma.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 4 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Imagen 1: Localización de la Urbanización La Sorrozuela en su ámbito territorial (Cabo de Ajo).



Imagen 2: Urbanización La Sorrozuela. Catastro. Ubicación del acceso al mar inmediatamente al sur de la parcela con referencia catastral 2674940VP5127S0001EU.

Las coordenadas UTM 30N ETRS89 para la localización de las instalaciones contenidas en el proyecto son las siguientes, (considerando como referencia el punto central de la instalación):

UTM_x: 452.896,86
UTM_y: 452.896,86

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo



PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

01.03. DOCUMENTACIÓN NECESARIA, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

El expediente de concesión para el que ahora se solicita prórroga se tramitó siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 14 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y, su objeto fue a legalización de un acceso público peatonal existente y de la ejecución de unas obras que corresponden a unas instalaciones que por su naturaleza no pueden tener ubicación fuera del dominio público marítimo-terrestre y, por tanto, se autorizaron de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.1 de la Ley de Costas.

Para ello, se redactó el Proyecto de Acondicionamiento de acceso a la Ría de Ajo", que describía las obras consistentes en:

- Sustitución de 22 metros lineales de barandilla existentes, en malas condiciones de conservación, por otra de acero galvanizado y pintado que cumpla con las exigencias de seguridad y accesibilidad establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
- Pintado de 90 metros lineales de barandilla de tubo de acero existente.
- Reparación de grietas existentes en el embarcadero mediante su picado, cosido y sellado.

Tras la instrucción del expediente se resuelve por la Dirección General de la Costa y el Mar, mediante delegación de la Excm. Sra. Ministra de Medio Ambiente:

Otorgar a la Comunidad de Propietarios "La Sorrozuela", la concesión de ocupación de ciento veinticuatro con catorce metros cuadrados (124,14 m²) de terrenos de dominio público marítimo-terrestre para la realización de las obras comprendidas en el "Proyecto de Acondicionamiento de acceso a la Ría de Ajo", en el término municipal de Bareyo (Cantabria), de acuerdo a las siguientes condiciones y prescripciones contenidas en la Resolución de 2 de diciembre de 2010: [...]

Este documento, legalizó y autorizó el acceso peatonal público existente y la ejecución de obras de acondicionamiento, que incluyen sustitución y pintado de barandillas, y reparación de grietas en el embarcadero.

Entre los condicionantes que se imponen y que la Cdad. de Propietarios aceptó se señalaban:

- El uso debe ser público y gratuito, y cualquier modificación o actuación adicional debe ser comunicada y, en su caso, autorizada por la Administración
- El concesionario está obligado a conservar y mantener las obras y terrenos en perfecto estado, realizando a su cargo los trabajos de conservación y mantenimiento y cuantas reparaciones sean precisas para ello.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 6 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

- Las obras de mera conservación y mantenimiento, o de escasa entidad, pueden considerarse incluidas en el marco de la concesión, siempre que no alteren las condiciones esenciales ni supongan nuevas ocupaciones o vertidos.
- Cuando las reparaciones tengan el carácter de gran reparación, será necesario presentar previamente el proyecto correspondiente para su aceptación por la Administración.

Teniendo en cuenta estos antecedentes y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 176 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, la solicitud de prórroga de la concesión debe ir acompañada de la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos legales y garantice la adecuada tramitación del expediente.

Ley 7/2021, de 20 mayo, de Cambio Climático en su artículo 20.3 relativo a las Consideración del cambio climático en la planificación y gestión del dominio público marítimo-terrestre señala:

“3. Con el fin de garantizar una adecuada adaptación de la costa a los efectos del cambio climático, la gestión de los títulos de ocupación del dominio público marítimo-terrestre y sus prórrogas se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 13 ter de dicha ley.”

Esto implica que las solicitudes de prórroga deben ajustarse a los artículos 42-44 y 74 de la Ley de Costas (y su desarrollo reglamentario). La adaptación de las obras al cambio climático y evaluación de sus efectos sobre los terrenos en que se ubican (art. 44.2 de la ley y art. 92 del reglamento) es una cuestión añadida por la Ley 2/2013, que no estaba incluida en la redacción de la Ley de Costas vigente cuando se tramitó la concesión anterior: por tanto, la justificación actual no debe basarse en la preexistencia de las instalaciones.

A continuación, se relacionan los documentos que deben presentarse junto con la solicitud, conforme a la normativa vigente:

A) Documentación acreditativa de la identidad del peticionario y, en su caso, del compareciente y del poder de representación en que este actúa.

B) Proyecto básico que incluya las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y demás especificaciones.

C) Declaración responsable de que las instalaciones, así como las obras o modificaciones que, en su caso, se hayan realizado durante la vigencia del título concesional:

- se ajustan a lo previsto en el objeto, condiciones y prescripciones del título concesional sobre el que se solicita renovación.

- se ajustan a lo dispuesto por la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

D) Evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se vaya a situar la obra

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 7 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

- E) Estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.**
F) Estudio económico-financiero, y/o presupuesto estimado de las obras.
G) Resguardo acreditativo de la constitución de las fianzas que en su caso correspondan.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 172 del RC las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre existentes, que hayan sido otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, podrán ser prorrogadas, a instancia de su titular, y en todo caso, antes de los seis meses previos a la fecha de extinción del plazo para el que fue inicialmente concedida.

Con fecha 24/07/2025 se realizó por parte del representante legal de la Comunidad de Propietarios, solicitud para la prórroga de la concesión otorgada por O.M. de 21.12.2011 con destino a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre de obras de acceso a la ría de Ajo desde urbanización La Sorrozuela, en el T.M. de Bareyo N/REF. S-15/24 CNC02/09/39/0002 DA/LE.

La concesión que se pretende prorrogar fue otorgada por un plazo de quince (15) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que regula la fijación del plazo máximo de las prórrogas. Dado que el uso actual se encuadra en la letra g) "Otros usos no incluidos en los apartados anteriores" para los que se contempla un plazo máximo de 30 años, se solicita expresamente que la prórroga se conceda por un plazo igual al previamente otorgado, es decir, por otros quince (15) años.

01.04. PROMOTOR, IDENTIDAD DEL PETICIONARIO Y EQUIPO REDACTOR

Promotor: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD RESIDENCIAL LA SORROZUELA
H39021688
Urbanización La Sorrozuela, Ajo (Bareyo)

Equipo redactor: PLANEA medioambiente y urbanismo SL
B39846738
c/ La Quinta 35C, 4º A 39750 Colindres (Cantabria)
- Rubén Vadillo Ibáñez. Geógrafo, Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Colegiado 398; Técnico en Obra Civil.
- Sergio Sainz de la Maza Ruiz. Geógrafo y Urbanista. Colegiado 369; Técnico en Obra Civil.
- Javier González Gonzalez, ingeniero técnico de Obras Públicas, colegiado 10.750.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 8 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

02. INFORMACIÓN PREVIA

02.01. LOCALIZACIÓN

La Urbanización La Sorrozuela, se conforma como una urbanización de carácter privado que surge junto a la costa en los años 70 y conforma una área o ciudad residencial de carácter exclusivo conformada por chalets y viviendas unifamiliares aisladas en parcela propia en un paraje costero de extraordinario valor ambiental y paisajístico. Para ello se procedió a urbanizar este sector de la costa de Ajo, mediante el planteamiento de un VIAL PRINCIPAL DE ACCESO AL MAR (PÚBLICO) que es el único acceso a la urbanización y una serie de viales secundarios que cuelgan del principal de carácter privado de acceso a las viviendas.

La ejecución de la urbanización en La Sorrozuela se culmina a finales de los años 70 del pasado siglo. En la fotografía aérea del Vuelo Interministerial (1973- 1986) realizado por encargo de los Ministerios de Agricultura, Defensa, Hacienda y del Instituto Geográfico y Catastral (actual Instituto Geográfico Nacional) entre 1973 y 1986 a escala de vuelo aproximada 1:18.000, se puede comprobar como la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución aparece ya completada y comienzan a surgir en las parcelas actuaciones de edificación.

Urbanización La Sorrozuela, año 1978

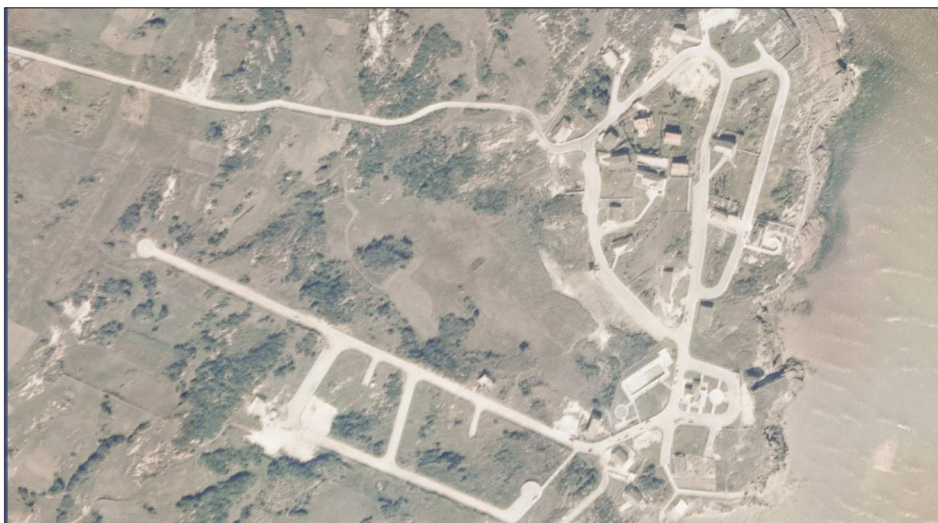


Imagen 6. *Fotografía aérea del ámbito 1978.*

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 9 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Imagen 2: Ortofotografía del ámbito, año 2023, y parcelario catastral Urbanización La Sorrozuela.



Imagen 3: Acceso único a la Urbanización privada La Sorrozuela de carácter público y que a la vez sirve de acceso al mar.



PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

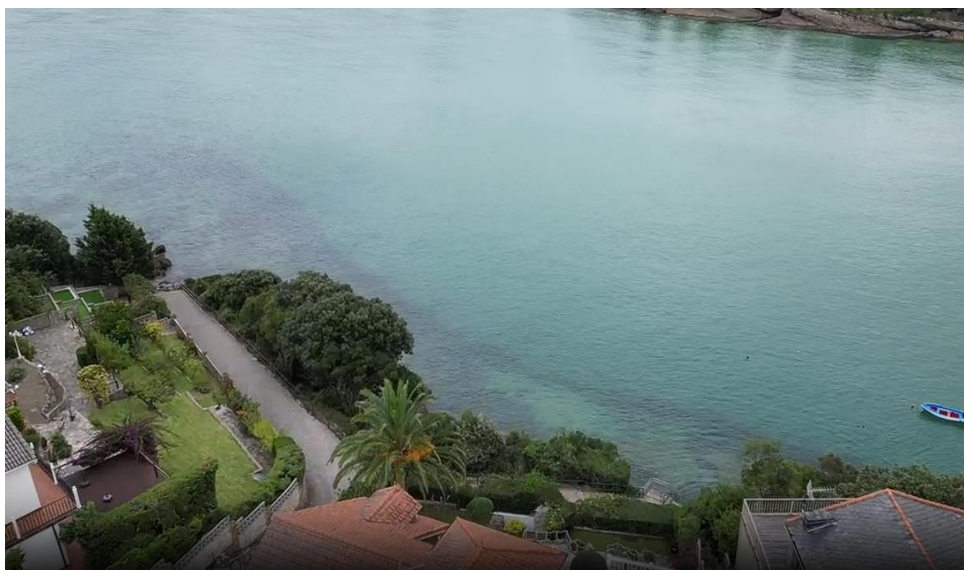


Imagen 3: *Acceso al Mar en Urbanización La Sorrozuela y embarcadero.*



Imagen 4: *Acceso al Mar en Urbanización La Sorrozuela y embarcadero, para el que se pretende renovar la concesión.*

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 11 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Imagen 5: *Acceso al Mar en Urbanización La Sorrozuela y embarcadero, para el que se pretende renovar la concesión desde la ría de Castellanos.*



Imagen 6: *Acceso al Mar en Urbanización La Sorrozuela.*

Este vial principal que articula la urbanización en su último tramo confluye con la ría de Ajo o de Castellanos, y por tanto funciona como acceso al mar. Es precisamente este último tramo situado en la zona marítimo-terrestre en donde se pretende actuar con las obras de mantenimiento y conservación del acceso al mar y embarcadero existente en la urbanización.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 12 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

02.02. SITUACIÓN ACTUAL

El embarcadero, cuya estructura principal es de hormigón, se encuentra en un estado de conservación que puede calificarse como regular. Se observan fisuras y grietas en la superficie del hormigón, así como zonas con erosión y pérdida de material, especialmente en zona intermareal. Este deterioro es característico de las infraestructuras situadas en la zona afectadas por los ciclos de marea, donde la exposición continua al medio marino, la salinidad y los ciclos de inmersión y emersión aceleran los procesos de degradación.

La penetración de sales y la acción mecánica de las olas favorecen la aparición de fisuras y el desprendimiento superficial del hormigón, comprometiendo progresivamente la durabilidad y la seguridad estructural del embarcadero. Aunque no se aprecian daños estructurales graves, el estado actual requiere intervenciones de reparación y mantenimiento para evitar un mayor deterioro y garantizar la seguridad de los usuarios.

En la inspección visual del embarcadero se ha identificado la presencia de un socavón o hueco significativo en la estructura de hormigón, localizado en una zona próxima al nivel del agua. El socavón supone una pérdida de volumen y resistencia en el hormigón, lo que puede afectar tanto a la estabilidad local de la estructura como a la seguridad de los usuarios. La penetración de agua salina y la exposición a la humedad aceleran la degradación interna del hormigón, incrementando el riesgo de fisuración y desprendimiento adicional. Además, la alternancia de periodos secos y húmedos en la zona intermareal contribuye a la progresiva ampliación del hueco.

Las barandillas, fabricadas en aluminio inoxidable, presentan un estado bueno, sin signos significativos de corrosión ni deterioro relevante, manteniendo su funcionalidad y resistencia frente a la agresividad del entorno marino.

En resumen, el estado del embarcadero y el hormigón es regular, justificando una intervención inmediata de reparación, orientada a restituir la integridad estructural del embarcadero y prevenir daños mayores, y la necesidad de acometer obras de reparación y mantenimiento preventivo, conforme a la normativa vigente y a las exigencias del Reglamento General de Costas (R.D. 876/2014), resultando imprescindible para garantizar la seguridad y el uso público de la infraestructura.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 13 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblf8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



03. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito de estudio posee las siguientes afecciones:

03.01. NNSS DE BAREYO

El municipio de Bareyo se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Bareyo, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 26 de julio de 1989, y posteriormente publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12 de enero de 1990 fecha en la que entra en vigor. La regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el derecho de propiedad del suelo estatal, está regulado por la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA) plenamente en vigor desde el 20/09/2022.

Es por lo tanto un planeamiento obsoleto (debido a su antigüedad 33 años) y una figura de planeamiento anterior tanto a LOTUCA como a la LOTRUSCA, que establecía al igual que la LOTUCA (DT1ª) un régimen transitorio de cuatro años para que los 102 municipios de Cantabria actualizaran su planeamiento. Es un documento que no está adaptado a la legislación sectorial surgida con posterioridad a la fecha de aprobación que es numerosa y diversa.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 14 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

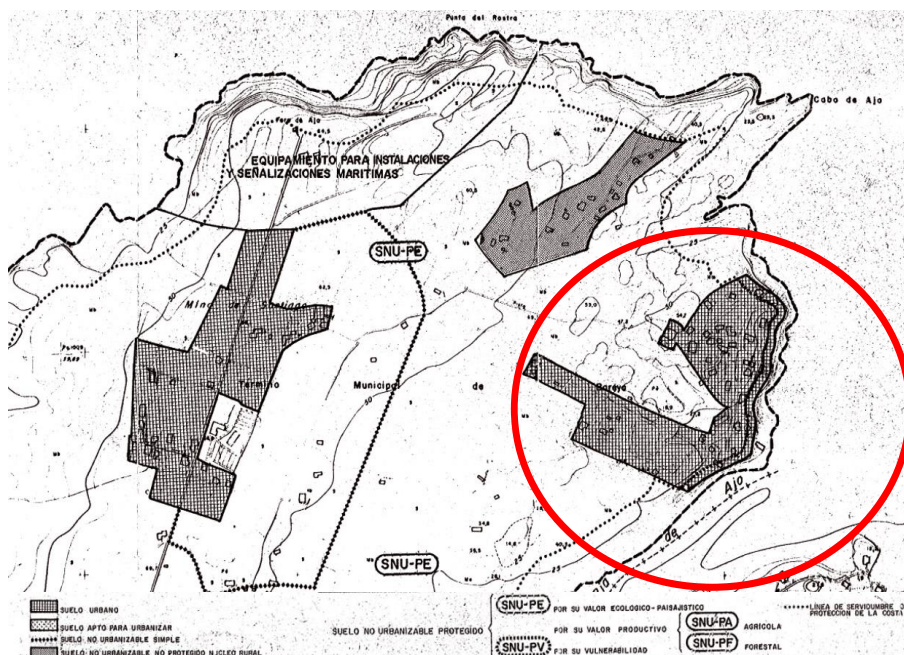


Imagen 6. *Normas Subsidiarias de Bareyo, 1990. Los terrenos en que se ubican las parcelas aparecen clasificados y calificados como Suelo Urbano. Se señala la ubicación de la Urbanización La Sorrozuela.*

De acuerdo con este planeamiento, la urbanización aparece zonificada de acuerdo a la consideración como Suelo Urbano, y así se refleja en el plano de ordenación 3.2 de Clasificación y Usos Globales. El plano 4.1, a continuación, de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación delimita además para todo el perímetro de la urbanización una Unidad de Actuación la nº12, sobre una superficie de 123.240 m², para la consecución de edificación unifamiliar aislada. De acuerdo con la ficha de la Unidad de Actuación nº12 la ordenanza de aplicación para este suelo es la N°2 E.U.A.

Sin embargo, las escaleras de bajada al mar y el embarcadero se sitúan en suelo no urbanizable protegido por su valor ecológico paisajístico asimilado en este caso a suelo rústico de especial protección tal y como se puede comprobar en el siguiente plano elaborado con el visualizador de información geográfica en la url:<https://mapas.cantabria.es>

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 15 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

PLANEAMIENTO VIGENTE



Imagen 6. *Planeamiento vigente*, url:<https://mapas.cantabria.es>

03.02. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

El Plan de Ordenación del Litoral (POL), fue aprobado mediante la Ley de Cantabria 2/2004, es un instrumento autonómico de Ordenación del Territorio, aplicable a los 37 municipios de la costa cántabra.

En el ámbito objeto de este proyecto, se encuentra parcialmente excluido del ámbito POL y en la zona marítimo-terrestre dentro de las zonificaciones denominadas Protección Costeras (PC) y protección Internareal (PI).

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 16 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL



Imagen 6. *Plan de Ordenación del Litoral*, url:<https://mapas.cantabria.es>

03.03. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (RED NATURA 2000)

El acceso al mar objeto de la presente solicitud se encuentra dentro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES-1300006 "Costa Central y Ría de Ajo", perteneciente a la Red Natura 2000. Esta figura de protección implica la aplicación de criterios de conservación y gestión ambiental específicos, orientados a preservar los valores ecológicos, la biodiversidad y el buen estado de los hábitats y especies presentes en el entorno.

La gestión de esta ZEC se regula por el Plan Marco de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación Litorales de la Región Biogeográfica Atlántica de Cantabria, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) el lunes 10 de abril de 2017, número 70. Este plan establece las directrices y medidas de conservación, así como los usos compatibles y las actuaciones permitidas en el ámbito de la ZEC, garantizando la protección ambiental y la sostenibilidad de las actividades desarrolladas.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 17 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

ZEC ES-1300006 Costa Central y Ría de Ajo



Imagen 7. *Red Natura 2000, Zona de Especial Conservación, ZEC ES-1300006 Costa Central y Ría de Ajo*
[url:https://mapas.cantabria.es](https://mapas.cantabria.es)

Cabe señalar que tanto el acceso al mar como el embarcadero constituyen una preexistencia a la delimitación de este Espacio Natural Protegido, ya que la infraestructura fue construida y utilizada con anterioridad a la declaración y delimitación de la ZEC ES-1300006. Por tanto, las actuaciones previstas se limitan a la conservación, rehabilitación y mantenimiento de una instalación ya consolidada, sin incremento de la ocupación ni alteración de los valores ambientales del espacio protegido.

