

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS EN CALLE SAN MARTÍN, N°6, 8 y 16. SUANCES

Construcción 2 Edificios de 13 y 10 viviendas, plazas de garaje y trasteros

PROMOTOR:

MILTON HOMES S.L.

arquitectos

David Ceballos Rodríguez _ Carlos Alberto Gómez Santos

ceroarquitectura

DICIEMBRE 2024

ÍNDICE

I. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 01.- Datos generales.
- 02.- Objeto del estudio de detalle.
- 03.- Descripción del ámbito de intervención.
- 04.- Determinaciones del estudio de detalle.
- 05.- Cumplimiento de la normativa urbanística.
- 06.- Justificación y viabilidad de la propuesta.

III. PLANOS

IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA

Tira de cuerdas oficial
Nota registral 26/26/2024
Contrato Compra-Venta 21/08/2024

I DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vista general aérea de la zona en la que se ubica el área de intervención



Vista de las parcelas norte desde la calle Ceballos



Vista de las parcelas norte desde la calle Ceballos



Vista del edificio de San Martín 6 desde el sur.



Vista de la parcela de San Martín 16 desde el este. A la derecha, las dos edificaciones de San Martín 8



Vista de las parcelas colindantes al este de San Martín 16



Vista panorámica del conjunto desde la calle San Martín, entre zona Norte y zona Sur



Vista del inicio del camino peatonal desde la calle San Martín, pendiente de urbanizar.



Vista del inicio del camino peatonal desde la calle Ceballos, pendiente de terminar de urbanizar.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

01.-DATOS GENERALES

Autor del encargo:

El encargo de este proyecto lo realiza MILTON HOMES S.L., con CIF B56283344, y domicilio a efectos de notificaciones en CR/Zorrotza-Kastrexana 42, Bilbao.
Tlf: 680308482. e-mail: zigor@miltonhomes.es

Situación:

Parcelas urbanas en Calle San Martín, números 6, 8 y 16, en el núcleo de Suances, municipio de Suances.

Referencias Catastrales:

6096103VP1059N - Calle San Martín, nº 6
6096102VP1059N - Calle San Martín, nº 8
5895504VP1059N - Calle San Martín, nº 16

Arquitecto Autor del Estudio de Detalle:

David Ceballos Rodríguez (nºcol. [REDACTED] COACan), con NIF [REDACTED]
[REDACTED] Carlos Alberto G [REDACTED] antos (nºcol. [REDACTED]
COACan), con NIF [REDACTED].

Para estos efectos con domicilio profesional en calle Consolación, nº 23, 1º, 39300 Torrelavega, Cantabria.

Tlf: [REDACTED]

Email: ceroarquitectura@coacan.es

Marco Normativo Municipal:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES aprobado por la CRU con fecha 12 de Julio de 1990 (BOC 09/10/1990) y posteriores modificaciones.

02.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle REFUNDIDO por encargo de MILTON HOMES S.L., sociedad mercantil promotora inmobiliaria que va a desarrollar la construcción de 2 edificios de viviendas, garajes y trasteros, en las parcelas sitas en la Calle San Martín, nº6, 8 y 16, en base a lo comentado en reuniones previas con el arquitecto municipal, con el objeto de definir y determinar los volúmenes y rasantes de proyecto.

La necesidad de redactar Estudio de Detalle viene determinada por la aplicación del artículo X.4.5, apartado 2, del PGOU de Suances, que permite la reordenación de la volumetría y edificabilidad con los parámetros indicados.

Además, la existencia de un muro de mampostería de piedra en la alineación norte de las parcelas recayentes a la Calle Ceballos, coincidente con la alineación obligatoria según el plano 5.4 del PGOU, que sirve de contención de la rasante actual de las parcelas y forma parte de la memoria histórica de la bajada a la playa, que se pretende mantener, conservar y rehabilitar, obliga a definir claramente a través de este estudio de detalle las rasantes máximas permitidas.

Este documento se redacta teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 82 de la Ley de Cantabria 5/2022 del 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, así como las ordenanzas y normativas contenidas en el Plan General de Suances.

Además, el Estudio de Detalle corrige y ajusta parcialmente la Tira de Cuerdas emitida por el Ayuntamiento con fecha 18/12/2024, en especial en la cesión que se marca en el frente este de la parcela con Ref. catastral 6096103VP1059N, ya que el camino marcado en el PGOU como "P" peatonal, ya está ejecutado, prácticamente en su totalidad. Se aclara detalladamente en los siguientes apartados.

03.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

3.1. Emplazamiento

El ámbito de intervención objeto de este estudio de detalle, que recoge las 3 parcelas catastrales antes mencionadas, en la zona de la bajada del pueblo a la zona de la playa, justo en la margen de terreno que envuelve la última curva de la calle Ceballos, antes de enfilar la recta que termina de bajar a la zona de la playa.

La calle San Martín, que nace previamente al desarrollo de la curva, articula las parcelas nº6 y nº8 (Ref. Cat. 6096103VP1059N y 6096102VP1059N), recayentes al norte, a la calle Ceballos, y la parcela nº16 (Ref. Cat. 5895504VP1059N), hacia el sur, formando todas ellas parte de la misma unidad de propiedad registral, tal como se muestra en la Nota Registral adjunta.

Las parcelas ubicadas al norte, contienen 3 edificaciones en medianera (2 en la parcela catastral nº6096102VP1059N y una en la parcela catastral nº6096103VP1059N), en estado actual de abandono y con riesgo de ruina, que serán reemplazadas en virtud del artículo X.4.5, apartado 2, del PGOU de Suances.

Se trata de una localización privilegiada y clave dentro del entorno centro, ya que se encuentra en el punto medio entre la Iglesia de La Asunción y la Plaza de la Llama, dos hitos dentro de la ciudad.



Imagen aérea con la zona abarcada por las tres parcelas

3.2. Parcelario

El ámbito de intervención está constituido por tres parcelas catastrales, que se muestran separadas en la cartografía catastral por un vial intermedio (calle San Martín), si bien según la Nota Registral, forman todas ellas, incluido dicho camino, parte de la misma propiedad.

La superficie catastral de las parcelas coincide con el levantamiento topográfico realizado, a excepción de en la parcela San Martín, 8 (ref.Catastral: 6096102VP1059N), en la que una errata del grafismo de Catastro considera que la escalinata de acceso desde la calle Ceballos es pública, sin embargo, la de San Martín, 6 (ref.Catastral: 6096103VP1059N) sí está incorporada a la parcela. Así pues, esa escalinata forma claramente parte de la parcela.

Las referencias y fichas catastrales de las parcelas son las siguientes:

- Parcela San Martín 16: **5895504VP1059N**



Ficha catastral de la parcela de San Martín 16. Superficie: 1.692,76 m²

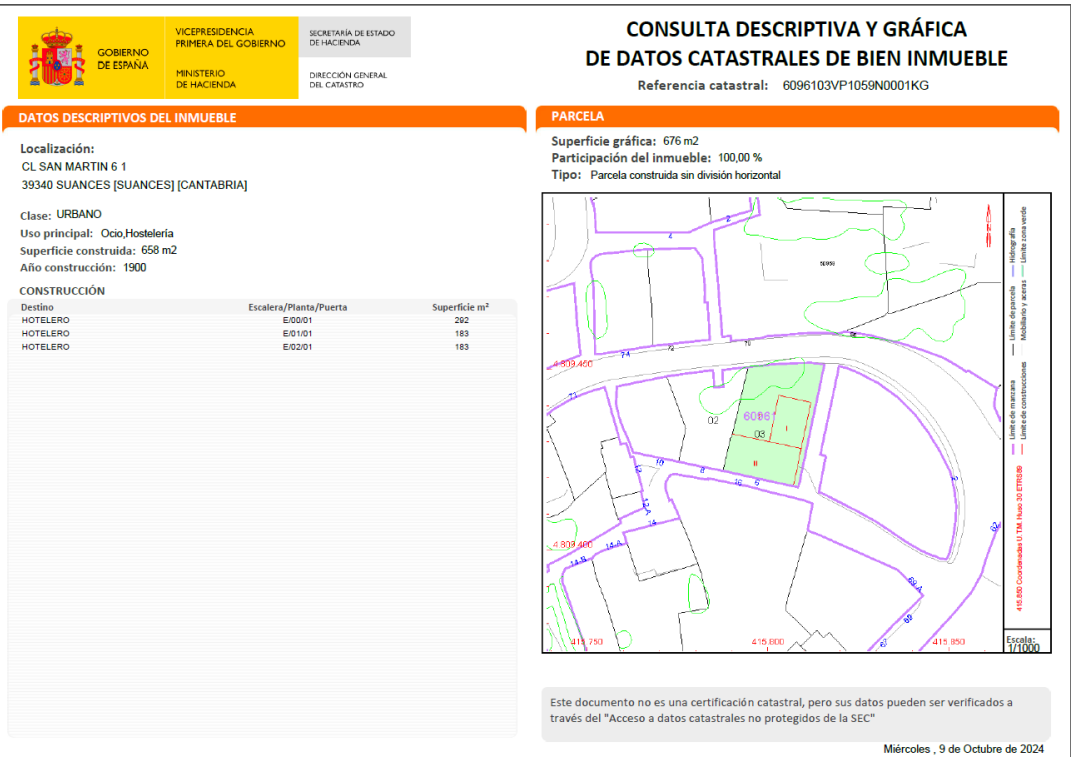
- Parcela San Martín 8: **6096102VP1059N**



Ficha catastral de la parcela de San Martín 8. Superficie: *417,12 m²

*La diferencia con los 406m² de Catastro se corresponde con el espacio de la escalinata norte.

- Parcela San Martín 6: **6096103VP1059N**



Ficha catastral de la parcela de San Martín 6. Superficie: 676,45 m²

3.3. Límites, forma y topografía.

El ámbito de intervención se divide en dos zonas claramente diferenciadas, en adelante zona Norte (parcelas San Martín 6 y 8), y zona Sur (parcela San Martín 16), y limita:

ZONA NORTE (Parcelas San Martín 6 y 8):

- Al Norte, con vial público urbanizado, calle Ceballos.
- Al Este, con vial público, camino peatonal "P" y resto de calle San Martín.
- Al Sur, con vial público, calle San Martín.
- Al Oeste, con parcela privada edificada, parcialmente en medianera.

ZONA SUR (Parcela San Martín 16):

- Al Norte, con vial público, calle San Martín.
- Al Este, con parcela privada edificada.
- Al SurEste, con parcelas privadas edificadas.
- Al Oeste, con parcela privada edificada, y vial público, calle San Martín.

El ámbito de intervención es discontinuo y tiene una geometría irregular, resultado de la unión de las tres parcelas y la ampliación del vial intermedio (calle San Martín), y el terreno presenta una pendiente ascendente hacia el sur en la zona Norte, y pendiente descendente hacia el sur en la zona Sur.

Una de las características principales de la zona Norte la conforman los muros de contención y límite norte de las parcelas, de mampostería de piedra, característicos de la carretera de bajada a la playa, y que forman parte de la memoria histórica del pueblo, y que consideramos mantener, conservar y restaurar, pasando a formar parte del cierre de frente de parcela y mejorando la integración del conjunto en el entorno.

04.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo II.2.5 del PGOU de Suances, la figura del Estudio de Detalle se redacta para debida aplicación del Plan General con algunos de los siguientes objetivos:

- A. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- B. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- C. Ordenar los volúmenes edificatorios · definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos

En este caso concreto, las determinaciones son:

4.1.- Ajustar las alineaciones a las determinaciones de la Tira de Cuerdas, y modificar la alineación Este de la misma en el contacto de la parcela de San Martín 6 con el camino peatonal. Establecer las rasantes definitivas y de proyecto con respecto a las originales.

4.2.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan: agrupación de volúmenes en parcelas norte, manteniendo alturas en cada parcela.

4.3.- Definir la ordenación de los viales (vial entre parcelas Norte y parcela Sur) y espacios libres públicos del entorno (camino peatonal Este).

4.1 Reajuste de alineaciones y rasantes. Ajuste de la cesión y alineación con el camino peatonal.

Alineaciones

El Ayuntamiento de Suances emite la Tira de Cuerdas (T.C.) con fecha 18/12/2024 (exp. 2024/1400 T.C.), en la que se establecen las cesiones sobre las 3 parcelas, la superficie de urbanización y las áreas de movimiento en cada una de ellas.

Se establecen dos cesiones, a las que llamaremos cesión A (cesión al Este de la parcela San Martín 6, para ejecución de canino peatonal), y cesión B (al norte de la parcela San Martín 16, para ensanchamiento de la calle San Martín).

Este Estudio de Detalle acepta la cesión B (262,00 m²) y la alineación de cierre de parcela que se fija en la T.C., y propone un pequeño reajuste de la cesión A, según se describe a continuación.

El objeto de la cesión A, al Este de la parcela San Martín 6, es de facto, completar la cesión y urbanización del camino peatonal (marcado en el plano 5.4 del PGOU con la letra "P") que une la calle Ceballos y la calle San Martín.

Este camino, en apariencia está ya ejecutado, y cerrado provisionalmente en su arranque inferior con una portilla de madera. Habiendo solapado el plano 5.4 del PGOU sobre la base gráfica del levantamiento, nos percatamos de que este camino se ha ejecutado en una posición distinta y distante de nuestra edificación, seguramente para evitar el descalce de nuestra cimentación, en su momento.

Consultadas la base catastral y las ortofotos del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se observa que el camino se ejecutó en torno al año 2006, fecha en la que refleja Catastro la construcción del edificio colindante (calle San Martín 2), destinado a hotel o apartamentos "Costa Esmeralda". Es decir, se ejecutó como parte de la cesión establecida en el PGOU, fijando ya un trazado claro de ese camino.

Según el levantamiento topográfico, la anchura libre del camino es aproximadamente de 3 metros libres, variando en función de la zona donde se tome la medida, variando desde 2,78 metros en la llegada superior a 3,00 metros en la zona central, incluyendo el espesor de nuestro muro de cierre Este de la parcela San Martín 6.

Así pues, en conversaciones con los servicios técnicos municipales, y tras comprobar la medida planteada por el PGOU, se decide establecer una cesión que garantice un ancho libre de 3 metros en el camino peatonal, retranqueando nuestro muro de cierre hasta la distancia que garantice esa medida.

De esta manera, la cesión B, fijada con dicha alineación propuesta, será de un total de 3,00 m², frente a los 52 m² propuestos por la TC.

Rasantes

En la parcela sur (San Martín 16), la rasante de proyecto respetará la rasante original en todos los puntos de contacto con parcelas colindantes o con el cierre de parcela, pudiendo generar taludes en el interior para salvar las posibles diferencias de cota, de hasta 30° de inclinación, partiendo de dicho punto de contacto. Se grafía en los planos PU.06 a PU.09 las rasantes originales y modificadas, y el cumplimiento de los movimientos de tierras en el interior de las parcelas.

Con respecto a la rasante en la alineación Norte de las parcelas recayentes a la calle Ceballos, se considera el mantenimiento del muro de mampostería de piedra, característico de la carretera de bajada a la playa, y que forma parte de la memoria histórica del pueblo, y que consideramos mantener, conservar y restaurar, pasando a formar parte del cierre de frente de parcela y mejorando la integración del conjunto en el entorno.

En este caso, el movimiento de tierras interno de la parcela y posibles envolventes de sótano enterrado, se considera partiendo desde el punto de coronación del muro en su cara exterior, en contacto con la vía pública, tal como se grafía por ejemplo en los perfiles S.01, S.02 y S.03.

Con respecto al muro lateral del camino peatonal, que deberá ejecutarse de nuevo, a 3 metros de distancia libre de obstáculos con respecto al muro opuesto, se copiará en el mismo material existente (mampostería de piedra) y manteniendo la misma cota de coronación que tiene en la actualidad. Se detallará el perfil de dicho muro en el proyecto de ejecución.

4.2. Ordenación de los volúmenes edificatorios según las Ordenanzas del PGOU.

En primer lugar, cabe aclarar con respecto al área de movimiento de la parcela de San Martín nº16, sobre la que la Ordenanza de aplicación es "Ordenanza nº5 (Edificación en laderas)", que la distancia a colindantes establecida en el artículo X.6.5 es un mínimo de 3 metros ó la mitad de la altura de coronación, razón por la cual se anexa un plano con las diferentes distancias mínimas en función de las alturas o plantas de la edificación en cada zona.

Dicho esto, se establecen dos zonas de intervención claramente diferenciadas, la primera correspondiente a las parcelas Norte (San Martín 6 y 8) y la segunda correspondiente a la parcela Sur (San Martín 16).

Parcela Sur (Calle San Martín 16)

La ordenación del volumen en la parcela sur, responde a los parámetros de la Ordenanza nº5 "Edificación en laderas", que es la que corresponde a esta parcela. Los parámetros de dicha ordenanza establecen una distancia mínima a colindantes de 3 metros ó $H/2$, siendo H la altura de coronación en cada punto de fachada. La distancia de la edificación a la alineación exterior será en cualquier caso al menos 5 metros.

En nuestro caso, este estudio de detalle fija el área de movimiento máxima o envolvente cerrada de cada uno de los niveles (Plantas Baja, Primera y Segunda), y justifica el cumplimiento de dichas distancias para cada uno de ellos, en función de la altura al alero correspondiente a cada planta (medida desde la cara inferior del forjado de techo de cada planta).

En el caso de la distancia a la alineación de cierre de parcela, la edificación se posiciona a más de 5 metros de distancia en el punto medio de fachada y en los dos tercios hacia el este, y a 4,71 metros en el extremo oeste, es decir, está ligeramente girada con respecto al cierre de parcela pero con la mayoría de su fachada a más de 5 metros.

En el caso de la distancia a colindantes, dada las características singulares del edificio proyectado, en el que las plantas superiores se van retranqueando con respecto a las inferiores, a modo de aterrazamientos, se considera la distancia a colindantes para cada envolvente en función de su nivel de planta:

Nivel de planta	Altura de coronación (H) en metros	Distancia mínima a colindantes (H/2) en metros, con un mínimo de 3m.
Planta Baja (PB)	2,89 m	3,00 m
Planta Primera (P1)	6,13 m	3,07 m
Planta Segunda (P2)	9,37 m	4,69 m

Se puede comprobar el cumplimiento de estas distancias a colindantes y cotas a alineación de cierre de parcela en el plano PU.05 anexo.

Parcela Norte (Calle San Martín 6 y 8)

En el caso de las parcelas Norte, se rigen por la Ordenanza nº3 "Ordenación Actual", que establece en el artículo X.4.5, apartado 2, que

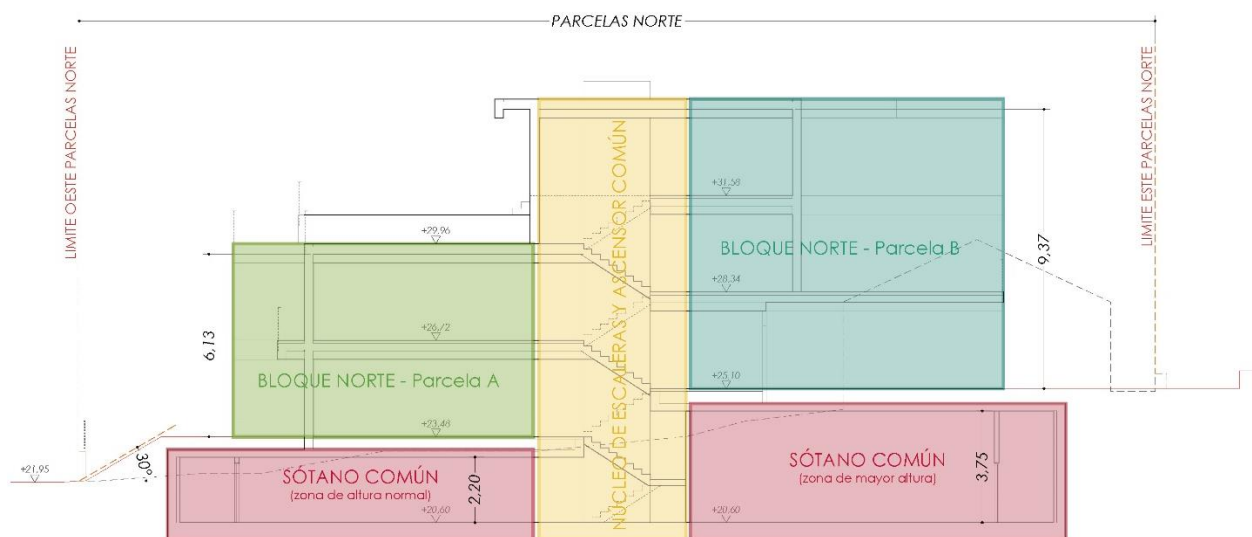
"En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a cuatro (4) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros."

