



ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6
POLÍGONO 1 "SAN JUAN"
CORTIGUERA (SUANCES)

MEMORIA

Promotor:

GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS S.L.

B-55426332

CALLE ALDAY S/N-CARRETERA SANTANDER-BILBAO KM3.8
39600-MALIAÑO (CANTABRIA)



Arquitectos:

MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P.

N.I.F. B-39642020

PUERTO DEPORTIVO MARINA DE SANTANDER
ED. MOURO 5 3ºB 39600 CAMARGO. CANTABRIA

INDICE

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN
1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
2. OBJETO Y SOLUCIÓN URBANISTICA ADOPTADA
3. DETERMINACIONES LEGALES
4. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE
5. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

PLANOS

1. SITUACIÓN
2. PARCELA ACTUAL
3. SECCIONES ACTUALES 1
4. SECCIONES ACTUALES 2
5. ZONAS Y URBANISMO
6. ALINEACIONES Y RASANTES
7. SECCIONES RESULTANTES 1
8. SECCIONES RESULTANTES 2

0. **INTRODUCCIÓN**

El presente **estudio de detalle que se propone está referido al polígono 1 del sector 6, denominado "San Juan"**, tiene por objeto la justificación de las alineaciones y rasantes de edificación para un encaje más respetuoso con la morfología original del terreno.

Al estudio de detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991, además de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y adicionalmente el Real Decreto 2159/1978 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Agentes:

Promotor: Nombre: **GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS S.L.** – CIF B55426332

Dirección: CALLE ALDAY S/N – CARRETERA SANTANDER – BILBAO KM 3.8

Localidad: 39600 - MALIAÑO (CANTABRIA)

Arquitectos:Nombre: **MMiT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.**

Colegiado: Nº [REDACTED] en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Dirección: PUERTO DEPORTIVO MARINA DE SANTANDER, EDIFICIO MOURO Nº5, 3ºB,

CP: 39600

Localidad: CAMARGO (CANTABRIA)

CIF: B-39642020

El presente documento es copia de su original del que es autor MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FISICO

Emplazamiento: Cortiguera (Suances)

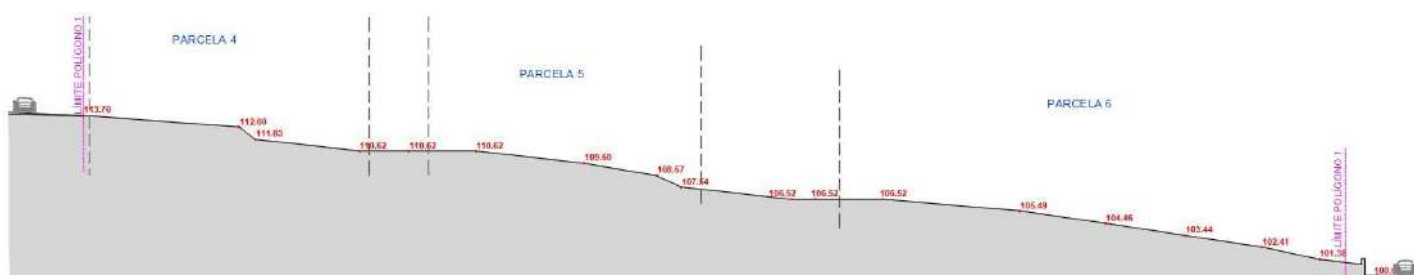
Localidad: Suances – (Cantabria)

Entorno físico

Este estudio de detalle, busca regular los parámetros referentes al Polígono 1 del Plan Parcial del Sector número 6, San Juan, Suances. El polígono objeto del estudio de detalle se encuentra situado en el entorno suburbano de la localidad.

Tiene forma irregular, según delimitación propia del Plan Parcial del sector, que divide el Sector 6 en dos polígonos, con una superficie privada para el **polígono 1 de 29.754 m² (objeto del estudio)** y de 45.125 m² para el polígono 2, que no es objeto de este estudio de detalle.

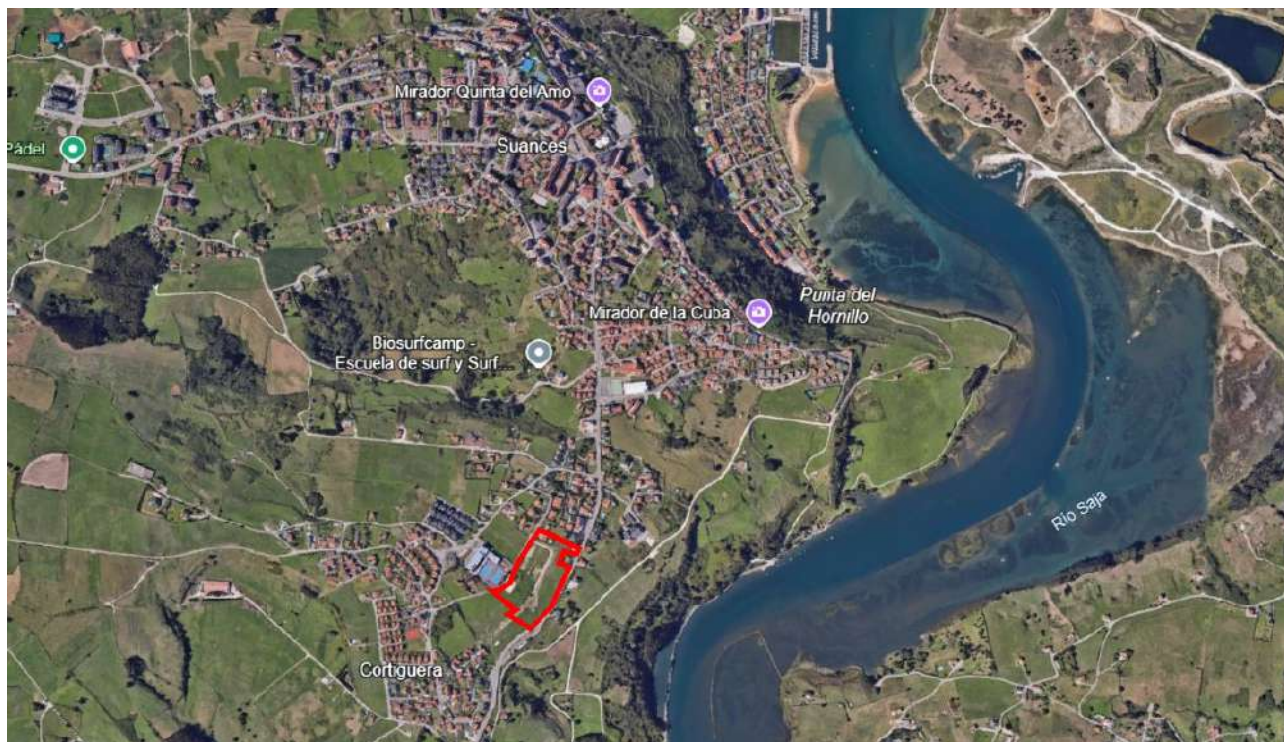
El polígono objeto de este estudio de detalle presenta un desnivel en sentido Este–Oeste, linda al Este con la carretera autonómica CA-132 y con el instituto IES Ría de Suances al Oeste.



Desnivel (ver planos)

El estudio de detalle se **adapta** al **proyecto de urbanización del Plan parcial del sector nº 6 “San Juan”**

El acceso principal al polígono es por la Calle Bella vista al Oeste del mismo.



Situación en el municipio

El polígono está sometido al clima costero típico de Cantabria, con vientos y lluvias abundantes desde el noroeste, vientos frescos pero secos desde el noreste y vientos sur cálidos y secos esporádicos, más frecuentes en septiembre-octubre



Límites polígono 1

El presente estudio de detalle se centra en el **polígono 1** formado por las siguientes parcelas:

- **Parcela 1** referencia catastral **5977956VP1057N** - superficie **1005.78 m2**
- **Parcela 2A** referencia catastral **5977969VP1057N** - superficie **595.71 m2**
- **Parcela 2B** referencia catastral **5977970VP1057N** - superficie **589.84 m2**
- **Parcela 3** referencia catastral **5977971VP1057N** - superficie **595.71 m2**
- **Parcela 4** referencia catastral **5977958VP1057N** - superficie **1753.14 m2**
- **Parcela 5** referencia catastral **5977957VP1057N** - superficie **1890.43 m2**
- **Parcela 6** referencia catastral **5977964VP1057N** - superficie **3859.47 m2**
- **Parcela 7** referencia catastral **5977962VP1057N** - superficie **1150.04 m2**
- **Parcela 8** referencia catastral **5977963VP1057N** - superficie **1364.95 m2**
- **Parcela 9** referencia catastral **5977966VP1057N** - superficie **3180.02 m2**
- **Parcela 10** referencia catastral **5977968VP1057N** - superficie **483.74m2**
- **Parcela 11** referencia catastral **5977967VP1057N** - superficie **435.37m2**
- **Parcela EQ1** referencia catastral **5977961VP1057N** - superficie **2022.00 m2**

2. OBJETO Y SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA

Por encargo del promotor y de conformidad con los artículos se redacta el presente documento, cuyos objetivos son propiamente definidos en el artículo 82 de la ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, la finalidad del mismo es la propiamente descrita en el mismo y garantiza además el cumplimiento del artículo 65 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 82 Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

Entre los objetivos del plan, y que este estudio de detalle busca obtener, se considera la mejora de las uniones viarias ente Suances y Cortiguera y el entorno del cementerio, estableciendo las rasantes de las parcelas, ajustadas a las cotas del viario proyectado y existente.

Por otro lado, de cara a mejorar la implantación de las edificaciones en el parcelario y a la orografía del viario, de acuerdo a la finalidad del plan, se ajustan ligeramente las alineaciones previstas originalmente en el plan, además de aportar mayor definición a los espacios libres, mejorando su integración en la trama urbana. Adicionalmente y con el mismo fin, se plantea la reposición de varias plazas de aparcamiento en el viario, sin reducir el número de plazas y la definición de los pasos y recorridos peatonales.

Estas modificaciones no implicarán un aumento de la edificabilidad ni una reducción de los espacios libres respecto de los previstos por el plan.

La propuesta afecta a **todas las parcelas del polígono 1 e intenta resolver a la dificultad de construir en ladera mediante la ordenación de volúmenes** en los ámbitos de las áreas de movimiento definidas por las distancias de retranqueos y definición de rasantes.

El plan parcial propone una ordenación de viviendas unifamiliares adosadas apoyadas en las alineaciones exteriores de las manzanas y generando espacios libres interiores y entre edificios

Respetando este principio y como consecuencia de la topografía tan accidentada en determinadas parcelas se proyecta una ordenación que dote al conjunto de edificaciones mayor movimiento y **una mejor integración y adaptación a la topografía realizando retranqueos entre las viviendas** que rompa la rigidez que resultaría del alineamiento de bloques similares o la implantación de repetitivas pastillas rectangulares.

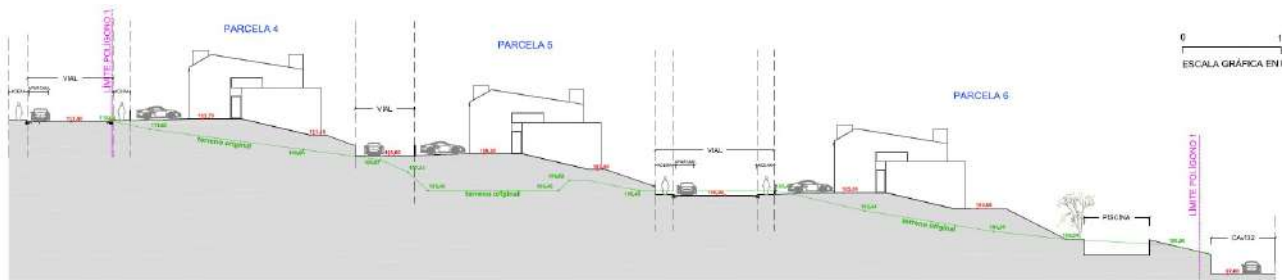
Para una mejor adaptación de las edificaciones a la topografía en las **parcelas de acusados desniveles se resuelven escalonadas entre si y en distintos niveles para las plantas de las viviendas.**



Parcelas escalonadas

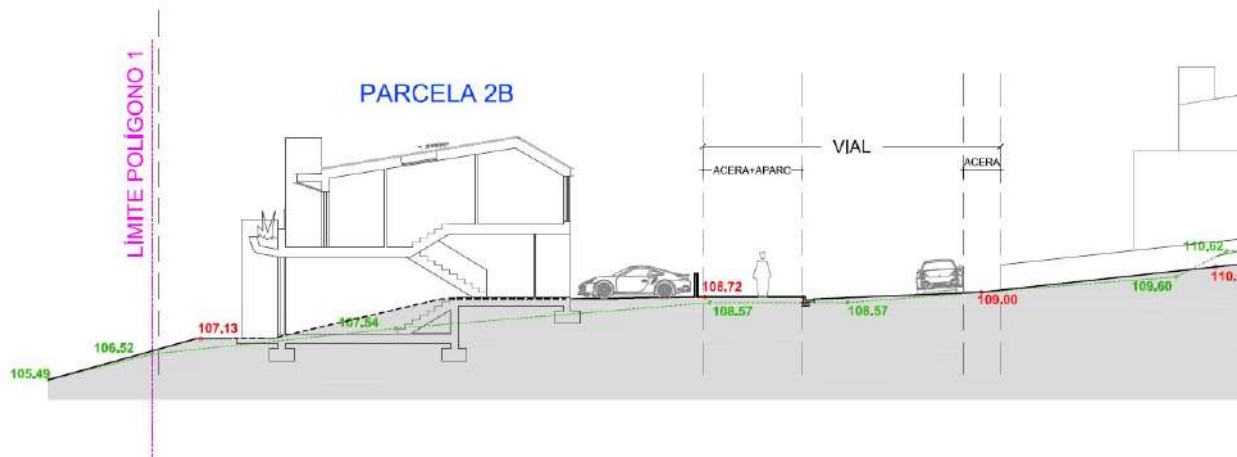
Se han adaptado las edificaciones al terreno creando un sistema de espacios públicos que sirven e conexión entre los diferentes recorridos de la ordenación

Se ha tenido en cuenta a la hora de posicionar los edificios la **orientación y la relación visual con un elemento natural tan característico como la ría de Suances**. La orientación predominante es la Sureste, coincidente hacia uno de los meandros de la ría.



Se proponen diferentes agrupaciones de viviendas que se adapten a la topografía de la ladera.

Se proyecta un modelo de vivienda unifamiliar, **de dos alturas (planta baja y bajo cubierta)**, la planta baja se plantea **en dos niveles buscando una mayor integración con el entorno** y evita la modificación excesiva del perfil actual del terreno.



Sección tipo de vivienda de dos alturas con planta baja escalonada

La solución plantea un modelo que tiene en cuenta la calle, los espacios públicos y los recorridos urbanos creando la posibilidad de relación y convivencia entre vecinos.

Dichos espacios públicos se organizan de tal forma que sirvan de unión entre las distintas edificaciones creando un núcleo definido por un conjunto de espacios comunes en la que la organización de las viviendas sigue un esquema orgánico debido a la orografía del terreno.

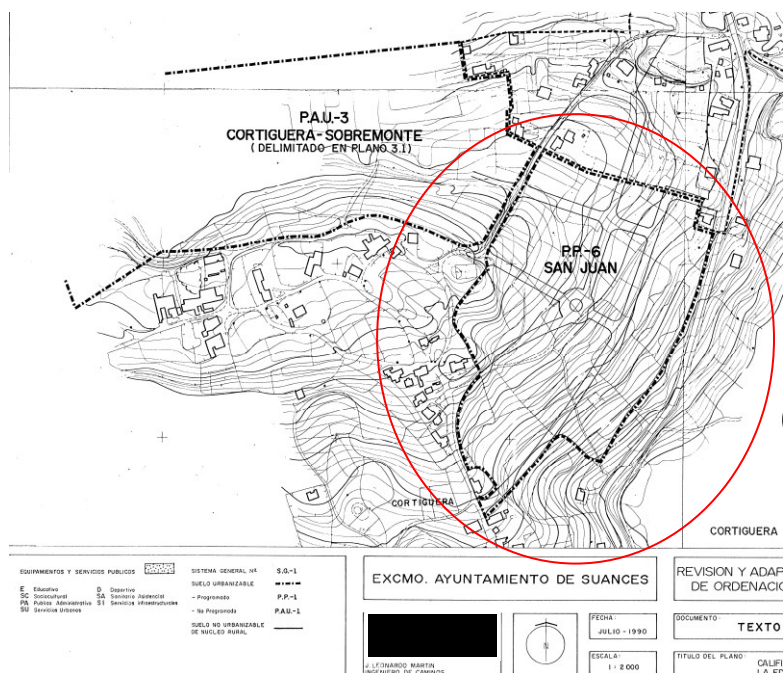
Se realizará la plantación de árboles de especies locales.

3. DETERMINACIONES LEGALES

La parcela objeto de Estudio de Detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991, las determinaciones a aplicar son las propias del Plan Parcial del Sector 6, San Juan.

3.1 Datos Urbanísticos

Normativa vigente:	P.G.O.U. SUANCES 1991
Clasificación del suelo:	PLAN PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
Calificación:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
Servicios urbanísticos:	Todos los servicios urbanísticos.



Plan parcial sector 6 "San Juan"

3.2 Condiciones urbanísticas del Plan Parcial San Juan en Suances en materia de densidad y edificabilidad

Densidad:

Se establece como densidad de vivienda:

Condiciones de la parcela mínima por vivienda 250 m²

Este parámetro define el número de viviendas para cada polígono:

POLIGONO 1: **62 VIVIENDAS**

Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad de **0.463 m²/m²** (parcela neta). La edificabilidad viene asociada a cada parcela. Este parámetro no se ha visto modificado mediante este estudio de detalle.

POLIGONO 1:

Superficie total del polígono: **29754,55 m²**

Edificabilidad total: **8190,92 m²**

Repercusión de la edificabilidad por vivienda:

La edificabilidad asociada a cada vivienda es distinta por cada parcela. De tal manera que existen rangos desde 122 m² por vivienda a 137 m².

Se ha calculado una media por vivienda de **126, 18 m²** de superficie construida.

4. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE

En la ortofoto ubicada en el plano de emplazamiento puede observarse de forma muy definida la estructura de este núcleo, con viviendas unifamiliares aisladas en ladera.

5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia del Estudio de Detalle que se propone se justifica en:

1. **Obtener un menor impacto estético y visual** que la edificación tendría en el paisaje, reduciendo además los posibles impactos negativos, que podrían resultar de la implantación de las edificaciones.
2. Definir con mayor precisión los espacios libres y su integración en la trama urbana.
3. Ajustar ligeramente las alineaciones para mejorar la implantación de las edificaciones en el parcelario y a la orografía del terreno.
4. Mejorar la definición y funcionalidad de los recorridos peatonales.
5. La solución formal trata de **integrar las edificaciones** en la orografía del terreno

La oportunidad del Estudio de Detalle que se propone se justifica en:

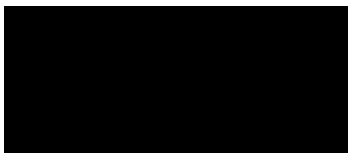
La **necesidad de minimizar el impacto visual de las viviendas en su entorno**, apoyándose de forma más lógica al terreno existente.

6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

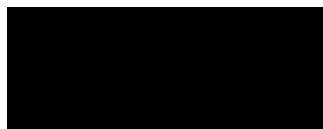
Se **proyectan 59 viviendas** con un modelo tipo de vivienda unifamiliar, **de dos alturas (planta baja y bajo cubierta)**, **la planta baja se plantea en dos niveles buscando una mayor integración con el entorno** y evita la modificación excesiva del perfil actual del terreno.

Santander, Enero de 2025

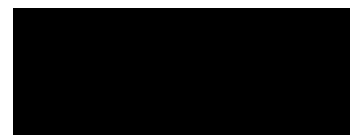
Fdo.: MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P.