Las obras propuestas se ajustan a los criterios de conservación establecidos en el Plan Marco, adoptando todas las medidas necesarias para evitar afecciones negativas al medio natural y en cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental vigente.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 18 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

03.04. LEY DE COSTAS

La instalación objeto de la solicitud se encuentra plenamente integrada en el marco normativo de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. El plano 02 Ocupación DPMT incluido en este proyecto básico delimita con precisión la extensión de dominio público marítimo-terrestre (DPMT) afectada, así como las zonas de servidumbre de tránsito y protección. Se precisan dos tipos de afecciones:

1. Rampa de acceso: afección a las servidumbres de tránsito y protección

La rampa de acceso al embarcadero atraviesa las zonas de servidumbre de tránsito y protección, tal y como establece la Ley de Costas. Estas servidumbres tienen como finalidad garantizar el acceso público y gratuito al mar, así como la protección del litoral frente a usos privativos o restrictivos.

La afección sectorial de la rampa es compatible con la normativa vigente, ya que no se prevé ninguna alteración en su extensión ni en su volumen. Únicamente se contemplan obras de conservación, rehabilitación y mantenimiento, sin incremento de la ocupación ni modificación de las condiciones esenciales.

2. Embarcadero: afección al dominio público marítimo-terrestre

El embarcadero se sitúa íntegramente sobre el dominio público marítimo-terrestre, siendo el elemento principal sobre el que se solicita la prórroga de la concesión. La instalación, construida hace más de 45 años, ocupa una superficie de 124,14 m², tal y como figura en la concesión vigente y en el plano de ocupación.

La función de esta instalación en su conjunto es servir como acceso público al mar, permitiendo el baño y el uso eventual por embarcaciones de recreo sin desplazamiento (neumáticas, kayaks, canoas, paddle surf). Del mismo modo su existencia responde a la obligación legal de asegurar accesos públicos al mar cada 500 metros, conforme al artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas.

La instalación se encuentra ya construida desde hace más de 45 años y no está prevista su variación ni en extensión, ocupación, ni en volumen. Únicamente están previstas ciertas obras de conservación, rehabilitación y mantenimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Costas y la concesión existente.

La ocupación y utilización de las zonas de dominio público y servidumbres se justifica por la función social y pública de la instalación, en línea con la normativa sectorial y la concesión vigente. El proyecto básico determina las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y las demás especificaciones reglamentarias, permitiendo a la Administración competente resolver sobre la ocupación y utilización de estas servidumbres.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 19 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Imagen 8. *Ocupación de DPMT por las instalaciones y servidumbres asociadas.* <http://mapas.cantabria.es/>

Para que la Administración competente resuelva sobre la ocupación o utilización estas servidumbres, se formula este proyecto básico, en el que se determinan las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente. Con posterioridad y antes de comenzarse las obras, se formulará el proyecto de construcción, sin perjuicio de que, si lo desea, el peticionario pueda presentar éste y no el básico acompañando a su solicitud.

04. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y ZONAS DE SERVIDUMBRE

La necesidad de ocupación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre se fundamenta en los mismos motivos que dieron origen a la concesión actualmente vigente. El acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela constituye un paso público peatonal esencial para garantizar el uso y disfrute del litoral por parte de la ciudadanía, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de Costas.

La Ley de Costas establece, en su artículo 27, la obligación de asegurar la existencia de accesos públicos al mar cada determinado tramo de costa, con el objetivo de preservar el carácter público y gratuito del litoral y facilitar el tránsito y el acceso a todos los usuarios.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



Página 20 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLCR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

El texto literal del artículo 27 señala:

“Artículo 27. Accesos al mar.

1. Se garantizará la existencia de accesos públicos al mar en todo el litoral, con una separación máxima entre ellos de quinientos metros, salvo que la configuración del terreno lo impida.
2. Los accesos al mar serán preferentemente peatonales y su trazado y características se adaptarán a la topografía y a la protección del medio ambiente.”

Cumpliendo estos preceptos, la infraestructura objeto de la concesión cumple una función social y ambiental, permitiendo el acceso directo y seguro a la zona intermareal y al medio marino, y contribuyendo a la integración del entorno urbano con el espacio natural.

La ocupación solicitada se limita estrictamente a la superficie necesaria para mantener y conservar el acceso existente, sin incrementar la ocupación ni alterar las condiciones esenciales de la concesión. Las actuaciones previstas, de reparación y mantenimiento, se enmarcan en el uso público y gratuito del acceso, garantizando la continuidad de la servidumbre de paso y el cumplimiento de la normativa vigente.

En conclusión, la necesidad de ocupación del dominio público y de las zonas de servidumbre está plenamente justificada por el interés público, la función social del acceso al mar y el cumplimiento de la Ley de Costas, que exige la existencia de accesos públicos en todo el litoral.

05. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR

El objetivo principal de las actuaciones es la consolidación estructural de los paramentos de hormigón del embarcadero, con el fin de evitar su deterioro progresivo, la pérdida de material y los riesgos asociados tanto para el uso público como para la integridad de la infraestructura. Las obras previstas se enmarcan en el ámbito de conservación, rehabilitación y mantenimiento, conforme a lo dispuesto en la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas.

1. Inspección y diagnóstico previo

Se realizará una inspección técnica detallada de los paramentos de hormigón, identificando zonas afectadas por fisuración, erosión superficial, desprendimientos puntuales y socavones. Se documentarán las patologías mediante registro fotográfico y medición de grietas, siguiendo criterios de ingeniería estructural.

2. Reparación de fisuras y grietas

Las fisuras y grietas detectadas serán tratadas mediante picado, limpieza y sellado con morteros de reparación formulados para ambientes marinos, con aditivos resistentes a la acción de cloruros y sulfatos. En caso de fisuras activas, se emplearán resinas epoxídicas flexibles para garantizar la estanqueidad y la durabilidad del tratamiento.

3. Consolidación de zonas erosionadas y socavadas

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 21 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

En las áreas donde se haya producido pérdida de material o socavones, se procederá a la reconstrucción volumétrica mediante mortero de alta resistencia o microhormigón, compatible con el hormigón existente. Se asegurará la correcta adherencia entre el material nuevo y el antiguo, y se reforzarán las zonas críticas mediante la inserción de armaduras de acero inoxidable o galvanizado, según corresponda.

4. Protección superficial de los paramentos

Se aplicará un revestimiento superficial protector a base de mortero o pintura epoxídica específica para ambientes marinos, con el objetivo de reducir la penetración de sales y humedad, y prolongar la vida útil del hormigón. Este tratamiento contribuirá a minimizar la acción de la salinidad y los ciclos de inmersión/emersión propios de la zona intermareal.

5. Control de calidad y seguimiento

Durante la ejecución de las obras se realizará un control de calidad de los materiales empleados y de la correcta aplicación de los tratamientos. Se establecerá un protocolo de seguimiento periódico para verificar la evolución de las reparaciones y detectar posibles patologías futuras, recomendando inspecciones visuales bianuales.

6. Medidas de seguridad y protección ambiental

Todas las actuaciones se ejecutarán bajo estrictas medidas de seguridad para los operarios y usuarios, delimitando la zona de trabajo y evitando el acceso durante la intervención. Se adoptarán medidas para prevenir vertidos accidentales de materiales al medio marino, retirando los residuos generados a gestor autorizado, y protegiendo la vegetación circundante conforme a las condiciones impuestas por los organismos ambientales.

Desde el punto de vista ambiental, se adoptarán las siguientes medidas para evitar afecciones al medio y contribuir a la sostenibilidad:

- Prevención de vertidos y contaminación: Se evitará cualquier vertido accidental de materiales, morteros, aceites o residuos al medio marino y a la zona intermareal. Se emplearán barreras físicas y sistemas de contención, y todos los residuos generados serán retirados y gestionados por un gestor autorizado.
- Protección de la biodiversidad: Se protegerá la vegetación circundante y los hábitats sensibles, evitando el tránsito y acopio de materiales fuera de la zona estrictamente necesaria para la obra. Se minimizará la afección a la fauna local, especialmente durante periodos de mayor sensibilidad ecológica.
- Minimización de la huella de carbono: Se priorizará el uso de materiales de bajo impacto ambiental y proximidad, así como técnicas constructivas que reduzcan el consumo energético y las emisiones asociadas a la obra. Siempre que sea posible, se emplearán morteros y aditivos formulados para ambientes marinos con menor huella de carbono.
- Adaptación al cambio climático: Las soluciones constructivas adoptadas tendrán en cuenta la posible intensificación de eventos extremos (mareas, temporales, subida del nivel del mar), reforzando la durabilidad y resiliencia de la infraestructura frente a estos riesgos.
- Seguimiento ambiental: Se establecerá un protocolo de seguimiento ambiental durante y tras la ejecución de las obras, para verificar la ausencia de impactos negativos y garantizar la recuperación del entorno.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 22 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Estas medidas garantizan que la intervención se realice de forma segura, respetuosa con el medio ambiente y alineada con los objetivos de sostenibilidad y adaptación al cambio climático, en cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental vigente.

06. USO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR

Las actuaciones previstas se limitan a garantizar la seguridad, accesibilidad y funcionalidad del acceso público al mar, en cumplimiento de la Ley 22/1988, de Costas, y el Reglamento General de Costas.

La instalación se destina exclusivamente al uso público y gratuito como acceso peatonal al mar desde la Urbanización La Sorrozuela, en Bareyo. El embarcadero y la rampa permiten el tránsito seguro de los usuarios hasta la zona intermareal, facilitando el baño y el disfrute del entorno natural, así como el acceso eventual para pequeñas embarcaciones de recreo sin desplazamiento (neumáticas, kayaks, canoas, paddle surf).

No existe actividad económica asociada a la instalación; no se realiza ningún tipo de explotación comercial, cobro de tarifas ni prestación de servicios lucrativos. Todos los gastos derivados de la conservación, rehabilitación y mantenimiento de la infraestructura corren íntegramente a cargo de la Comunidad de Propietarios, sin repercusión económica para los usuarios.

07. SERVICIOS AFECTADOS

No se señalan servicios afectados.

08. EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Este apartado se realiza conforme a los artículos 91 y 92 del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014), que exigen que los proyectos incluyan una evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se sitúa la obra, considerando la subida del nivel medio del mar, la modificación de las direcciones y altura de oleaje, la duración de temporales y otras dinámicas costeras actuantes en la zona, durante el plazo de solicitud de la concesión, incluidas las posibles prórrogas.