En nuestro caso, se plantea un caso no contemplado en la parcela ubicada al Este (San Martín nº6), ya que el edificio antiguo es edificación colectiva (uso hostel y apartamentos) pero tiene 3 plantas (baja +2). En el caso de la parcela Oeste (San Martín nº8), las edificaciones antiguas son viviendas unifamiliares y de dos plantas.

Así pues, este estudio de detalle propone mantener las alturas existentes en cada una de las parcelas, 2 plantas para San Martín nº8 y 3 plantas para San Martín nº6, reordenando el volumen al

menos a 5 metros de distancia de los cierres de parcela, y adosando ambos edificios en la medianera que marca la divisoria entre parcelas.

Además, para adaptarse al máximo a la pendiente este-oeste del terreno y del vial público, el bloque de 2 alturas de San Martín n°8 se situará media planta por debajo de San Martín n°6, compartiendo núcleo de ascensor y escaleras, que tendrán paradas a medias plantas para dar acceso a todas las viviendas.



Esquema en sección de las parcelas norte y sus volúmenes

Tanto las alineaciones como las rasantes y envolventes máximas quedan definidas y grafiadas en los planos adjuntos.

4.3. Definición de la ordenación de los viales y espacio libre público.

En la Tira de Cuerdas se establece una superficie de urbanización de 964 m², si bien adaptada al ajuste de la cesión del camino peatonal quedará en 915 m², ya que la cesión real para ejecutar el ensanchamiento del camino peatonal es de 3 m². No obstante, se estará a disposición de los servicios técnicos municipales de cara a ejecutar la urbanización de la superficie cedida y/o afectada por la obra según su criterio en relación a cotas, superficies y acabados.

Dentro de esta superficie está contemplada la superficie completa de la calle San Martín, desde el acceso de coches de la parcela colindante este (Hotel), punto donde termina la acera, hasta el límite del vial al oeste, en contacto con la isleta triangular que contiene una palmera.

En el frente de la calle Ceballos se ejecutará la urbanización de la acera y calzada hasta el eje del vial y con los límites marcados en la tira de cuerdas.

En cuanto al camino peatonal que conecta la calle Ceballos y la calle San Martín, se urbanizará por completo, reparando la superficie del muro de cierre este en contacto con la parcela del hotel, ejecutando un nuevo muro de cierre oeste, idéntico al existente, en cotas, alturas y acabado, y disponiéndolo de manera que la medida libre mínima del camino sea de 3 metros. El pavimento se restaurará por completo, disponiendo el peldañado adecuado a la pendiente,

pavimento antideslizante, pasamanos de ayuda a personas mayores, iluminación de balizamiento y posicionamiento, todo ello en coordinación con los servicios técnicos municipales.

En el proyecto de ejecución definirá el perfil completo del camino peatonal, ajustando el peldañado según las indicaciones de los servicios técnicos municipales y detallando el alzado de ambos muros de cierre, este y oeste.

Toda la propuesta de ordenación y urbanización del entorno queda definida y grafiada en el planos adjuntos.

05.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El municipio de Suances cuenta con Plan General de Ordenación Urbana – PGOU, Aprobación Definitiva 12/07/1990 (BOC 09/10/90) y revisión y adaptación de Julio de 1996.

Las parcelas objeto de este estudio de detalle tienen una clasificación de SUELO URBANO, y se rigen por dos ordenanzas diferentes, según su emplazamiento.

- Parcela A (Ref.Catastral: 6096102VP1059N) Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL
- Parcela B (Ref.Catastral: 6096103VP1059N) Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL
- Parcela C (Ref.Catastral: 5895504VP1059N) Ordenanza nº5: EDIFICACIÓN EN LADERAS

En las **parcelas A y B**, se desarrollará el **BLOQUE NORTE**, mientras que en la **parcela C** se desarrollará el **BLOQUE SUR**.

BLOQUE NORTE

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de Ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES, TEXTO REFUNDIDO aprobado por la CROTU en julio de 1996.	
Ordenanza de aplicación:	
Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL	

Parámetros	PGOU Suances Texto Refundido Julio 1996	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Ordenación Actual (O.A.)	Ordenación Actual (O.A.)
Edificabilidad máxima	Existente (918,00 m²)	Existente (918,00 m²)
Ocupación máxima	Área de Movimiento s/Tira de Cuerdas.	Área de Movimiento s/Tira de Cuerdas ajustada a la cesión oeste del camino peatonal.
Número de plantas	Existente ó 4 plantas (edificio antiguo colectivo) 2 plantas (edificio antiguo unifamiliar)	Propuesta: 3 plantas en Parcela B 2 plantas en Parcela A
Altura Máxima	Existente ó La correspondiente a 2/4 plantas	Propuesta: Parcela B: 3 plantas = 9,37 metros Parcela A: 2 plantas = 6,13 metros
Alineaciones	s/ Tira de Cuerdas	s/ Planos Anexos
Usos permitidos	Residencial	Residencial – Vivienda en Edificación Colectiva

BLOQUE SUR

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de Ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES, TEXTO REFUNDIDO aprobado por la CROTU en julio de 1996.	
Ordenanza de aplicación:	
Ordenanza nº5: EDIFICACIÓN EN LADERAS	

Parámetros	PGOU Suances Texto Refundido Julio 1996	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Edificación en Laderas	Edificación en Laderas
Edificabilidad máxima	Coef. Edificabilidad Bruta máxima: 0,45 $0,45 \times 1.692,76 = 761,74 \text{ m}^2$	Coef. Edificabilidad Bruta máx: 0,45 $0,45 \times 1.692,76 = 761,74 \text{ m}^2$
Ocupación máxima	25% sobre la superficie bruta de parcela	25% sobre la sup. bruta de parcela
Distancia a colindantes	H/2 ó 3 metros mínimo Siendo H=altura de coronación	H/2 ó 3 metros mínimo Siendo H=altura de coronación
Distancia a cierre de parcela	5 metros	5 metros con tolerancia de inclinación (ver memoria)
Número de plantas	3 plantas: Baja + 2	Propuesta: 3 plantas: Baja + 2
Altura Máxima	Altura máxima por pisos	Propuesta: 3 plantas: Baja + 2 = 9,37 metros
Alineaciones	s/ Tira de Cuerdas	s/Planos Anexos y Tira de Cuerdas
Usos permitidos	Residencial	Residencial – Vivienda en Edificación Colectiva

06.- JUSTIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

El ámbito de intervención y objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la superficie integrada por las 3 parcelas catastrales descritas anteriormente, para desarrollar la construcción de dos edificios de viviendas. En las **parcelas A y B**, se desarrollará el **BLOQUE NORTE**, mientras que en la **parcela C** se desarrollará el **BLOQUE SUR**.

Este conjunto de parcelas está clasificado íntegramente como Suelo Urbano, y calificado según parcelas en Ordenanza nº3 - Ordenación Actual (Parcelas A y B) y Ordenanza nº5 - Edificación en Laderas (Parcela C).

El desarrollo del bloque SUR, en la parcela C, se rige por las condiciones de volumen y resto de parámetros indicados en la ordenanza nº5, sin casos singulares, a excepción de la tolerancia de distancia a la alineación exterior al estar la fachada norte no exactamente paralela al cierre de parcela.

El desarrollo del bloque NORTE, en las parcelas A y B, responde al artículo X.4.5 de la ordenanza, que define el coeficiente de edificabilidad como el existente, y establece, en su apartado 2, las condiciones de volumen admitidas en caso de desaparición de la edificación:

"En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a cuatro (4) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros."

En este sentido, observamos que el PGOU no establece la casuística de que la edificación preexistente sea colectiva y tenga 3 plantas, algo posible y habitual. Por esta razón, **este estudio de detalle propone reordenar la edificabilidad existente sin superar las 3 alturas existentes, con el objeto de no aumentar el volumen existente en la zona y no interferir en vistas, respetando al máximo el entorno y fomentando la integración del volumen en el mismo.**

Además, siguiendo el hilo del anterior propósito, se propone que la edificación posible a desarrollar en la parcela A y en la parcela B, se adosen en medianera, compartiendo núcleo de comunicación, y adaptándose a la topografía, especialmente a la caída de cota en dirección este-oeste, de manera que el entorno respire mayores distancias a colindantes y no se colmate la zona de volúmenes individualizados.

La estrategia de reparto de la edificabilidad en el volumen propuesto, se guía en general por la ocupación de mayor superficie en plantas inferiores que en las superiores, generando terrazas en las plantas superiores y una difuminación del volumen con la altura, reduciendo así el impacto visual del volumen.

Por último, el estudio de detalle sirve para ratificar y/o ajustar parámetros establecidos en la Tira de Cuerdas, para la mejor integración del volumen en la parcela y el entorno, que básicamente son los siguientes:

- Ajuste de la cesión oeste de la Parcela B para fijar la medida libre mínima del camino en 3 metros de anchura.
- Agrupación de las áreas de movimiento de las parcelas A y B en un área de movimiento común, sobre y bajo rasante.
- Corrección del área de movimiento de la parcela C, concretamente de la distancia a colindantes, que debe ser H/2 ó 3 metros como mínimo.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, artículo 82, dado que se completa, adapta y/o se modifican determinaciones concretas establecidas en el PGOU:

“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.

...”

En Torrelavega a 20 de Diciembre de 2024

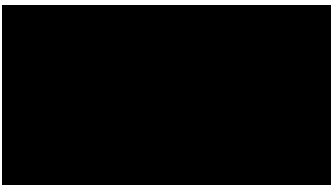
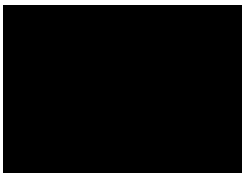
LOS ARQUITECTOS:
Fdo.:

EL PROMOTOR:
Fdo.:



David Ceballos Rodríguez

Carlos Alberto Gómez Santos



MILTON HOMES S.L.

E.R. Zigor Quintana Iturralde

III PLANOS

PU.01
PU.02
PU.03
PU.04
PU.05
PU.06
PU.07
PU.08
PU.09

EMPLAZAMIENTO. PGOU
PARCELAS. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
TIRA DE CUERDAS
PARCELAS. PLANEAMIENTO Y CESIONES
PARCELAS. OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO
PERFILES DE PARCELA Y RASANTES 01. ESTADO ACTUAL
PERFILES DE PARCELA Y RASANTES 02. ESTADO ACTUAL
RASANTES 01 Y VOLÚMENES. ESTADO PROPUESTO
RASANTES 02 Y VOLÚMENES. ESTADO PROPUESTO

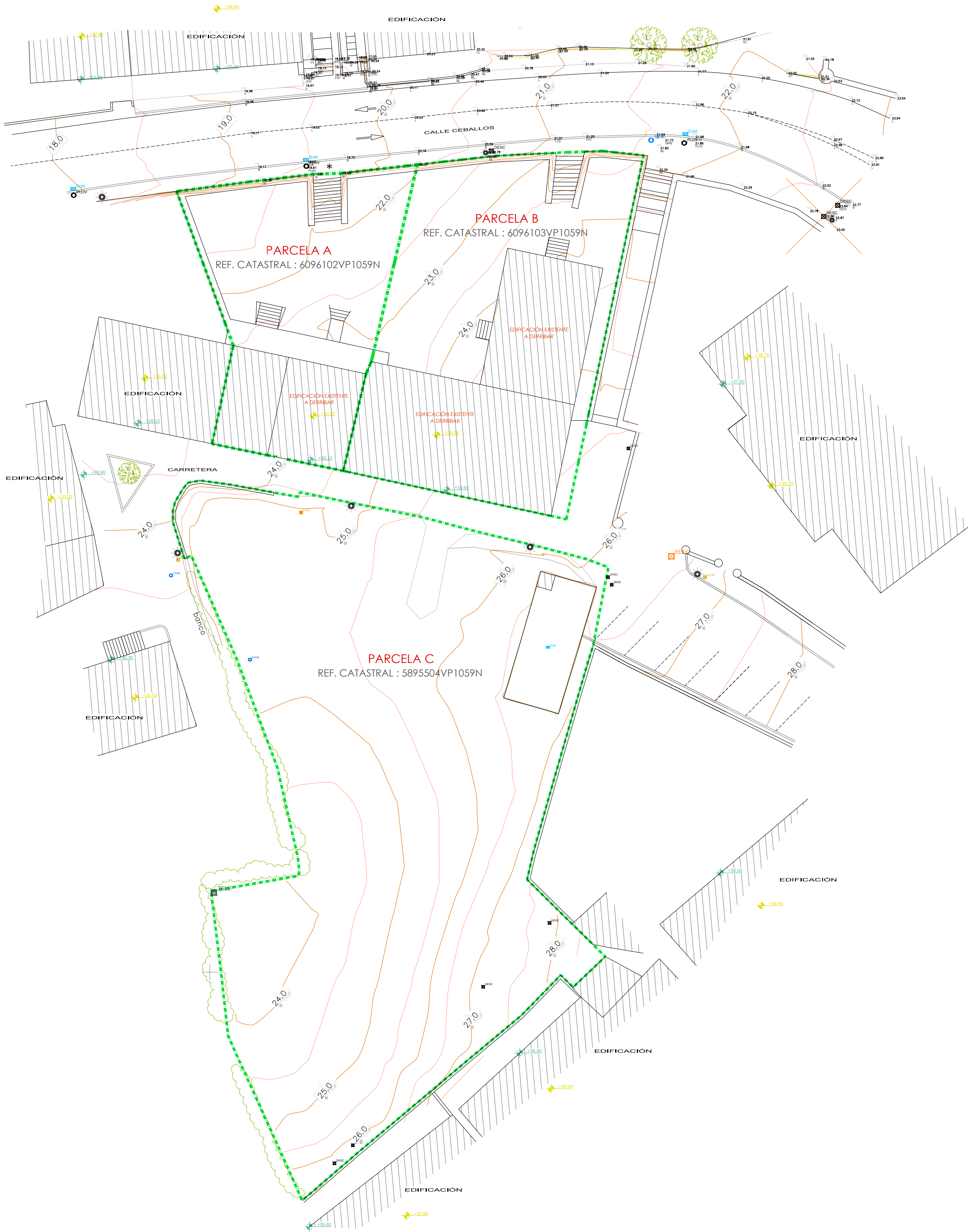
En Torrelavega a 20 de Diciembre de 2024

LOS ARQUITECTOS:
Fdo.:

EL PROMOTOR:
Fdo.:

Carlos Alberto Gómez Santos

E.R. Zigor Quintana Iturralde



DATOS GEOMÉTRICOS

Parcela A
REF. CATASTRAL: 6096102VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 417,12 m² * (406,00 m² EN BASE CATASTRAL)
* INCLUIDA LA SUPERFICIE DE LA ESCALINATA DE ACCESO DE ÁMBITO PRIVADO

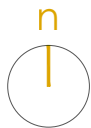
Parcela B
REF. CATASTRAL: 6096103VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 676,45 m²

Parcela C
REF. CATASTRAL: 5895504VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 1.692,76 m²

TOTAL Parcelas Catastrales
SUPERFICIE S/CATASTRO: 2.786,33 m²

LEYENDA

85.37	PUNTO TOPOGRÁFICO	ÁRBOL O MALEZA
—	CURVA DE NIVEL	FAROLA
—	CURVA DE NIVEL MAESTRA	POSTE ELÉCTRICO
—	CONTORNO CATASTRAL	POSTE TELEFÓNICO
▲	ESTACA HORMIGÓN	SUMIDERO
—	VALLADO O ESTACADO	ARQUETA DE SANEAMIENTO
—	MURO	ARQUETA DE ABASTECIMIENTO
■	EDIFICACIÓN	ARQUETA DE PLUVIALES
—	CARRETERA O CAMINO	ARQUETA DE ALUMBRADO
---	MARCAS VIALES	ARQUETA DESCONOCIDA
▲	ALERO	ARQUETA ELÉCTRICA
▲	PUNTO ALTO	



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COMA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO ROCHERBA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Firma 1 de 1	18/12/2024	ARQUITECTO TÉCNICO
	RAMON FERNANDEZ RUIZ	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Verificación: 06c469e1fa4b430bbc167268b060fdca001

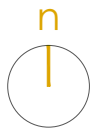
Url de validación: <https://sedeelectronica.suances.es/validador>

Metadatos S Núm. Registro salida: SALID 2024/4751 – Fecha Registro: 18/12/2024 11:27:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

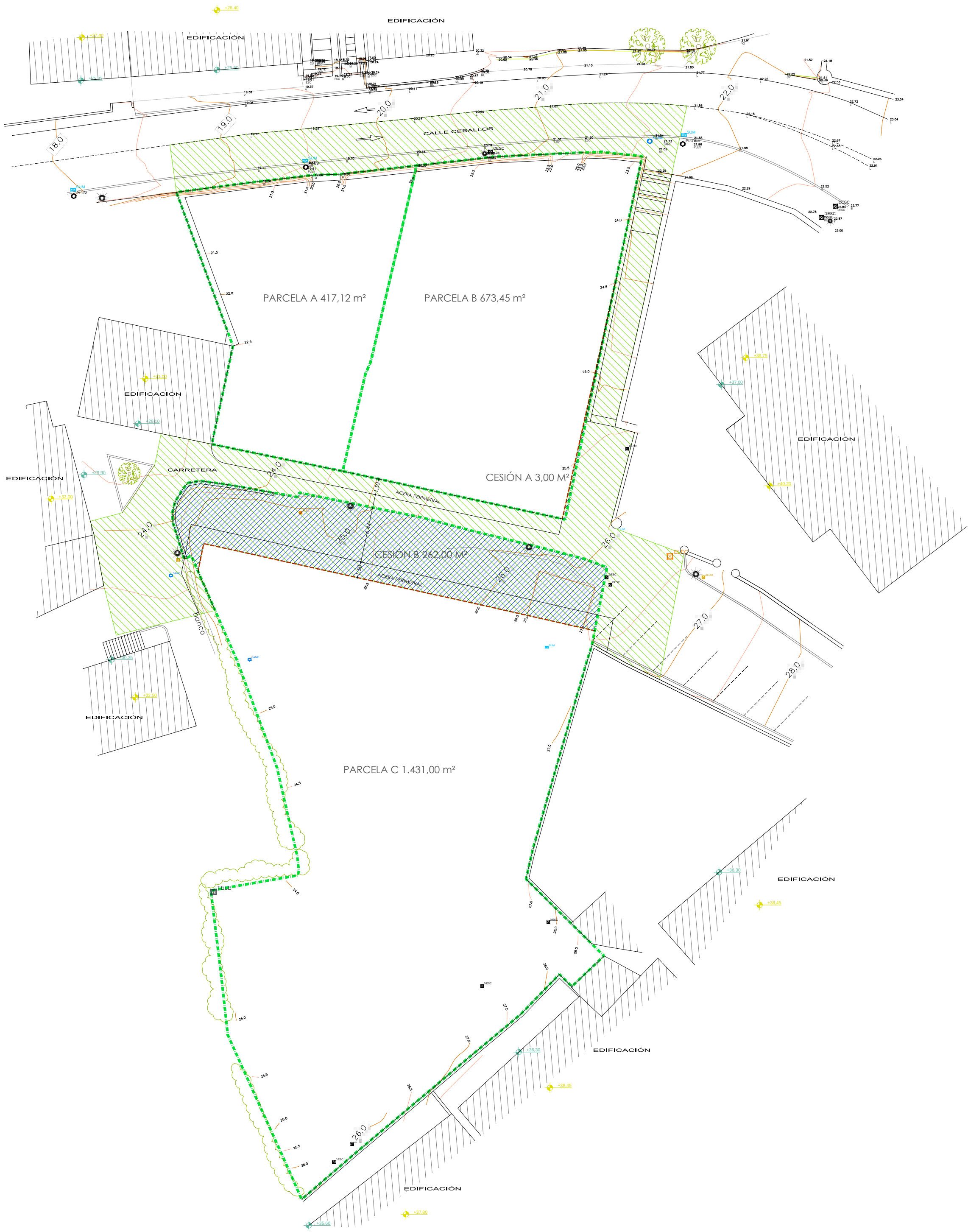


SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE CESION	SUPERFICIE URBANIZACION
1.693 m ²	262 m ²	964 m ²
676 m ²	52 m ²	
417 m ²	0 m ²	
FECHA: Diciembre 2024	LA PROPIEDAD: Milton Homes S.L.	PROYECTADO SS.TT. MUNICIPALES
* ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VALIDEZ DE SEIS MESES * ALINEACIONES DETERMINADAS POR EL VIGENTE P.G.O.U. * NO SE TIENEN EN CUENTA ALINEACIONES DE OTROS ORGANISMOS O EMPRESAS. EN CASO DE SER MAS RESTRICTIVA REGIRA DICHA ALINEACION * EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE NO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS CONTENIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL SOLICITANTE.		