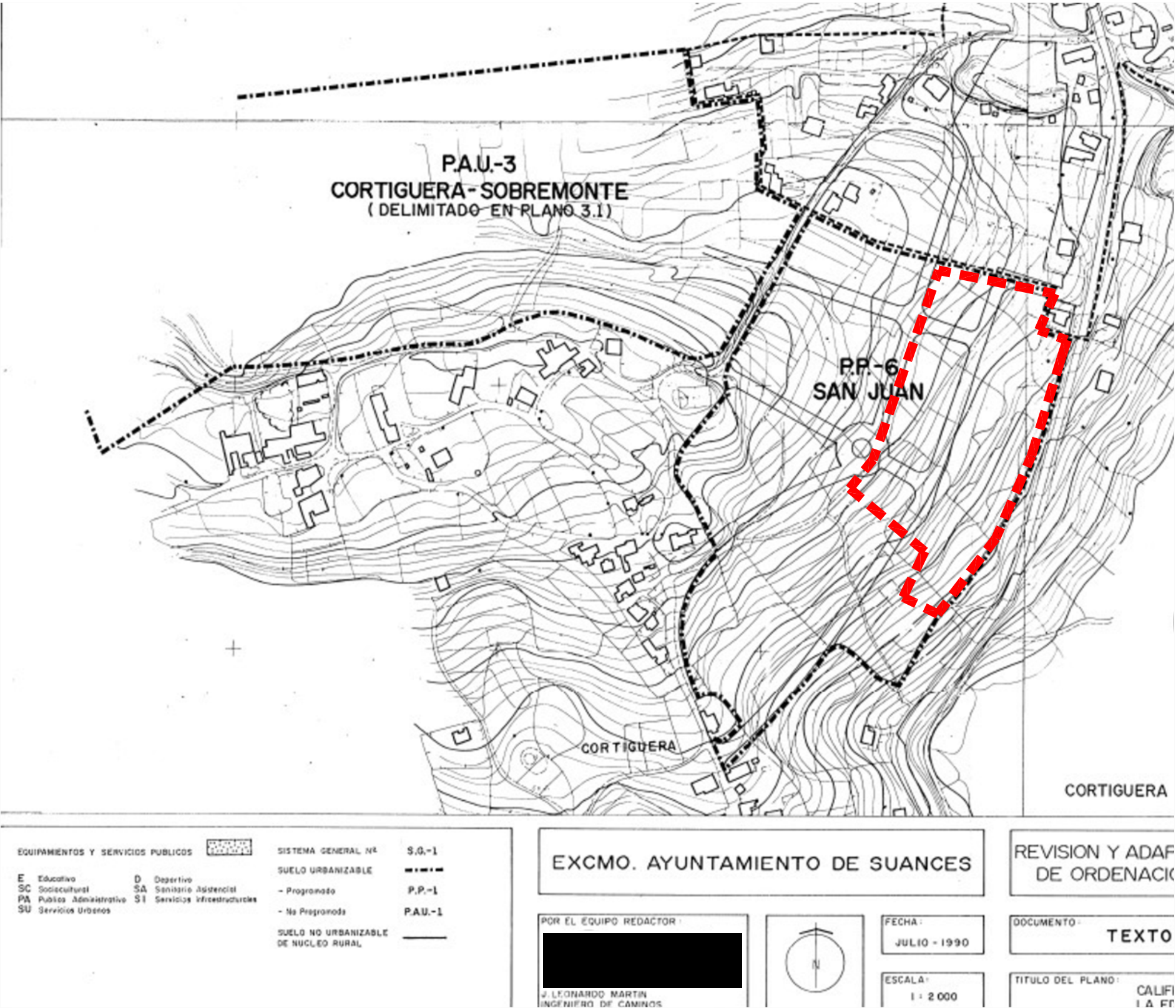
Agustín Montes Gaisán



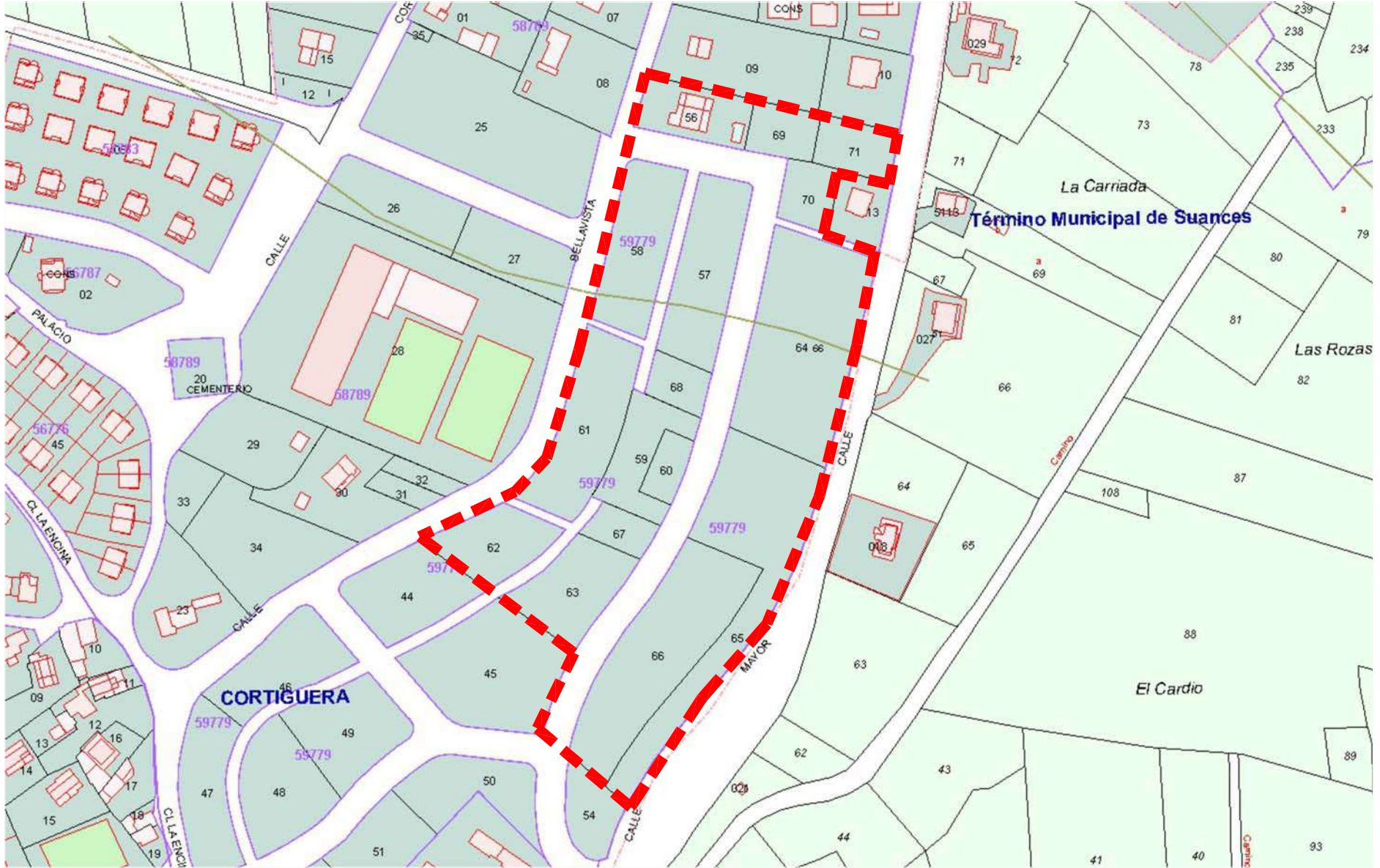
Alberto Montes Gaisán



Javier Terán Alonso



POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL-6 SAN JUAN EN EL PGOU DE SUANCES



PARCELAS EN CATASTRO QUE CONFORMAN EL ESTUDIO DE DETALLE



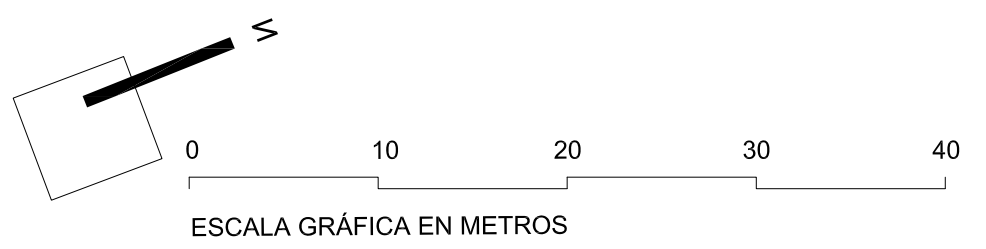
SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN ORTOFOTO MUNICIPAL DE SUANCES



PERÍMETRO DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL SAN JUAN

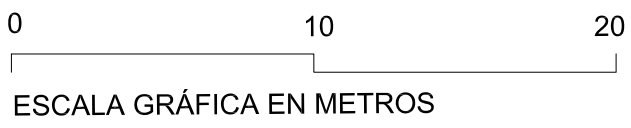
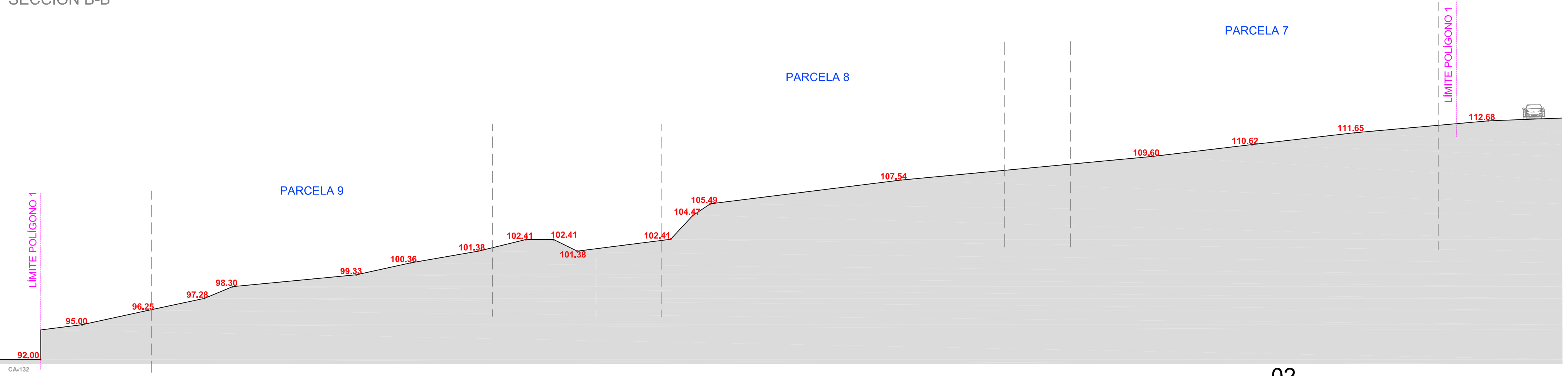
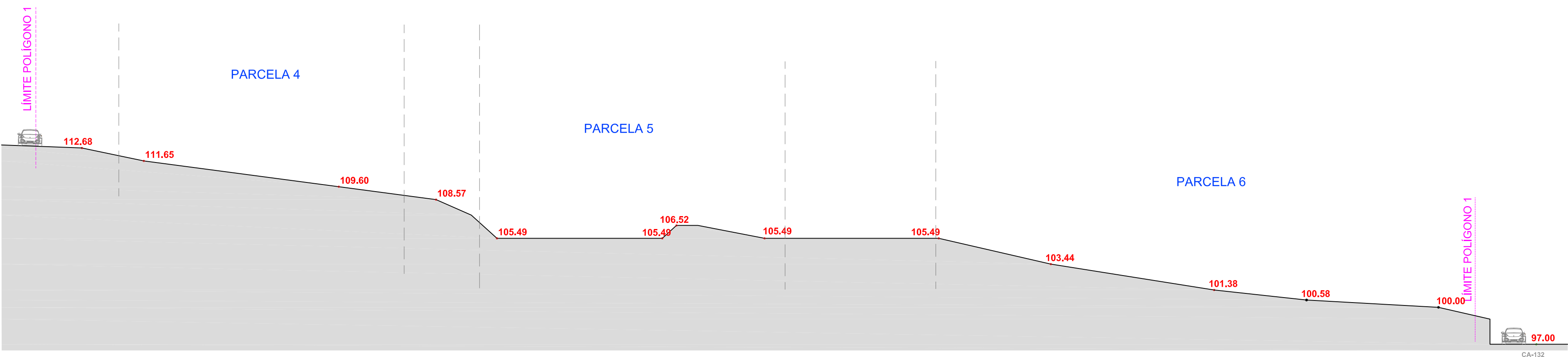
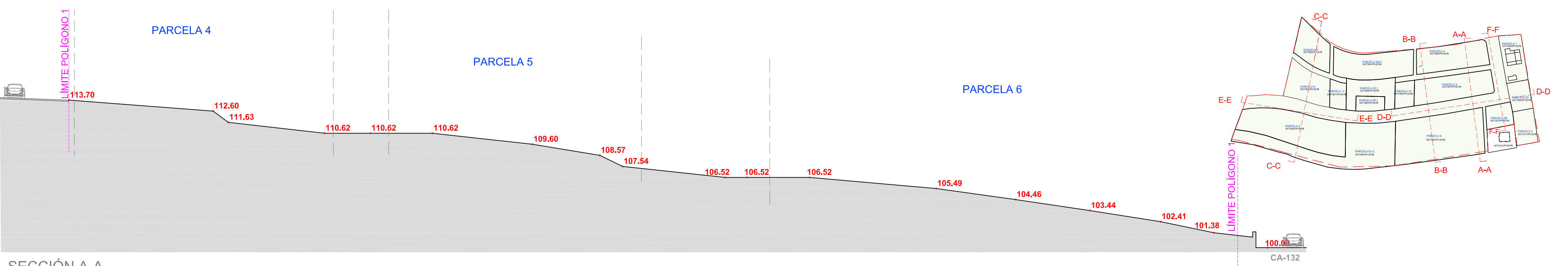


LEYENDA GENERAL		
	POLIGONO 1 - OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE -	SUPERFICIE = 29.754 m2
	LÍMITE DE PARCELA RESULTANTE (SEGÚN CATASTRO Y ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL)	
	PARCELA 9	NÚMERO PARCELA RESULTANTE
5977966VP1057N		NÚMERO REFERENCIA CATASTRAL



01
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIJERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: PARCELA ACTUAL_1/400



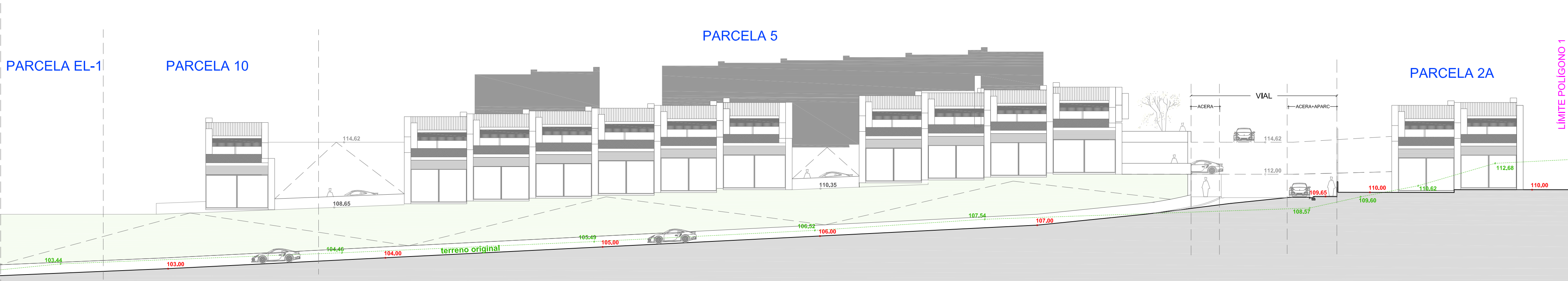


02

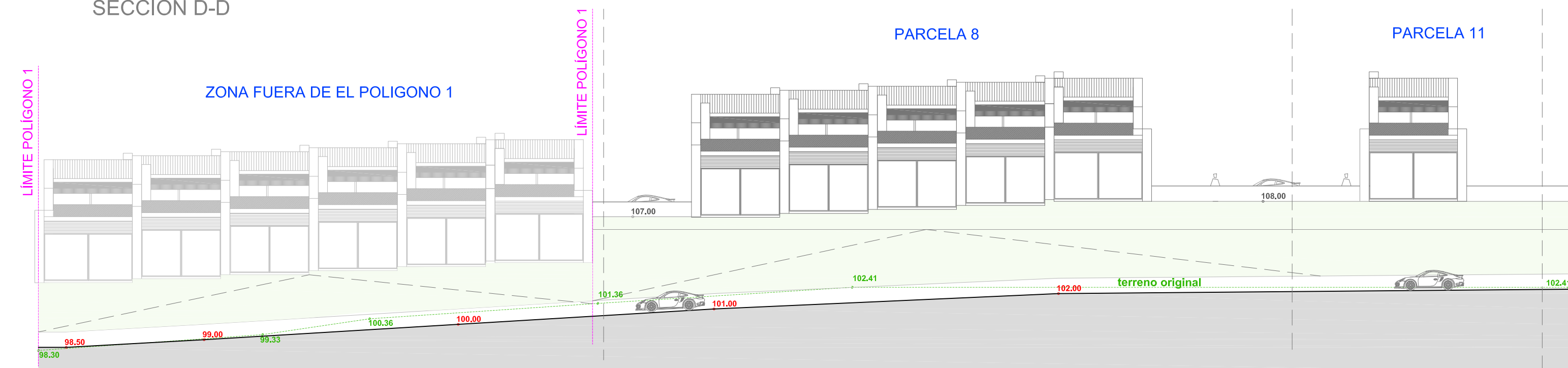
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES ACTUALES 1_1/250

mmiT
arquitectos

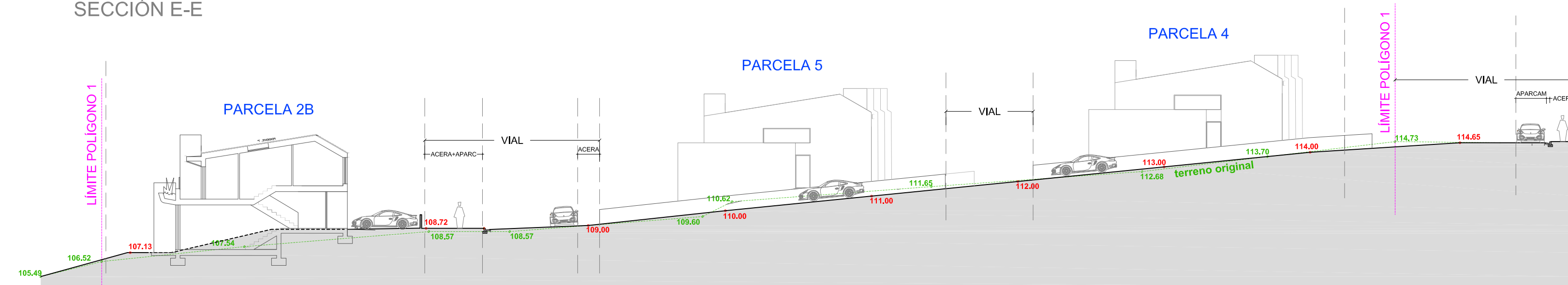
mmiT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
AGUSTÍN MONTES GASÁN - ALBERTO MONTES GASÁN - JAVIER TERÁN ALONSO_ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com