Artículo 91. Contenido del proyecto.

(...) Asimismo, los proyectos deberán contener una evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se vaya a situar la obra realizada, según se establece en el artículo 92 de este reglamento.(...)

Artículo 92. Contenido de la evaluación de los efectos del cambio climático.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 23 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

1. La evaluación de los efectos del cambio climático incluirá la consideración de la subida del nivel medio del mar, la modificación de las direcciones de oleaje, los incrementos de altura de ola, la modificación de la duración de temporales y en general todas aquellas modificaciones de las dinámicas costeras actuantes en la zona, en los siguientes periodos de tiempo:

a) En caso de proyectos cuya finalidad sea la obtención de una concesión, el plazo de solicitud de la concesión, incluidas las posibles prórrogas.

b) En caso de obras de protección del litoral, puertos y similares, un mínimo de 50 años desde la fecha de solicitud.

2. Se deberán considerar las medidas de adaptación que se definan en la estrategia para la adaptación de la costa a los efectos del cambio climático, establecida en la disposición adicional octava de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

1. Características del ámbito de estudio

El ámbito de actuación se localiza en la zona costera de la Ría de Ajo, en el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y la Servidumbre de Protección, dentro de la ZEC "Costa Central y Ría de Ajo". La plataforma del embarcadero y acceso al mar se encuentra en cota baja, sometida a la influencia de mareas, oleaje y temporales, pero con una amplia zona intermareal que favorece la dispersión y renovación de aguas.

Para la evaluación de las posibles afecciones producidas por el Cambio Climático en el ámbito de estudio, se ha consultado la herramienta VISOR C3E diseñada por el Instituto de Hidráulica de la Universidad de Cantabria para el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Los datos morfológicos del espacio de trabajo se han obtenido del Base Topográfica Armonizada 1/5.000 actualizada parcial sobre vuelo 2010, BTA 2010 del Gobierno de Cantabria y de los datos del propio Proyecto. De esta información se obtiene que la plataforma del ámbito de actuación se encuentra entre la cota 3/3.5m. Actualmente las mareas afectan a esta zona en casos muy puntuales

En la pestaña de Impactos del VISOR C3E se recogen los principales tipos de impactos calculados para los receptores de la costa. Se considera como impacto principal la inundación en costa, pero además se han calculado impactos sobre las playas, obras marítimas y dunas.

En términos absolutos los datos son:

Cota de Inundación

Cota de inundación (r=50): cuantil de cota de inundación correspondiente a 50 años de período de retorno (m). Se calcula una cota de inundación de 11,24 cm para el año 2040, similar a la altura media considerada para el ámbito de estudio.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 24 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsblF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

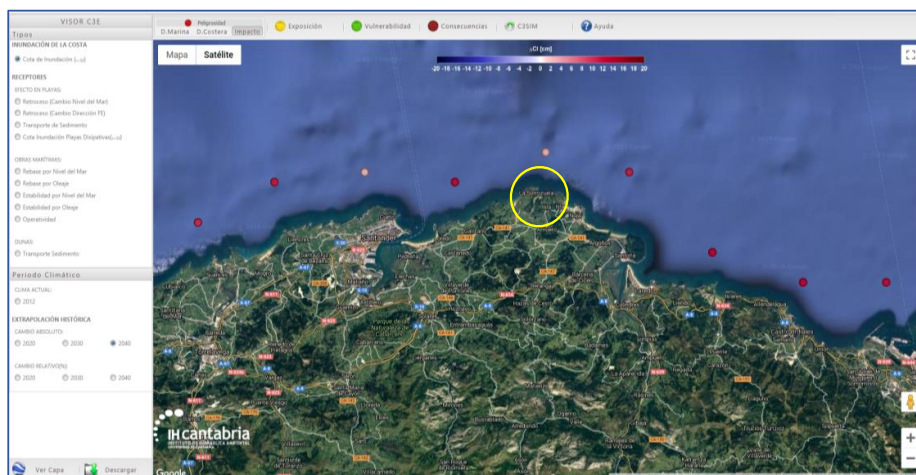


Imagen 2.- Visor C3E. Cota de inundación correspondiente a $r=50$. Fuente: <https://c3e.ihcantabria.com/>

Rebase por el nivel del Mar

Variación en el caudal de rebase sobre dique vertical (costa) debido a la subida del nivel del mar (l/s). El volumen de rebase del nivel del mar es de 3,27 l/s para el año 2040 para obras marítimas, similar al resto de la costa de Cantabria.

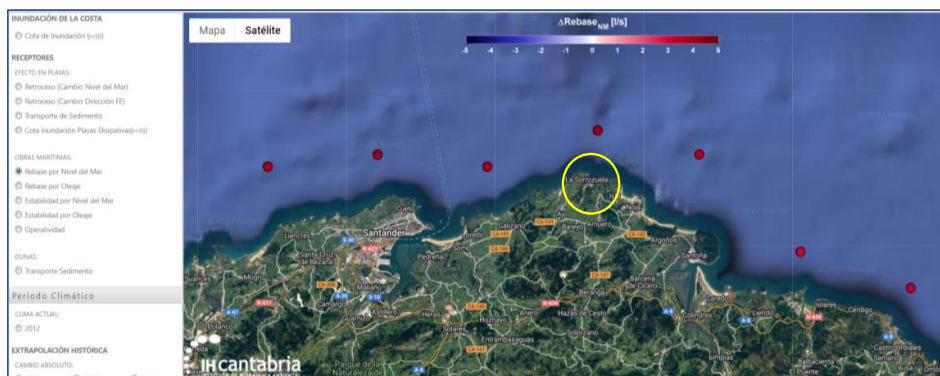


Imagen 3.- Visor C3E. Rebase por el nivel del mar. Año 2040 . Fuente: <https://c3e.ihcantabria.com/>

Rebase por Oleaje

Variación en el caudal de rebase sobre dique vertical debido al cambio en la altura de ola (l/s). Para 2040 se prevé un aumento de 41,52 l/s sobre el actual.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



Página 25 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

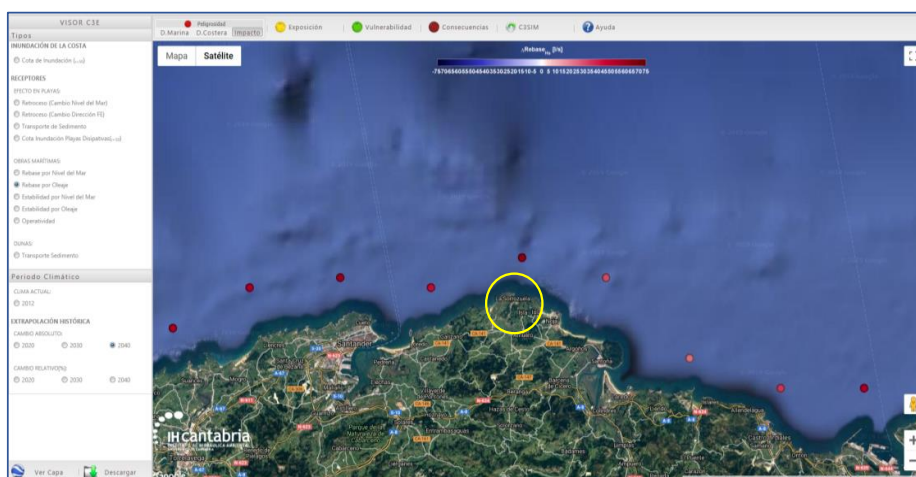


Imagen 4.- Visor C3E. Rebase por oleaje. Año 2040. Fuente: https://c3e.ihcantabria.com/

2. Evaluación de los impactos previstos

Según los estudios hidrodinámicos y climáticos realizados por el Instituto de Hidráulica Ambiental de Cantabria (IHCantabria), la Ría de Ajo presenta una dinámica estable, con buena capacidad de renovación y resiliencia frente a impactos puntuales. Los principales factores a considerar son:

- **Subida del nivel medio del mar:**

Los escenarios de cambio climático prevén un aumento progresivo del nivel del mar, que podría incrementar los periodos de inundación en la zona intermareal. Sin embargo, la infraestructura objeto de este proyecto es preexistente y está adaptada a la dinámica actual, sin incremento de ocupación ni modificación de la geometría litoral.

- **Modificación de oleaje y temporales:**

El oleaje oceánico tiene influencia atenuada en el interior del estuario, donde predominan las corrientes de marea. Los estudios de IH Cantabria muestran que la zona mantiene su estabilidad frente a variaciones en la altura de ola y duración de temporales, sin afección significativa a la infraestructura existente.

- **Balance sedimentario y erosión:**

No se prevén cambios apreciables en el balance sedimentario ni en la evolución de la línea de costa, ya que las actuaciones se limitan a la consolidación y reparación de elementos ya integrados en el sistema litoral.

3. Medidas de adaptación

De acuerdo con la disposición adicional octava de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se consideran las siguientes medidas de adaptación:

- Mantenimiento periódico y preventivo de la infraestructura para garantizar su resiliencia frente a posibles escenarios de subida del nivel del mar y temporales.
- Utilización de materiales y técnicas constructivas compatibles con ambientes marinos y resistentes a la acción de cloruros y ciclos de inmersión/emersión.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 26 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

- No se generan sustancias ni situaciones que participen del aceleramiento, acentuación o modificación de los patrones meteorológicos.

4. Conclusión

Las consecuencias del cambio climático serán constatables a lo largo de toda la costa de Cantabria, pero el entorno de la Ría de Ajo, por su morfología y dinámica, presenta una buena capacidad de adaptación y resiliencia. Las actuaciones previstas no generan impactos derivados del cambio climático que afecten al proyecto, ni incrementan la vulnerabilidad del entorno. Desde el punto de vista del cambio climático, las obras no generan sustancias ni situaciones que participen en la modificación de los patrones meteorológicos, y se mantendrán las condiciones de circulación del agua y el comportamiento del medio marino inalteradas respecto a la situación actual.

Comprobados los resultados de los estudios específicos sobre la costa que ha realizado el IH y teniendo en cuenta el Cambio Climático, se puede concluir que no existen impactos derivados del Cambio Climático que afecten al Proyecto. Así mismo, desde el punto de vista del cambio climático, las actuaciones previstas no generan sustancias, ni situaciones que participen del aceleramiento, acentuación o modificación de los patrones meteorológicos.

09. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS

De acuerdo con el artículo 228.1 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 22 de julio, se realiza un análisis de los posibles riesgos naturales y antropogénicos, así como de los valores ambientales, paisajísticos y culturales que puedan verse comprometidos en la mejora y conservación del acceso al mar y embarcadero en la Ría de Ajo.

1. Naturaleza de las actuaciones

Las actuaciones previstas se limitan a la rehabilitación y consolidación de elementos ya existentes (embarcadero y acceso), sin ejecución de obras nuevas ni incremento de ocupación. El objetivo es preservar la funcionalidad, seguridad y estética del entorno, manteniendo la infraestructura integrada en el paisaje y el sistema litoral.

2. Riesgos naturales

- **Deslizamientos locales y erosión costera:**
La zona intermareal está sometida a la acción de mareas, oleaje y posibles episodios de erosión, aunque la consolidación de los paramentos de hormigón contribuye a la estabilidad y protección frente a estos riesgos.
- **Inundación:**
El entorno puede verse afectado por mareas vivas y temporales, pero la infraestructura está adaptada a la dinámica actual y no se prevén afecciones adicionales derivadas de las obras.
-

3. Riesgos antropogénicos

- **Contaminación del agua y del suelo:**

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 27 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Las obras no generan vertidos ni residuos peligrosos, y se adoptan medidas de protección ambiental y gestión responsable de residuos.

- **Alteración del paisaje:**

Las actuaciones mejoran la imagen, la limpieza y la integración paisajística del ámbito de estudio, respetando la belleza natural y el carácter singular del entorno.

4. Valores ambientales, paisajísticos y culturales

El entorno de la Ría de Ajo destaca por su valor ecológico, paisajístico y cultural, formando parte de la Red Natura 2000 y de la ZEC "Costa Central y Ría de Ajo". La infraestructura objeto de rehabilitación constituye una preexistencia consolidada, integrada en el paisaje y utilizada tradicionalmente como acceso público al mar.

5. Medidas para minimizar riesgos y proteger valores

- **Estudio previo del terreno:**

Se realiza una inspección técnica detallada para identificar riesgos y patologías, permitiendo la adopción de medidas preventivas.

- **Planificación de la recuperación:**

La intervención se planifica para minimizar impactos ambientales y culturales, garantizando la protección de los valores del entorno.

- **Selección de materiales y técnicas adecuadas:**

Se emplean materiales compatibles con ambientes marinos y técnicas de rehabilitación sostenibles, minimizando la huella ambiental.

- **Control y seguimiento de la obra:**

Se establece un protocolo de seguimiento y control para verificar la correcta aplicación de medidas preventivas y correctoras.

- **Educación y concienciación:**

Se promueve la sensibilización de usuarios y visitantes sobre la importancia de proteger el medio ambiente y el patrimonio cultural de la zona.

Las actuaciones previstas se orientan a la protección y recuperación sostenible del ámbito, garantizando la conservación de los valores ambientales, paisajísticos y culturales, y minimizando los riesgos naturales y antropogénicos asociados.

10. ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL

De acuerdo con el artículo 44.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el artículo 91.3 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuando el proyecto contemple actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, debe incluir un estudio básico de la dinámica litoral referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y a los efectos de las actuaciones previstas.

Art. 44. 3. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 28 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

Art. 91.3 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 de este reglamento (artículo 44.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

La finalidad de esta exigencia es evaluar la posible alteración de los procesos naturales que regulan el comportamiento del litoral, tales como el oleaje, las corrientes, las mareas y el transporte de sedimentos.

En el presente proyecto, las actuaciones se circunscriben a un ámbito muy reducido de la línea de costa y se limitan a la intervención sobre elementos ya existentes, concretamente la consolidación y reparación de los paramentos de hormigón del embarcadero y el mantenimiento del acceso público al mar. Estas actuaciones tienen como objetivo principal la conservación de la infraestructura, la mejora de la seguridad y la preservación de la línea de costa, sin introducir nuevas infraestructuras ni modificar la configuración actual del litoral.

El embarcadero y el acceso al mar constituyen elementos consolidados y preexistentes en el sistema litoral, desempeñando una función de defensa frente a la acción del oleaje y facilitando el uso público del litoral. La consolidación y reparación de los paramentos de hormigón no supone una alteración de la morfodinámica costera, sino la reposición y mantenimiento de una estructura ya integrada en el medio, destinada a preservar la estabilidad de la línea de costa frente a la acción del oleaje.

Asimismo, las actuaciones proyectadas no implican variaciones en la geometría litoral ni la ocupación de nuevos espacios en la zona marítimo-terrestre, manteniéndose la infraestructura en su ubicación actual y sin un incremento de volumen o superficie. En consecuencia, no se prevé afección alguna sobre los patrones de propagación del oleaje, las oscilaciones del nivel del mar ni los procesos de transporte y redistribución de sedimentos en la unidad fisiográfica costera considerada.

Por otro lado, no se contempla la implantación de elementos que supongan la permanencia de usuarios en la zona de actuación, ni la creación de nuevos sistemas de drenaje, canalización o llenado que pudieran modificar las dinámicas hidrodinámicas existentes. Las condiciones de circulación del agua y el comportamiento del medio marino se mantendrán, por tanto, inalteradas respecto a la situación actual.

En virtud de lo expuesto, y teniendo en cuenta la naturaleza, alcance y localización de las actuaciones previstas, se considera que estas no poseen entidad suficiente para generar cambios apreciables en la dinámica litoral del entorno. Por ello, no se ha estimado necesario realizar un análisis específico de los parámetros de oleaje, mareas u otros fenómenos

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 29 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

marítimos, dado que no se prevé impacto alguno sobre dichos factores ni sobre el equilibrio dinámico del litoral existente.

Se incluye ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL EN EL ANEJO Nº3 de la Memoria.

11. GESTIÓN DE RESIDUOS

No es de aplicación en esta fase de Proyecto Básico.

12. SEGURIDAD Y SALUD

No es de aplicación en esta fase de Proyecto Básico.

13. REVISIÓN DE PRECIOS

No procede la revisión de precios, al ser el plazo de ejecución inferior a dos años, de acuerdo con el artículo 89.5 de la Ley 2/2015 de 30 de marzo de desindexación de la economía española.

14. CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

14.01. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

Según el Artículo 77 de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017), para ejecución de obras de las Administraciones Públicas con un valor estimado igual o superior a 500.000 €, es necesario que el Contratista se encuentre debidamente clasificado.

Debido a que el presupuesto del presente proyecto tiene un valor estimado inferior a esa cantidad no será exigible clasificación del contratista.

14.02. DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 125 del Reglamento General de las Administraciones Públicas (R.D. 1098/2001), se manifiesta que este proyecto comprende una obra completa en el sentido exigido por el citado Reglamento, ya que incluye todos y cada uno de los elementos que son precisos para la ejecución y utilización de las obras, siendo susceptible de ser entregados al uso público.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 30 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

15. CONTROL DE CALIDAD

Serán de cuenta del Contratista, según se establece en la Cláusula 38 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, los gastos originados por lo ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que ordene la Dirección de la misma, hasta un importe máximo del uno por ciento (1%) del presupuesto de la obra.

16. PRESUPUESTO

De acuerdo con lo expresado en el Presupuesto del presente documento se han obtenido los siguientes presupuestos:

01 ACTUACIONES PREVIAS	800,00	9,90%
02 REPARACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE PARAMENTOS.....	3.350,00	34,26%
03 PROTECCIÓN SUPERFICIAL Y ACABADOS.....	2.232,00	27,62%
04 GESTIÓN DE RESIDUOS	1.100,00	13,61%
05 SEGURIDAD Y SALUD	600,00	7,42%

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 8.082,00

13,00 % Gastos generales 1.050,66
6,00 % Beneficio industrial 484,92

SUMA DE G.G. y B.I. 9.617,58

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA 9.617,58

21,00 % I.V.A..... 2.019,69

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 11.637,27

Asciende el Presupuesto Base de Licitación a la expresada cantidad de **ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (11.637,27 €)**.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 31 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

17. EXPROPIACIONES

El suelo sobre el que se ejecutará la actuación y los elementos accesorios es de dominio público, por lo que no es necesaria la expropiación y/o ocupación temporal de ninguna finca de terceros.

18. . DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

- Documento N°1 Memoria
 - Anejo N°1. Estudio Fotográfico
 - Anejo N°2 Estudio Básico Dinámica del litoral
 - Anejo N°3 Estudio Ambiental
 - Anejo N°4 Estudio Económico Financiero
- Documento N°2 Planos
- Documento N°3 Presupuesto

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 32 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

19. DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS

Este Proyecto, salvo error u omisión y mejor criterio, cumple con las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación (artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

De manera particular se declara que las instalaciones, obras contenidas en el proyecto y las obras o modificaciones que, en su caso, se han realizado durante la vigencia del título concesional:

- se ajustan a lo previsto en el objeto, condiciones y prescripciones del título concesional sobre el que se solicita renovación.
- se ajustan a lo dispuesto por la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

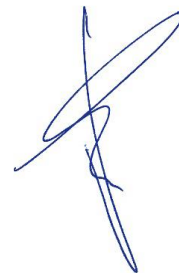
Los siguientes autores responden de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en la presente Memoria, la cual es redactada por el Equipo señalado con la dirección de Javier González Gonzalez, ingeniero técnico de Obras Públicas, colegiado 10.750 siguiendo las directrices del promotor, y las indicaciones dadas en entrevistas con los técnicos de la Demarcación de Costas de Cantabria.

20. CONCLUSIÓN

Considerando que el presente Proyecto prórroga de la concesión otorgada por O.M. de 21.12.2011 con destino a la ocupación del dominio público marítimo terrestre de obras de acceso a la ría de Ajo desde urbanización La Sorrozuela, en el T.M. de Bareyo reúne todos los requisitos establecidos por la normativa vigente, se somete a la superioridad proponiendo su aprobación.

En Colindres a 21 de febrero de 2025

Fdo. Javier González Gonzalez



Ingeniero técnico de Obras Públicas
Colegiado N° 10.750

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 33 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://run.gob.es/hsblF8yLcR

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Anejo Nº1. ESTUDIO FOTOGRÁFICO

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 34 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Panorámica de la urbanización desde la playa de la arena.



Panorámica del acceso al mar desde la ría, el embarcadero aparece cubierto por la marea.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 35 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Acceso al mar y embarcadero.