 Excmo. Ayuntamiento de Suances Servicios Tecnicos Municipales	Escala: 1/400	
	Ref: 18/24	Plano n: 1
	Expt. ref:	Revision:
TIRA DE CUERDAS CATASTRAL 5895504VP1059N0001UG – SUANCES CATASTRAL 6096103VP1059N0001KG – SUANCES CATASTRAL 6096102VP1059N0001OG – SUANCES		



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ASESOR ARQUITECTO FIRMANTE. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

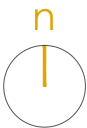


SUPERFICIES

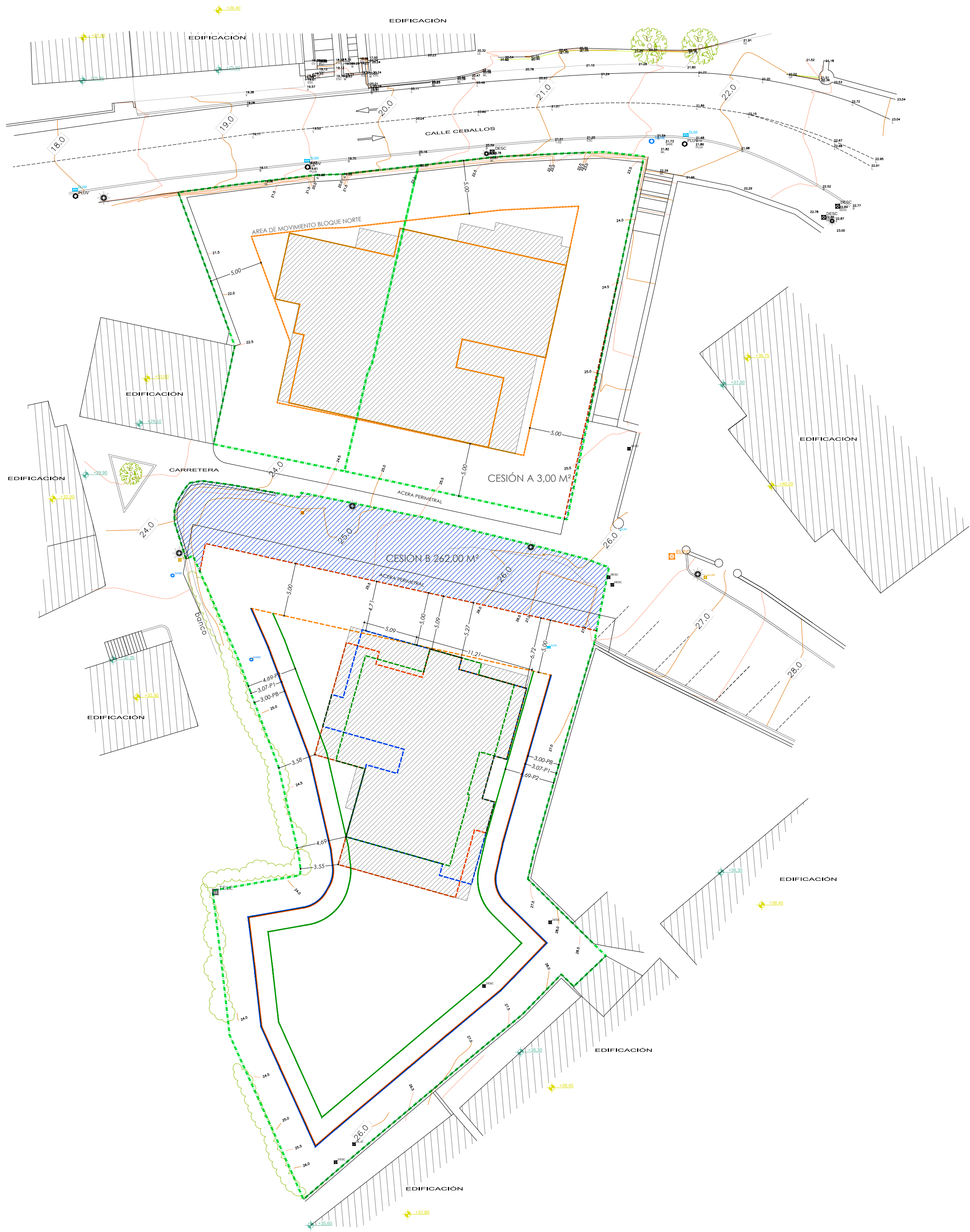
PARCELA A.....	417,12 m²
PARCELA B.....	673,45 m²
PARCELA C.....	1.430,76 m²
CESIÓN A.....	3,00 m²
CESIÓN B.....	262,00 m²
PARCELA BRUTA TOTAL	2.786,33 m²

LÍMITES Y CESIONES

- LÍMITE DE PARCELA BRUTA (sin cesiones)
- - - Línea de cesión obligatoria (s/Tira de cuerdas emitida por el Ayuntamiento)
- CEIÓN EN SUELO URBANO: 262,00 + 3,00 = 265,00 m² (según especificaciones en la memoria del estudio de detalle)
- SUPERFICIE A URBANIZAR: 915,91 m² [según especificaciones en la memoria del estudio de detalle]



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.*



LEYENDA

OCUPACIÓN MÁS DESFAVORABLE	
BLOQUE NORTE.....	446,37 m²
BLOQUE SUR.....	331,30 m²
*OCUPACIÓN MÁS DESFAVORABLE CONTANDO LOS VUELOS MÁXIMOS	

BLOQUE NORTE

- Envolvente cerrada en Planta Baja
- Área de movimiento máxima en todos los niveles

BLOQUE SUR

ENVOLVENTES MÁX. EN CADA NIVEL S/ ESTUDIO DE DETALLE

- Envolvente en Planta Baja
- Envolvente en Planta Primera
- Envolvente en Planta Segunda

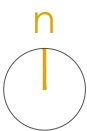
* Envoltentes sin Incluir los Vuelos Máximos Permitidos

ÁREAS MÁX. DE MOVIMIENTO EN CADA NIVEL S/ ESTUDIO DE DETALLE

- Área de Movimiento Máxima en Planta Baja (H. Alero = 2,89 m)
- Área de Movimiento Máxima en Planta Primera (H. Alero = 6,13 m)
- Área de Movimiento Máxima en Planta Segunda (H. Alero = 9,37 m)
- Distancia mínima a Alineación exterior

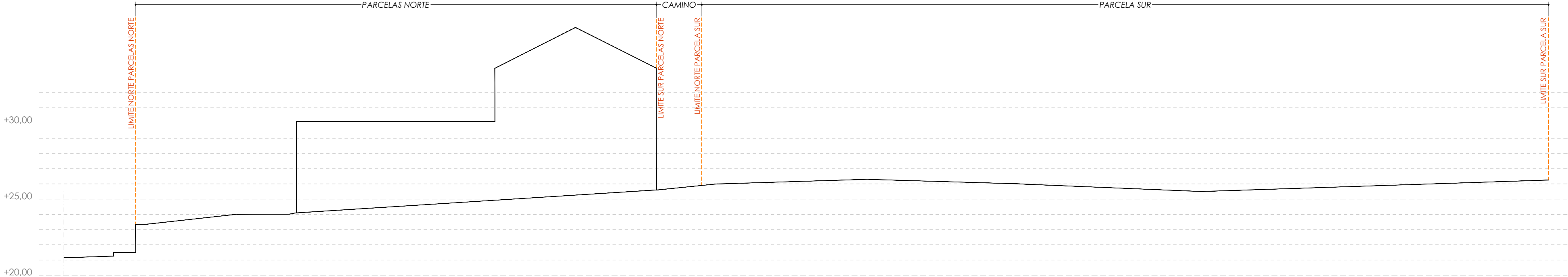
LÍMITES Y CESIONES

- LÍMITE DE PARCELA BRUTA (sin cesiones)
- Línea de cesión obligatoria (s/Tira de cuerdas emitida por el Ayuntamiento)
- CESIÓN EN SUELO URBANO: 262,00 + 3,00 = 265,00 m² (según especificaciones en la memoria del estudio de detalle)
- Superficie a urbanizar: 915,91 m² [según especificaciones en la memoria del estudio de detalle]

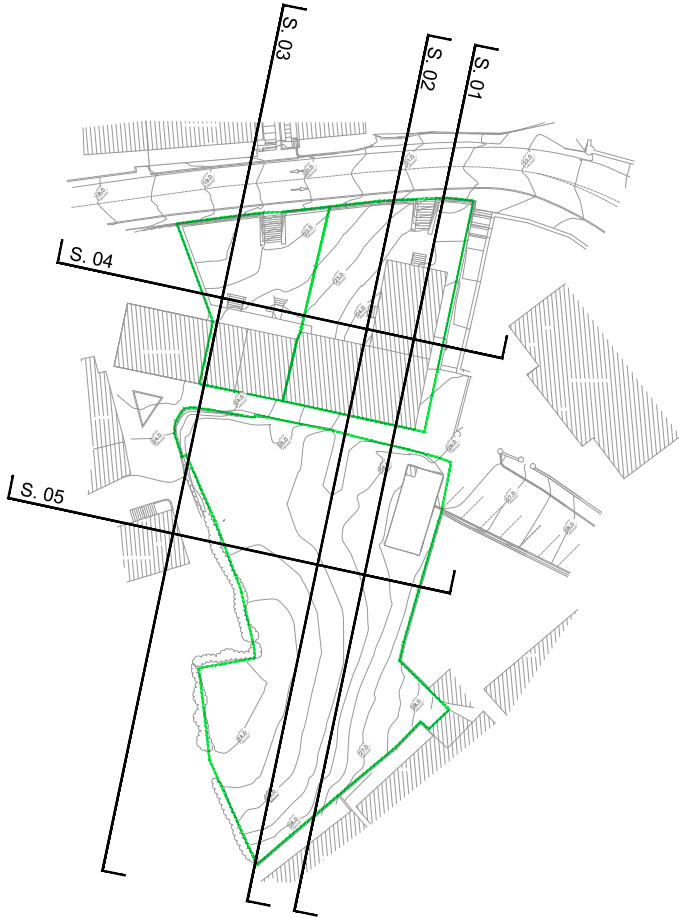
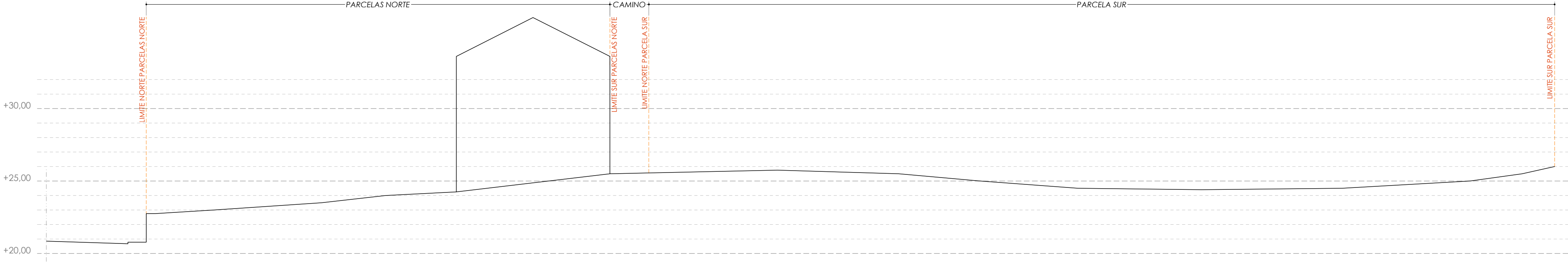


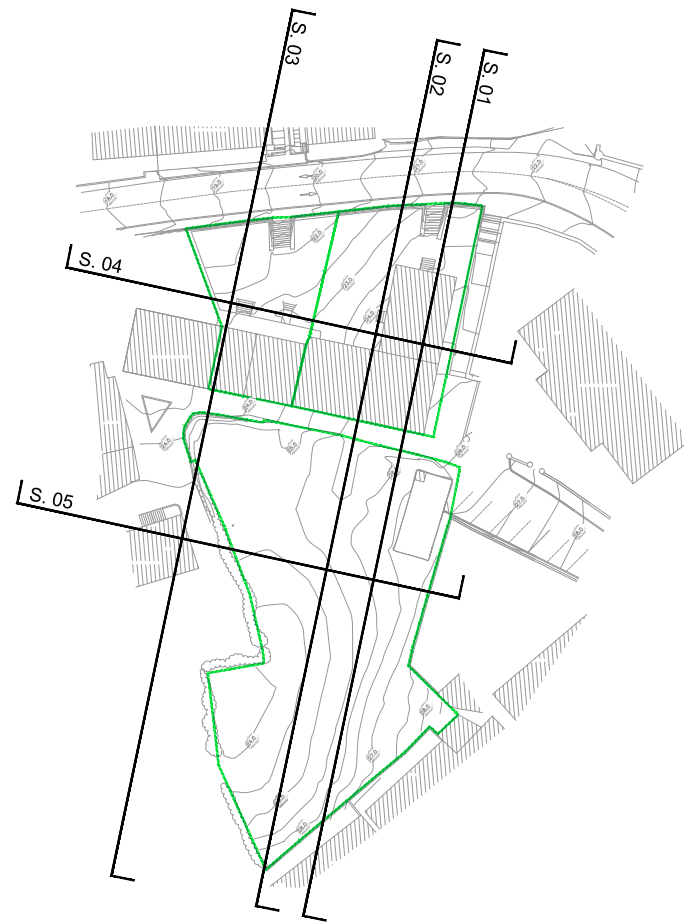
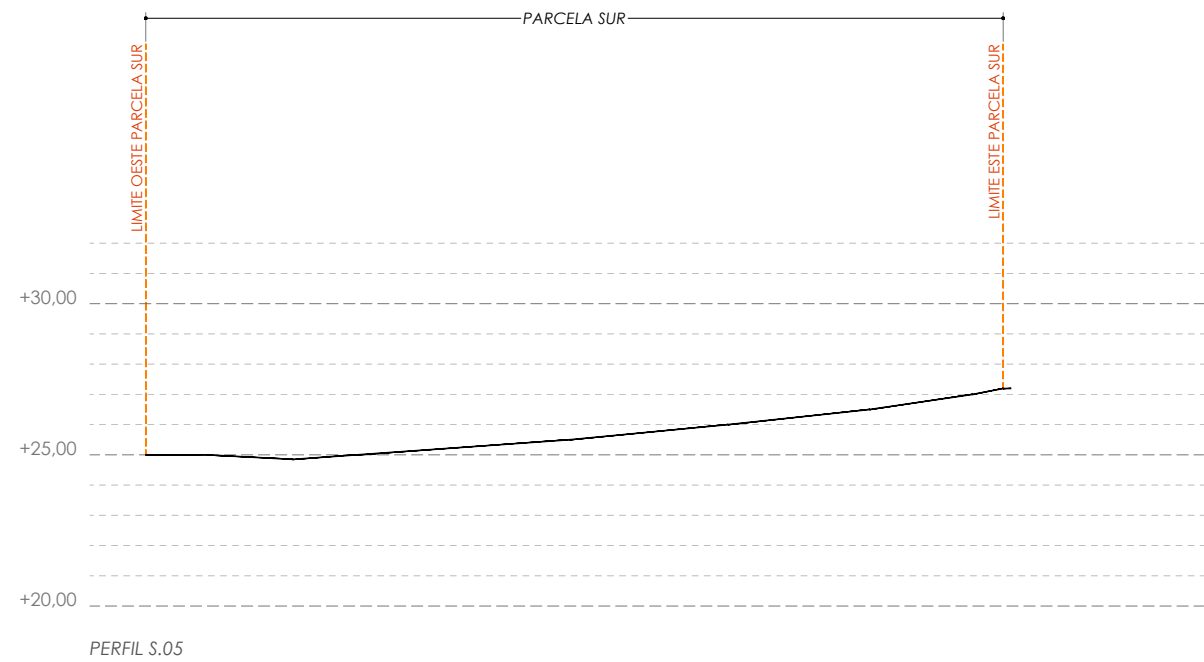
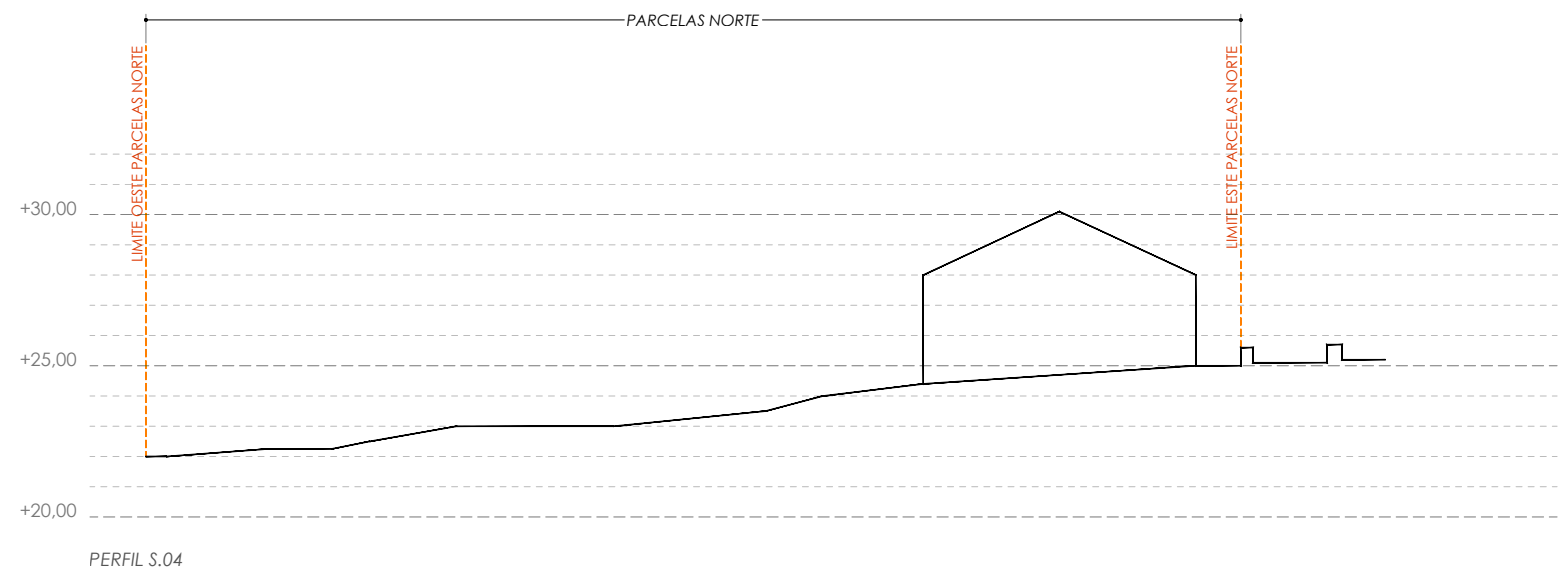
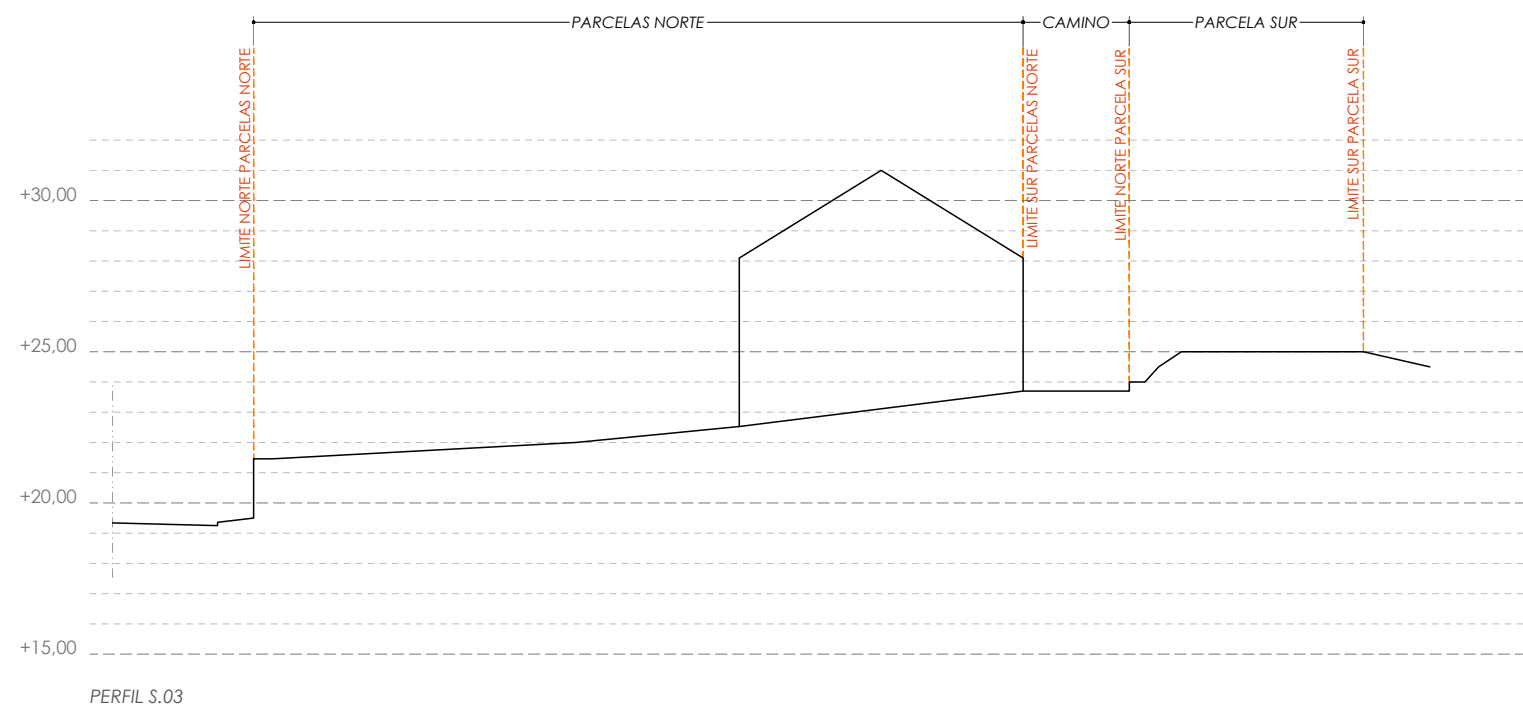
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSION A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.*