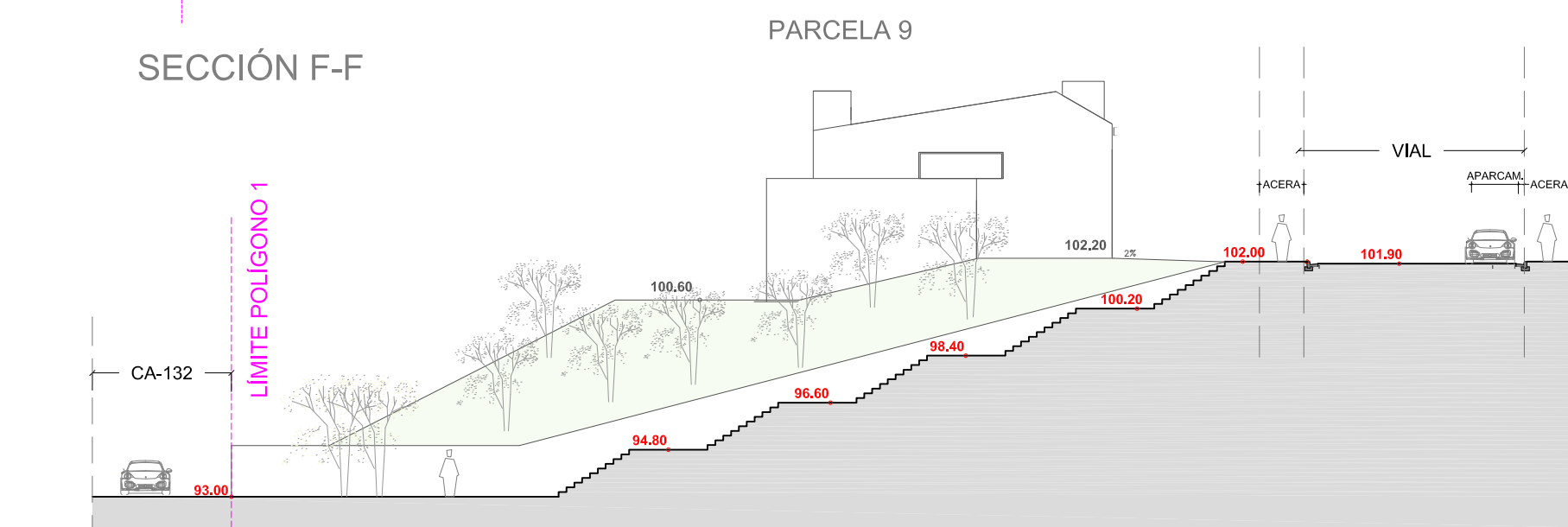
SECCIÓN D-D



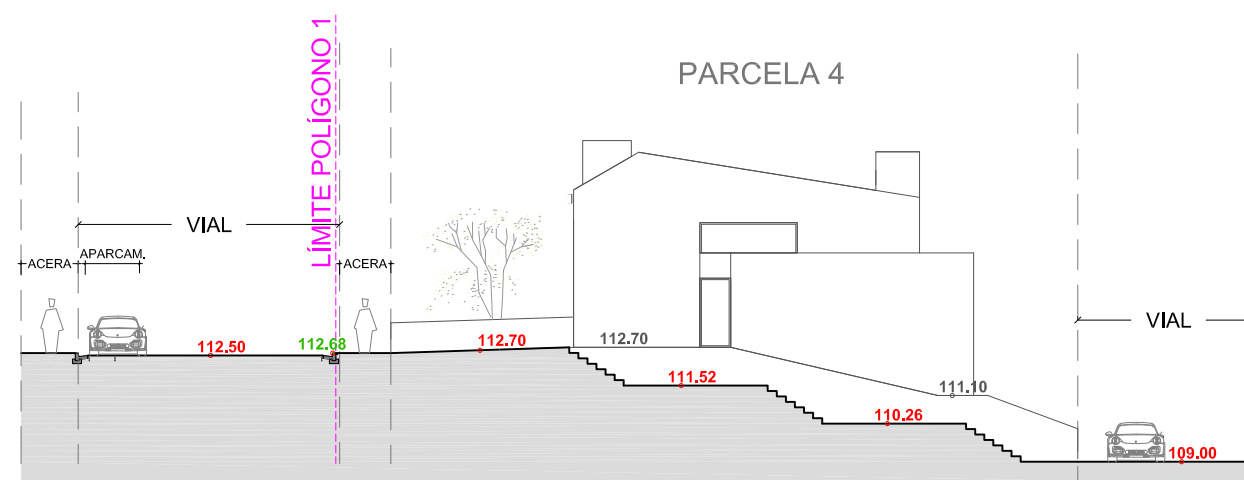
SECCIÓN E-E



SECCIÓN F-F



SECCIÓN G-G



SECCIÓN H-H



0 10 20

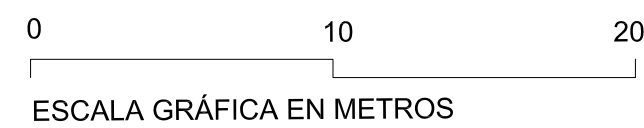
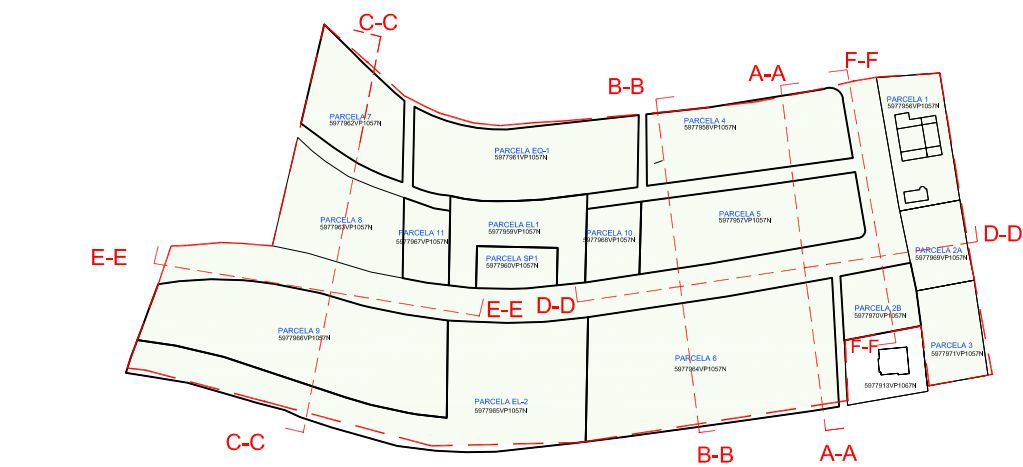
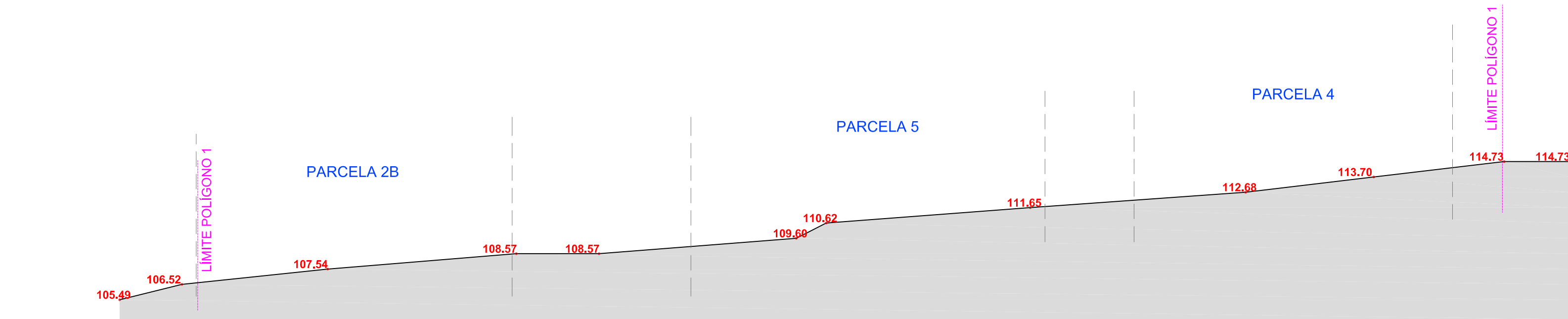
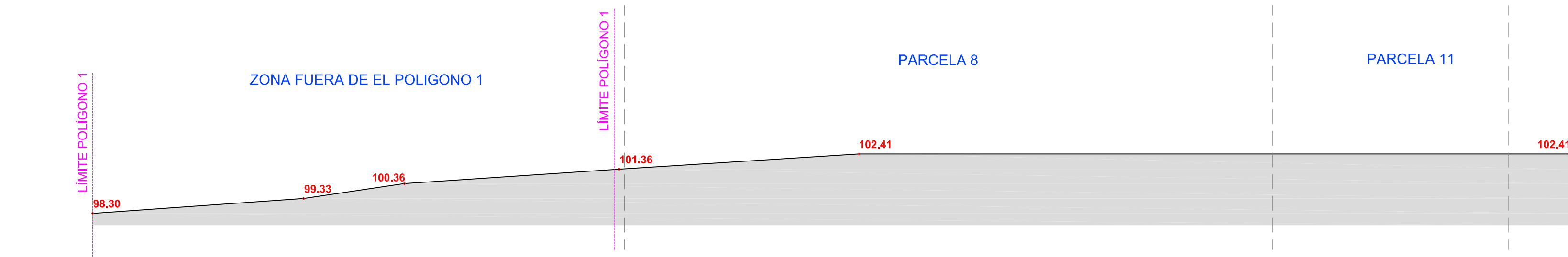
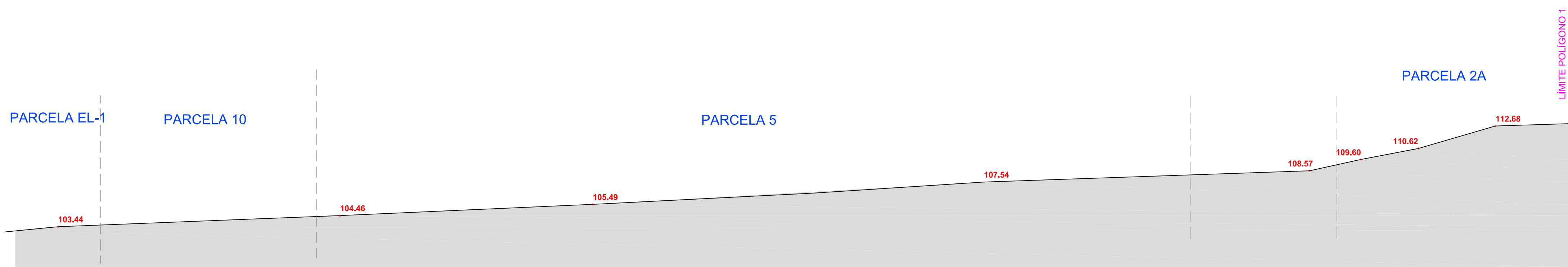
ESCALA GRÁFICA EN METROS

07

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES RESULTANTE 2_1/250

MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
RODOLFO MONTES GARCÍA - ALBERTO MONTES GARCÍA - JAVIER TERÁN ALONSO, ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - Teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com

mmi:t
arquitectos



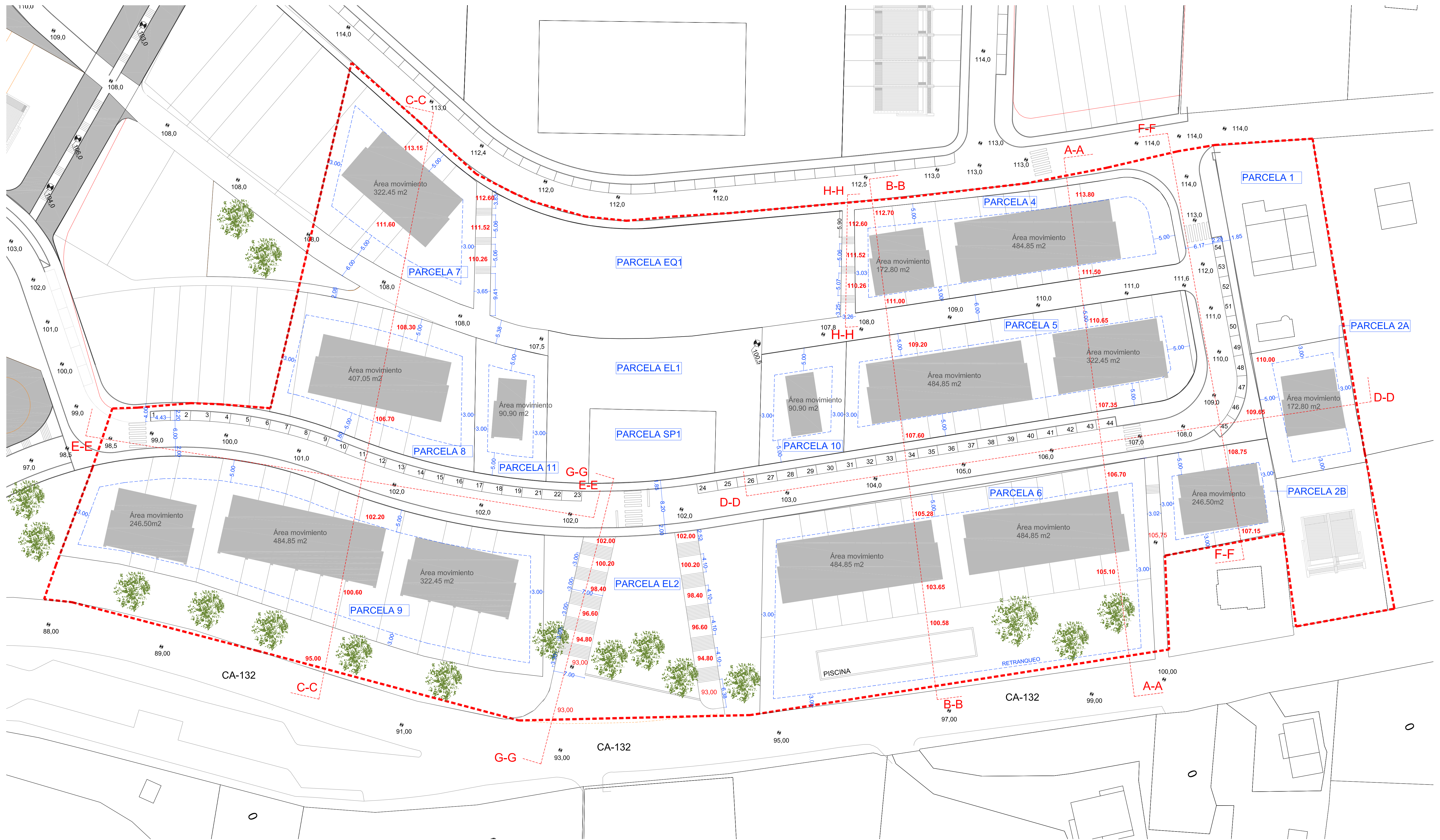
03

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES ACTUALES 2_1/250

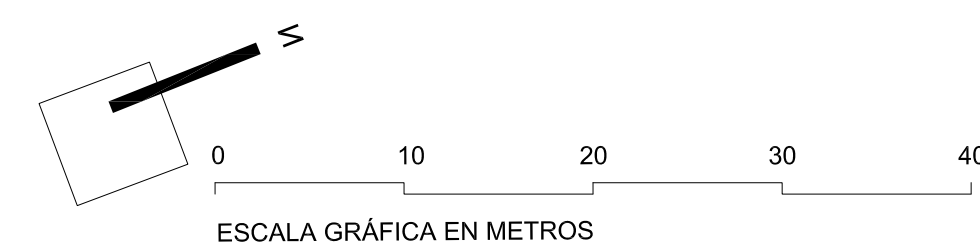
UNIDADES - MÉTRICAS

MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
AGUSTÍN MONTE GARCÍA - ALBERTO MONTE GARCÍA - JAVIER TERÁN ALONSO, ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com

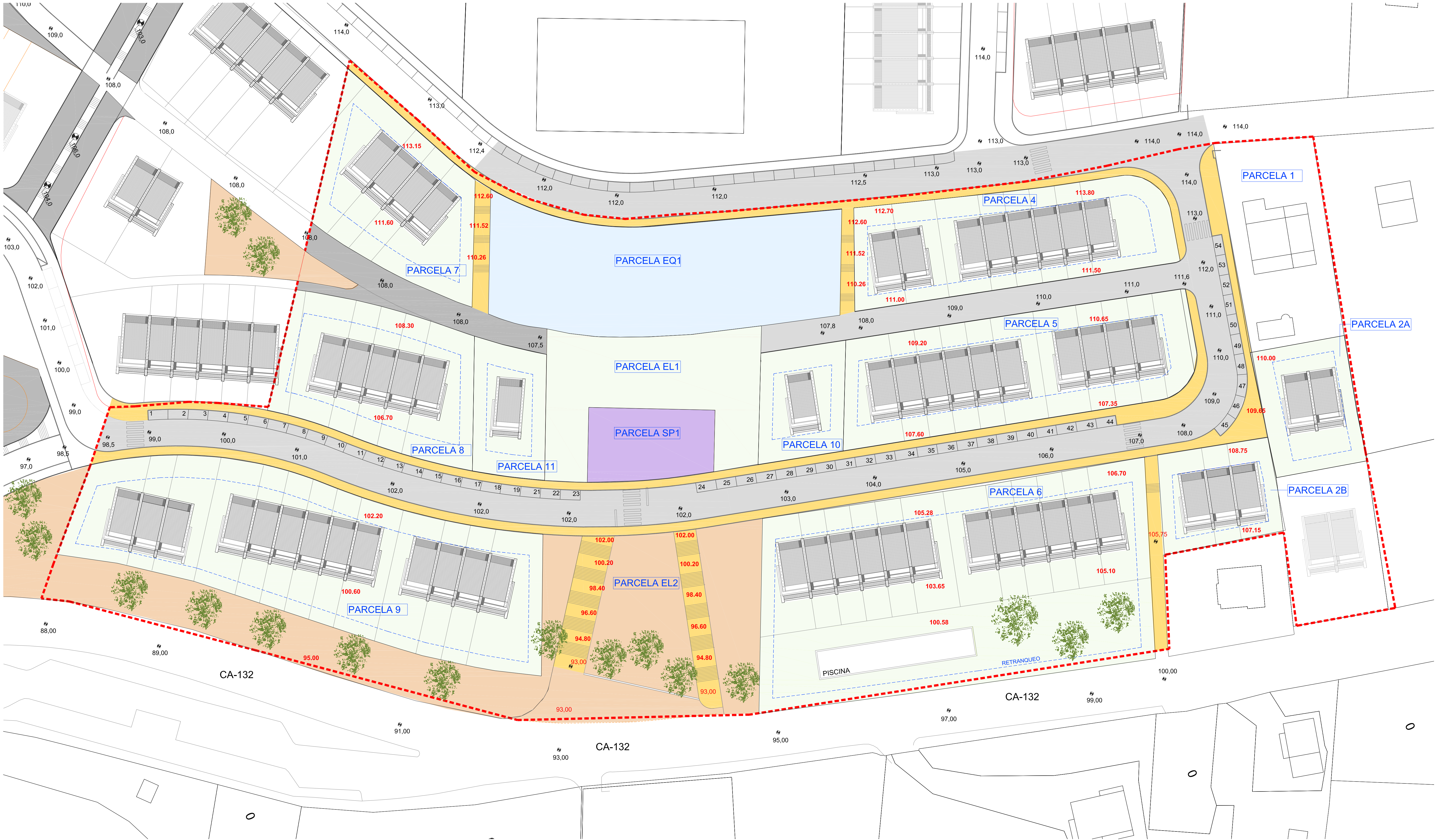




LEYENDA	
---	POLÍGONO 1 - LÍMITE Y PERÍMETRO
---	RETRANQUEO EN PARCELAS SEGÚN EL PGOU
53	NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
	ZONA DE MOVIMIENTO EN LAS PARCELAS



05
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLÍGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES 1/400