Escaleras y embarcadero. Estado actual.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 36 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Embarcadero. Estado actual y patologías



Embarcadero. Estado actual y patologías

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 37 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Embarcadero. Estado actual y patologías



Embarcadero. Estado actual y patologías

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 38 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)



Embarcadero. Estado actual y patologías



Embarcadero. Estado actual y patologías

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 39 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

Anejo Nº2

ESTUDIO BÁSICO DINÁMICA DEL LITORAL

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 40 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL

De acuerdo con el artículo 44.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el artículo 91.3 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuando el proyecto contemple actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, debe incluir un estudio básico de la dinámica litoral referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y a los efectos de las actuaciones previstas.

La finalidad de esta exigencia es evaluar la posible alteración de los procesos naturales que regulan el comportamiento del litoral, tales como el oleaje, las corrientes, las mareas y el transporte de sedimentos.

01 Unidad fisiográfica costera y características del entorno.

El ámbito de actuación se localiza en la Ría de Ajo, un estuario de configuración lineal, con orientación norte-sur, que presenta una amplia zona intermareal (84% de su extensión), con influencia directa de la marea (prisma de marea de 1,9 millones de m³ y rangos de marea de hasta 4,5 m en mareas vivas). El principal aporte de agua dulce procede del río Campiazo (caudal medio anual de 1,5 m³/s). El entorno está protegido como ZEC "Costa Central y Ría de Ajo" y ZEPA "Marismas de Santoña, Victoria, Joyel y Ría de Ajo".

01 Naturaleza de las actuaciones previstas en el EBDL

Las actuaciones previstas en el presente proyecto se circunscriben a un ámbito muy reducido de la línea de costa y se limitan a la consolidación y reparación de los paramentos de hormigón del embarcadero, así como al mantenimiento del acceso público al mar. Se interviene exclusivamente sobre elementos ya existentes, sin introducir nuevas infraestructuras ni modificar la configuración actual del litoral.

El embarcadero y el acceso al mar constituyen elementos consolidados y preexistentes en el sistema litoral, desempeñando una función de defensa frente a la acción del oleaje y facilitando el uso público del litoral. La consolidación y reparación de los paramentos de hormigón no supone una alteración de la morfodinámica costera, sino la reposición y mantenimiento de una estructura ya integrada en el medio, destinada a preservar la estabilidad de la línea de costa frente a la acción marina.

03. Estudio de la capacidad de transporte litoral, oleaje, mareas y corrientes.

La infraestructura se encuentra en una zona intermareal, sometida a ciclos de inmersión y emersión, pero las actuaciones no modifican la geometría litoral ni la ocupación de nuevos espacios. El embarcadero mantiene su ubicación y volumen, por lo que no se prevé afección alguna sobre los patrones de propagación del oleaje, las oscilaciones del nivel del mar ni los procesos de transporte y redistribución de sedimentos en la unidad fisiográfica costera considerada.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 41 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

- La dinámica está dominada por mareas semidiurnas, con fuerte renovación de aguas y corrientes asociadas a los ciclos de vaciante y llenante.
- El oleaje oceánico tiene influencia atenuada en el interior del estuario, donde predominan las corrientes de marea y los gradientes de salinidad.
- La batimetría y la morfología del estuario favorecen la dispersión y renovación natural de las aguas, lo que contribuye a la estabilidad ambiental y a la resiliencia frente a impactos puntuales.

04. Balance sedimentario y evolución de la línea de costa tanto anterior como previsible

Las obras no generan vertidos, sedimentos ni sólidos en suspensión, por lo que el balance sedimentario existente en la zona se mantiene inalterado. No se prevé modificación de la línea de costa ni en planta ni en perfil, manteniéndose tal y como se encuentra en la actualidad.

05 Factores climáticos y adaptación al cambio climático

Se reconoce que el aumento del nivel del mar, derivado del cambio climático, podría suponer en el futuro mayores periodos de inundación en la zona. Sin embargo, las actuaciones previstas no generan afección adicional ni incrementan la vulnerabilidad del entorno, ya que se limitan a la consolidación de una infraestructura preexistente.

A continuación, se realiza una pequeña reseña del clima marítimo predominante en la zona de La Sorrozuela, Bareyo.

El municipio de Bareyo se encuentra en plena España Húmeda. Posee un clima muy influenciado por la oceanidad, con abundantes nieblas y una pluviometría anual superior a 1000 mm. Lo que hace prácticamente imposible la sequía estival.

Las situaciones húmedas se generan habitualmente por vientos de Oeste a Norte, que traen asociadas borrascas atlánticas. Por el contrario, las situaciones secas vienen asociadas a los vientos del Noreste y Este, así como los procedentes del Sur. Los primeros se originan en situaciones anticiclónicas y producen cielos despejados. Los vientos del sur son muy cálidos y secos, por lo que llevan aparejadas condiciones xéricas.

La evolución de la temperatura está marcada por un ascenso lento en primavera y un descenso de similares características en otoño, mucho más lento que en los climas de tendencia continental. Esto se debe al efecto termorregulador de la masa de agua oceánica que retrasa el calentamiento de la atmósfera en primavera y su enfriamiento en otoño, además de ser un buen indicador de baja concentración de calor durante la época estival.

Oleaje

El acceso al mar se encuentra resguardado de las principales oleajes, si bien con determinados vientos o en situaciones excepcionales el dique puede verse afectado

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 42 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Por otra parte, las corrientes tanto de la ría como de la propia subida y bajada de la marea no son significativas.

Temperaturas

Las temperaturas medias mensuales del agua del mar en superficie oscilan entre los 21 y 22°C en agosto y los 11 y 12°C en febrero. Los valores extremos pueden llegar puntualmente a 25 y 9°C respectivamente.

Las mareas son semi diurnas y la carrera de marea oscila generalmente entre 4 m. en mareas vivas y 1,5 m. en mareas muertas. Así, la diferencia de cotas entre la pleamar y la bajamar máxima astronómica se sitúa en 4,94m. La amplitud máxima de marea observada es de 5,03 m.

06 Dinámicas resultantes de los efectos del cambio climático

Según el Informe sobre el Cambio Climático en la Costa Española, incluido en el PNACC redactado en 2014, los factores que fomentan el cambio climático y por tanto repercuten en modificación de la costa española son de dos tipos:

Factores climáticos

- ✓ Cambios en el nivel del mar
- ✓ Cambios en la temperatura del océano en superficie
- ✓ Cambios en tormentas (Oleaje/viento)
- ✓ Cambios en los extremos del nivel del mar
- ✓ Cambios en la concentración de CO2 en el océano
- ✓ Cambios en la contribución del agua dulce del mar
- ✓ Acidificación del océano

Factores no climáticos

- ✓ Hipoxia
- ✓ Desvío de caudales
- ✓ Retención de sedimentos
- ✓ Pérdida de hábitat
- ✓ Desarrollo socioeconómico

Los factores del cambio climático que más puede repercutir en el acceso al mar son los cambios en el nivel del mar, lo que podría suponer en un futuro unos mayores periodos y niveles de inundación en este espacio.

Respecto a los factores no climáticos que pueden generar o provocar el cambio climático, su origen es antropogénico.

Hipoxia:

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 43 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Consiste en el agotamiento del oxígeno presente en los los ecosistemas de las masas marinas. Lo que supone un crecimiento masivo de algas para posteriormente seguir con su muerte y descomposición. Según la información disponible de la red de calidad del litoral de Cantabria elaborada en los últimos años, Los niveles de oxígeno disuelto y de saturación de oxígeno en la zona se encuentran por debajo de la media del resto de estuarios de Cantabria.

Las obras no implican el desvío de ninguna corriente marina procedente del Mar Cantábrico.

Pérdida de hábitat:

La reparación proyectada no supondrá la degradación del entorno ya que simplemente se actuará sobre la edificación existente.

Retención de sedimentos:

Las obras de reparación proyectadas no influyen en la acumulación de sedimentos por las corrientes de entrada de agua provenientes del mar cantábrico o de salida de agua dulce procedente de la propia ría.

Esta actuación no supone un represamiento de la ría, un desvío o canalización de agua o una instalación para extracción de áridos por lo que no se generará un incremento de aporte de sedimentos.

Desarrollo socioeconómico:

La actuación se va a realizar en un entorno urbano si bien las diferentes normativas medioambientales vigentes impiden el desarrollo urbanístico del entorno.

07 Batimetría

No es necesaria la elaboración de una batimetría de esa zona del fondo ya que no va a resultar modificada con las obras planteadas. Tampoco se modificará el tramo de costa ni en planta ni en perfil manteniéndose tal y como se encuentra en la actualidad.

08 Geología

Las calizas, que representan el principal conjunto litológico del macizo antiguo, están también presentes en el resto de Cantabria, y con una especial y relevante significación en el modelado del tercio oriental y el área costera que, en una gran parte, se ha construido sobre un sustrato calcáreo que ha otorgado un carácter abrupto al modelado del relieve.

En los fondos predominan los depósitos de arenas silíceas finas que constituyen todas las grandes playas de la zona.

09 Análisis morfodinámico

Efectos producidos a corto plazo:

- No produce cambios apreciables en las corrientes máximas.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 44 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

- No produce cambios apreciables en el desfase máximo.

Efectos producidos a largo plazo:

- Ya que no se produce variaciones apreciables del prisma de marea, ni cambios de corrientes ni desfases ni diferencias de velocidades ni variación en los procesos de sedimentación, no se producirán efectos a largo plazo de ningún tipo.
- Además no se producen concentraciones de oleaje que puedan erosionar zonas costeras, por lo que se estima que no tienen ningún efecto sobre la dinámica litoral ni sobre la biosfera marina.

10 Condiciones de la biosfera submarina y efectos sobre la misma de las actuaciones previstas

Existe una amplia información proporcionada por el documento cartografiado bionómico del litoral de Cantabria elaborado por el grupo de Emisarios Submarinos e Hidráulica Ambiental de la Universidad de Cantabria de fecha de diciembre de 2005 para la Directiva Marco del Agua. DMA 2000/60/CE.

La situación previa no se ve alterada con las obras proyectadas.

11 Recursos disponibles de áridos y canteras y su idoneidad, previsión de dragados y otras bases de arenas.

Únicamente se emplea una pequeña cantidad de áridos de cantera para la composición de los diferentes morteros y hormigones a utilizar en las obras.

Estas cantidades son perfectamente suministrables por cualquiera de las canteras de Cantabria ubicadas en la zona.