PERFIL S.01

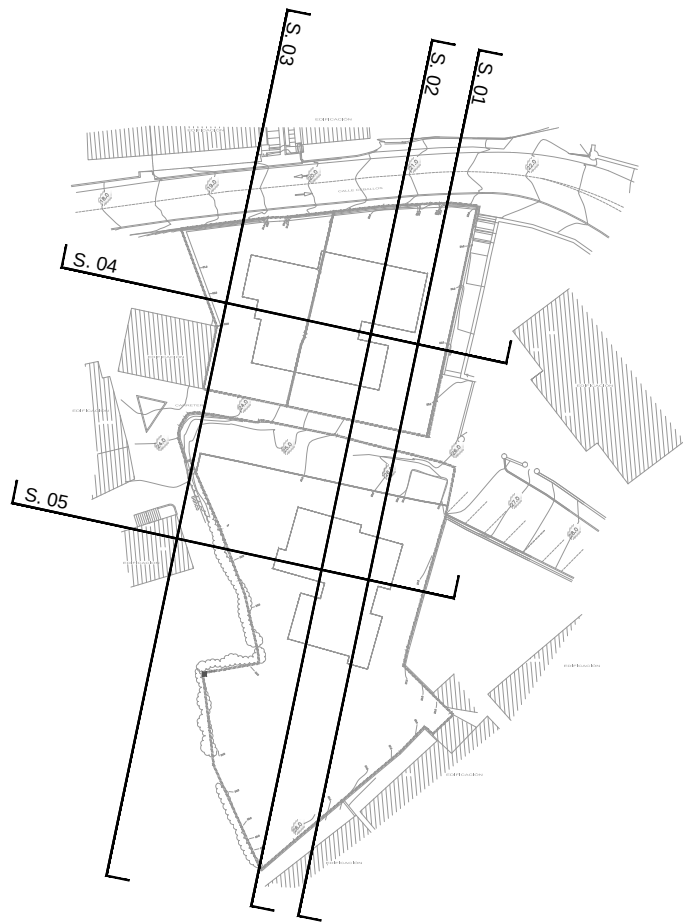
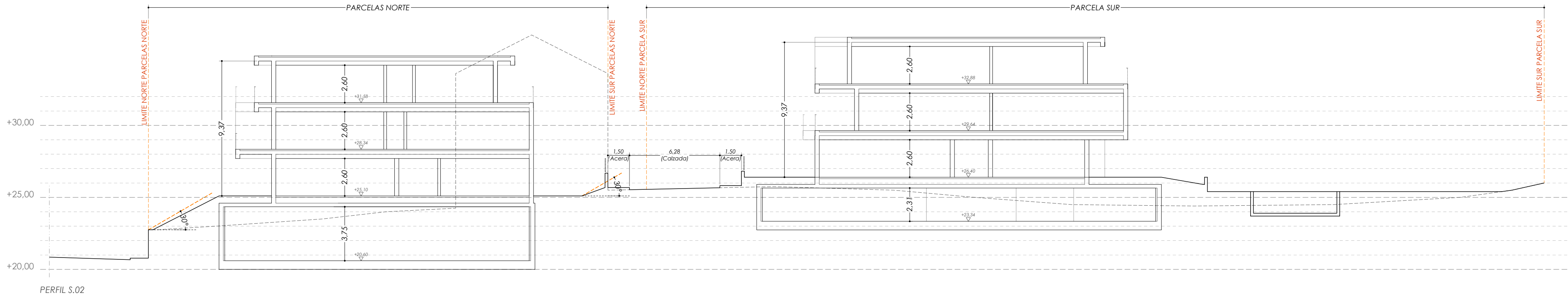
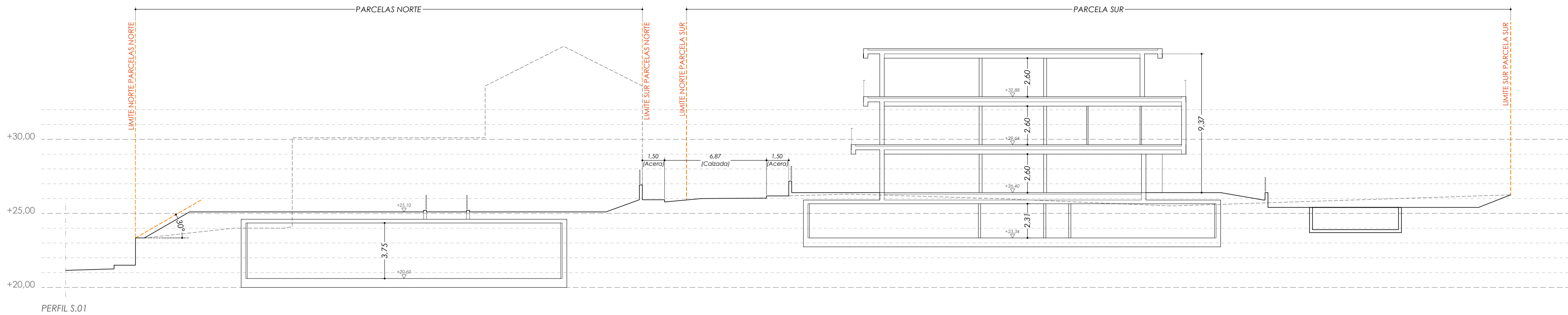


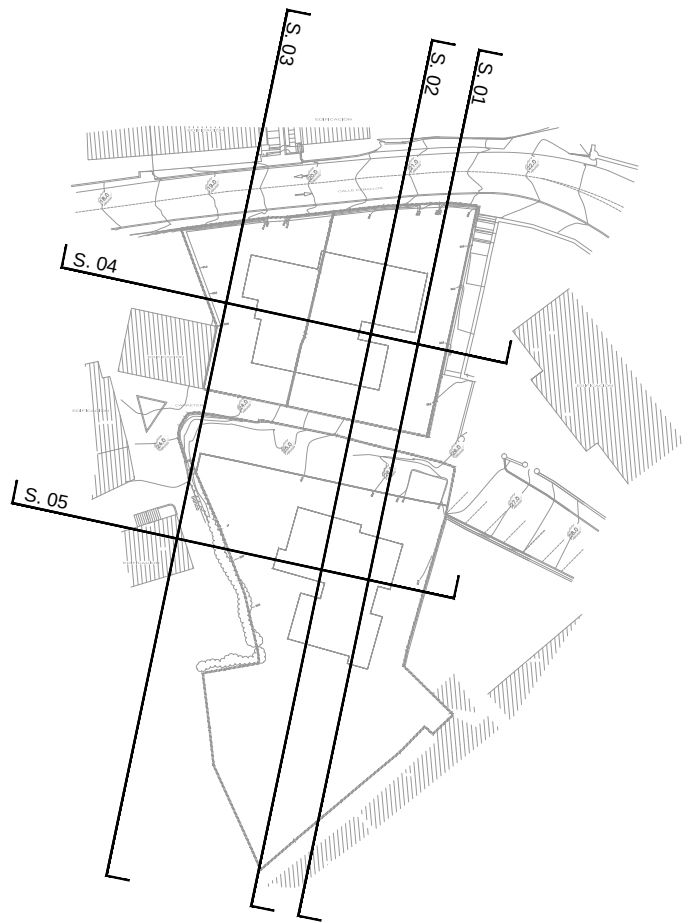
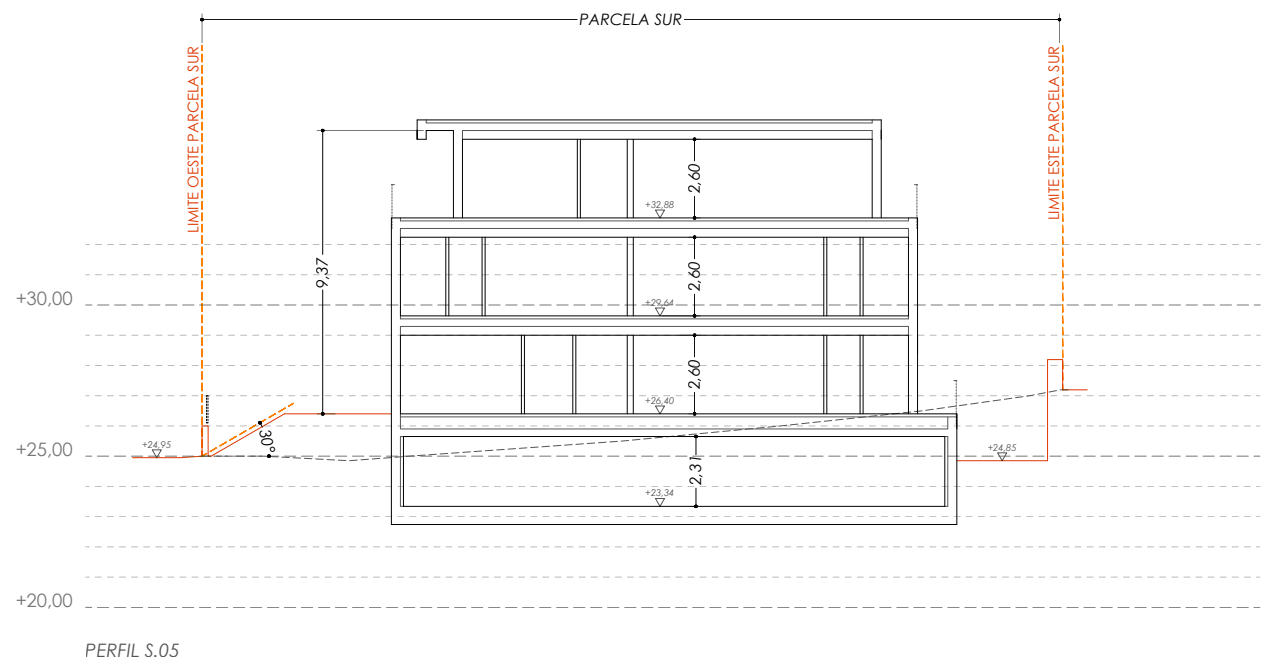
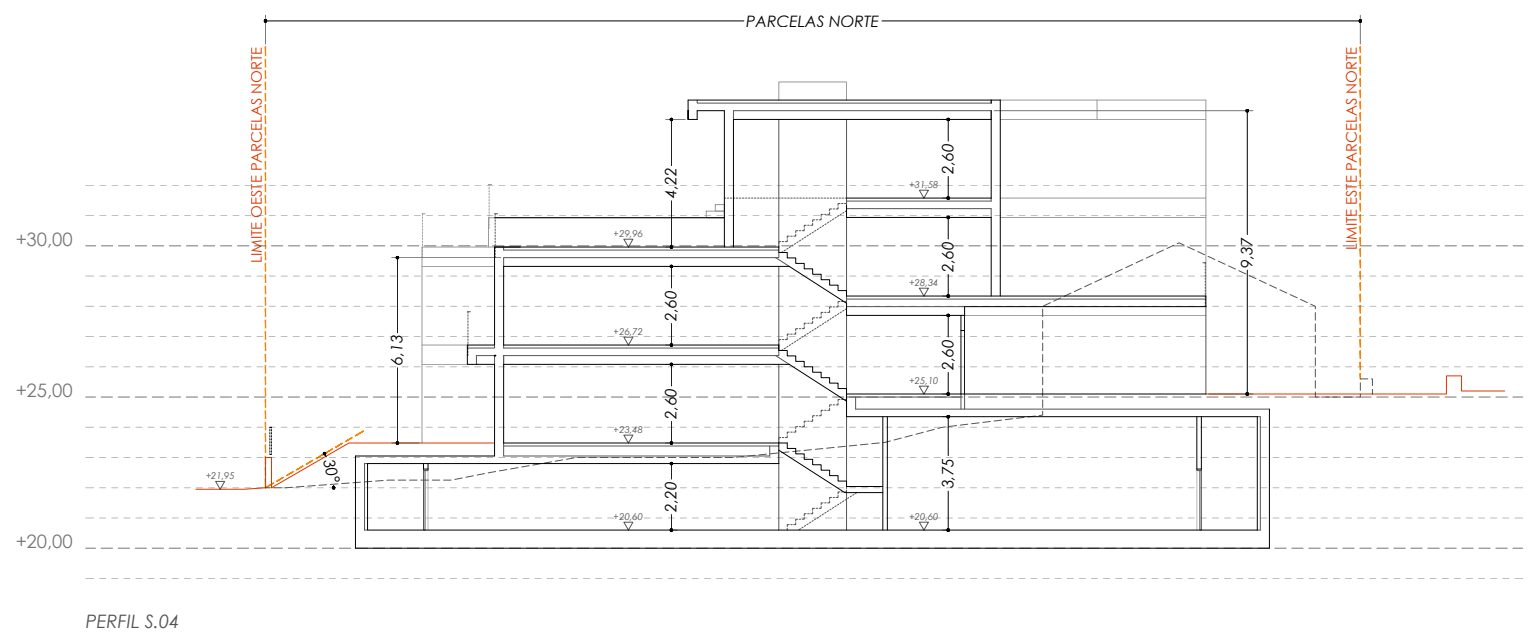
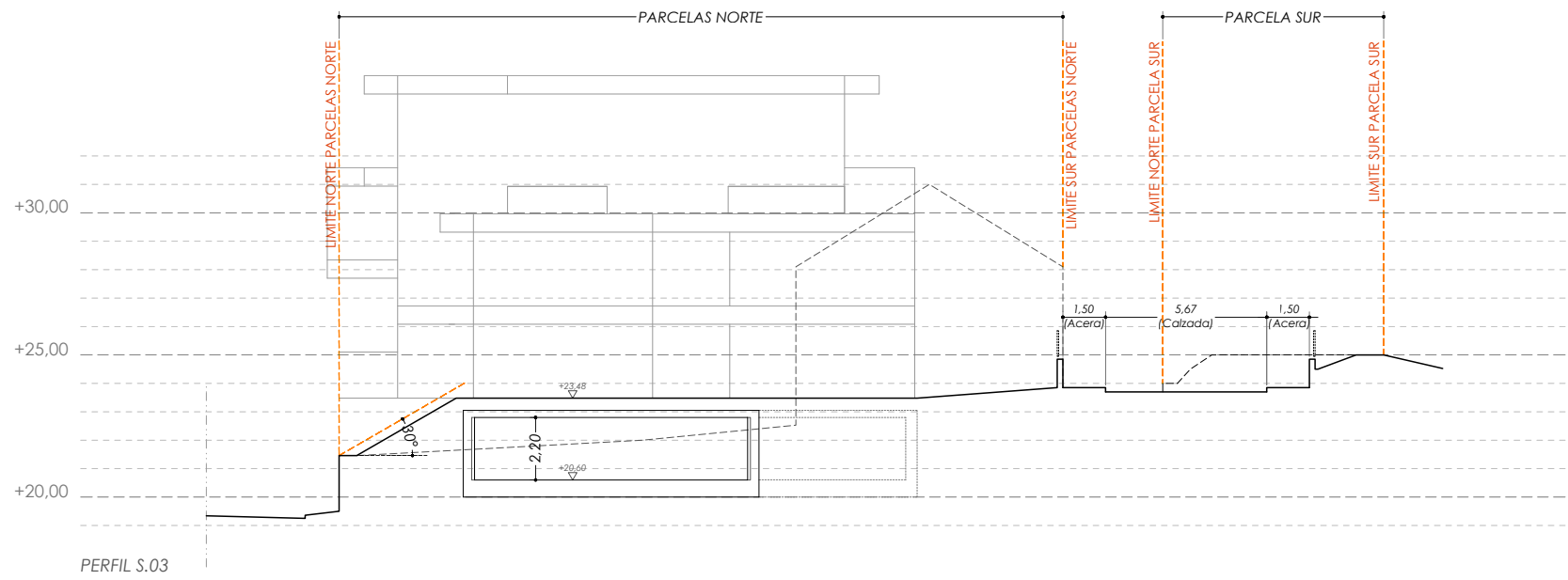
PERFIL S.02



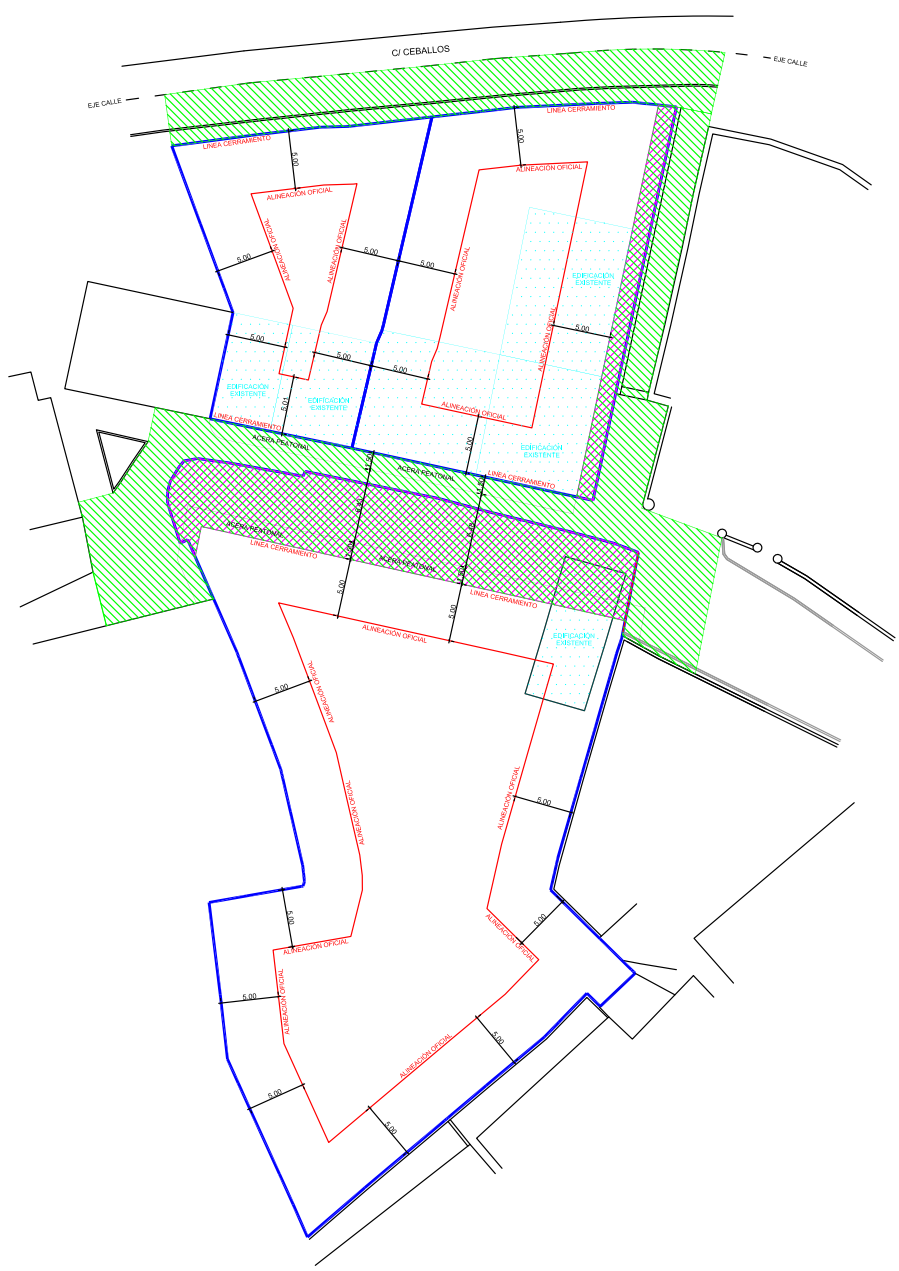
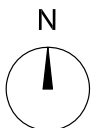


EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSION A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO ROCHERBA CUAQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.