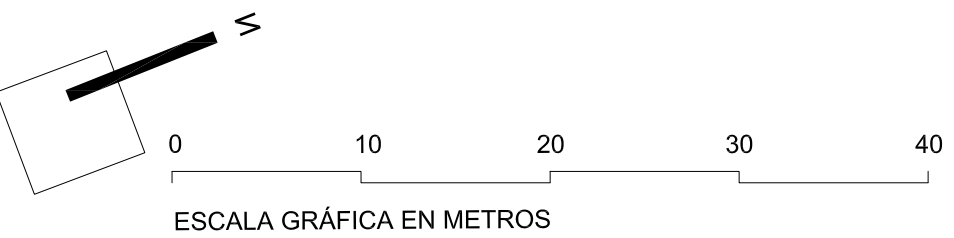


LEYENDA GENERAL DE USOS Y ZONAS

- POLÍGONO 1 - LÍMITE Y PERÍMETRO
- LÍNEA DE RETRANQUEO
- PARCELA DE USO PRIVADO
- ZONA VERDE COMUNITARIA
- ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA DE EQUIPAMIENTOS
- ZONA PEATONAL PÚBLICA
- ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS
- Acera peatonal Proyecto de urbanización
- ZONA RODADA PÚBLICA

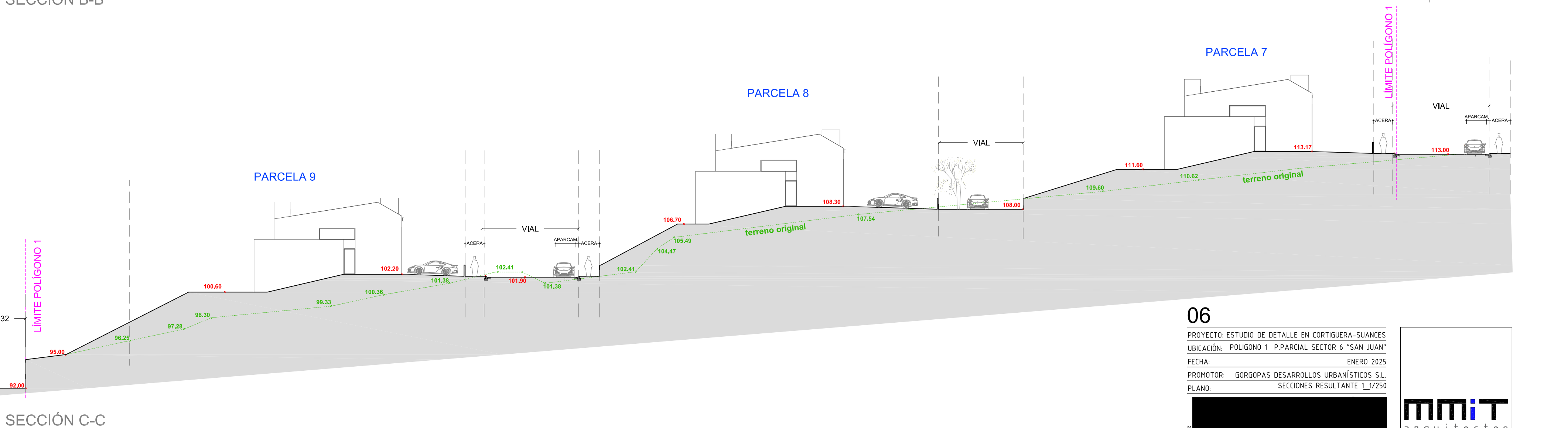
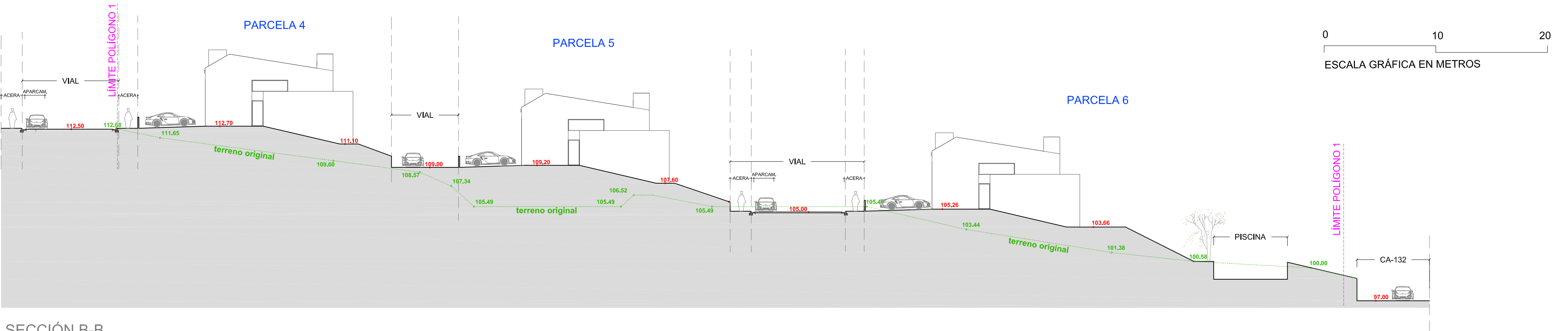
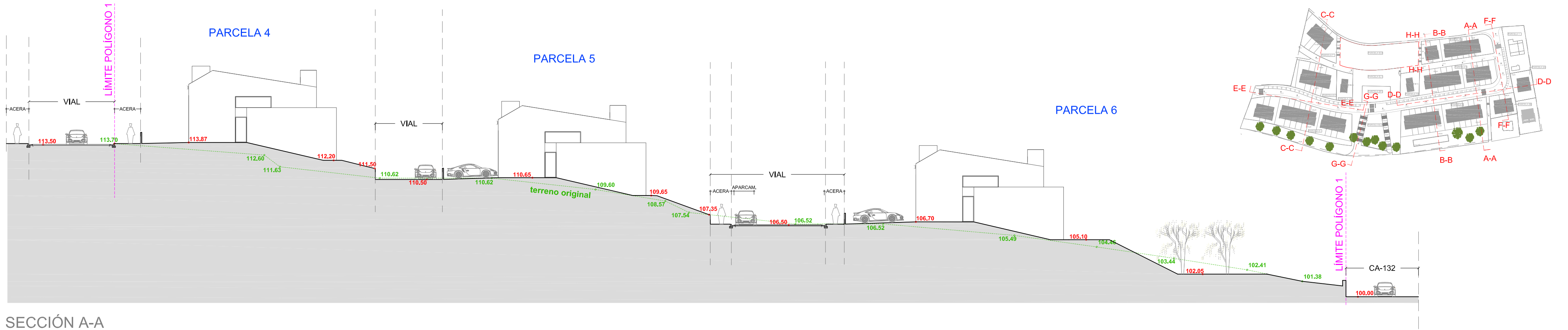
PARCELAS RESULTANTES - POLIGONO 1

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE
PARCELA 4 - 5977958VP1057N	1530 m2	PARCELA 10 - 5977968VP1057N	470 m2	PARCELA EQ1 - 5977961VP1057N	2022 m2
PARCELA 5 - 5977957VP1057N	1885 m2	PARCELA 11 - 5977967VP1057N	471 m2	PARCELA EL1 - 5977959VP1057N	1064 m2
PARCELA 6 - 5977964VP1057N	3851 m2	PARCELA 2A - 5977969VP1057N	592 m2	PARCELA EL2 - 5977965VP1057N	3511 m2
PARCELA 7 - 5977962VP1057N	1140 m2	PARCELA 2B - 5977970VP1057N	570 m2	PARCELA SP1 - 5977960VP1057N	405 m2
PARCELA 8 - 5977963VP1057N	1303 m2	PARCELA 1 - 5977956VP1057N	1005 m2		
PARCELA 9 - 5977966VP1057N	3071 m2				



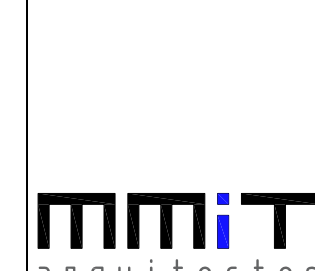
04
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANOS: ZONAS Y URBANISMO 1/400





06

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES RESULTANTE 1_1/250



puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - Teléfono - Fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com



REFORMADO 14 05 2025
ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6
POLÍGONO 1 "SAN JUAN"
CORTIGUERA (SUANCES)

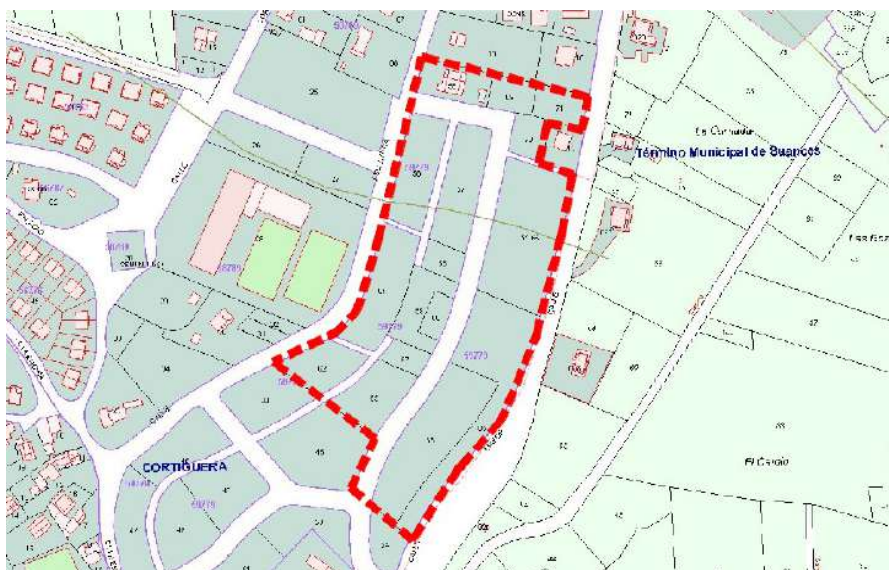
MEMORIA

Promotor:

GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS S.L.

B-55426332

CALLE ALDAY S/N-CARRETERA SANTANDER-BILBAO KM3.8
39600-MALIAÑO (CANTABRIA)



Arquitectos:

MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P.

N.I.F. B-39642020

PUERTO DEPORTIVO MARINA DE SANTANDER
ED. MOURO 5 3ºB 39600 CAMARGO. CANTABRIA

INDICE

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN
1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
2. OBJETO Y SOLUCIÓN URBANISTICA ADOPTADA
3. DETERMINACIONES LEGALES
4. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE
5. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

PLANOS

1. SITUACIÓN
2. PARCELA ACTUAL
3. SECCIONES ACTUALES 1
4. SECCIONES ACTUALES 2
5. ZONAS Y URBANISMO
6. ALINEACIONES Y RASANTES
7. SECCIONES RESULTANTES 1
8. SECCIONES RESULTANTES 2

0. INTRODUCCIÓN

El presente **estudio de detalle que se propone está referido al polígono 1 del sector 6, denominado "San Juan"**, tiene por objeto la justificación de las alineaciones y rasantes de edificación para un encaje más respetuoso con la morfología original del terreno.

Al estudio de detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991, además de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y adicionalmente el Real Decreto 2159/1978 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Agentes:

Promotor: Nombre: **GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS S.L.** – CIF B55426332

Dirección: CALLE ALDAY S/N – CARRETERA SANTANDER – BILBAO KM 3.8

Localidad: 39600 - MALIAÑO (CANTABRIA)

Arquitectos:Nombre: **MMiT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.**

Colegiado: Nº [REDACTED] en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Dirección: PUERTO DEPORTIVO MARINA DE SANTANDER, EDIFICIO MOURO Nº5, 3ºB,

CP: 39600

Localidad: CAMARGO (CANTABRIA)

CIF: B-39642020

El presente documento es copia de su original del que es autor MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FISICO

Emplazamiento: Cortiguera (Suances)

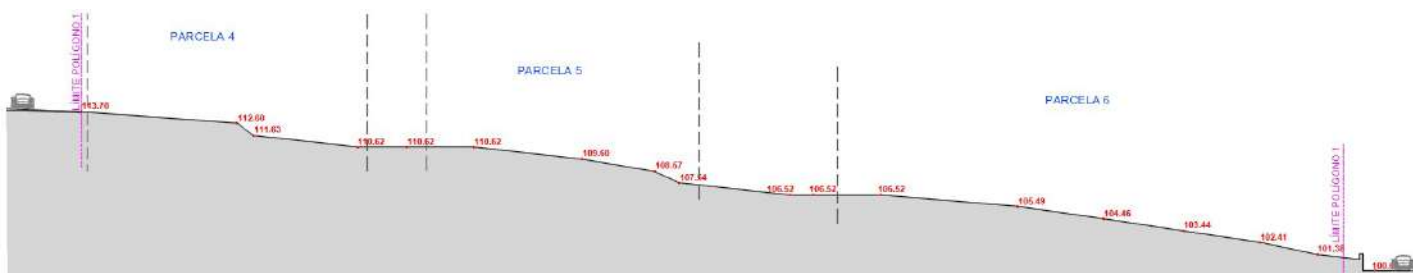
Localidad: Suances – (Cantabria)

Entorno físico

Este estudio de detalle, busca regular los parámetros referentes al Polígono 1 del Plan Parcial del Sector número 6, San Juan, Suances. El polígono objeto del estudio de detalle se encuentra situado en el entorno suburbano de la localidad.

Tiene forma irregular, según delimitación propia del Plan Parcial del sector, que divide el Sector 6 en dos polígonos, con una superficie privada para el **polígono 1 de 29.754 m2 (objeto del estudio)** y de 45.125 m2 para el polígono 2, que no es objeto de este estudio de detalle.

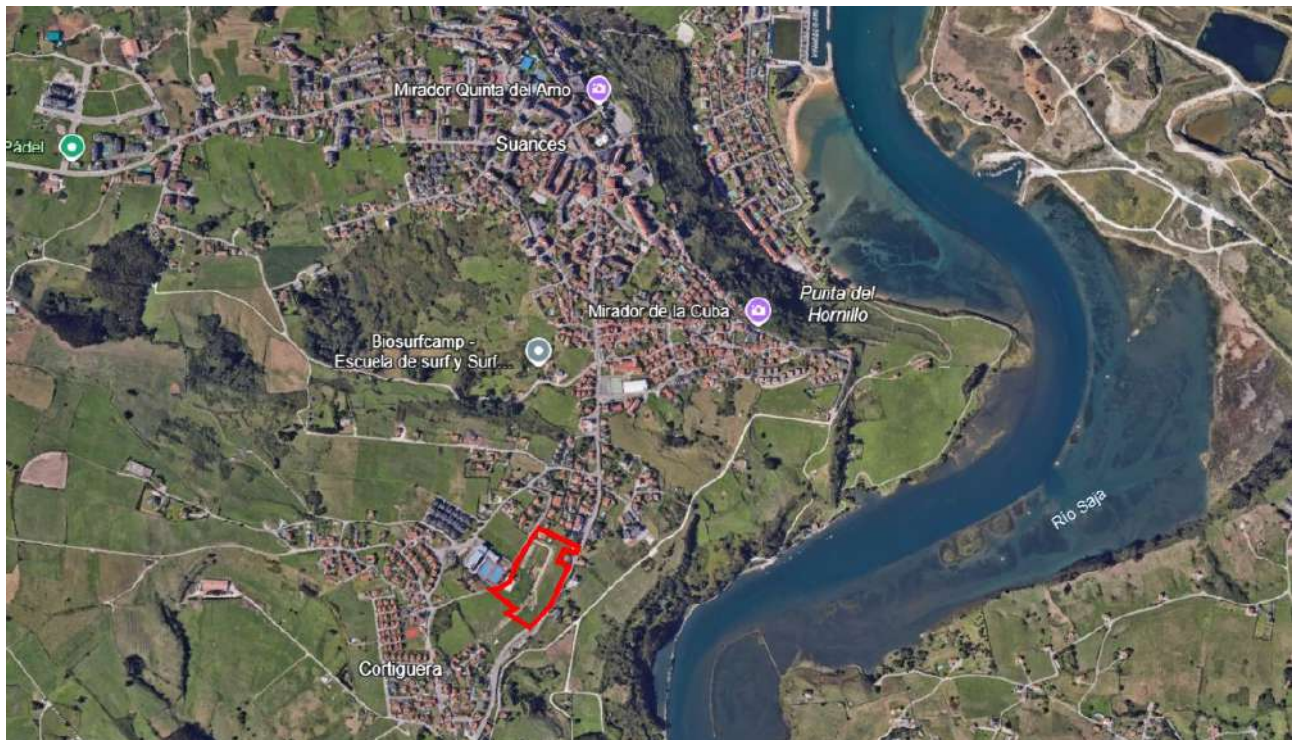
El polígono objeto de este estudio de detalle presenta un desnivel en sentido Este–Oeste, linda al Este con la carretera autonómica CA-132 y con el instituto IES Ría de Suances al Oeste.



Desnivel (ver planos)

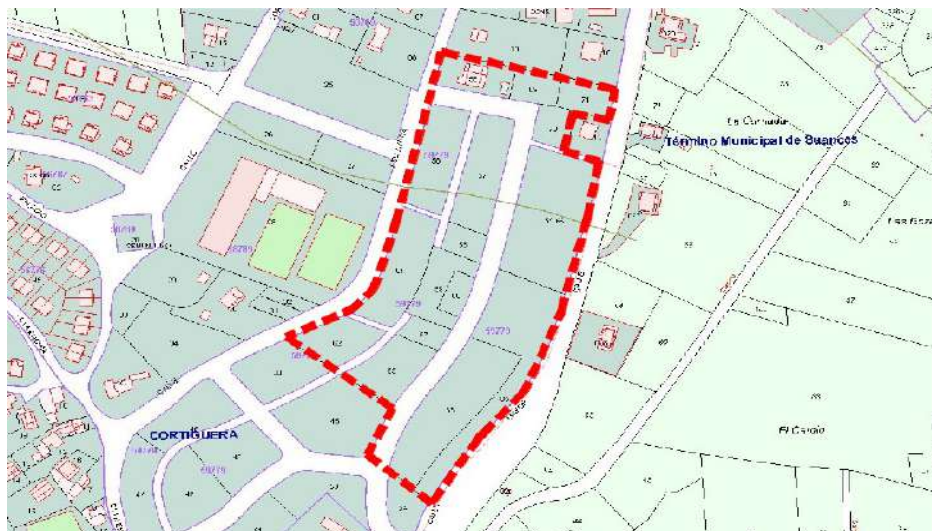
El estudio de detalle se **adapta** al **proyecto de urbanización del Plan parcial del sector nº 6 “San Juan”**

El acceso principal al polígono es por la Calle Bella vista al Oeste del mismo.