No es necesario la realización de ningún dragado del fondo marino ni relleno de arena en la línea de costa.

12 Plan de seguimiento de las actuaciones previstas

Dado que las obras previstas no suponen la generación de ningún vertido de sustancias al mar no será necesario ningún plan de seguimiento especial para las mismas.

13 Conclusión

Las obras no incluyen nuevos diques ni barreras para el transporte litoral, ni producen concentraciones de oleaje que puedan erosionar zonas costeras, por lo que se estima que no tienen ningún efecto sobre la dinámica litoral ni sobre la biosfera marina.

Las actuaciones previstas (consolidación y reparación de los paramentos de hormigón del embarcadero y mantenimiento del acceso público al mar) se limitan a elementos ya existentes, sin incremento de ocupación ni modificación de la geometría litoral. No se prevé la introducción de nuevas infraestructuras ni la alteración de la configuración actual del litoral.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 45 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

- No se generan vertidos, sedimentos ni sólidos en suspensión.
- No se modifica el balance sedimentario ni la evolución de la línea de costa.
- No se alteran los patrones de propagación del oleaje, las oscilaciones del nivel del mar ni los procesos de transporte y redistribución de sedimentos.
- Las condiciones de circulación del agua y el comportamiento del medio marino se mantendrán inalteradas respecto a la situación actual.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 46 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Anejo Nº3

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 47 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
*Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)*

JUSTIFICACIÓN DE LA NO REALIZACIÓN DE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

No se ha elaborado un estudio económico-financiero para el presente proyecto, ya que la actuación no responde a una actividad de explotación económica ni persigue la obtención de beneficio alguno. El acceso al mar y el embarcadero objeto de la solicitud tienen carácter de uso y servicio público, siendo gestionados y mantenidos por la Comunidad de Propietarios, sin repercusión económica para los usuarios ni cobro de tarifas o precios por su utilización.

La finalidad de las obras es garantizar la conservación, seguridad y funcionalidad de una infraestructura de acceso público al litoral, en cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, y sin vinculación a actividades lucrativas o comerciales.

Por tanto, no resulta procedente la elaboración de un estudio económico-financiero, al no existir ingresos, explotación ni beneficio asociado a la actuación.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 48 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

Anejo N°4

FIANZA

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ªA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 49 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

FIANZA. JUSTIFICACIÓN DE LA FIANZA EN LA SOLICITUD DE PRÓRROGA

La presente solicitud de prórroga de la concesión se realiza sin modificaciones sustanciales respecto a las condiciones originales, tanto en la extensión de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre como en el alcance de las obras previstas, que se limitan a actuaciones de conservación y mantenimiento.

Por este motivo, se considera que la fianza ya depositada en el momento de otorgamiento de la concesión inicial (Resolución de concesión de ocupación de 124,14 m² de dominio público marítimo-terrestre, otorgada a la Comunidad de Propietarios "La Sorrozuela" el 21 de febrero de 2011) resulta suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas, la correcta ejecución de las obras y la reposición del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 22/1988, de Costas, y el artículo 162 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

La Ley 22/1988, de Costas, señala en su artículo 89:

"El concesionario estará obligado a constituir una fianza para garantizar el cumplimiento de las condiciones de la concesión, la correcta ejecución de las obras, la reposición del terreno y la reparación de posibles daños."

Mientras que el Reglamento General de Costas, artículo 162 señala:

"La cuantía de la fianza será, con carácter general, del 5% del presupuesto de las obras o instalaciones a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. La fianza se mantendrá durante toda la vigencia de la concesión y se devolverá una vez comprobado el cumplimiento de todas las obligaciones."

En consecuencia, no se estima necesario constituir una nueva fianza, manteniéndose la ya depositada como garantía vigente durante el periodo de prórroga solicitado, en virtud del título de concesión existente.

No obstante, en cualquier caso, se estará a lo que disponga la Administración competente, quedando a disposición para actualizar o complementar la fianza si así se requiere en función de la normativa aplicable o de las condiciones que se establezcan en la resolución de prórroga.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 50 | 50
DOC 1: MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

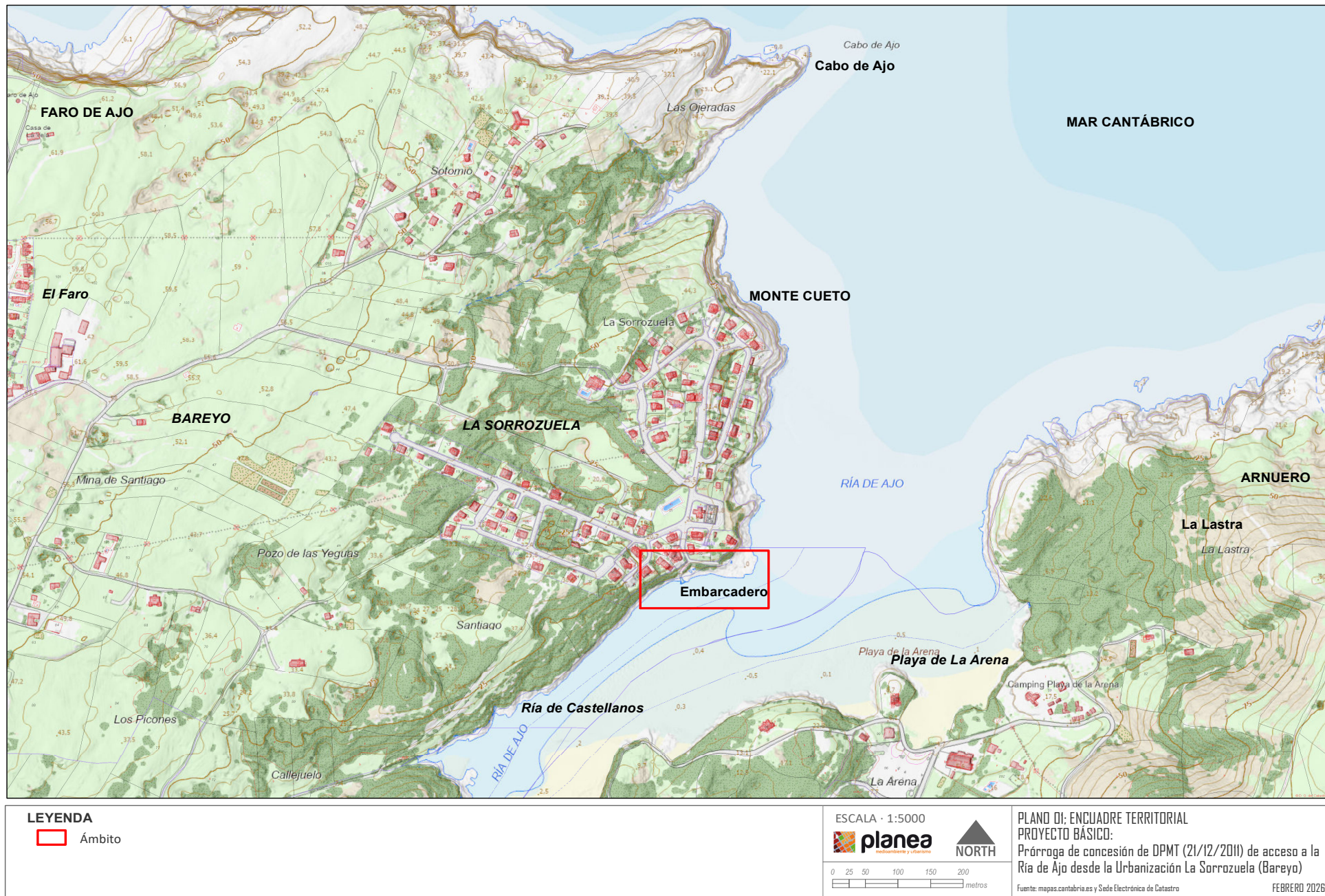
<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



LEYENDA		ACCESO AL MAR		DESLINDE DPMT	+ ESCALA · 1:200 metros	 NORTH	PLANO 02; OCUPACIÓN DPMT PROYECTO BÁSICO: Prórroga de concesión de DPMT (21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo) Fuente: mapas.cantabria.es y Sede Electrónica de Catastro
		Rampa de acceso		TRÁNSITO DPMT			
		Embarcadero		SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN			FEBRERO 2026
		Ocupación de DPMT					

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

DOCUMENTO N°3 PRESUPUESTO

Proyecto de Obras de Mantenimiento y Conservación y Prórroga de Concesión de DPMT
(21/12/2011)

Acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

El presente documento recoge el presupuesto técnico para la ejecución de las obras de mantenimiento y conservación del acceso a la Ría de Ajo, así como la solicitud de prórroga de la concesión de Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) otorgada el 21 de diciembre de 2011. El objetivo principal es garantizar la seguridad estructural y funcionalidad del acceso, mediante actuaciones de reparación, protección y adecuación ambiental.

El presupuesto se ha elaborado conforme a los criterios técnicos habituales en proyectos de ingeniería civil, siguiendo una estructura similar a la utilizada en herramientas profesionales como CYPE. Se han definido ocho partidas principales que agrupan las actuaciones necesarias, incluyendo inspección técnica, reparación de paramentos, aplicación de revestimientos protectores, gestión de residuos, medidas de seguridad y control de calidad.

El Presupuesto Base de Licitación asciende a la cantidad de ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (11.637,27 €), incluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al 21%. Este importe se desglosa en un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de 8.082,00 €, al que se suman los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%).

El documento completo incluye:

- Resumen de presupuesto y PBL.
- Un cuadro detallado de unidades de obra, precios unitarios y cantidades.
- Las mediciones justificativas de cada partida.

Este presupuesto constituye una herramienta técnica y económica sólida para la planificación, licitación y ejecución de las actuaciones previstas, garantizando la transparencia y viabilidad del proyecto ante la Demarcación de Costas.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-
4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



Página 1 | 6
DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

01 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

De acuerdo con lo expresado en el Presupuesto del presente documento se han obtenido los siguientes presupuestos:

01 ACTUACIONES PREVIAS	800,00	9,90%
02 REPARACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE PARAMENTOS.....	3.350,00	34,26%
03 PROTECCIÓN SUPERFICIAL Y ACABADOS.....	2.232,00	27,62%
04 GESTIÓN DE RESIDUOS	1.100,00	13,61%
05 SEGURIDAD Y SALUD	600,00	7,42%

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 8.082,00

13,00 % Gastos generales 1.050,66

6,00 % Beneficio industrial 484,92

SUMA DE G.G. y B.I. 9.617,58

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA 9.617,58

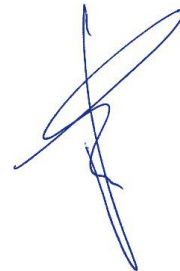
21,00 % I.V.A..... 2.019,69

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 11.637,27

Asciende el Presupuesto Base de Licitación a la expresada cantidad de **ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (11.637,27 €)**.