IV DOCUMENTACIÓN ANEXA



SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE CESION	SUPERFICIE URBANIZACION
1.693 m ²	262 m ²	964 m ²
676 m ²	52 m ²	
417 m ²	0 m ²	
FECHA: Diciembre 2024	LA PROPIEDAD: Milton Homes S.L.	PROYECTADO SS.TT. MUNICIPALES
* ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VALIDEZ DE SEIS MESES * ALINEACIONES DETERMINADAS POR EL VIGENTE P.G.O.U. * NO SE TIENEN EN CUENTA ALINEACIONES DE OTROS ORGANISMOS O EMPRESAS. EN CASO DE SER MAS RESTRICTIVA REGIRA DICHA ALINEACION * EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE NO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS CONTENIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL SOLICITANTE.		

Firma 1 de 1

RAMON FERNANDEZ RUIZ

ARQUITECTO TÉCNICO

18/12/2024

Excmo. Ayuntamiento de Suances
Servicios Tecnicos Municipales

Escalas:
1/400

Ref:
18/24

Plano n:
1

Expt. ref:
Revision:

TIRA DE CUERDAS
CATASTRAL 5895504VP1059N0001UG - SUANCES
CATASTRAL 6096103VP1059N0001KG - SUANCES
CATASTRAL 6096102VP1059N0001OG - SUANCES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRELAVEGA 1C/ José M^a Pereda, n^o 65, entresuelo.

Torrelavega. C.P. 39300 Cantabria.

Tlf. 942882773 Fax. 942800456

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO**Solicitante:** PITA RUIZ CARMEN MARIA**INTERES LEGÍTIMO:** compraventa

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA DE SUANCES N^o: 12476 CRU: 39016000795893**DESCRIPCION DE LA FINCA**

URBANA.- Radicante en el Ayuntamiento de Suances, barrio de San Martín de la Oreña, sitio de Castrejón, una casa de moderna construcción antes sin número de gobierno, y hoy número quince y diecisiete, compuesta de planta baja habitada, piso primero, segundo y desván, que mide diecinueve metros de frente por nueve setenta centímetros de fondo que hacen una superficie de ciento ochenta y cuatro metros treinta decímetros cuadrados, antes estuvo destinada a fonda para bañistas y hoy dividida en pisos de alquiler, tiene a la parte Oeste, en las mismas superficies, una cuadra de nueve metros setenta centímetros de frente por seis metros cincuenta centímetros de fondo, o sesenta y tres metros cinco decímetros cuadrados, y linda al Norte, un pabellón de catorce metros de frente por siete metros cuarenta y dos centímetros de fondo, o ciento tres metros ochenta y ocho decímetros cuadrados. Otra casa titulada La Nueva, señalada con el número diecinueve de gobierno compuesta de planta baja con terraza y aljibe al Norte que mide la casa siete metros cincuenta centímetros de frente y diez metros ochenta centímetros de fondo que hacen ochenta y un metros cuadrados otra casa de mampostería y ladrillo, compuesta de planta baja con aljibe y terraza al Norte, primer piso y desván, titulada la Chica, señalada actualmente con el número veintiuno de población, mide noventa y un metros superficiales. Entre estos edificios existen dos servicios, uno de paso a la casa de Don José Gutiérrez y otro por la parte Este de la casa primeramente descrita, con un perímetro de ciento ocho metros cuadrados que sirve para desagüe del aljibe y paso de servicio de casa de los herederos de Doña Serviliana Piñal, a estos edificios les rodea un terreno de unos veintitrés áreas veintiséis centiareas, el todo que como se ha dicho forma una sola finca esta cerrada sobre sí con pared de cal y canto por el Norte y frente del Este y del Oeste y pared Sur de estacada de alambre y arbustos y linda por el Norte, carretera del Estado, Sur, herederos de Doña Serviliana Piñal y herederos de Cotera, Este, herederos de Doña Serviliana Piñal y Oeste, José Gutiérrez.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PITA RODRIGUEZ, JOSE LUIS		462	103	72	3
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de herencia.					

Inscripción: 3^a Tomo: 462 Libro: 103 Folio: 72 Fecha: 08/01/1969

CARGAS

NO hay cargas registradas

SIN PERJUICIO DE CARGAS Y AFECCIONES CADUCADAS Y PENDIENTES DE SU CANCELACIÓN.

DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos



reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE TORRELAVEGA 1 a día veintiséis de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23901610DF258A68

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



El Registrador Titular
SAMPEDRO MARTÍNEZ, IGNACIO
N.I.F : 22716150Q
JOSE MARIA PEREDA 65 ENTL.
39300 - TORRELAVEGA (CANTABRIA)
Teléfono 942882773

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRELAVEGA 1

SERIE	NUM FACTURA	FECHA

PITA RUIZ CARMEN MARIA,
N.I.F : [REDACTED]

Borrador 2024/A 3971
Fecha Borrador 28/06/2024

CONCEPTO	BASE	HONORARIOS	I.V.A.	CANTIDAD	TOT HONOR
4.1F NOTA SIMPLE		3,01	21.00 %	1,00	3,01

VALOR: Declarado
En TORRELAVEGA. 28 de junio de 2024
El Registrador Titular

BASE IMPONIBLE	3,01 €
IMPORTE I.V.A. (21 %)	0,63 €
TOTAL	3,64 €

FORMA DE PAGO: MEDIANTE INGRESO EN UNICAJA BANCO SA, NÚMERO IBAN ES08 2103-7159-2900-3005-5808, CHEQUE A FAVOR DE REGISTRO Nº1 O TARJETA DE CRÉDITO. RECURSOS: La presente minuta de honorarios podrá ser impugnada, ante el Registrador o ante la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 días hábiles, en la forma que establece la norma 6ª del R.D. 1.427/1.989 (B.O.E. nº 285 del 28 de Noviembre).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.- Finalidad del tratamiento: Facturación del servicio registral solicitado.- Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para la ejecución del servicio solicitado.- Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.- Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.- Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios.- Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.- Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS

En SUANCES, a VEINTIUNO de AGOSTO de DOS MIL VEINTICUATRO.

-----REUNIDOS-----

DE UNA PARTE:-----

Don **ROBERTO FIDEL PITA RUIZ** mayor de edad, [REDACTED] casado,
con domicilio en ([REDACTED])
[REDACTED] y con DNI número [REDACTED]-----

Doña **CARMEN-MARÍA PITA RUIZ**, mayor de edad, casada, [REDACTED]
con domicilio en ([REDACTED])
[REDACTED] y con DNI número [REDACTED]-----

Don **JOSÉ-LUIS PITA RUIZ**, mayor de edad, casado, jubilado, con
domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] y con DNI número [REDACTED]-----

Don **ANGEL PITA RUIZ**, mayor de edad, casado, empleado por cuenta
ajena de seguridad, con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] / con DNI número [REDACTED]-----

Y doña **CARMEN RUIZ GÓMEZ**, mayor de edad, viuda, pensionista, con
domicilio en [REDACTED]
[REDACTED], y con DNI número [REDACTED]-----

>Y DE OTRA PARTE:-----

Don **LUÍS TORIBIO AGUIRRE**, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] y
con DNI número [REDACTED]-----

-----INTERVIENEN-----

a) Los primeros en su propio nombre y derecho; identificados en adelante
indistintamente por su nombre y apellidos o como PROMITENTE-
VENEDORES, VENEDORES o parte VENEDORA.-----

b) Y don Luís Toribio Aguirre en nombre y representación, de la **Compañía Mercantil denominada "MILTON HOMES, S.L."**, domiciliada en Bilbao (Bizkaia), carretera Zorroza-Castrejana, número 42, Pabellón 41, con CIF B56283344, constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santander don Angel Velasco Ballesteros, el día 28 de junio del 2.023, bajo el número 1.418 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al Tomo 6221, Folio 221, Sección 8ª, Hoja BI-81615; como Administrador Solidario de la misma, para cuyo cargo fue nombrado en la propia escritura fundacional; asegurando el compareciente que no ha variado la capacidad legal de la Sociedad que representa, y que las facultades de que hace uso no le han sido revocadas, limitadas ni suspendidas; identificado en adelante indistintamente por su denominación social, o como PROMITENTES COMPRADORES, COMPRADOR o parte COMPRADORA. -----

Se reconocen según intervienen con la capacidad legal necesaria para suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS**, y en su virtud, -----

----- **EXPONEN** -----

I.- Que los hermanos Pita Ruiz y su madre doña Carmen Ruiz Gómez son propietarios, en la forma y proporción que se dirá, en conjunto del pleno dominio de la siguiente finca: -----

URBANA: Radicante en el Ayuntamiento de Suances, barrio de San Martín de la Arena, sitio de "Castrejón", una casa de moderna construcción antes sin número de gobierno y hoy número quince y diecisiete, compuesta de planta baja habitada, piso primero, segundo y desván, que mide diecinueve metros de frente por nueve setenta centímetros de fondo que hacen una superficie de ciento ochenta y cuatro metros treinta decímetros cuadrados (184,30 m²), antes estuvo destinada a fonda para bañistas y hoy dividida en pisos de alquiler, tiene a la parte Oeste en las mismas superficies una cuadra de nueve metros setenta centímetros de frente por seis metros cincuenta centímetros de fondo, o sesenta y tres metros cinco decímetros cuadrados (63,05 m²), hoy vivienda, y linda: al Norte un pabellón de catorce metros de frente por siete metros cuarenta y dos centímetros de fondo, o ciento tres metros ochenta y ocho decímetros cuadrados (103,88 m²). Otra casa titulada La Nueva, señalada con el número diez y nueve de gobierno, compuesta de planta baja con terraza y algibe al Norte, que mide la casa siete metros cincuenta centímetros de frente y diez metros ochenta centímetros de

fondo, que hacen ochenta y un metros cuadrados (81 m²); Otra casa de mampostería y ladrillo, compuesta de planta baja, con aljibe y terraza al Norte, primer piso y desván, titulada la Chica, señalada actualmente con el número veintiuno de población, mide noventa y un metros superficiales (91 m²). Entre estos edificios existen dos servicios, uno de paso a la casa de don José Gutiérrez y otro por la parte Este de la casa primeramente descrita, con un perímetro de ciento ocho metros cuadrados (108 m²) que sirve para desagüe del aljibe y paso de servicio de casa de los herederos de doña Serviliana Piñal; a estos edificios les rodea un terreno de veintiún áreas y cuarenta y tres centiáreas con 77 decímetros cuadrados según catastro actual, si bien según el título y el registro se dice veintitrés áreas veintiséis centiáreas (2.326 m²). El todo que como se ha dicho forma una sola finca que mide dos mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados. Está cerrada sobre si con pared de cal y canto por el Norte y parte del Este y del Oeste, y por el Sur de estacada de alambre y arbustos, y linda: por le Norte, carretera del Estado, Sur, herederos de doña Serviliana Piñal y herederos de Cotera, Este, herederos de doña Serviliana Piñal y Oeste, José Gutiérrez. -----

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1 al Tomo 735 del archivo; Libro 103 del Ayuntamiento de Suances, Folio 72, Finca nº 12.476. -----

REFERENCIA CATASTRAL: La referida finca consta de tres referencias catastrales: 5895504VP1059N0001UG; 6096103VP1059N0001KG; 6096102VP1059N0001OG. -----

CARGAS Y GRAVAMENES: A salvo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. -----

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendamientos y ocupantes. -----

TÍTULO: Les pertenece a los hermanos Pita Ruiz la nuda propiedad por cuartas e iguales partes indivisas, ostentando su madre el usufructo vitalicio, todo ello por herencia de su padre y esposo, respectivamente, don José Luís Pita Rodriguez, estando pendiente de formalización y adjudicación la herencia. -----

II.- Que la entidad "**MILTON HOMES, S.L.**", previo manifestar conocer y aceptar la situación física y urbanística de la finca descrita en el expositivo I del presente documento, ha trasladado a los hermanos Pita Ruiz y la madre de estos su interés en la adquisición de la referida finca. -----

IV.- Que estando interesados los hermanos Pita Ruiz y su madre en su venta a la entidad MILTON HOMES, S.L., y ésta en adquirirla, las partes suscriben el presente contrato de Promesa de Compraventa con Arras con base a las siguientes, -----

----- **ESTIPULACIONES** -----

PRIMERA.- OBJETO.- Los hermanos don **ROBERTO-FIDEL**, doña **CARMEN-MARÍA**, don **JOSÉ-LUIS PITA RUIZ** y don **ANGEL PITA RUIZ** y su madre doña **CARMEN RUIZ GÓMEZ** se obligan a **VENDER** y transmitir cada uno las participaciones que le corresponden en la finca, en junto el pleno dominio de la misma, a la entidad "**MILTON HOMES, S.L.**" que se obliga a **COMPRAR** y adquirir la finca descrita en el Expositivo I.- (primero) de este contrato como cuerpo cierto, en la situación física y urbanística en que se encuentra, en el estado de cargas arrendamientos expresado en el expositivo, y con cuantos derechos, usos, anejos y servicios le sean inherentes y accesorios. -----

SEGUNDA.- PRECIO.- Se fija como precio para la compraventa de la que el presente contrato es su promesa la cantidad de **EUROS ()**, que se pacta para ser satisfechos de la siguiente forma:-----

A). **EUROS (€)** son entregados en este acto por la promitente-compradora a los promitentes-vendedores mediante transferencia bancaria a solicitud de la promitente-vendedora a la cuenta número/IBAN **titularidad de los hermanos Pita Ruiz**, que manifiesta la promitente-compradora haber realizado antes de este acto. Dicha cantidad se pacta a cuenta del total del precio y en concepto de arras penitenciales o paga y señal del artículo 1.454 del código civil. -----

Se incorpora al contrato justificante de la orden de la transferencia bancaria facilitado por la promitente-compradora.-----

El presente contrato se somete a la condición suspensiva explícita y expresa de que la citada transferencia sea efectiva en la cuenta de la parte vendedora en el plazo de tres días desde la firma del presente contrato, de tal forma que si no fuera efectiva y por tanto los fondos no hubieran llegado libres y a disposición de la parte vendedora el presente contrato no desplegará eficacia alguna. -----

B). [REDACTED] EUROS ([REDACTED] €) con carácter previo o simultáneo a la firma de la escritura de compraventa junto con la entrega de las cartas de aval que se dirán por el resto del precio mediante sendos cheques bancarios nominativos proporcionales a la titularidad de cada uno de los vendedores en la finca. -----

C). Y el resto, es decir [REDACTED] EUROS ([REDACTED] €) en el plazo de 60 días desde la obtención por parte del COMPRADOR de la licencia de primera ocupación del edificio cuya construcción manifiesta el COMPRADOR tiene proyectado acometer sobre la finca adquirida si fuera anterior mediante transferencia a las cuentas que la parte vendedora indique en la escritura de compraventa de forma proporcional a la titularidad de cada uno de los vendedores en la finca, y en todo caso en el plazo máximo de TREINTA (30) MESES desde la firma de la escritura de compraventa si con anterioridad no se hubiera abonado por no haber obtenido el comprador la expresada licencia de primera ocupación. -----

TERCERA.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA.- La escritura habrá de formalizarse en un plazo máximo de SEIS (6) meses a partir de la fecha del presente contrato, es decir, antes del 21 de Febrero de 2025, plazo en el que la parte Vendedora formalizará la adjudicación de herencia respecto a la finca objeto de la presente escritura a efectos de inscribir la misma en el registro de la propiedad. No obstante, si llegada esta fecha la escritura de compraventa no pudiera formalizarse por no haber finalizado LOS VENDEDORES la adjudicación de la herencia de don José Luis Pita Rodríguez, este plazo se prorrogará hasta 30 días después de que >comunique fehacientemente al COMPRADOR que ya han finalizado la tramitación hereditaria, inscrito su título de propiedad y, en consecuencia, están en disposición de formalizar la escritura. -----

La escritura se otorgará ante el Notario de las plazas de Santander o Torrelavega (Cantabria) de elección de la parte compradora, a cuyo efecto la parte COMPRADORA deberá requerir a la parte VENDEDORA con al menos quince días de antelación a la fecha máxima pactada del 21 de febrero de 2025, indicando notaria, fecha y hora para su otorgamiento fijando fecha para tal firma dentro del plazo máximo pactado; debiendo aportar ambas partes la documentación necesaria a la Notaría en dicho plazo para la preparación de la escritura. -----

Si tal como se ha pactado no se hubiera obtenido la inscripción de la finca a nombre de los vendedores con treinta días de antelación a dicho plazo pactado, el plazo se prorrogará hasta 30 días después de que LOS

VENDEDORES comuniquen fehacientemente al COMPRADOR que ya han finalizado la tramitación hereditaria e inscrito su título de propiedad y, en consecuencia, están en disposición de formalizar la escritura, fijándose en tal caso como plazo máximo para el otorgamiento de la escritura el de los 30 días siguientes, es decir 60 días desde la comunicación de la inscripción por los VENDEDORES, debiendo la parte COMPRADORA en el mismo formalizar el requerimiento indicando notaria fecha y hora y otorgar la escritura en los términos pactados dentro del nuevo expresado plazo. -----

CUARTA.- ENTREGA DE POSESIÓN.- La entrega de la posesión se efectuará con carácter simultaneo a la firma de la escritura de compraventa. -----

QUINTA.- AVALES BANCARIOS EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO.- Como condición esencial del presente contrato se ha pactado que con carácter previo o simultaneo a la firma de la escritura de compraventa, la entidad COMPRADORA deberá facilitar a los VENDEDORES CINCO AVALES BANCARIOS a primer requerimiento, uno a cada uno de los vendedores, por importe de [REDACTED] Euros a favor de cada uno de los cuatro hermanos Pita Ruiz y por importe de [REDACTED] a favor de doña Carmen Ruiz Gómez, en total entre todos los avales por importe de [REDACTED] (1 [REDACTED] €) por plazo de cuarenta meses desde la firma de dicha escritura en garantía del pago del precio aplazado, expedido por una entidad bancaria española con oficina abierta en Torrelavega. -----

El citado aval bancario deberá estar otorgado por la entidad bancaria a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de división, orden y excusión, y renunciando a la entidad avalista a lo dispuesto en el artículo 1851 del código civil. -----

Será causa de ejecución del aval la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el plazo de treinta y seis meses desde la firma de la escritura de compraventa. -----

La percepción, en su caso, de la cantidad aplazada en ejecución del aval supondrá la renuncia expresa por parte de los VENDEDORES a cualquier otra reclamación contra la COMPRADORA por razón de la compraventa; dándose con el cobro de la cantidad garantizada con el aval por completamente pagados y satisfechos en sus derechos. -----

La carta de aval entregada a cada uno de los vendedores tendrá las firmas legitimadas notarialmente.-----

A estos efectos, las partes convienen en cumplimiento de la condición esencial pactada que el aval tendrá el contenido que se pacta en el modelo de carta de aval que se incorpora como ANEXO I al presente contrato, que se incorpora con los datos de uno de los Vendedores, debiendo ser expedido una carta de aval a cada uno de dichos Vendedores por el precio aplazado convenido con cada uno.-----

SEXTA.- ARRAS.- Ambas partes podrán rescindir el presente contrato cumpliendo lo establecido en el Artículo 1.454 del Código Civil.