Situación en el municipio

El polígono está sometido al clima costero típico de Cantabria, con vientos y lluvias abundantes desde el noroeste, vientos frescos pero secos desde el noreste y vientos sur cálidos y secos esporádicos, más frecuentes en septiembre-octubre

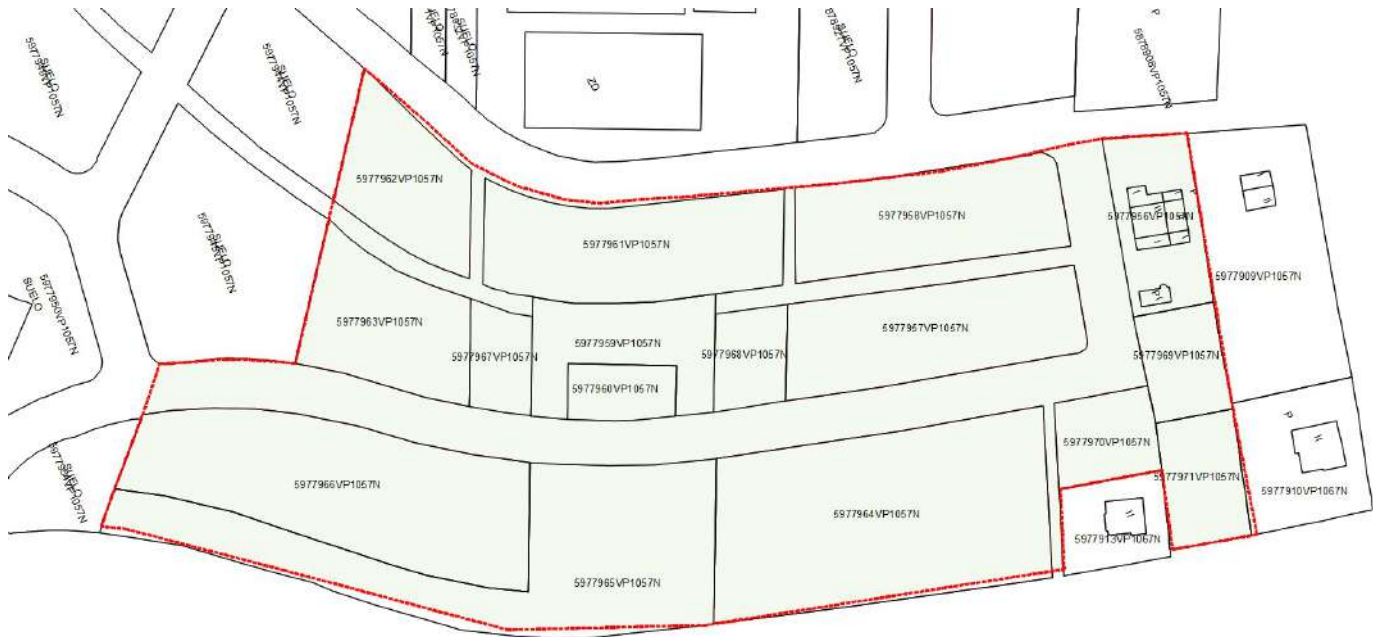


Límites polígono 1

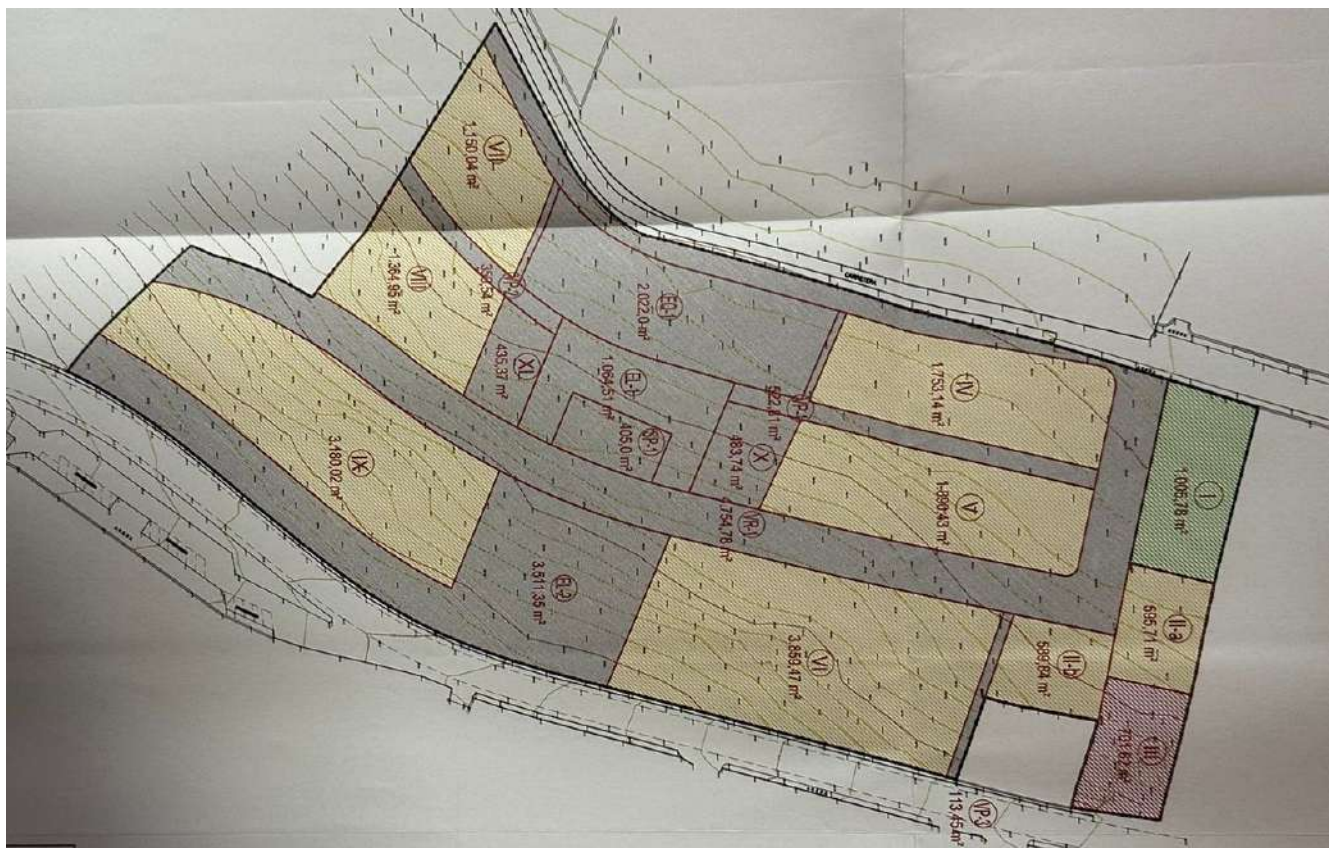
El presente estudio de detalle se centra en el **polígono 1** formado por las siguientes parcelas:

- **Parcela 1** referencia catastral **5977956VP1057N** - superficie **1005.78 m2**
- **Parcela 2A** referencia catastral **5977969VP1057N** - superficie **595.71 m2**
- **Parcela 2B** referencia catastral **5977970VP1057N** - superficie **589.84 m2**
- **Parcela 3** referencia catastral **5977971VP1057N** - superficie **595.71 m2**
- **Parcela 4** referencia catastral **5977958VP1057N** - superficie **1753.14 m2**
- **Parcela 5** referencia catastral **5977957VP1057N** - superficie **1890.43 m2**
- **Parcela 6** referencia catastral **5977964VP1057N** - superficie **3859.47 m2**
- **Parcela 7** referencia catastral **5977962VP1057N** - superficie **1150.04 m2**
- **Parcela 8** referencia catastral **5977963VP1057N** - superficie **1364.95 m2**
- **Parcela 9** referencia catastral **5977966VP1057N** - superficie **3180.02 m2**
- **Parcela 10** referencia catastral **5977968VP1057N** - superficie **483.74m2**
- **Parcela 11** referencia catastral **5977967VP1057N** - superficie **435.37m2**
- **Parcela EQ1** referencia catastral **5977961VP1057N** - superficie **2022.00 m2**

- **Parcela EL1** referencia catastral **5977959VP1057N** - superficie **1064.51 m2**
- **Parcela EL2** referencia catastral **5977965VP1057N** - superficie **3511.35 m2**
- **Parcela SP1** referencia catastral **5977967VP1057N** - superficie **405.00 m2**



Parcelas pertenecientes al polígono 1 con referencias catastrales



Parcelas pertenecientes al polígono 1. Proyecto de Compensación

2. OBJETO Y SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA

Por encargo del promotor y de conformidad con la legislación urbanística vigente, se redacta el presente documento, dentro del marco normativo establecido en el artículo 82 de la ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, el cual establece:

Art. 82 Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.*
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.*

Se garantiza, además, el cumplimiento del artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Entre los objetivos del plan, y que este estudio de detalle busca obtener, se considera la mejora de las uniones viarias entre Suances y Cortiguera y el entorno del cementerio, estableciendo las rasantes de las parcelas, ajustadas a las cotas del viario proyectado y existente.

Por otro lado, de cara a mejorar la implantación de las edificaciones en el parcelario y a la orografía del viario, de acuerdo a la finalidad del plan, se ajustan ligeramente las alineaciones previstas originalmente en el plan, además de aportar mayor definición a los espacios libres, mejorando su integración en la trama urbana. Adicionalmente y con el mismo fin, se plantea la reposición de varias plazas de aparcamiento en el viario, sin reducir el número de plazas y la definición de los pasos y recorridos peatonales.

Estas modificaciones no implicarán un aumento de la edificabilidad ni una reducción de los espacios libres respecto de los previstos por el plan.

Es objeto del Estudio de Detalle el ámbito completo del Polígono 1, **resolviendo, entre otras cuestiones, la dificultad de construir en ladera mediante la ordenación de volúmenes** en las distintas áreas de movimiento definidas por las distancias de retranqueos y definición de rasantes.

JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES:

El plan parcial propone una ordenación de viviendas unifamiliares adosadas apoyadas en las alineaciones exteriores de las manzanas y generando espacios libres interiores y entre edificios

Como consecuencia de la topografía tan accidentada en determinadas parcelas se proyecta una ordenación que dote al conjunto de edificaciones de **una mejor integración y adaptación a la topografía**.

Así como mejorar la orientación que procure un mayor aprovechamiento de la iluminación natural que no sólo optimiza la habitabilidad de las viviendas, sino que también contribuye a su eficiencia energética.

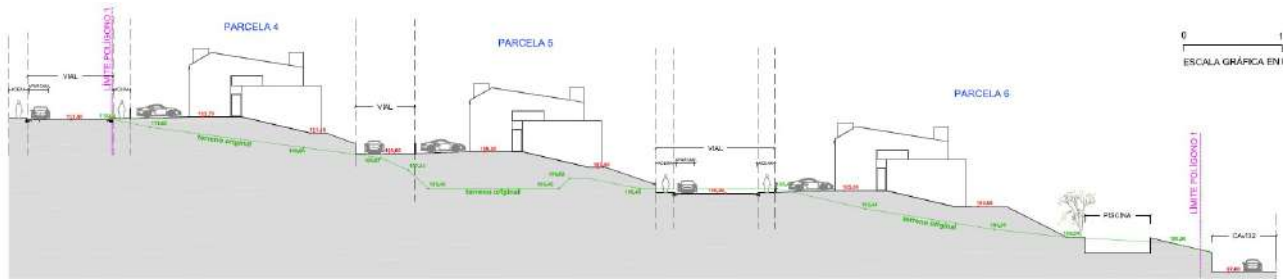
Para una mejor adaptación de las edificaciones a la topografía en las **parcelas de acusados desniveles se resuelven escalonadas entre sí y en distintos niveles para las plantas de las viviendas**.



Parcelas escalonadas

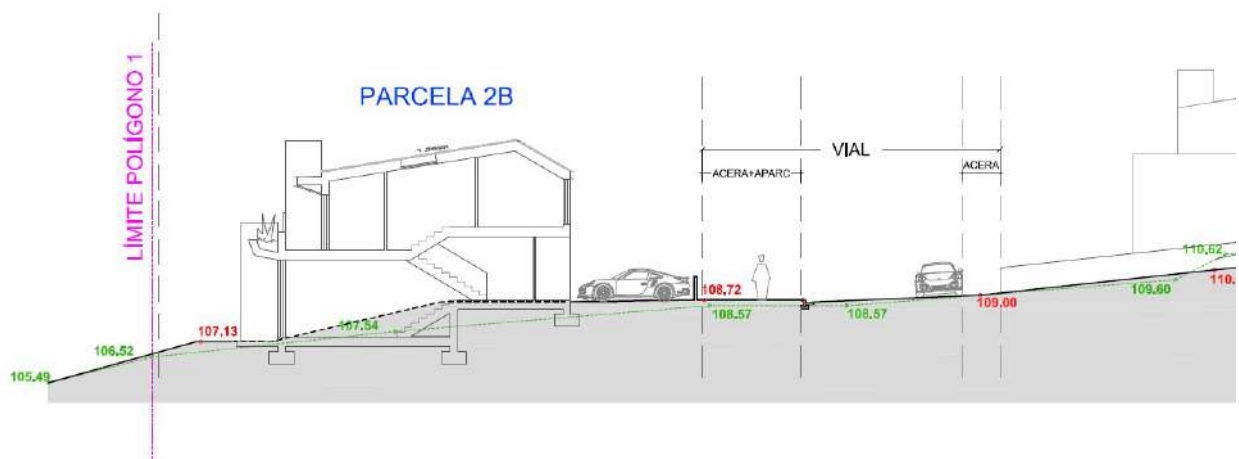
Se han adaptado las edificaciones al terreno creando un sistema de espacios públicos que sirven de conexión entre los diferentes recorridos de la ordenación

Se ha tenido en cuenta a la hora de posicionar los edificios la **orientación y la relación visual con un elemento natural tan característico como la ría de Suances**. La orientación predominante es la Sureste, coincidente hacia uno de los meandros de la ría.



Se proponen diferentes agrupaciones de viviendas que se adapten a la topografía de la ladera.

Se proyecta un modelo de vivienda unifamiliar, **de dos alturas (planta baja y bajo cubierta)**, la **planta baja se plantea en dos niveles buscando una mayor integración con el entorno** y evita la modificación excesiva del perfil actual del terreno.



Sección tipo de vivienda de dos alturas con planta baja escalonada

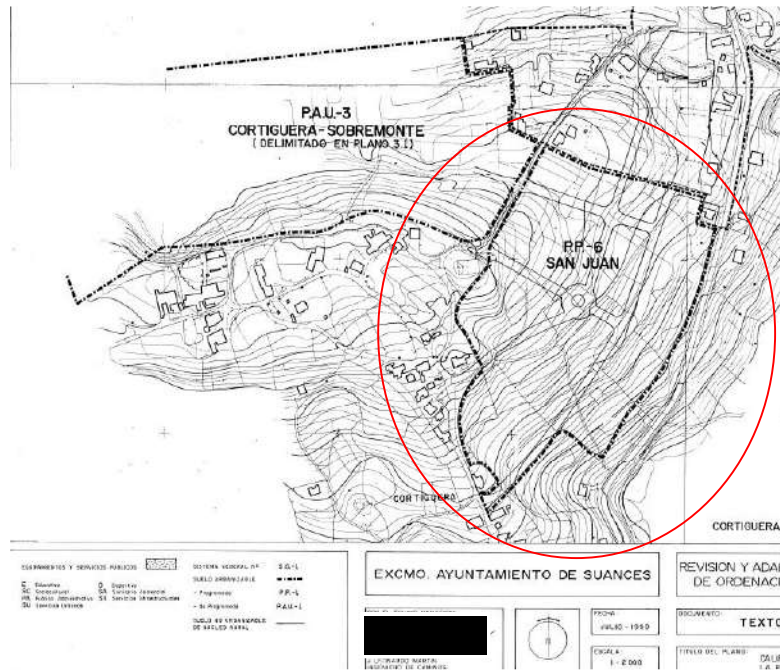
La solución plantea un modelo que tiene en cuenta la calle, los espacios públicos y los recorridos urbanos creando la posibilidad de relación y convivencia entre vecinos.

Dichos espacios públicos se organizan de tal forma que sirvan de unión entre las distintas edificaciones creando un núcleo definido por un conjunto de espacios comunes en la que la organización de las viviendas sigue un esquema orgánico debido a la orografía del terreno.

Se realizará la plantación de árboles de especies locales.

La parcela objeto de Estudio de Detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991, las determinaciones a aplicar son las propias del Plan Parcial del Sector 6, San Juan y se desarrolla sobre el parcelario resultante del Proyecto de Compensación del ámbito, aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Normativa vigente:	P.G.O.U. SUANCES 1991
Clasificación del suelo:	PLAN PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
Calificación:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
Servicios urbanísticos:	Todos los servicios urbanísticos.



3.2 Condiciones urbanísticas del Plan Parcial San Juan en Suances en materia de densidad y edificabilidad

Superficie total del polígono: **29754,55 m2**
Edificabilidad total: **8190,92 m2**

Repercusión de la edificabilidad por vivienda:

La edificabilidad asociada a cada vivienda es distinta por cada parcela. De tal manera que existen rangos desde 122 m² por vivienda a 137 m².

Se ha calculado una media por vivienda de **126, 18 m²** de superficie construida.

Tal y como se ha adelantado y, en cumplimiento de las previsiones del Reglamento de Planeamiento, los parámetros de edificabilidad y ocupación no son alterados, en ningún caso, como consecuencia del estudio de detalle.

En relación con la modificación de las alineaciones, esta es perfectamente incardinable en el marco de un estudio de detalle en el momento actual. La normativa vigente en el momento de tramitación del PGOU de Suances y el Plan Parcial del Sector 6, "San Juan" que nos ocupa, - Ley del Suelo de 1990 y Reglamento de Planeamiento-, establecía unas competencias limitadas para el estudio de detalle que no permitía la modificación de alineaciones, de ahí los términos en los que se expresa el Plan Parcial

El Art. 65 del Reglamento de Planeamiento dispone:

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

b) **Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.**

c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

Después de casi 40 años de vigencia del Plan Parcial, la normativa de aplicación ha avanzado sustancialmente, prevaleciendo sobre determinadas disposiciones, como son las relativas a las facultades de los Estudios de Detalle, así, se los dota de mayores potestades para facilitar el desarrollo del suelo, tal y como reza la exposición de motivos de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Urbanismo de Cantabria, desembocando en el tenor literal del Art.82 del precitado texto normativo el cual dispone:

Artículo 82. Estudios de Detalle.

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*

2. *El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:*

a) **Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.**

b) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.*

Redacción de la que se infiere que la modificación de alineaciones es una de las competencias propias del estudio de detalle.

4. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE

En la ortofoto ubicada en el plano de emplazamiento puede observarse de forma muy definida la estructura de este núcleo, con viviendas unifamiliares aisladas en ladera.

5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia del Estudio de Detalle que se propone se justifica en:

1. **Obtener un menor impacto estético y visual** que la edificación tendría en el paisaje, reduciendo además los posibles impactos negativos, que podrían resultar de la implantación de las edificaciones.
2. Definir con mayor precisión los espacios libres y su integración en la trama urbana.

3. Ajustar ligeramente las alineaciones para mejorar la implantación de las edificaciones en el parcelario y a la orografía del terreno.
4. Mejorar la definición y funcionalidad de los recorridos peatonales.
5. La solución formal trata de **integrar las edificaciones** en la orografía del terreno
6. Optimizar el soleamiento de las viviendas, su habitabilidad y eficiencia energética.

La oportunidad del Estudio de Detalle que se propone se justifica en:

La **necesidad de minimizar el impacto visual de las viviendas en su entorno**, apoyándose de forma más lógica al terreno existente.

6. ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Se **proyectan 59 viviendas** con un modelo tipo de vivienda unifamiliar, **de dos alturas (planta baja y bajo cubierta)**, **la planta baja se plantea en dos niveles buscando una mayor integración con el entorno** y evita la modificación excesiva del perfil actual del terreno.

7.JUSTIFICACION VIALES COEXISTENCIA PEATONAL-RODADO

Se representa en los Planos del presente Estudio de Detalle unas viales de Coexistencia Peatonal-Rodado.