En Colindres febrero de 2025

Fdo. Javier González Gonzalez



Ingeniero técnico de Obras Públicas
Colegiado Nº 10.750

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-
4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



Página 2 | 6
DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

02 CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS

Lista de partidas que conforman el presupuesto, con sus unidades de obra, cantidades, precios unitarios e importes totales. Todos los precios unitarios e importes se expresan en euros con dos decimales, y las cantidades corresponden a las mediciones previstas para cada partida, de acuerdo con el alcance de los trabajos a realizar en el proyecto:

Nº	Descripción de la Partida	Ud	Cantidad	Precio unitario (€)	Importe (€)
1	Inspección técnica y diagnóstico previo	servicio	1,00	800,00 €	800,00 €
2	Picado, limpieza y sellado de fisuras y grietas	m²	40,00	35,00 €	1.400,00 €
3	Reparación volumétrica de zonas erosionadas/socavadas	m²	20,00	60,00 €	1.200,00 €
4	Refuerzo con armaduras (acero inoxidable/galvanizado)	ml	30,00	25,00 €	750,00 €
5	Aplicación de revestimiento protector superficial (epoxi)	m²	124,00	18,00 €	2.232,00 €
6	Medidas de seguridad y señalización	servicio	1,00	500,00 €	500,00 €
7	Protección ambiental y gestión de residuos	servicio	1,00	600,00 €	600,00 €
8	Seguimiento técnico y control de calidad	servicio	1,00	600,00 €	600,00 €
				Subtotal P.E.M.:	8.082,00 €

Los precios unitarios incluyen coste de materiales, mano de obra, equipos y la parte proporcional de costes indirectos asociados a cada unidad de obra. El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) asciende a 8.082,00 €, al que se añaden un 13% de Gastos Generales (1.050,66 €) y un 6% de Beneficio Industrial (484,92 €). La suma de P.E.M., gastos generales y beneficio industrial conforma el Presupuesto Base de Licitación sin IVA, que es 9.617,58 €. Aplicando el 21% de IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) -equivalente a 2.019,69 €- se obtiene un Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido) de 11.637,27 €, tal como se detalla en el resumen del presupuesto.

www.planeasc.com
 C/ La Quinta 35C-
 4ºA
 39750 Colindres
 (CANTABRIA)



planea
 medioambiente y urbanismo

Página 3 | 6
 DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

03 MEDICIONES

Partida 1: Inspección técnica y diagnóstico previo

- **Unidad de medida:** servicio
- **Cantidad medida:** 1,00 (unidad de servicio)
- **Detalle de medición:** Se computa 1,00 servicio que abarca la realización de una visita técnica al emplazamiento de la pasarela de acceso a la Ría de Ajo, la inspección del estado actual de la estructura (revisión visual y pruebas *in-situ* necesarias) y la posterior elaboración del informe técnico de diagnóstico. Esta partida se contempla como un único trabajo global.

Partida 2: Picado, limpieza y sellado de fisuras y grietas

- **Unidad de medida:** metro cuadrado (m²)
- **Cantidad medida:** 40,00 m²
- **Detalle de medición:** Se han identificado y medido las superficies de hormigón afectadas por fisuras y grietas, las cuales requieren picado, saneado y posterior sellado. La **superficie total estimada es de 40,00 m²**, calculada sumando las siguientes áreas afectadas:
 - Zonas fisuradas en paramentos verticales (muros, estribos): aproximadamente 15,00 m².
 - Zonas fisuradas en paramentos horizontales (losa o tablero del acceso): aproximadamente 25,00 m². Estas superficies incluyen la retirada del material suelto o deteriorado, la limpieza de las grietas con medios mecánicos y químicos adecuados, y el sellado de las mismas con resina epoxi u otro material de relleno de alta adherencia. La suma de las áreas parciales da lugar a la cantidad total de 40,00 m² para esta partida.

Partida 3: Reparación volumétrica de zonas erosionadas/socavadas

- **Unidad de medida:** metro cuadrado (m²)
- **Cantidad medida:** 20,00 m²
- **Detalle de medición:** Corresponde a las áreas de elementos de hormigón que **presentan pérdida de material (erosiones o socavaciones)** y que requieren ser reconstruidas con mortero u hormigón de reparación. La **superficie total medida es de 20,00 m²**, resultado de la suma de las superficies de varias zonas puntuales deterioradas:
 - Sectores erosionados en la superficie de la rampa o losa de acceso: aproximadamente 12,00 m².
 - Áreas socavadas en bases de apoyo, juntas o encuentros estructurales: aproximadamente 8,00 m². En estas superficies se llevará a cabo la eliminación del material suelto, la limpieza del soporte y la reposición del volumen de hormigón perdido mediante mortero de reparación estructural, hasta restituir las dimensiones originales de los elementos.

Partida 4: Refuerzo con armaduras (acero inoxidable/galvanizado)

- **Unidad de medida:** metro lineal (ml)
- **Cantidad medida:** 30,00 ml

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-
4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 4 | 6
DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

- **Detalle de medición:** Se ha estimado una **longitud total de 30,00 ml** de armaduras de refuerzo que se colocarán en las zonas más comprometidas de la estructura, particularmente en las fisuras y juntas que requieren refuerzo adicional. Esta longitud total se ha calculado considerando:
 - Instalación de barras de acero inoxidable/galvanizado en fisuras de muros y estribos: 18,00 ml.
 - Instalación de barras de acero en fisuras de la losa o tablero del acceso: 12,00 ml.

El metraje incluye el solape y anclaje de las barras según las especificaciones técnicas. Estas armaduras adicionales se adherirán con resina epoxi y tendrán la longitud necesaria para abarcar completamente las zonas afectadas, sumando en total 30,00 ml.

Partida 5: Aplicación de revestimiento protector superficial (epoxi)

- **Unidad de medida:** metro cuadrado (m²)
- **Cantidad medida:** 124,00 m²
- **Detalle de medición:** Corresponde a la **superficie total que se protegerá con un revestimiento epoxi** color neutro para garantizar la durabilidad de la estructura frente a la exposición al ambiente marino. La **superficie total se ha calculado en 124,00 m²**, considerando:
 - Tablero de la pasarela (superficie de circulación): aproximadamente 31,00 m de longitud x 4,00 m de ancho = 124,00 m².
(Nota: En caso de que la estructura incluya elementos laterales adicionales, barandillas u otros componentes a pintar, sus superficies se incluyen dentro de esta partida, sumando el total indicado.)

La aplicación del revestimiento incluye la preparación previa (limpieza y eliminación de polvo y partes sueltas), la aplicación de imprimación si procede y dos capas de pintura o recubrimiento epoxi anticarbonatación, cubriendo toda la superficie definida.

Partida 6: Medidas de seguridad y señalización

- **Unidad de medida:** servicio (conjunto de actividades)
- **Cantidad medida:** 1,00 (global)
- **Detalle de medición:** Se considera 1,00 servicio que agrupa todos los medios auxiliares de seguridad y señalización necesarios para la obra. Incluye la instalación de señalización provisional de obras (carteles indicativos, cinta de balizamiento, vallas de protección perimetral), así como la dotación de equipos de protección colectiva y demás medidas de seguridad y salud necesarias para la ejecución de los trabajos. Esta partida se valora como un lote único de seguridad y señalización, equivalente a una sola unidad de medida global.

Partida 7: Protección ambiental y gestión de residuos

- **Unidad de medida:** servicio (conjunto de actividades)
- **Cantidad medida:** 1,00 (global)
- **Detalle de medición:** Se computa 1,00 servicio que abarca las actuaciones relativas al control ambiental y la gestión de los residuos generados por la obra. En esta partida se incluyen tareas como: la colocación de barreras de protección para evitar la dispersión de residuos en la ría durante los trabajos, la recogida selectiva de

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-
4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 5 | 6
DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CIUDAD RESIDENCIAL LA
SORROZUELA CIF H39021688

PROYECTO BÁSICO:
Obras de mantenimiento y conservación, y Prórroga de concesión de DPMT
(21/12/2011) de acceso a la Ría de Ajo desde la Urbanización La Sorrozuela (Bareyo)

escombros y material de demolición, su carga y transporte a vertedero autorizado, así como cualquier otra medida de protección medioambiental necesaria. Al tratarse de un conjunto de acciones integradas en la gestión ambiental de la obra, se mide como una unidad global de servicio.

Partida 8: Seguimiento técnico y control de calidad

- **Unidad de medida:** servicio (conjunto de actividades)
- **Cantidad medida:** 1,00 (global)
- **Detalle de medición:** Comprende 1,00 servicio correspondiente al seguimiento técnico de la obra y control de calidad de los trabajos ejecutados. Incluye la presencia periódica de un técnico competente para supervisión de la obra, la realización de ensayos de control de calidad necesarios (por ejemplo, pruebas de resistencia del hormigón reparado, verificaciones de la correcta instalación de las armaduras y calidad del revestimiento aplicados) y la elaboración de informes de seguimiento. Esta partida se mide como un servicio global que cubre todas las actividades de control de calidad y asistencia técnica durante la ejecución del proyecto.

www.planeasc.com
C/ La Quinta 35C-
4ºA
39750 Colindres
(CANTABRIA)



planea
medioambiente y urbanismo

Página 6 | 6
DOC 3: PRESUPUESTO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b



PROYECTO BÁSICO

OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, Y PRÓRROGA DE CONCESIÓN DE DPMT (21/12/2011) DE ACCESO A LA RÍA DE AJO DESDE LA URBANIZACIÓN LA SORROZUELA (BAREYO)

FEBRERO 206

PROMOTOR	REDACCIÓN
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD RESIDENCIAL LA SORROZUELA CIF H39021688	 planea medioambiente y urbanismo C/ La Quinta 35C-4ªA. 39750 Colindres (Cantabria) 620880945 / 699312550 ruben@planeasc.com / sergio@planeasc.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00018713607

CSV

GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

23/02/2026 09:29:10 Horario peninsular



GEISER-cc80-6c8f-337c-7027-9cc1-93a4-27cb-6e3b