Si fuera la promitente-vendedora la que desistiera, devolverá duplicadas las arras al promitente-comprador, y si el desistimiento se efectuase por la parte promitente-compradora, perderá ésta la cantidad entregada en concepto de arras. A tal efecto se hace constar que las partes han dado el carácter de arras a la cantidad de doscientos mil euros pactada en la letra A). de la estipulación Segunda para ser entregada a la firma del presente contrato de promesa de compraventa. -----

Se entenderá que la parte vendedora desiste de la compraventa si requerida por la parte compradora en la forma y plazo pactados no acudiese a otorgar la escritura pública de compraventa el día y hora fijados, o se negase a recibir el resto del precio y firmar la misma, o no estuviera la finca en las condiciones de cargas expresadas. -----

Se entenderá que la parte compradora desiste de la compraventa, si no requiriera a la vendedora con al menos quince días de antelación al plazo máximo pactado para otorgar la escritura pública de compraventa en los términos consignados, o si no compareciera el día y hora indicados a firmar la escritura y satisfacer con carácter previo o simultaneo a la firma de la escritura el precio pactado y entregar las cartas de aval en la forma pactada, o si se negara a firmar la misma o no pagase el precio pactado o entregara las cartas de aval con carácter previo/simultaneo estando la finca en la situación pactada. -----

En caso de desistimiento por la compradora, quedará la vendedora, sin necesidad de requerimiento o notificación alguna, en libertad para vender el inmueble a quien tenga por conveniente, quedando en su poder el dinero entregado en concepto de arras en este acto. -----

SEPTIMA.- GASTOS Y TRIBUTOS.- Los gastos y tributos que se deriven como consecuencia del presente contrato y del otorgamiento en su día de la escritura pública de compraventa serán satisfechos en la siguiente forma:-----

a) Los gastos y tributos por la promesa de compraventa que se formaliza en el presente contrato, y en su día los del otorgamiento de la escritura de compraventa (gastos notariales, Impuesto Trasmisiones Patrimoniales, Registrales, etc...) serán de cuenta y cargo de la parte COMPRADORA, excepto el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) que será de cuenta y cargo de la VENDEDORA.-----

b) Los gastos y tributos de la herencia hasta que la finca conste inscrita en el registro de la propiedad a nombre de la VENDEDORA serán de la exclusiva cuenta de dicha parte.-----

OCTAVA.- OTROS.-

a) El Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) correspondiente al ejercicio del año de la venta será satisfecho por la parte COMPRADORA y VENDEDORA en proporción al tiempo, a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante Notario, en que cada una de ellas haya sido propietaria del inmueble repercutiendo, por tanto, la VENDEDORA al COMPRADOR el importe correspondiente a citada proporción.-----

b) La parte COMPRADORA exime a la VENDEDORA de aportar certificación de eficiencia energética, asumiendo la primera en caso de estimarlo necesaria su obtención a su cuenta y cargo.-----

c) La finca se transmitirá libre de gastos, contribuciones e impuestos por lo que serán de cuenta de la parte VENDEDORA los que correspondieran hasta la transmisión.-----

NOVENA.- ENTRADA PARA MEDICIONES Y ESTUDIO, Y COLOCACIÓN VALLA.- LOS VENDEDORES conceden al COMPRADOR desde la firma del presente documento y hasta la elevación a público de la compraventa, mientras el contrato permanezca vigente, autorización para entrar para realizar las mediciones y los estudios del terreno a fin de poder redactar el proyecto y a iniciar las gestiones necesarias para la obtención de las preceptivas licencias, quedando igualmente autorizada a colocar en

la finca, en el límite exterior de la misma, en un lugar que no estorbe ni entorpezca su uso, un cartel anunciador de su futuro destino o construcción. Este acceso ni autorización no se interpretará en ningún caso como equivalente a la entrega de la posesión de la Finca. -----

En caso de resolución, la COMPRADORA deberá retirar el cartel en el plazo de diez días desde la misma. Si no se hubiera quitado en dicho plazo se entenderá abandonado en beneficio de la VENDEDORA, quien podrá libremente disponer del mismo.-----

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato, así como a los efectos de emplazamiento o citación judicial, se designa como domicilio de las partes los consignados en el presente contrato, salvo que hubiesen indicado el cambio de su domicilio en forma fehaciente a la contraparte a otro domicilio dentro del Reino de España. -----

DECIMOPRIMERA.- TRIBUNALES.- Para la resolución de cuantas cuestiones se deriven del presente contrato y en su caso de la compraventa que hoy se promete las partes se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Torrelavega con expresa renuncia de los fueros que les correspondieran, si las disposiciones legales vigentes así lo permitiesen, por ser los correspondientes al lugar en que radica la finca objeto del presente contrato.-----

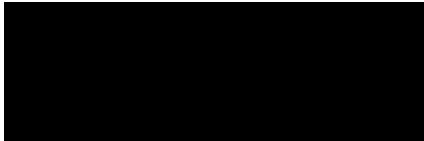
> DECIMOSEGUNDA.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- La COMPRADORA NO podrá ceder, enajenar, o, en general, transmitir los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato por actos intervivos sin consentimiento expreso y por escrito de la VENDEDORA. -----

No obstante, se autoriza a la COMPRADORA para en el mismo acto de otorgamiento de la escritura de compraventa ceder los derechos y obligaciones que contrae en este contrato a la persona que tenga por conveniente, cuya autorización se concederá con el propio otorgamiento de escritura pública a nombre de la persona o entidad que expresamente designe la COMPRADORA siempre que cumpla lo pactado abonando el precio pactado, entregándose el precio y los avales bancarios pactados. Cualquier gasto o tributo que pueda devengarse por dicha cesión corresponderá a la parte COMPRADORA. No otorgada la escritura de compraventa no se entenderá autorizada dicha cesión y por ello la misma no será válida ni eficaz -----

DECIMOCUARTA.- ACUERDO ÚNICO.- El presente contrato cancela y sustituye cualesquiera acuerdos o entendimientos previos entre las partes relativos al objeto del presente contrato, conteniendo el acuerdo único de las partes respecto al objeto del mismo, no pudiendo ser cambiado o modificado en forma alguna, excepto mediante documento escrito firmado por las partes contratantes. -----

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, previa lectura íntegra del mismo, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

Los VENDEDORES,



Fdo: Carmen Ruiz Gómez



Fdo: Carmen M Pita Ruiz



Fdo: Roberto Fidel Pita Ruiz



Fdo: Angel Pita Ruiz



Fdo: Jose Luis Pita Ruiz

La COMPRADORA,



Fdo: Luis Toribio Aguirre

Adtrador. Milton Homes, S.L.

ANEXO I

MODELO DE CARTA DE AVAL A ENTREGAR A CADA UNO DE LOS VENDEDORES

La entidad _____ (BANCO), con N.I.F. _____ y con domicilio en _____, debidamente representada por las personas que firman el presente documento, -----

AVALA

A la entidad **MILTON HOMES, S.L.** con C.I.F. B56283344 y domicilio en Bilbao (Bizkaia), carretera Zorroza-Castrejana, número 42, Pabellón 41, **ante doña CARMEN-MARÍA PITA RUIZ** y hasta la suma de _____ €, en garantía de la obligación contraída por dicha sociedad de pagarle el precio aplazado de la compraventa por la venta de la participación que le corresponde a dicha Vendedora en la finca registral 12.476 del Ayuntamiento de Suances, inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1 (Cantabria), en el de 60 días desde la obtención por parte del COMPRADOR de la licencia de primera ocupación del edificio cuya construcción manifiesta el COMPRADOR tiene proyectado acometer sobre la finca adquirida si fuera anterior, y en todo caso en el plazo máximo de TREINTA (30) MESES desde la firma de la escritura de compraventa otorgada por las partes en _____ el día ____ de ____ de ____ ante el Notario don _____, protocolo _____ que eleva a público el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la entidad Milton Homes, S.L. y don Roberto-Fidel, doña Carmen-María, don José-Luis Pita Ruiz y don Angel Pita Ruiz y su madre doña Carmen Ruiz Gómez el día 1 de agosto de 2024.-----

Este aval se otorga con carácter solidario respecto del obligado principal, a primer requerimiento y con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión de bienes y a lo dispuesto en el artículo 1851 del código civil. -----

El presente aval podrá ejecutarse por doña Carmen-María Pita Ruiz a primer requerimiento una vez transcurridos 30 meses desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, o con anterioridad a los 60 días desde la obtención por parte del afianzado-comprador de la licencia de primera ocupación del edificio cuya construcción manifiesta tiene proyectado acometer sobre la finca adquirida si fuera anterior, si antes de dicha fecha no hubiera sido pagado a doña Carmen María Pita Ruiz el precio aplazado por la compraventa.-----

El presente aval tendrá validez **hasta el día en que se cumplan cuarenta meses a contar desde el día de hoy que coincide con el día de firma de la escritura de compraventa expresada de la finca registral 12.476 del Ayuntamiento de Suances.** Llegada esta fecha máxima de cuarenta meses sin que la entidad Bancaria haya sido requerida de pago por el concepto afianzado y por el beneficiario de la garantía, el mismo se entenderá caducado a todos los efectos y por tanto quedará nulo y la entidad bancaria liberada de cualquier obligación frente al beneficiario de la garantía.-----

El presente aval ha quedado inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos, con el número _____

En _____, a ____ de ____ de 20__

Fdo.:

Fdo.:

D.N.I.:

D.N.I.:

Legitimación Notarial de las firmas

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS EN CALLE SAN MARTÍN, N°6, 8 y 16. SUANCES

Construcción 2 Edificios de 13 y 10 viviendas, plazas de garaje y trasteros

PROMOTOR:

MILTON HOMES S.L.

arquitectos

David Ceballos Rodríguez _ Carlos Alberto Gómez Santos

ceroarquitectura

DICIEMBRE 2024

ÍNDICE

I. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 01.- Datos generales.
- 02.- Objeto del estudio de detalle.
- 03.- Descripción del ámbito de intervención.
- 04.- Determinaciones del estudio de detalle.
- 05.- Cumplimiento de la normativa urbanística.
- 06.- Justificación y viabilidad de la propuesta.

III. PLANOS

IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA

Tira de cuerdas oficial
Nota registral 26/26/2024
Contrato Compra-Venta 21/08/2024

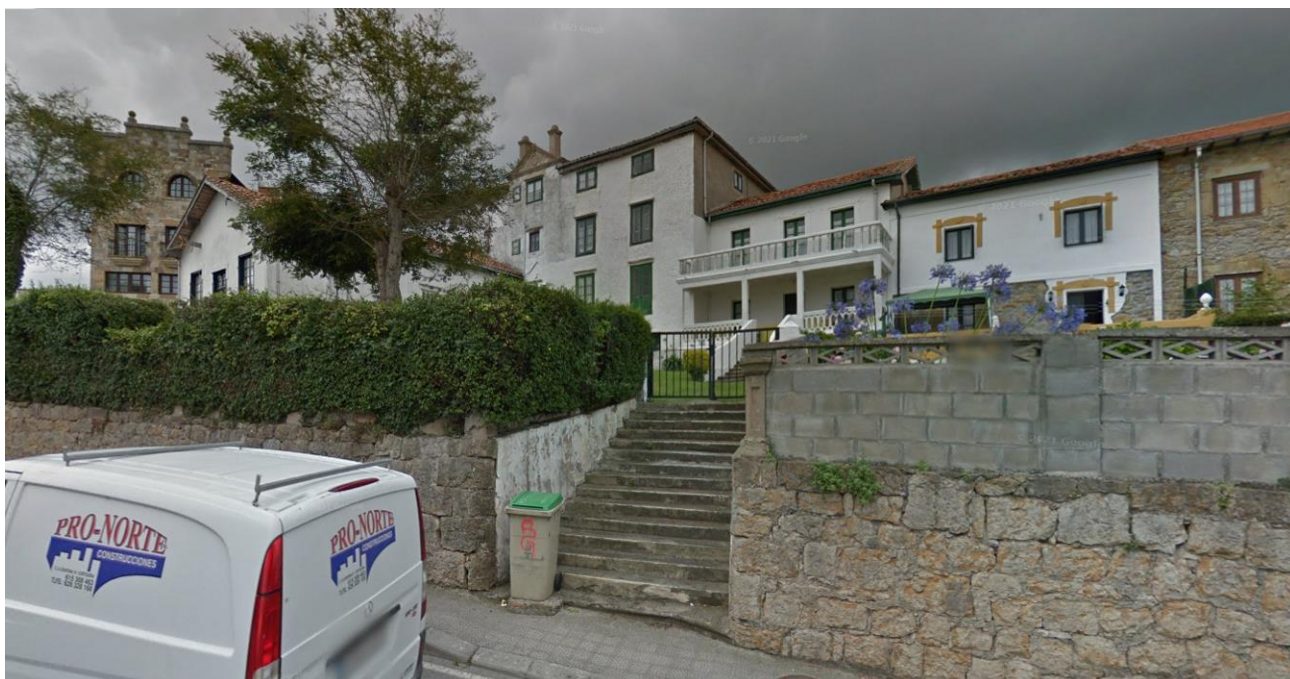
I DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vista general aérea de la zona en la que se ubica el área de intervención



Vista de las parcelas norte desde la calle Ceballos



Vista de las parcelas norte desde la calle Ceballos



Vista del edificio de San Martín 6 desde el sur.



Vista de la parcela de San Martín 16 desde el este. A la derecha, las dos edificaciones de San Martín 8



Vista de las parcelas colindantes al este de San Martín 16



Vista panorámica del conjunto desde la calle San Martín, entre zona Norte y zona Sur



Vista del inicio del camino peatonal desde la calle San Martín, pendiente de urbanizar.



Vista del inicio del camino peatonal desde la calle Ceballos, pendiente de terminar de urbanizar.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

01.-DATOS GENERALES

Autor del encargo:

El encargo de este proyecto lo realiza MILTON HOMES S.L., con CIF B56283344, y domicilio a efectos de notificaciones en CR/Zorrotza-Kastrexana 42, Bilbao.
Tlf: 680308482. e-mail: zigor@miltonhomes.es

Situación:

Parcelas urbanas en Calle San Martín, números 6, 8 y 16, en el núcleo de Suances, municipio de Suances.

Referencias Catastrales:

6096103VP1059N - Calle San Martín, nº 6
6096102VP1059N - Calle San Martín, nº 8
5895504VP1059N - Calle San Martín, nº 16

Arquitecto Autor del Estudio de Detalle:

los Rodríguez (nºcol. [REDACTED] COACan), con NIF [REDACTED]
Carlos Alberto Gómez Santos (nºcol. [REDACTED] COACan), con NIF [REDACTED]

Para estos efectos con domicilio profesional en calle Consolación, nº 23, 1º, 39300 Torrelavega, Cantabria.

Tlf: [REDACTED]

Email: ceroarquitectura@coacan.es

Marco Normativo Municipal:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES aprobado por la CRU con fecha 12 de Julio de 1990 (BOC 09/10/1990) y posteriores modificaciones.

02.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle REFUNDIDO por encargo de MILTON HOMES S.L., sociedad mercantil promotora inmobiliaria que va a desarrollar la construcción de 2 edificios de viviendas, garajes y trasteros, en las parcelas sitas en la Calle San Martín, nº6, 8 y 16, en base a lo comentado en reuniones previas con el arquitecto municipal, con el objeto de definir y determinar los volúmenes y rasantes de proyecto.

La necesidad de redactar Estudio de Detalle viene determinada por la aplicación del artículo X.4.5, apartado 2, del PGOU de Suances, que permite la reordenación de la volumetría y edificabilidad con los parámetros indicados.

Además, la existencia de un muro de mampostería de piedra en la alineación norte de las parcelas recayentes a la Calle Ceballos, coincidente con la alineación obligatoria según el plano 5.4 del PGOU, que sirve de contención de la rasante actual de las parcelas y forma parte de la memoria histórica de la bajada a la playa, que se pretende mantener, conservar y rehabilitar, obliga a definir claramente a través de este estudio de detalle las rasantes máximas permitidas.

Este documento se redacta teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 82 de la Ley de Cantabria 5/2022 del 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, así como las ordenanzas y normativas contenidas en el Plan General de Suances.

Además, el Estudio de Detalle corrige y ajusta parcialmente la Tira de Cuerdas emitida por el Ayuntamiento con fecha 18/12/2024, en especial en la cesión que se marca en el frente este de la parcela con Ref. catastral 6096103VP1059N, ya que el camino marcado en el PGOU como "P" peatonal, ya está ejecutado, prácticamente en su totalidad. Se aclara detalladamente en los siguientes apartados.

03.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

3.1. Emplazamiento

El ámbito de intervención objeto de este estudio de detalle, que recoge las 3 parcelas catastrales antes mencionadas, en la zona de la bajada del pueblo a la zona de la playa, justo en la margen de terreno que envuelve la última curva de la calle Ceballos, antes de enfilar la recta que termina de bajar a la zona de la playa.

La calle San Martín, que nace previamente al desarrollo de la curva, articula las parcelas nº6 y nº8 (Ref. Cat. 6096103VP1059N y 6096102VP1059N), recayentes al norte, a la calle Ceballos, y la parcela nº16 (Ref. Cat. 5895504VP1059N), hacia el sur, formando todas ellas parte de la misma unidad de propiedad registral, tal como se muestra en la Nota Registral adjunta.

Las parcelas ubicadas al norte, contienen 3 edificaciones en medianera (2 en la parcela catastral nº6096102VP1059N y una en la parcela catastral nº6096103VP1059N), en estado actual de abandono y con riesgo de ruina, que serán reemplazadas en virtud del artículo X.4.5, apartado 2, del PGOU de Suances.

Se trata de una localización privilegiada y clave dentro del entorno centro, ya que se encuentra en el punto medio entre la Iglesia de La Asunción y la Plaza de la Llama, dos hitos dentro de la ciudad.



Imagen aérea con la zona abarcada por las tres parcelas

3.2. Parcelario

El ámbito de intervención está constituido por tres parcelas catastrales, que se muestran separadas en la cartografía catastral por un vial intermedio (calle San Martín), si bien según la Nota Registral, forman todas ellas, incluido dicho camino, parte de la misma propiedad.

La superficie catastral de las parcelas coincide con el levantamiento topográfico realizado, a excepción de en la parcela San Martín, 8 (ref.Catastral: 6096102VP1059N), en la que una errata del grafismo de Catastro considera que la escalinata de acceso desde la calle Ceballos es pública, sin embargo, la de San Martín, 6 (ref.Catastral: 6096103VP1059N) sí está incorporada a la parcela. Así pues, esa escalinata forma claramente parte de la parcela.

Las referencias y fichas catastrales de las parcelas son las siguientes:

- Parcela San Martín 16: **5895504VP1059N**



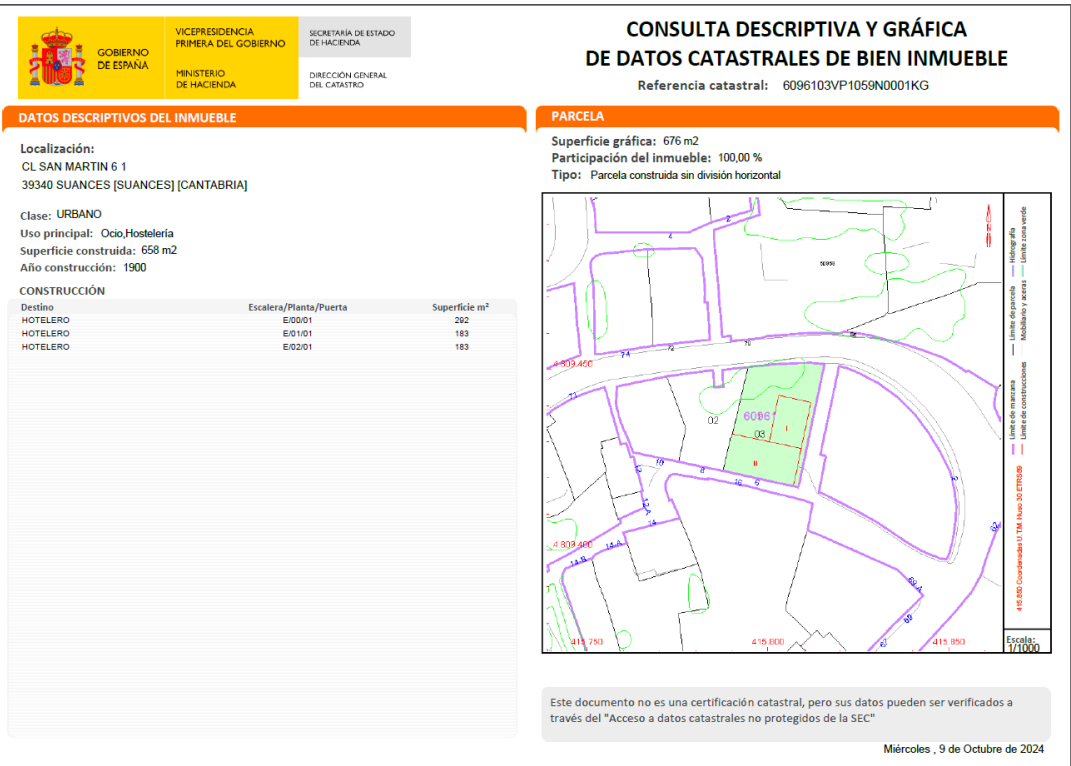
Ficha catastral de la parcela de San Martín 16. Superficie: 1.692,76 m²

- Parcela San Martín 8: **6096102VP1059N**



Ficha catastral de la parcela de San Martín 8. Superficie: *417,12 m²
*La diferencia con los 406m² de Catastro se corresponde con el espacio de la escalinata norte.