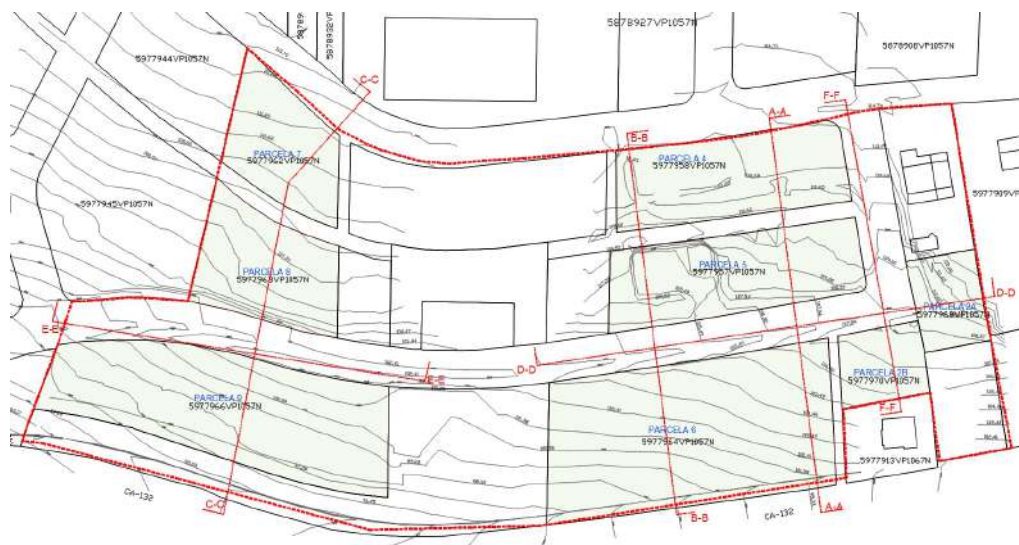
No implica supuesto de alteración (artículo IV.1.7 del Plan Parcial Sector n6 – San Juan) debido a que se mantiene la estructura viaria. La topografía del terreno dispone una fuerte pendiente por lo que se considera necesario incluir tránsito rodado que permita el acceso de vehículos a las viviendas, accesibilidad, vehículos especiales (ambulancias, bomberos...). Dicha solución se ejecutará mediante una solución de coexistencia peatonal-rodado pero dando prevalencia al peatón. Para conseguir dicho objetivo el tratamiento del pavimento se realizará mediante la misma solución constructiva que las aceras y pasos peatonales.

8.JUSTIFICACION AREAS DE DISFRUTE COMUNITARIO

Se grafía en los planos las **áreas de disfrute comunitario** vinculadas al artículo IV.3.10 punto 4 del Plan Parcial Sector n6-San Juan

9.CUADRO DE SUPERFICIES ARTICULO II.2.5 PTO 3B

Se adjunta los cuadros de superficie y aprovechamiento de las siguientes parcelas:



Parcelas descritas en los siguientes cuadros

Ocupación y aprovechamiento:

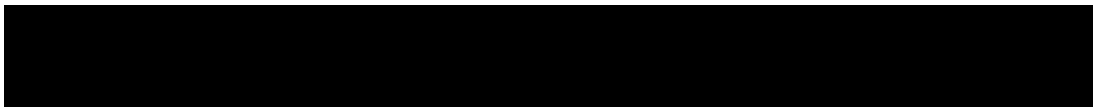
JUSTIFICACIÓN PROVECHAMIENTO POLIGONO 1 PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6			JUSTIFICACIÓN OCUPACIÓN		
	Superf parcelas	aprovechamiento 0.46%		Superf parcelas	ocupación 35%
PARCELA 2A=	595.71 m2	275.81 m2	PARCELA 2A=	595.71 m2	208.25 m2
PARCELA 2B=	589.84 m2	273.10 m2	PARCELA 2B=	589.84 m2	206.44 m2
PARCELA 4=	1753.14 m2	811.70 m2	PARCELA 4=	1753.14 m2	613.59 m2
PARCELA 5=	1890.43 m2	875.27 m2	PARCELA 5=	1890.43 m2	661.65 m2
PARCELA 6=	3859.47 m2	1786.93 m2	PARCELA 6=	3859.47 m2	1350.81 m2
PARCELA 7=	1150.04 m2	532.471 m2	PARCELA 7=	1150.04 m2	402.51 m2
PARCELA 8=	1364.95 m2	631.97 m2	PARCELA 8=	1364.95 m2	477.73 m2
PARCELA 9=	3180.02 m2	1472.35 m2	PARCELA 9=	3180.02 m2	1113.00 m2
TOTALES	14383.60 m2	6659.60 m2	TOTALES	14383.60 m2	5034.26 m2

Cuadro general

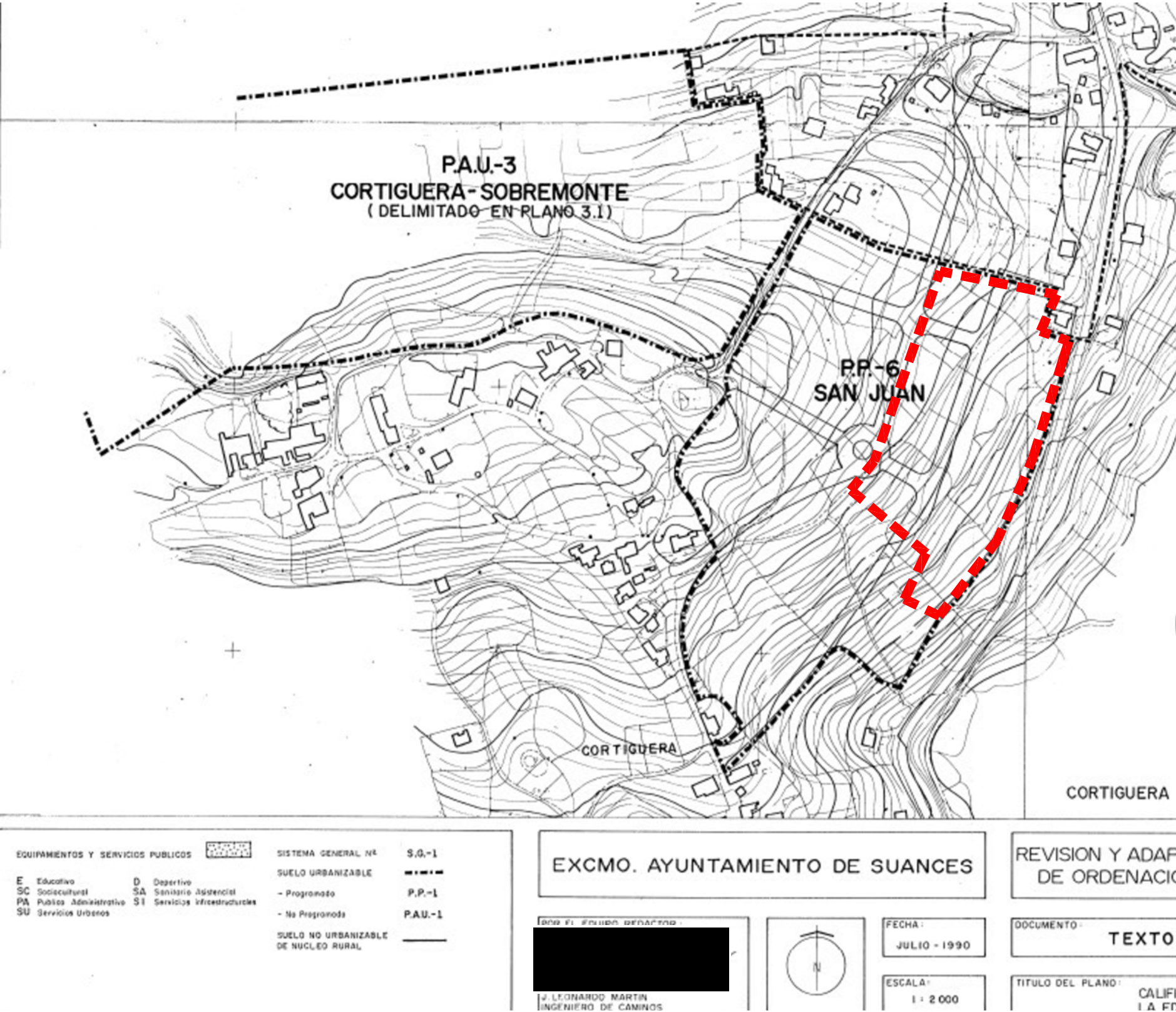
JUSTIFICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA	
PLAN PARCIAL POLIGONO 1 - SECTOR 6 - SUANCES ORDENANZA 1 - VIVIENDA UNIFAMILIAR	
PLANEAMIENTO	
TOTAL PARCELAS	-
OCUPACIÓN	35% parcela (5034,26 m2)
EDIFICABILIDAD	0.46 m2 / m2 (6659,60 m2)
SEP. LINDEROS LATERAL	3 m
SEP. LINDEROS FRONTAL	5 m
ALTURA MAX EDIFICACIÓN	BAJA + BAJOCUB
ALTURA MAX ALERO	4.50 m
ALTURA MAX CUMBRERA	6.50 m

Santander, Mayo de 2025

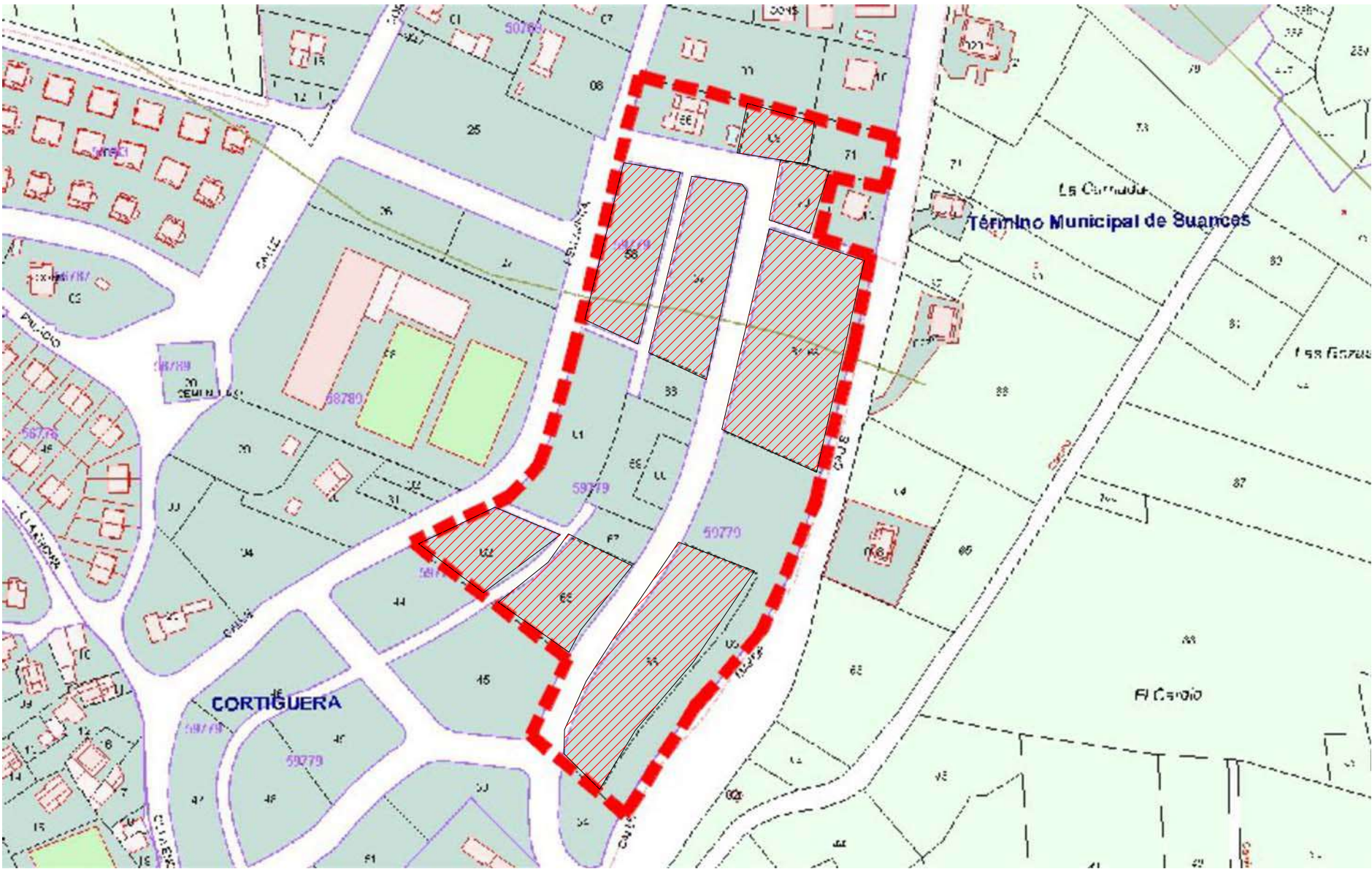
Fdo.: MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P.



Agustín Montes Gaisán Alberto Montes Gaisán Javier Terán Alonso



POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL-6 SAN JUAN EN EL PGOU DE SUANCES



PARCELAS EN CATÁSTRO QUE CONFORMAN EL PROYECTO BÁSICO



SITUACIÓN EN ORTOFOTO MUNICIPAL DE SUANCES



PERÍMETRO DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL SAN JUAN

PU.01 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLÍGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SITUACIÓN S/E

MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
ALBERTO PORTES SÁNCHEZ - ALBERTO PORTES SÁNCHEZ - JAVIER TERÁN ALONSO, ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouso 5 - 39b - 39600 - teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com

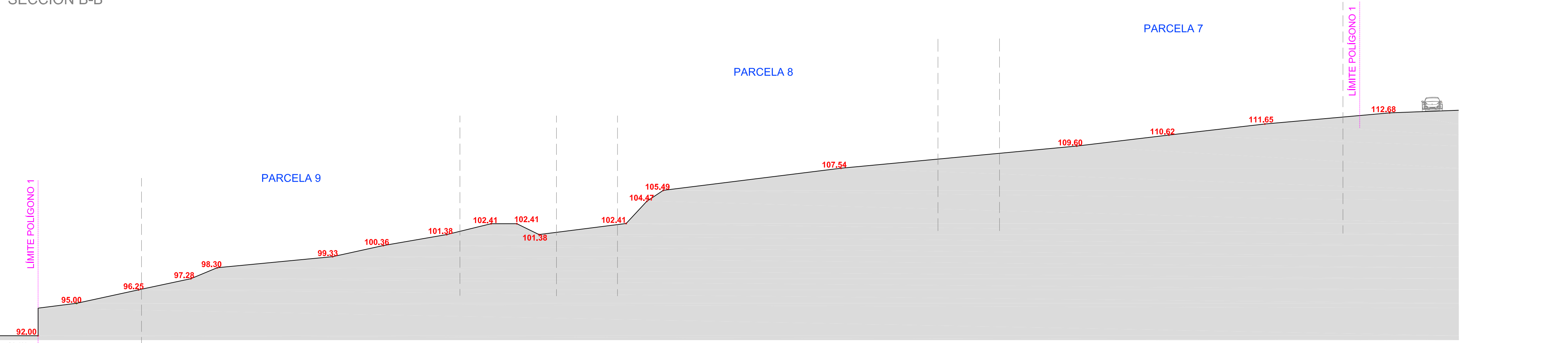
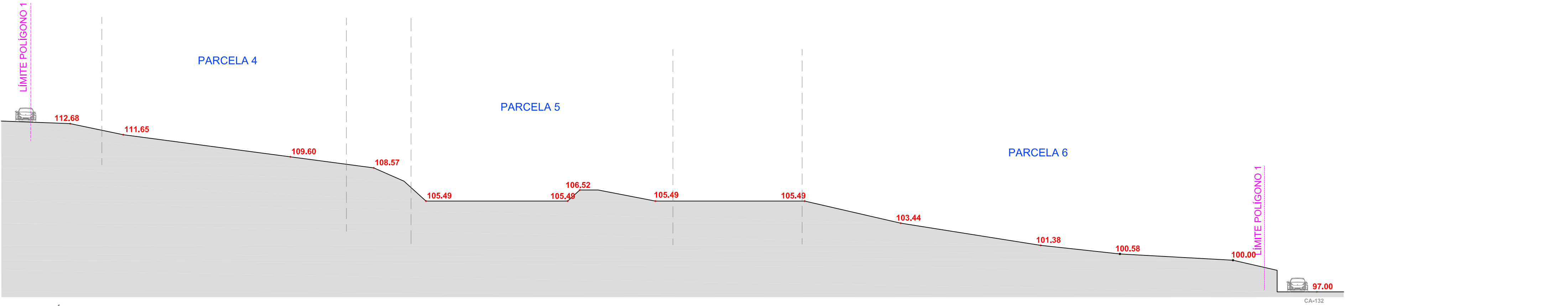
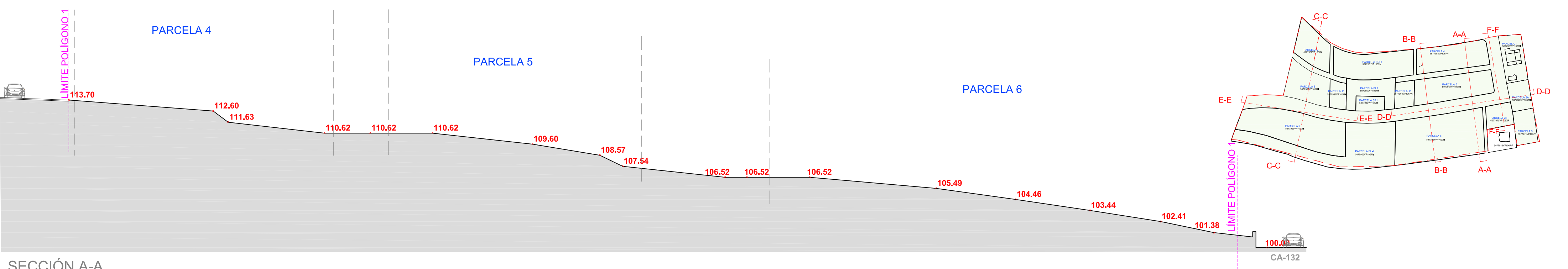




LEYENDA GENERAL		
	POLIGONO 1 - OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE -	SUPERFICIE = 29.754 m2
	LÍMITE DE PARCELA RESULTANTE (SEGÚN CATASTRO Y ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL)	
PARCELA 9	NÚMERO PARCELA RESULTANTE	
5977966VP1057N	NÚMERO REFERENCIA CATASTRAL	

01 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIJERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: PARCELA ACTUAL_1/400



02 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES

UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"

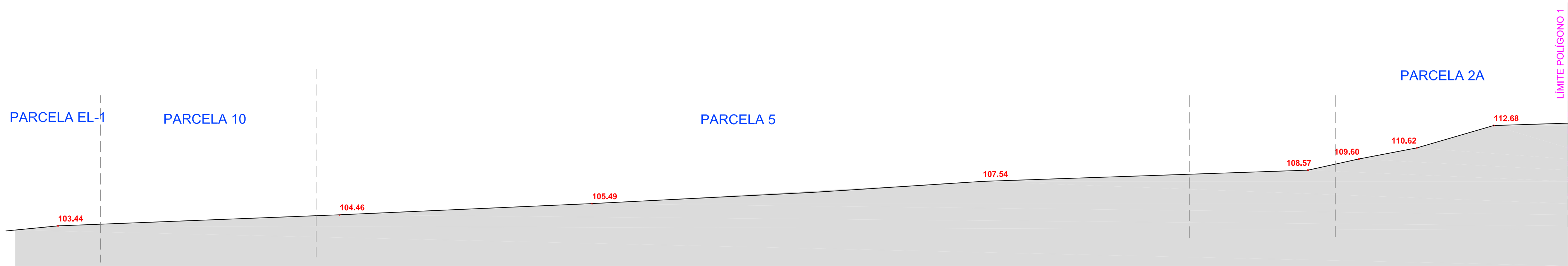
FECHA: MAYO 2025

PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.