- Parcela San Martín 6: **6096103VP1059N**



Ficha catastral de la parcela de San Martín 6. Superficie: 676,45 m²

3.3. Límites, forma y topografía.

El ámbito de intervención se divide en dos zonas claramente diferenciadas, en adelante zona Norte (parcelas San Martín 6 y 8), y zona Sur (parcela San Martín 16), y limita:

ZONA NORTE (Parcelas San Martín 6 y 8):

- Al Norte, con vial público urbanizado, calle Ceballos.
- Al Este, con vial público, camino peatonal "P" y resto de calle San Martín.
- Al Sur, con vial público, calle San Martín.
- Al Oeste, con parcela privada edificada, parcialmente en medianera.

ZONA SUR (Parcela San Martín 16):

- Al Norte, con vial público, calle San Martín.
- Al Este, con parcela privada edificada.
- Al SurEste, con parcelas privadas edificadas.
- Al Oeste, con parcela privada edificada, y vial público, calle San Martín.

El ámbito de intervención es discontinuo y tiene una geometría irregular, resultado de la unión de las tres parcelas y la ampliación del vial intermedio (calle San Martín), y el terreno presenta una pendiente ascendente hacia el sur en la zona Norte, y pendiente descendente hacia el sur en la zona Sur.

Una de las características principales de la zona Norte la conforman los muros de contención y límite norte de las parcelas, de mampostería de piedra, característicos de la carretera de bajada a la playa, y que forman parte de la memoria histórica del pueblo, y que consideramos mantener, conservar y restaurar, pasando a formar parte del cierre de frente de parcela y mejorando la integración del conjunto en el entorno.

04.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo II.2.5 del PGOU de Suances, la figura del Estudio de Detalle se redacta para debida aplicación del Plan General con algunos de los siguientes objetivos:

- A. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- B. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- C. Ordenar los volúmenes edificatorios· definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos

En este caso concreto, las determinaciones son:

4.1.- Ajustar las alineaciones a las determinaciones de la Tira de Cuerdas, y modificar la alineación Este de la misma en el contacto de la parcela de San Martín 6 con el camino peatonal. Establecer las rasantes definitivas y de proyecto con respecto a las originales.

4.2.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan: agrupación de volúmenes en parcelas norte, manteniendo alturas en cada parcela.

4.3.- Definir la ordenación de los viales (vial entre parcelas Norte y parcela Sur) y espacios libres públicos del entorno (camino peatonal Este).

4.1 Reajuste de alineaciones y rasantes. Ajuste de la cesión y alineación con el camino peatonal.

Alineaciones

El Ayuntamiento de Suances emite la Tira de Cuerdas (T.C.) con fecha 18/12/2024 (exp. 2024/1400 T.C.), en la que se establecen las cesiones sobre las 3 parcelas, la superficie de urbanización y las áreas de movimiento en cada una de ellas.

Se establecen dos cesiones, a las que llamaremos cesión A (cesión al Este de la parcela San Martín 6, para ejecución de canino peatonal), y cesión B (al norte de la parcela San Martín 16, para ensanchamiento de la calle San Martín).

Este Estudio de Detalle acepta la cesión B (262,00 m²) y la alineación de cierre de parcela que se fija en la T.C., y propone un pequeño reajuste de la cesión A, según se describe a continuación.

El objeto de la cesión A, al Este de la parcela San Martín 6, es de facto, completar la cesión y urbanización del camino peatonal (marcado en el plano 5.4 del PGOU con la letra "P") que une la calle Ceballos y la calle San Martín.

Este camino, en apariencia está ya ejecutado, y cerrado provisionalmente en su arranque inferior con una portilla de madera. Habiendo solapado el plano 5.4 del PGOU sobre la base gráfica del levantamiento, nos percatamos de que este camino se ha ejecutado en una posición distinta y distante de nuestra edificación, seguramente para evitar el descalce de nuestra cimentación, en su momento.

Consultadas la base catastral y las ortofotos del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se observa que el camino se ejecutó en torno al año 2006, fecha en la que refleja Catastro la construcción del edificio colindante (calle San Martín 2), destinado a hotel o apartamentos "Costa Esmeralda". Es decir, se ejecutó como parte de la cesión establecida en el PGOU, fijando ya un trazado claro de ese camino.

Según el levantamiento topográfico, la anchura libre del camino es aproximadamente de 3 metros libres, variando en función de la zona donde se tome la medida, variando desde 2,78 metros en la llegada superior a 3,00 metros en la zona central, incluyendo el espesor de nuestro muro de cierre Este de la parcela San Martín 6.

Así pues, en conversaciones con los servicios técnicos municipales, y tras comprobar la medida planteada por el PGOU, se decide establecer una cesión que garantice un ancho libre de 3 metros en el camino peatonal, retranqueando nuestro muro de cierre hasta la distancia que garantice esa medida.

De esta manera, la cesión B, fijada con dicha alineación propuesta, será de un total de 3,00 m², frente a los 52 m² propuestos por la TC.

Rasantes

En la parcela sur (San Martín 16), la rasante de proyecto respetará la rasante original en todos los puntos de contacto con parcelas colindantes o con el cierre de parcela, pudiendo generar taludes en el interior para salvar las posibles diferencias de cota, de hasta 30° de inclinación, partiendo de dicho punto de contacto. Se grafía en los planos PU.06 a PU.09 las rasantes originales y modificadas, y el cumplimiento de los movimientos de tierras en el interior de las parcelas.

Con respecto a la rasante en la alineación Norte de las parcelas recayentes a la calle Ceballos, se considera el mantenimiento del muro de mampostería de piedra, característico de la carretera de bajada a la playa, y que forma parte de la memoria histórica del pueblo, y que consideramos mantener, conservar y restaurar, pasando a formar parte del cierre de frente de parcela y mejorando la integración del conjunto en el entorno.

En este caso, el movimiento de tierras interno de la parcela y posibles envolventes de sótano enterrado, se considera partiendo desde el punto de coronación del muro en su cara exterior, en contacto con la vía pública, tal como se grafía por ejemplo en los perfiles S.01, S.02 y S.03.

Con respecto al muro lateral del camino peatonal, que deberá ejecutarse de nuevo, a 3 metros de distancia libre de obstáculos con respecto al muro opuesto, se copiará en el mismo material existente (mampostería de piedra) y manteniendo la misma cota de coronación que tiene en la actualidad. Se detallará el perfil de dicho muro en el proyecto de ejecución.

4.2. Ordenación de los volúmenes edificatorios según las Ordenanzas del PGOU.

En primer lugar, cabe aclarar con respecto al área de movimiento de la parcela de San Martín nº16, sobre la que la Ordenanza de aplicación es "Ordenanza nº5 (Edificación en laderas)", que la distancia a colindantes establecida en el artículo X.6.5 es un mínimo de 3 metros ó la mitad de la altura de coronación, razón por la cual se anexa un plano con las diferentes distancias mínimas en función de las alturas o plantas de la edificación en cada zona.

Dicho esto, se establecen dos zonas de intervención claramente diferenciadas, la primera correspondiente a las parcelas Norte (San Martín 6 y 8) y la segunda correspondiente a la parcela Sur (San Martín 16).

Parcela Sur (Calle San Martín 16)

La ordenación del volumen en la parcela sur, responde a los parámetros de la Ordenanza nº5 "Edificación en laderas", que es la que corresponde a esta parcela. Los parámetros de dicha ordenanza establecen una distancia mínima a colindantes de 3 metros ó $H/2$, siendo H la altura de coronación en cada punto de fachada. La distancia de la edificación a la alineación exterior será en cualquier caso al menos 5 metros.

En nuestro caso, este estudio de detalle fija el área de movimiento máxima o envolvente cerrada de cada uno de los niveles (Plantas Baja, Primera y Segunda), y justifica el cumplimiento de dichas distancias para cada uno de ellos, en función de la altura al alero correspondiente a cada planta (medida desde la cara inferior del forjado de techo de cada planta).

En el caso de la distancia a la alineación de cierre de parcela, la edificación se posiciona a más de 5 metros de distancia en el punto medio de fachada y en los dos tercios hacia el este, y a 4,71 metros en el extremo oeste, es decir, está ligeramente girada con respecto al cierre de parcela pero con la mayoría de su fachada a más de 5 metros.

En el caso de la distancia a colindantes, dada las características singulares del edificio proyectado, en el que las plantas superiores se van retranqueando con respecto a las inferiores, a modo de aterrazamientos, se considera la distancia a colindantes para cada envolvente en función de su nivel de planta:

Nivel de planta	Altura de coronación (H) en metros	Distancia mínima a colindantes (H/2) en metros, con un mínimo de 3m.
Planta Baja (PB)	2,89 m	3,00 m
Planta Primera (P1)	5,95 m	3,00 m
Planta Segunda (P2)	9,01 m	4,51 m

Se puede comprobar el cumplimiento de estas distancias a colindantes y cotas a alineación de cierre de parcela en el plano PU.05 anexo.

Parcela Norte (Calle San Martín 6 y 8)

En el caso de las parcelas Norte, se rigen por la Ordenanza nº3 "Ordenación Actual", que establece en el artículo X.4.5, apartado 2, que

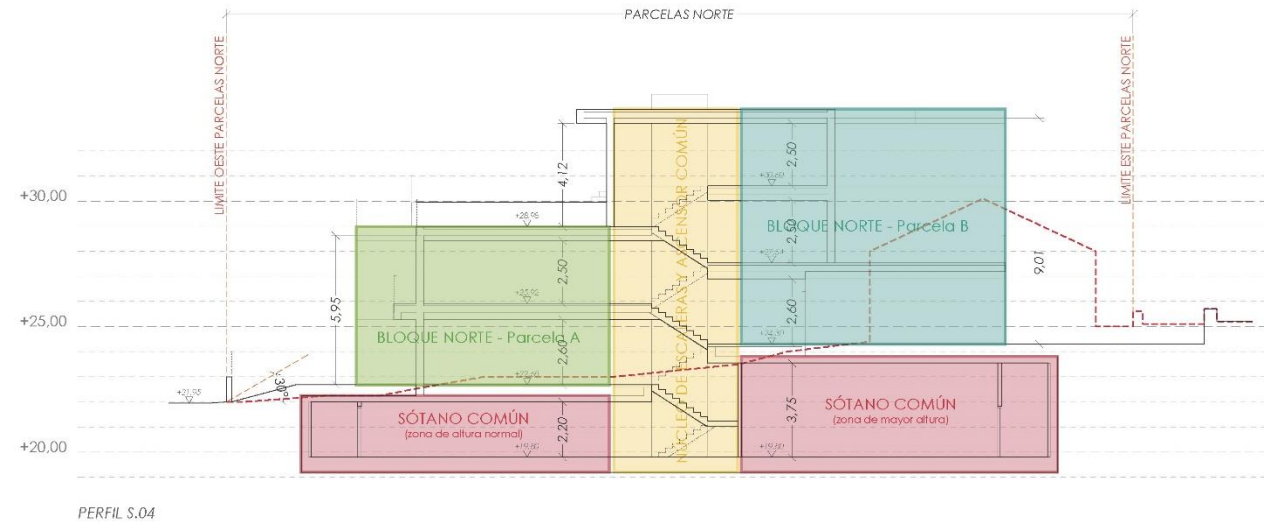
"En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a cuatro (4) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros."

En nuestro caso, se plantea un caso no contemplado en la parcela ubicada al Este (San Martín nº6), ya que el edificio antiguo es edificación colectiva (uso hostel y apartamentos) pero tiene 3 plantas (baja +2). En el caso de la parcela Oeste (San Martín nº8), las edificaciones antiguas son viviendas unifamiliares y de dos plantas.

Así pues, este estudio de detalle propone mantener las alturas existentes en cada una de las parcelas, 2 plantas para San Martín nº8 y 3 plantas para San Martín nº6, reordenando el volumen al

menos a 5 metros de distancia de los cierres de parcela, y adosando ambos edificios en la medianera que marca la divisoria entre parcelas.

Además, para adaptarse al máximo a la pendiente este-oeste del terreno y del vial público, el bloque de 2 alturas de San Martín nº8 se situará media planta por debajo de San Martín nº6, compartiendo núcleo de ascensor y escaleras, que tendrán paradas a medias plantas para dar acceso a todas las viviendas.



Esquema en sección de las parcelas norte y sus volúmenes

Tanto las alineaciones como las rasantes y envolventes máximas quedan definidas y grafiadas en los planos adjuntos.

Comparativa de superficies edificadas computables (actual - propuesta), para sobre las parcelas nº6 y nº8, en la que se muestra que se mantienen las edificabilidades en cada una de las parcelas:

PARCELA SAN MARTÍN Nº6

Nivel de planta	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE Edificio NOR-ESTE
Planta Baja (PB)	292 m²	235,70 m²
Planta Primera (P1)	183 m²	235,70 m²
Planta Segunda (P2)	183 m²	188,10 m²
SUB-TOTAL	658 m²	659,50 m²

PARCELA SAN MARTÍN Nº8

Nivel de planta	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE Edificio NOR-OESTE

Planta Baja (PB)	131 m ²	127,70 m ²
Planta Primera (P1)	129 m ²	130,50 m ²
SUB-TOTAL	260 m²	258,20 m²

TOTAL PARCELAS NORTE

PARCELA	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
San Martín nº6	658 m ²	659,50 m ²
San Martín nº6	260 m ²	258,20 m ²
TOTAL	918 m²	917,70 m²

4.3. Definición de la ordenación de los viales y espacio libre público.

En la Tira de Cuerdas se establece una superficie de urbanización de 964 m², si bien adaptada al ajuste de la cesión del camino peatonal quedará en 915 m², ya que la cesión real para ejecutar el ensanchamiento del camino peatonal es de 3 m². No obstante, se estará a disposición de los servicios técnicos municipales de cara a ejecutar la urbanización de la superficie cedida y/o afectada por la obra según su criterio en relación a cotas, superficies y acabados.

Dentro de esta superficie está contemplada la superficie completa de la calle San Martín, desde el acceso de coches de la parcela colindante este (Hotel), punto donde termina la acera, hasta el límite del vial al oeste, en contacto con la isleta triangular que contiene una palmera.

En el frente de la calle Ceballos se ejecutará la urbanización de la acera y calzada hasta el eje del vial y con los límites marcados en la tira de cuerdas.

En cuanto al camino peatonal que conecta la calle Ceballos y la calle San Martín, se urbanizará por completo, reparando la superficie del muro de cierre este en contacto con la parcela del hotel, ejecutando un nuevo muro de cierre oeste, idéntico al existente, en cotas, alturas y acabado, y disponiéndolo de manera que la medida libre mínima del camino sea de 3 metros. El pavimento se restaurará por completo, disponiendo el peldañado adecuado a la pendiente, pavimento antideslizante, pasamanos de ayuda a personas mayores, iluminación de balizamiento y posicionamiento, todo ello en coordinación con los servicios técnicos municipales.

En el proyecto de ejecución definirá el perfil completo del camino peatonal, ajustando el peldañado según las indicaciones de los servicios técnicos municipales y detallando el alzado de ambos muros de cierre, este y oeste.

Toda la propuesta de ordenación y urbanización del entorno queda definida y grafiada en el planos adjuntos.

05.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El municipio de Suances cuenta con Plan General de Ordenación Urbana – PGOU, Aprobación Definitiva 12/07/1990 (BOC 09/10/90) y revisión y adaptación de Julio de 1996.

Las parcelas objeto de este estudio de detalle tienen una clasificación de SUELO URBANO, y se rigen por dos ordenanzas diferentes, según su emplazamiento.

- Parcela A (Ref.Catastral: 6096102VP1059N) Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL
- Parcela B (Ref.Catastral: 6096103VP1059N) Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL
- Parcela C (Ref.Catastral: 5895504VP1059N) Ordenanza nº5: EDIFICACIÓN EN LADERAS

En las **parcelas A y B**, se desarrollará el **BLOQUE NORTE**, mientras que en la **parcela C** se desarrollará el **BLOQUE SUR**.

BLOQUE NORTE

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de Ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES, TEXTO REFUNDIDO aprobado por la CROTU en julio de 1996.	
Ordenanza de aplicación:	
Ordenanza nº3: ORDENANCION ACTUAL	

Parámetros	PGOU Suances Texto Refundido Julio 1996	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Ordenación Actual (O.A.)	Ordenación Actual (O.A.)
Edificabilidad máxima	Existente (918,00 m²)	Existente (918,00 m²)
Ocupación máxima	Área de Movimiento s/Tira de Cuerdas.	Área de Movimiento s/Tira de Cuerdas ajustada a la cesión oeste del camino peatonal.
Número de plantas	Existente ó 4 plantas (edificio antiguo colectivo) 2 plantas (edificio antiguo unifamiliar)	Propuesta: 3 plantas en Parcela B 2 plantas en Parcela A
Altura Máxima	Existente ó La correspondiente a 2/4 plantas	Propuesta: Parcela B: 3 plantas = 9,37 metros Parcela A: 2 plantas = 6,13 metros
Alineaciones	s/ Tira de Cuerdas	s/ Planos Anexos
Usos permitidos	Residencial	Residencial – Vivienda en Edificación Colectiva

BLOQUE SUR

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de Ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES, TEXTO REFUNDIDO aprobado por la CROTU en julio de 1996.	
Ordenanza de aplicación:	
Ordenanza nº5: EDIFICACIÓN EN LADERAS	

Parámetros	PGOU Suances Texto Refundido Julio 1996	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Edificación en Laderas	Edificación en Laderas
Edificabilidad máxima	Coef. Edificabilidad Bruta máxima: 0,45 $0,45 \times 1.692,76 = 761,74 \text{ m}^2$	Coef. Edificabilidad Bruta máx: 0,45 $0,45 \times 1.692,76 = 761,74 \text{ m}^2$
Ocupación máxima	25% sobre la superficie bruta de parcela	25% sobre la sup. bruta de parcela
Distancia a colindantes	H/2 ó 3 metros mínimo Siendo H=altura de coronación	H/2 ó 3 metros mínimo Siendo H=altura de coronación
Distancia a cierre de parcela	5 metros	5 metros con tolerancia de inclinación (ver memoria)
Número de plantas	3 plantas: Baja + 2	Propuesta: 3 plantas: Baja + 2
Altura Máxima	Altura máxima por pisos	Propuesta: 3 plantas: Baja + 2 = 9,37 metros
Alineaciones	s/ Tira de Cuerdas	s/Planos Anexos y Tira de Cuerdas
Usos permitidos	Residencial	Residencial – Vivienda en Edificación Colectiva

06.- JUSTIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

El ámbito de intervención y objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la superficie integrada por las 3 parcelas catastrales descritas anteriormente, para desarrollar la construcción de dos edificios de viviendas. En las **parcelas A y B**, se desarrollará el **BLOQUE NORTE**, mientras que en la **parcela C** se desarrollará el **BLOQUE SUR**.

Este conjunto de parcelas está clasificado íntegramente como Suelo Urbano, y calificado según parcelas en Ordenanza nº3 - Ordenación Actual (Parcelas A y B) y Ordenanza nº5 - Edificación en Laderas (Parcela C).

El desarrollo del bloque SUR, en la parcela C, se rige por las condiciones de volumen y resto de parámetros indicados en la ordenanza nº5, sin casos singulares, a excepción de la tolerancia de distancia a la alineación exterior al estar la fachada norte no exactamente paralela al cierre de parcela.