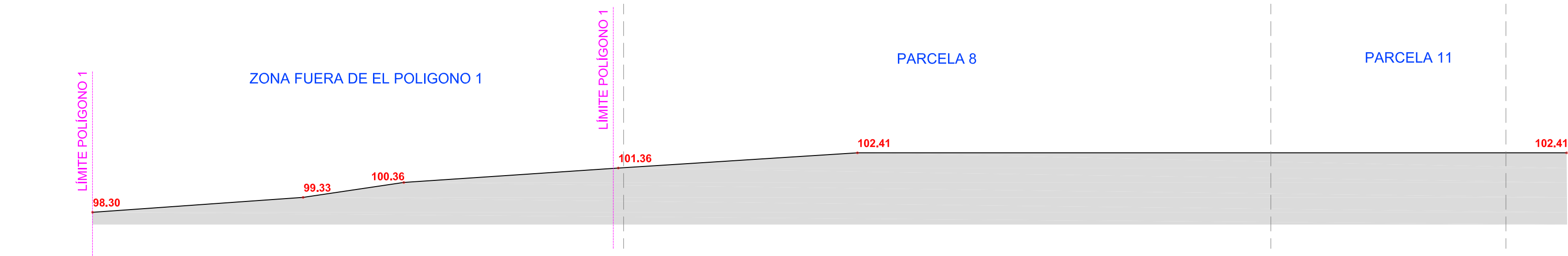
PLANO: SECCIONES ACTUALES 1 1/250

mmiT
arquitectos

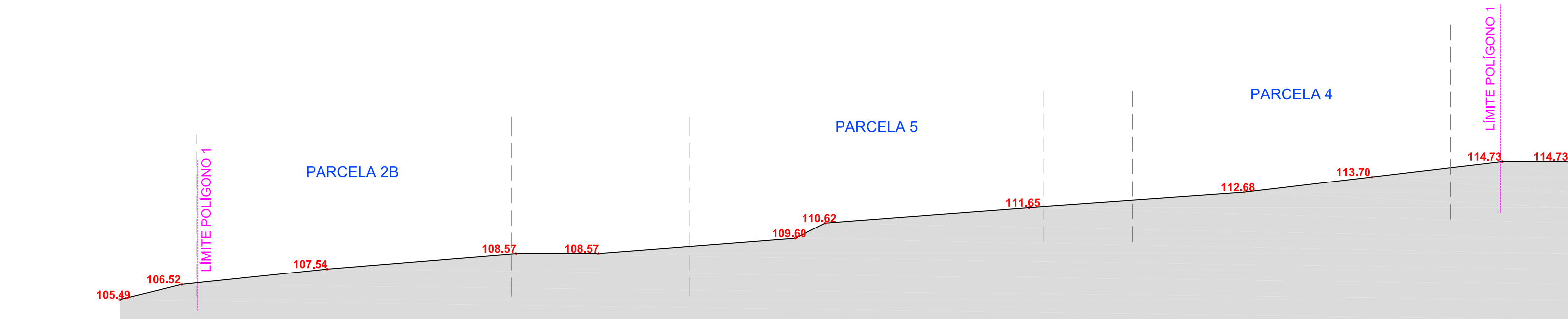
mmiT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
AGUSTÍN MONTES GASÁN - ALBERTO MONTES GASÁN - JAVIER TERÁN ALONSO_ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com



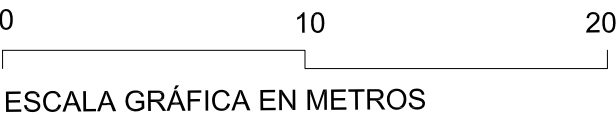
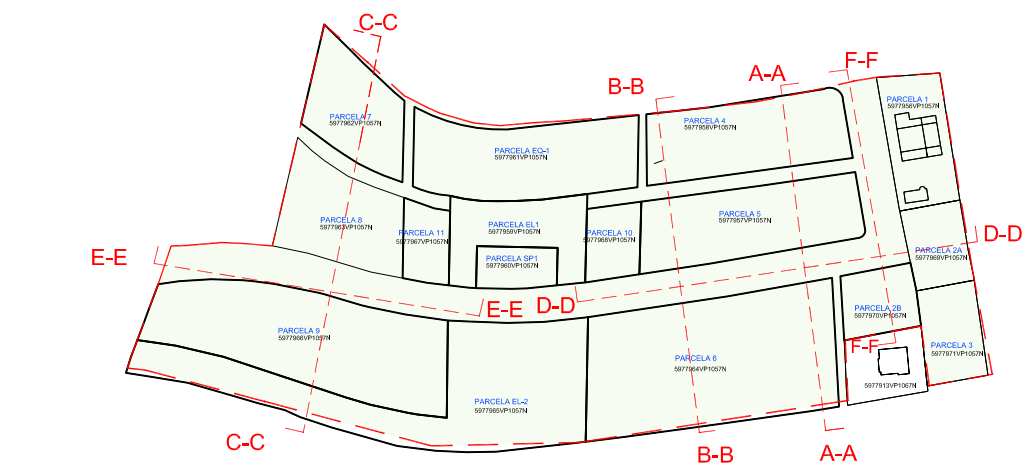
SECCIÓN D-D



SECCIÓN E-E



SECCIÓN F-F



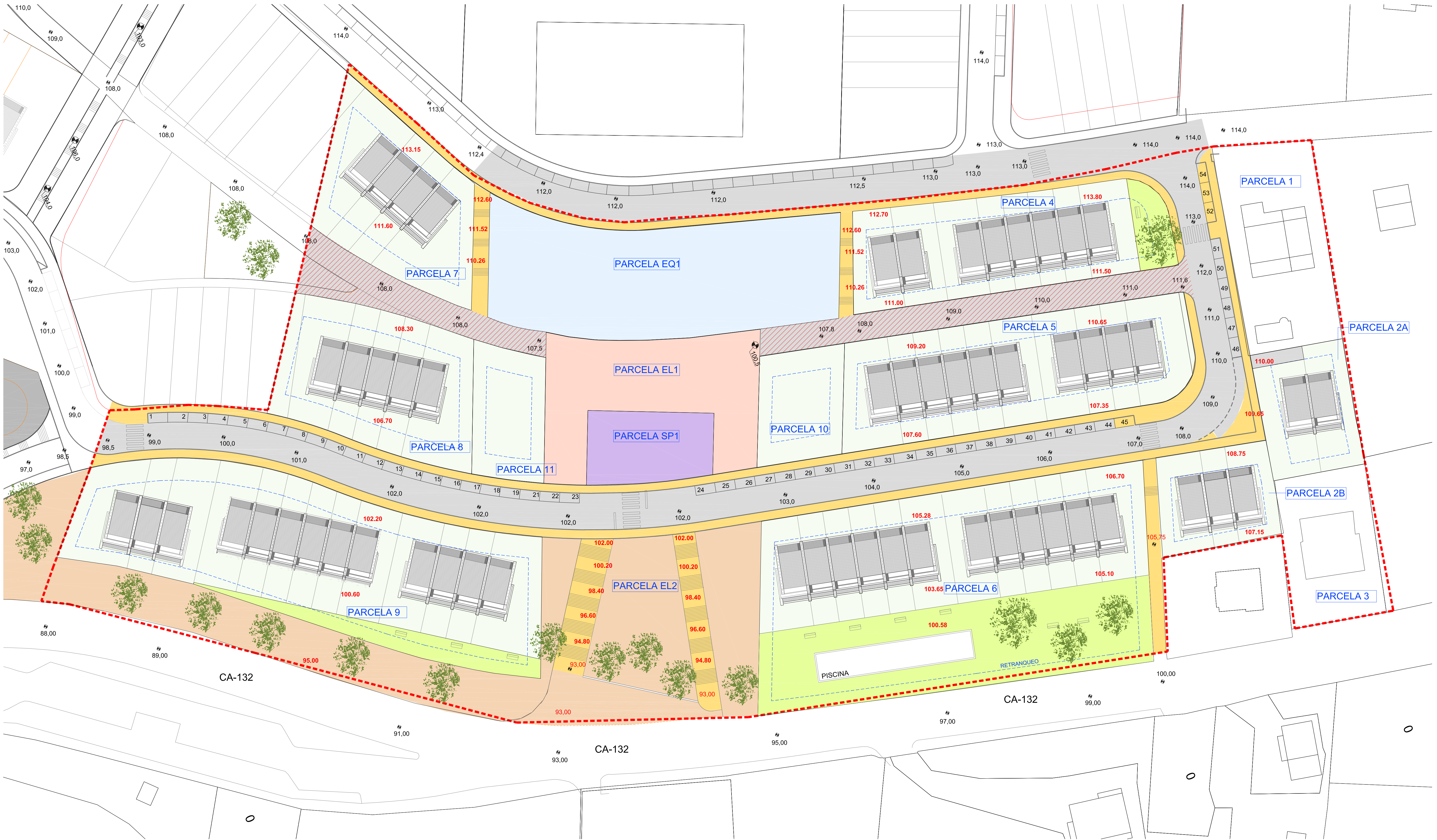
03 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES ACTUALES 2_1/250



MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
AGUSTÍN MONTES GARCÍA - ALBERTO MONTES GARCÍA - JAVIER TERÁN ALONSO, ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 39b - 39600 - telefono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com





LEYENDA GENERAL DE USOS Y ZONAS

- POLIGONO 1 - LÍMITE Y PERÍMETRO

LÍNEA DE RETRANQUEO

PARCELA DE USO PRIVADO

ZONA PEATONAL PÚBLICA

-Acera peatonal Proyecto de urbanización

ZONA RODADA PÚBLICA
- ZONA VERDE COMUNITARIA

ÁREAS DE DISFRUTE COMUNITARIO

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS

VIAL DE COEXISTENCIA PEATONAL / RODADO

BANCOS A INSTALAR

PARCELAS RESULTANTES - POLIGONO 1

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE
PARCELA 4 - 5977958VP1057N	1530 m2	PARCELA 10 - 5977968VP1057N	470 m2	PARCELA EQ1 - 5977961VP1057N	2022 m2
PARCELA 5 - 5977957VP1057N	1885 m2	PARCELA 11 - 5977967VP1057N	471 m2	PARCELA EL1 - 5977959VP1057N	1064 m2
PARCELA 6 - 5977964VP1057N	3851 m2	PARCELA 2A - 5977969VP1057N	592 m2	PARCELA EL2 - 5977965VP1057N	3511 m2
PARCELA 7 - 5977962VP1057N	1140 m2	PARCELA 2B - 5977970VP1057N	570 m2	PARCELA SP1 - 5977960VP1057N	405 m2
PARCELA 8 - 5977963VP1057N	1303 m2	PARCELA 1 - 5977956VP1057N	1005 m2		
PARCELA 9 - 5977966VP1057N	3071 m2	PARCELA 3 - 5977971VP1057N	595 m2		

04 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: ZONAS Y URBANISMO 1/400



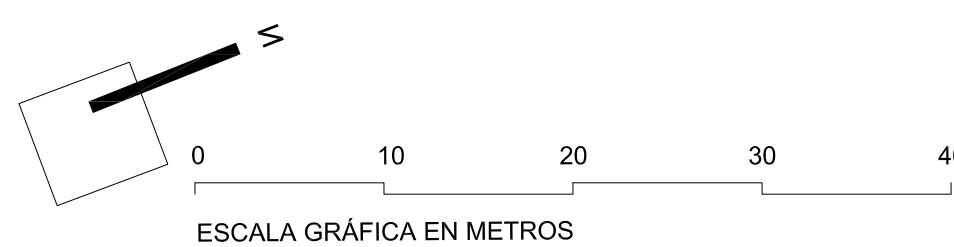
LEYENDA

POLÍGONO 1 - LÍMITE Y PERÍMETRO

RETRANQUEO EN PARCELAS SEGÚN EL PGOU

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

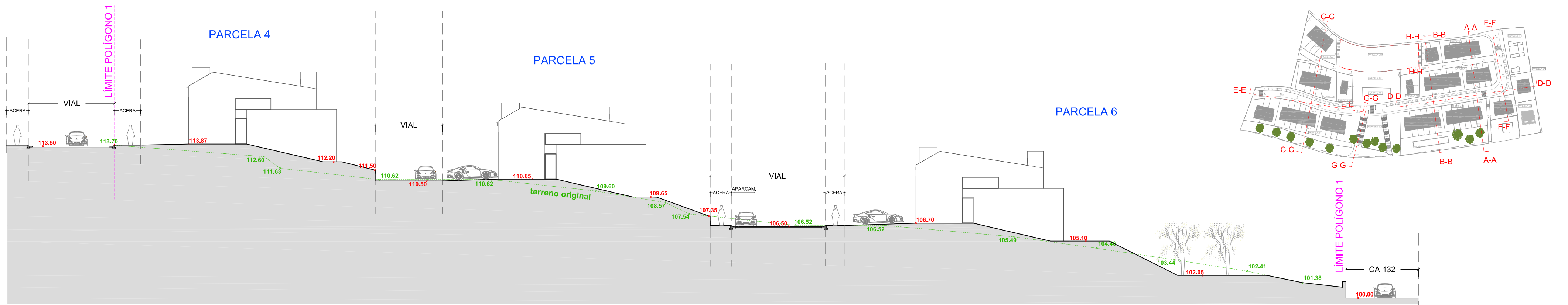
ZONA DE MOVIMIENTO EN LAS PARCELAS



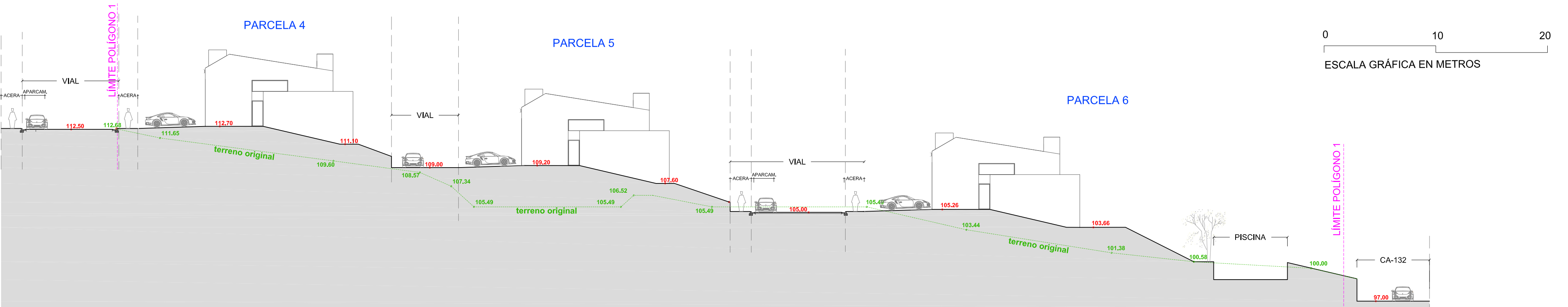
05 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLÍGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES_1/400

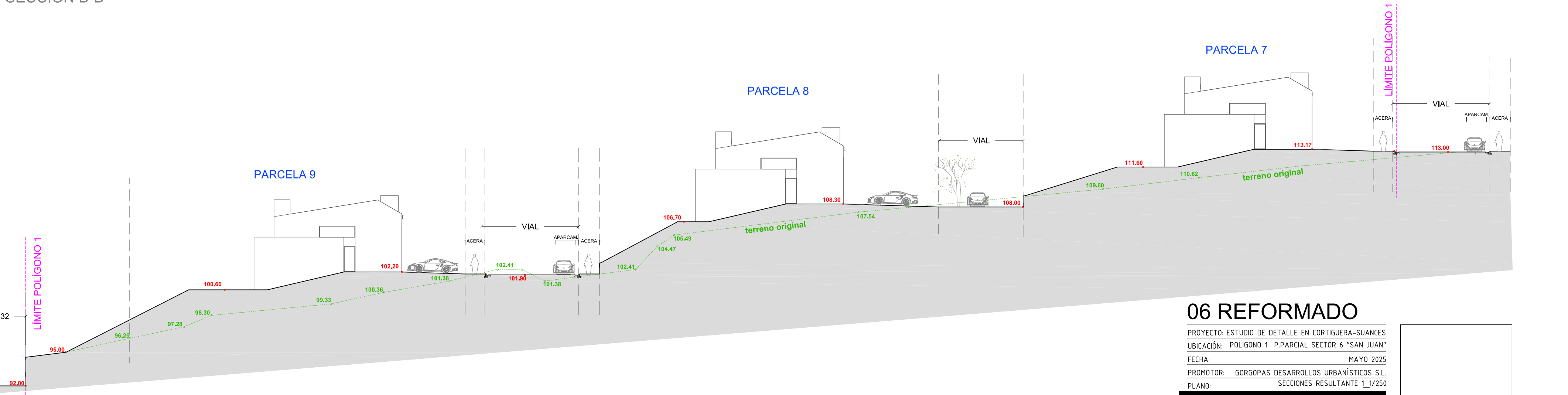
MMIT arquitectos



SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B



SECCIÓN C-C

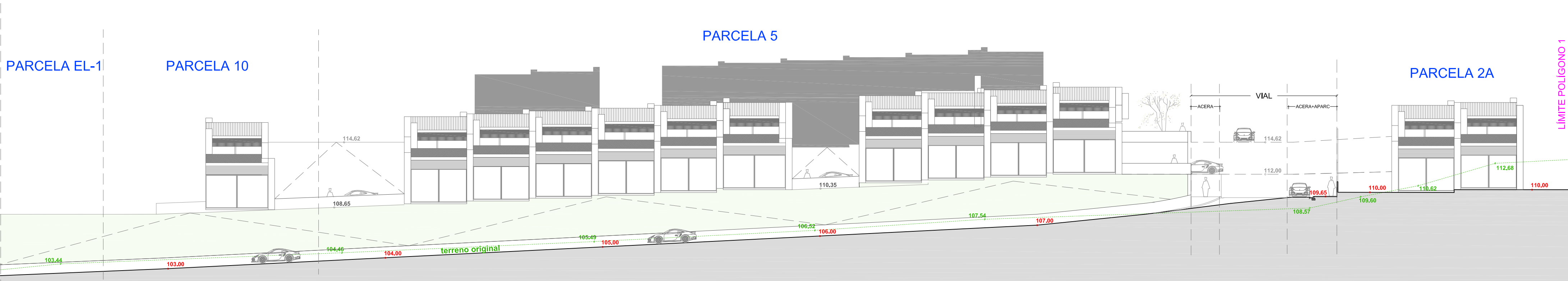
06 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: SECCIONES RESULTANTE 1_1/250

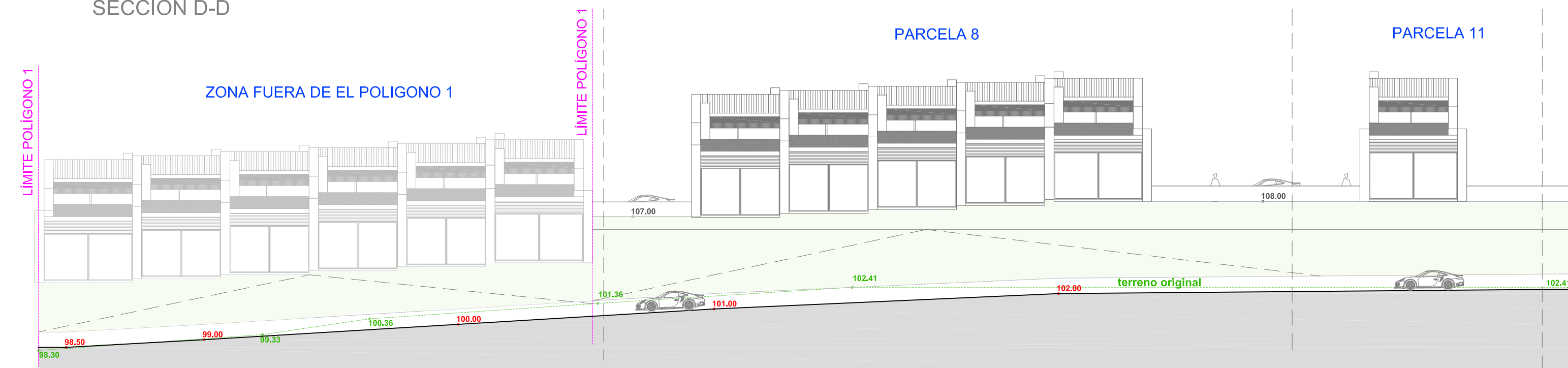


MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
AGUSTÍN MONTES GARCÍA - ALBERTO MONTES GARCÍA - JAVIER TERÁN ALONSO, ARQUITECTOS
puerto deportivo marina de santander - edificio mouro 5 - 3ºb - 39600 - Teléfono - Fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com

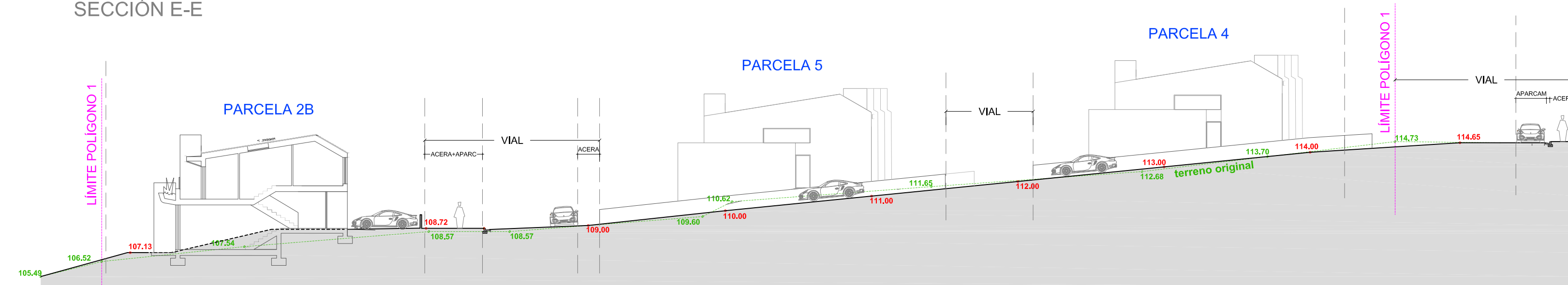




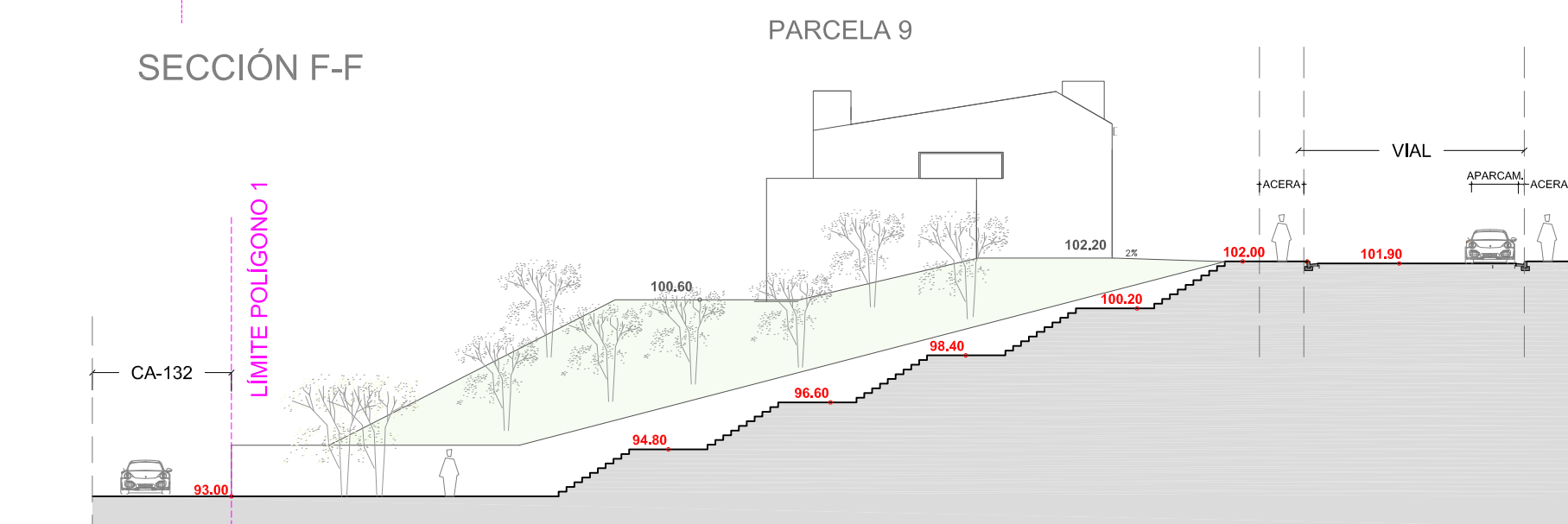
SECCIÓN D-D



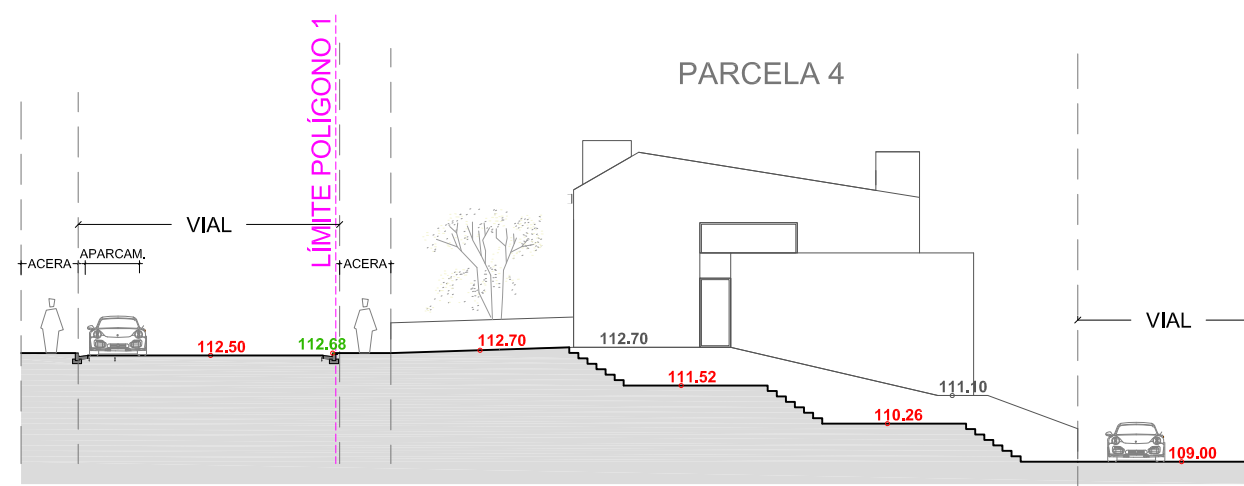
SECCIÓN E-E



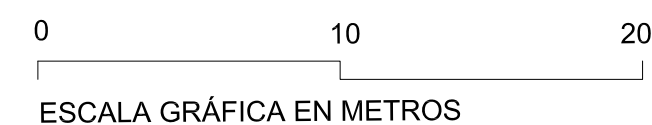
SECCIÓN F-F



SECCIÓN G-G

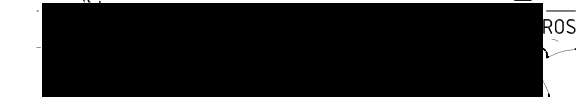


SECCIÓN H-H



07 REFORMADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: MAYO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
SECCIONES RESULTANTE 2_1/250
PI ANJO:



mm:it arquitectos
PUERTO DEPORTIVO MARINA DE SANTANDER - EDIFICIO MOURU 5 - 39b - 39600 - Teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mm:itarquitectos.com



Documentación complementaria Expediente 2025 /636

Ayuntamiento Suances
Estudio de detalle en el Plan Parcial sector 6 polígono "San Juan"
Cortiguera, Suances
Julio 2025

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SUANCES

NºEXPEDIENTE: **2025/636**

PETICIONARIO: GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS SL

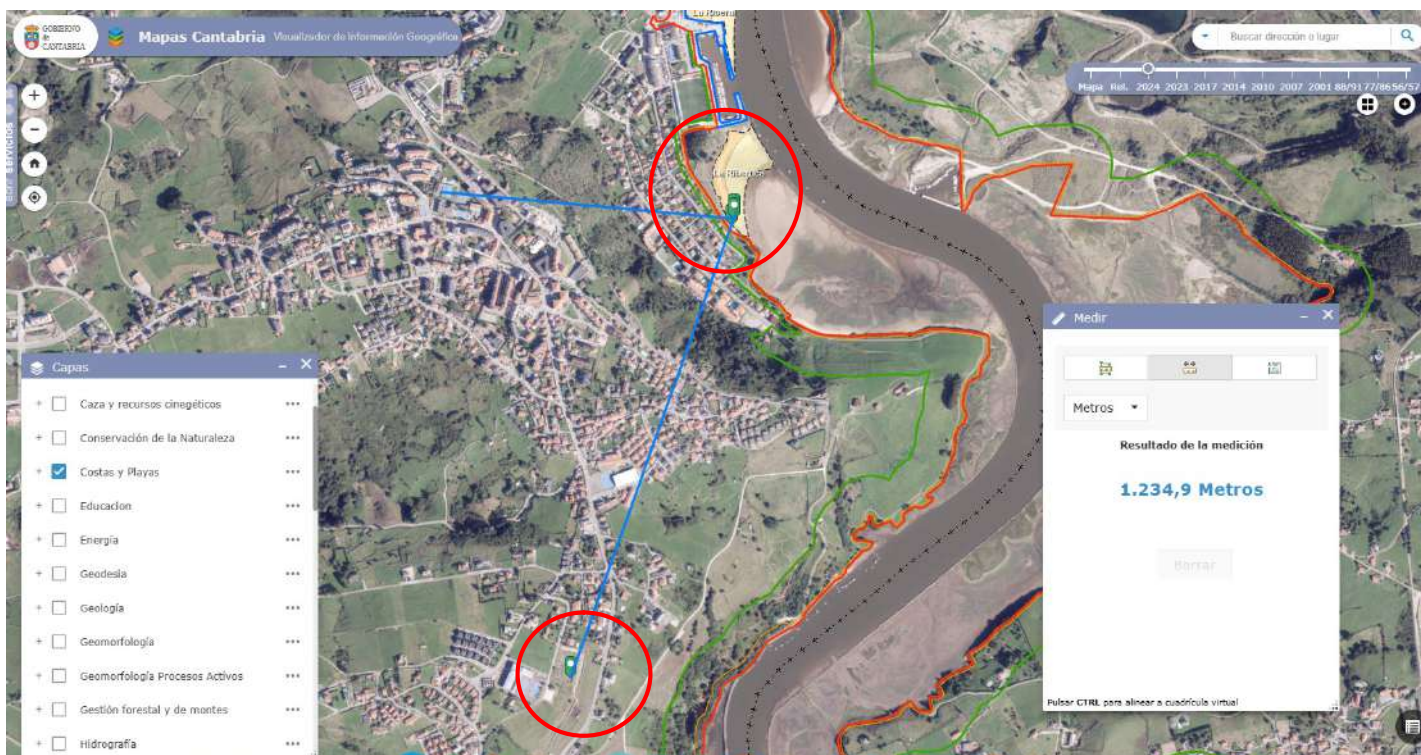
DENOMINACIÓN: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6 POLIGONO 1 "SAN JUAN"

MUNICIPIO: CORTIGUERA - SUANCES

Se adjunta documentación complementaria al estudio de detalle presentado en junio de 2025

A continuación se adjunta la información aclaratoria del artículo 30 de la ley de costas:

- 1- La zona de influencia de las parcelas objeto del estudio de detalle se sitúan a una **distancia superior a los 500 metros de la playa de la Riberuca** por lo que no es necesario realizar las reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.



La distancia entre las parcelas de **estudio de detalle** y **la playa de la Riberuca** es de **1234,9 metros** distancia tomada en el mapa del Gobierno de Cantabria por lo que se sitúa fuera de la zona de afección establecida en artículo 30 de la Ley de Costas

- 2- Respecto a las construcciones proyectadas se adaptan a la legislación urbanística vigente, evita la formación de pantallas y acumulación de volúmenes.
Una de las premisas principales de las **construcciones proyectadas** es la **adaptación a la pendiente** y **evitar el impacto visual integrándose con el entorno** y **con las edificaciones existentes en la zona**.



Posición de las construcciones proyectadas

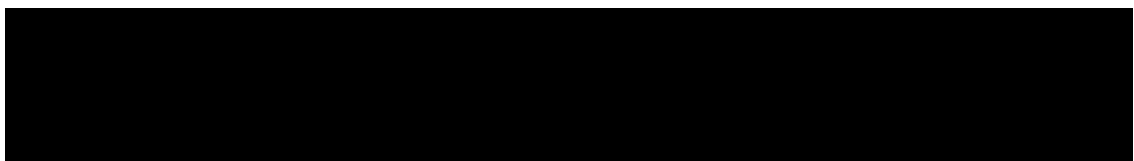


Integración de las construcciones con el entorno

Reciban un cordial saludo,

Santander, julio de 2025

Fdo: **MMiT arquitectura y urbanismo S.L.**



Agustín Montes Gaisán

Alberto Montes Gaisán

Javier Terán Alonso



Documentación complementaria Expediente 2025 /636

Ayuntamiento Suances
Estudio de detalle en el Plan Parcial sector 6 polígono "San Juan"
Cortiguera, Suances
Julio 2025

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SUANCES

NºEXPEDIENTE: **2025/636**

PETICIONARIO: GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS SL

DENOMINACIÓN: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6 POLIGONO 1 "SAN JUAN"

MUNICIPIO: CORTIGUERA - SUANCES

Se adjunta documentación complementaria al estudio de detalle presentado en junio de 2025

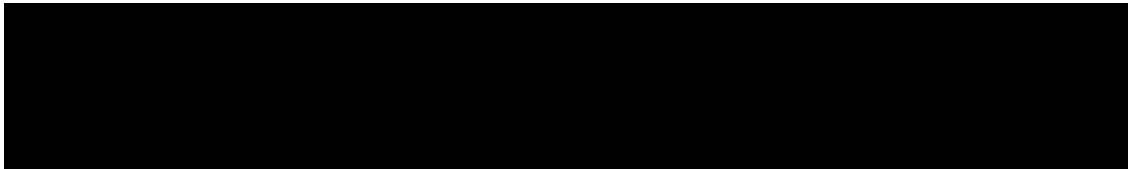
A continuación se adjunta la información aclaratoria del artículo 30 de la ley de costas:

- 1- Se adjunta plano con los límites de Costas y con la línea de servidumbre de influencia.

Reciban un cordial saludo,

Santander, julio de 2025

Fdo: **MMiT arquitectura y urbanismo S.L.**



Agustín Montes Gaisán

Alberto Montes Gaisán

Javier Terán Alonso

Mi Mapa

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE INFLUENCIA

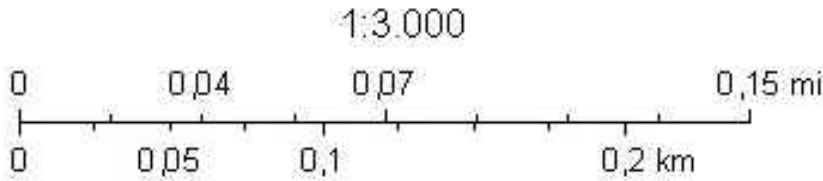


julio 8, 2025

Deslinde de DPMT y Servidumbres Asociadas

- Deslinde de Dominio Público Marítimo-Terrestre
- Servidumbre de Protección
- Servidumbre de Tránsito
- Límites Municipales

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE INFLUENCIA



Demarcación de Costas-IHM-Gobierno de Cantabria;
Gobierno de Cantabria e IGN-CNIG. Capa SPOT
perteneiente a CNES 2009 Spot IMAGE y obtenida a
través del PNT; Gobierno de Cantabria-IGN, Sistema
Cartográfico Nacional

Mapa realizado con el visualizador de información geográfica del
© Información perteneciente a la Administración o Administraciones productoras

01

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CORTIGUERA-SUANCES
UBICACIÓN: POLIGONO 1 P.PARCIAL SECTOR 6 "SAN JUAN"
FECHA: ENERO 2025
PROMOTOR: GORGOPAS DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.L.
PLANO: LÍMITES CON LÍNEA DE COSTAS_1/2500

mmi: arquitectura y urbanismo s.l.p.
augustín montes gascán - alberto montes gascán - javier terán alonso, arquitectos
puerto deportivo marina de santander - edificio moure 5 - 39b - 39600 - teléfono - fax: 942.36.90.30 - www.mmitarquitectos.com

mmi:arquitectos



Documentación complementaria Expediente 2025 /636

Ayuntamiento Suances
Estudio de detalle en el Plan Parcial sector 6 polígono "San Juan"
Cortiguera, Suances
Julio 2025



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SUANCES

NºEXPEDIENTE: **2025/636**

PETICIONARIO: GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS SL

DENOMINACIÓN: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6 POLIGONO 1 "SAN JUAN"

MUNICIPIO: CORTIGUERA - SUANCES

Se adjunta fotocomposiciones adicionales de la zona.









Documentación complementaria Expediente 2025 /636
ANEXO CUMPLIMIENTO INFORME DE COSTAS

Ayuntamiento de Suances
Estudio de detalle en el Plan Parcial sector 6 polígono "San Juan"
Cortiguera, Suances
Julio 2025

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SUANCES

NºEXPEDIENTE: **2025/636**

PETICIONARIO: GORGOPAS DESARROLLOS URBANISTICOS SL

DENOMINACIÓN: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 6 POLIGONO 1 "SAN JUAN"

MUNICIPIO: CORTIGUERA - SUANCES

De conformidad con el informe remitido por Costas a efectos de su cumplimiento, en el momento de la redacción del estudio de detalle se han tenido en cuenta el cumplimiento del planeamiento y las medidas necesarias para evitar la formación de barreras arquitectónicas.

A estos efectos se aportan las infografías de las edificaciones donde se ve la implantación de las viviendas previstas sobre el terreno.

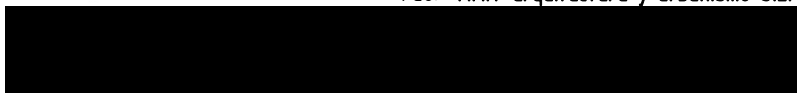






Santander, julio de 2025

Fdo: **MMiT arquitectura y urbanismo S.L.**



Agustín Montes Gaisán

Alberto Montes Gaisán

Javier Terán Alonso



O F I C I O

S/REF. 2025/151

N/REF. PLA01/25/39/0007-PLA02/01 JOA/LE

ASUNTO Estudio de Detalle en Polígono 1 del Sector
6 (Plan parcial San Juan) en Cortiguera, en el T.M. de
Suances

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

SIR

Con fecha 27.07.25 se ha recibido su solicitud de informe sobre el documento indicado en el asunto. Se adjunta un enlace para la descarga de los documentos adicionales aportados al expediente urbanístico a raíz del informe de sugerencias y observaciones emitido por esta Demarcación con fecha 14.07.25 según el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

El oficio de remisión incluye una diligencia que acredita que la documentación adicional incorporada al expediente es la remitida a través del citado enlace de descarga (que incluye un código seguro de verificación). No se indica el estado de tramitación del expediente. Se entiende que el informe solicitado es el previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, previo a la aprobación definitiva.

La documentación aportada incluye un anexo al Estudio de Detalle, suscrito por los técnicos redactores en julio de 2025, el cual pone de manifiesto que en su redacción se ha tenido en cuenta el cumplimiento del planeamiento vigente y se han adoptado las medidas necesarias para evitar la formación de barreras arquitectónicas. A estos efectos se aportan diversas infografías de las edificaciones, donde se puede apreciar la implantación de las viviendas previstas sobre el terreno.

Examinada esta documentación, se considera que es formalmente correcta. El Ayuntamiento de Suances, como administración urbanística competente, deberá valorar la justificación aportada acerca de la no formación de pantallas arquitectónicas en la parcela objeto del Estudio de Detalle, a la vista de la ordenación de volúmenes en la ladera que se refleja en las infografías aportadas.

En conclusión, y de forma condicionada al cumplimiento de las observaciones anteriores, esta Demarcación emite informe favorable sobre el documento, según lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas.

El Jefe de la Demarcación,

José Antonio Osorio Manso

CORREO ELECTRÓNICO

buzon-dccantabria@miteco.es

C/ JUAN DE HERRERA, 18 2º
SANTANDER 39002

Teléfono 942373968

Página 1 de 1