El desarrollo del bloque NORTE, en las parcelas A y B, responde al artículo X.4.5 de la ordenanza, que define el coeficiente de edificabilidad como el existente, y establece, en su apartado 2, las condiciones de volumen admitidas en caso de desaparición de la edificación:

"En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a cuatro (4) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros."

En este sentido, observamos que el PGOU no establece la casuística de que la edificación preexistente sea colectiva y tenga 3 plantas, algo posible y habitual. Por esta razón, **este estudio de detalle propone reordenar la edificabilidad existente sin superar las 3 alturas existentes, con el objeto de no aumentar el volumen existente en la zona y no interferir en vistas, respetando al máximo el entorno y fomentando la integración del volumen en el mismo.**

Además, siguiendo el hilo del anterior propósito, se propone que la edificación posible a desarrollar en la parcela A y en la parcela B, se adosen en medianera, compartiendo núcleo de comunicación, y adaptándose a la topografía, especialmente a la caída de cota en dirección este-oeste, de manera que el entorno respire mayores distancias a colindantes y no se colmate la zona de volúmenes individualizados.

La estrategia de reparto de la edificabilidad en el volumen propuesto, se guía en general por la ocupación de mayor superficie en plantas inferiores que en las superiores, generando terrazas en las plantas superiores y una difuminación del volumen con la altura, reduciendo así el impacto visual del volumen.

Por último, el estudio de detalle sirve para ratificar y/o ajustar parámetros establecidos en la Tira de Cuerdas, para la mejor integración del volumen en la parcela y el entorno, que básicamente son los siguientes:

- Ajuste de la cesión oeste de la Parcela B para fijar la medida libre mínima del camino en 3 metros de anchura.
- Agrupación de las áreas de movimiento de las parcelas A y B en un área de movimiento común, sobre y bajo rasante.
- Corrección del área de movimiento de la parcela C, concretamente de la distancia a colindantes, que debe ser H/2 ó 3 metros como mínimo.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, artículo 82, dado que se completa, adapta y/o se modifican determinaciones concretas establecidas en el PGOU:

“Artículo 82. Estudios de Detalle.

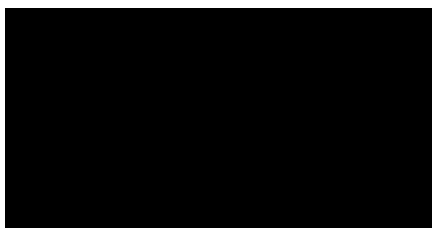
1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos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

...”

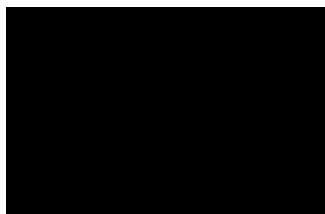
En Torrelavega a 14 de Mayo de 2025

LOS ARQUITECTOS:
Fdo.:

EL PROMOTOR:
Fdo.:



Carlos Alberto Gómez Santos



E.R. Zigor Quintana Iturralde

III PLANOS

PU.01
PU.02
PU.03
PU.04
PU.05
PU.06
PU.07
PU.08
PU.09

EMPLAZAMIENTO. PGOU
INFORMACIÓN. PARCELAS. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
INFORMACIÓN. TIRA DE CUERDAS
INFORMACIÓN. ALINEACIONES, VOLÚMENES Y RASANTES
INFORMACIÓN. PERFILES DE PARCELA Y RASANTES 01. ESTADO ACTUAL
INFORMACIÓN. PERFILES DE PARCELA Y RASANTES 02. ESTADO ACTUAL
PROPUESTA. ÁREAS DE MOVIMIENTO, ALTURAS Y RASANTES
PROPUESTA. RASANTES 01 Y VOLÚMENES
PROPUESTA. RASANTES 02 Y VOLÚMENES

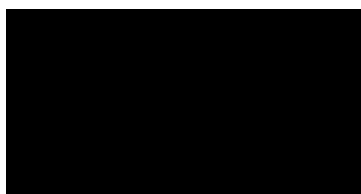
En Torrelavega a 14 de Mayo de 2025

LOS ARQUITECTOS:
Fdo.:



Carlos Alberto Gómez Santos

EL PROMOTOR:
Fdo.:

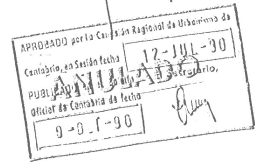
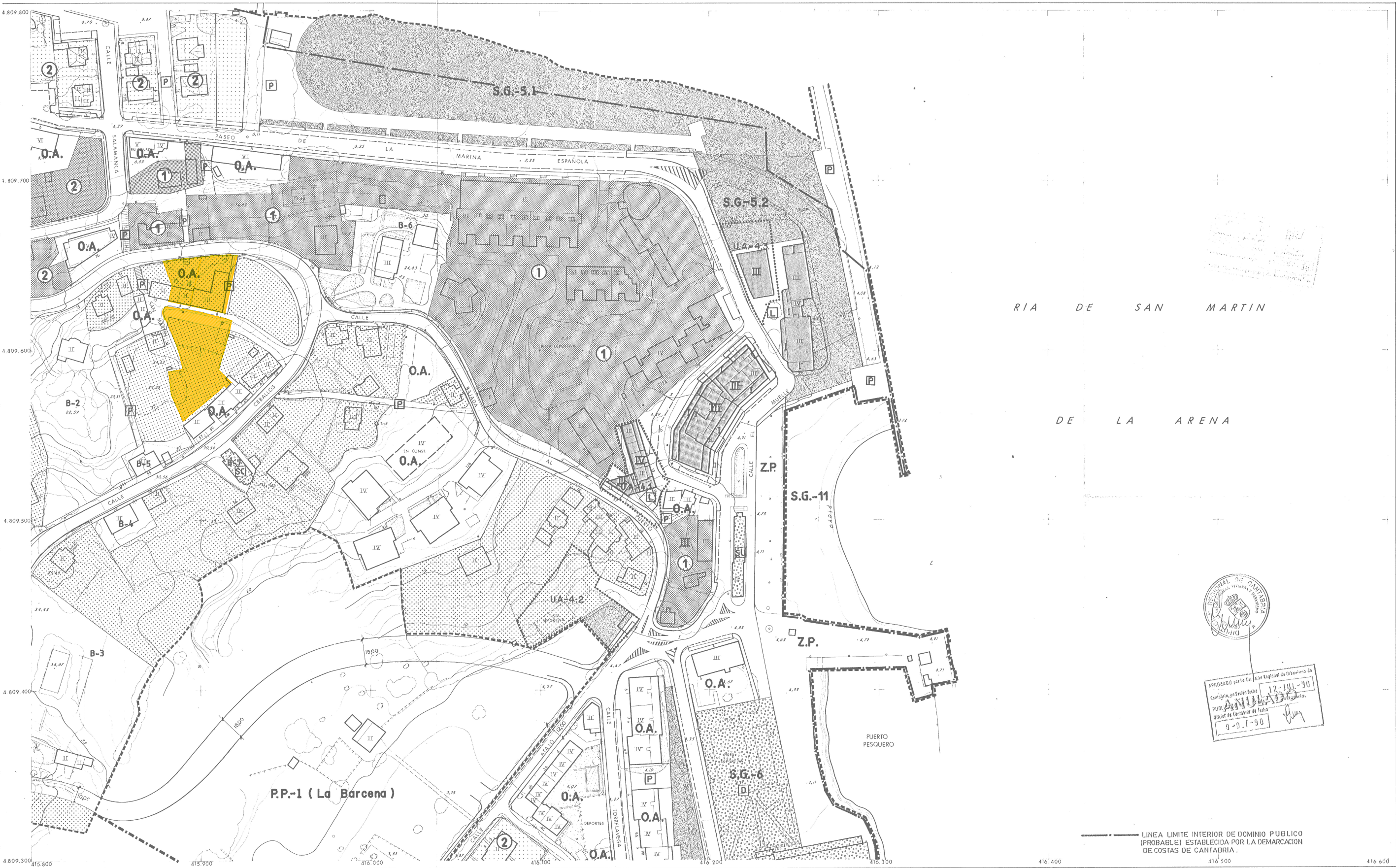


MILTON HOMBRADOS S.L.

E.R. Zigor Quintana Iturralde

IV DOCUMENTACIÓN ANEXA

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



LINEA LIMITE INTERIOR DE DOMINIO PUBLICO (PROBABLE) ESTABLECIDA POR LA DEMARCAACION DE COSTAS DE CANTABRIA.

SUELO URBANO	
EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL	
EDIFICACION ABIERTA	GRADO
ORDENACION ACTUAL	
EDIFICACION UNIFAMILIAR	GRADO

Nº DE ALTURAS	
I Planta baja	
II Baja + 1	
III Baja + 2	
IV Baja + 3	
V Baja + 4	

EDIFICACION EN LADERAS	
INDUSTRIAL	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS	
E Educativo	D Deportivo
SC Sociocultural	SA Sanitario Asistencial
PA Publico Administrativo	SI Servicios Infraestructuras
SU Servicios Urbanos	

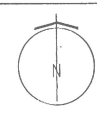
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	
UNIDAD DE ACTUACION	
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	
EDIFICIO DE PROTECCION ESTRUCTURAL	
P Peatonal	ZP Zona Portuaria
L Espacio libre privado	F.O Edificio fuera de ordenación

SISTEMA GENERAL Nº	S.G.-1
SUELO URBANIZABLE	
- Programado	P.P.-1
- No Programado	PAU.-1
SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SUANCES

POR EL EQUIPO REDACTOR:

J. LEONARDO MARTIN
INGENIERO DE CAMINOS



FECHA:
JULIO-1990

ESCALA:
1:1.000

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SUANCES

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO

Nº 5.4

TITULO DEL PLANO: CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION.

ESTUDIO DE DETALLE
DERRIBO DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 13 Y 10 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS
CALLE SAN MARTÍN 6, 8 Y 16. SUANCES

ceroarquitectura
C/Concepción, 23. 1º. Torrelavega - Cantabria. Tel: 600 58 19 43 - 645 77 94 52

David Ceballos Rodríguez
Carlos Alberto Gómez Santos

arquitectos

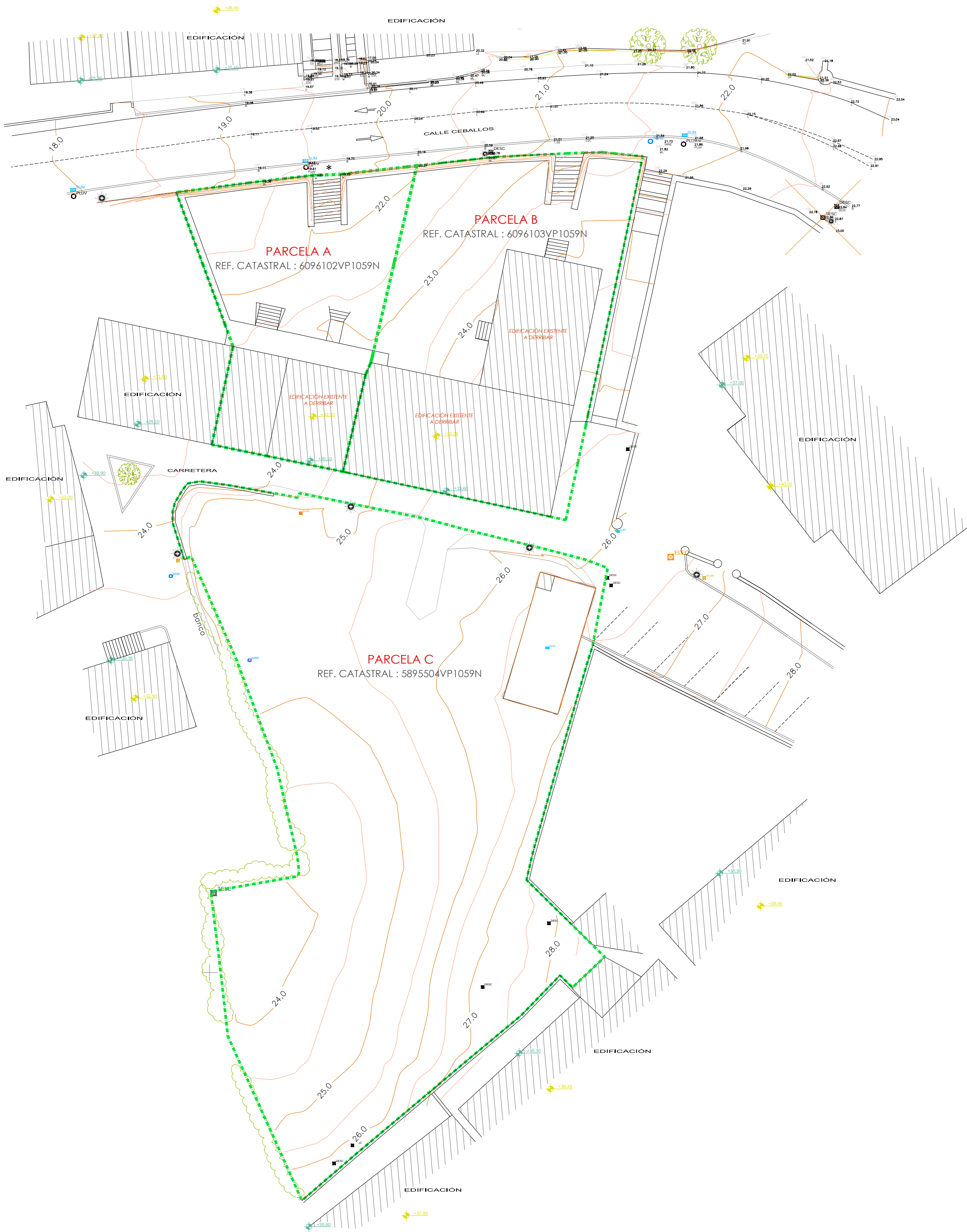
EMPLAZAMIENTO: PCOU

promotor

MILTON HOMES S.L.

DICIEMBRE 2024
z. 1:2000

PU.01



DATOS GEOMÉTRICOS

Parcela A
REF. CATASTRAL: 6096102VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 417,12 m² * (406,00 m² EN BASE CATASTRAL)
* INCLUIDA LA SUPERFICIE DE LA ESCALINATA DE ACCESO DE ÁMBITO PRIVADO

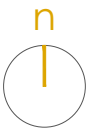
Parcela B
REF. CATASTRAL: 6096103VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 676,45 m²

Parcela C
REF. CATASTRAL: 5895504VP1059N
SUPERFICIE S/CATASTRO: 1.692,76 m²

TOTAL Parcelas Catastrales
SUPERFICIE S/CATASTRO: 2.786,33 m²

LEYENDA

85.37	PUNTO TOPOGRÁFICO		ÁRBOL O MALEZA
	CURVA DE NIVEL		FAROLA
	CURVA DE NIVEL MAESTRA		POSTE ELÉCTRICO
	CONTORNO CATASTRAL		POSTE TELEFÓNICO
	ESTACA HORMIGÓN		SUMIDERO
	VALLADO O ESTACADO		ARQUETA DE SANEAMIENTO
	MURO		ARQUETA DE ABASTECIMIENTO
	EDIFICACIÓN		ARQUETA DE PLUVIALES
	CARRETERA O CAMINO		ARQUETA DE ALUMBRADO
	MARCAS VIALES		ARQUETA DESCONOCIDA
	ALERO		ARQUETA ELÉCTRICA
	PUNTO ALTO		



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Firma 1 de 1	18/12/2024	ARQUITECTO TÉCNICO
	RAMON FERNANDEZ RUIZ	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Verificación: 06c469e1fa4b430bbc167268b060fdca001

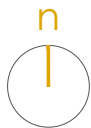
Url de validación: <https://sedeelectronica.suances.es/validador>

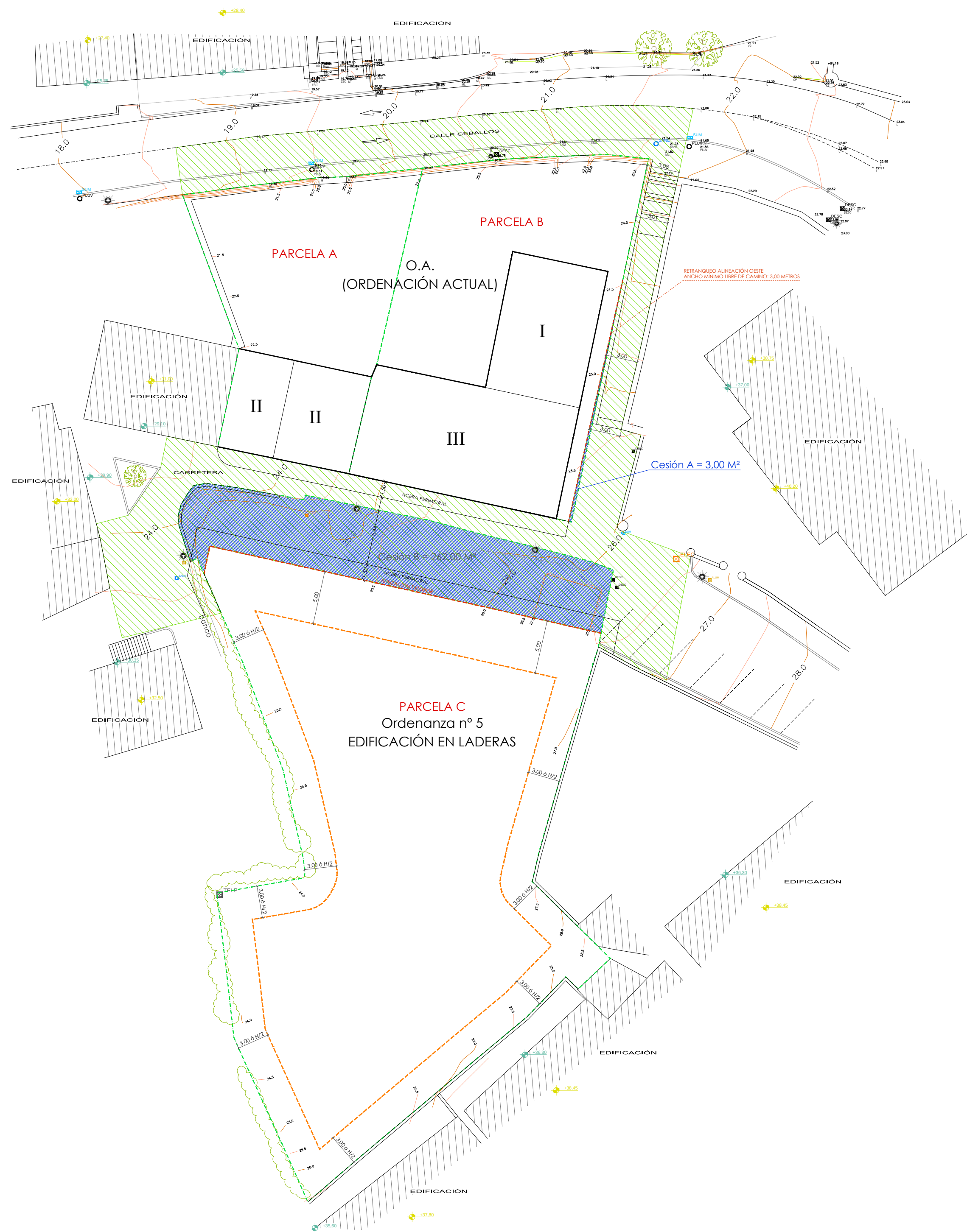
Metadatos S Núm. Registro salida: SALID 2024/4751 – Fecha Registro: 18/12/2024 11:27:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE CESION	SUPERFICIE URBANIZACION
1.693 m ²	262 m ²	964 m ²
676 m ²	52 m ²	
417 m ²	0 m ²	
FECHA: Diciembre 2024	LA PROPIEDAD: Milton Homes S.L.	PROYECTADO SS.TT. MUNICIPALES
* ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VALIDEZ DE SEIS MESES * ALINEACIONES DETERMINADAS POR EL VIGENTE P.G.O.U. * NO SE TIENEN EN CUENTA ALINEACIONES DE OTROS ORGANISMOS O EMPRESAS. * EN CASO DE SER MAS RESTRICTIVA REGIRA DICHA ALINEACION * EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE NO SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS CONTENIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL SOLICITANTE.		

 Excmo. Ayuntamiento de Suances Servicios Tecnicos Municipales TIRA DE CUERDAS CATASTRAL 5895504VP1059N0001UG – SUANCES CATASTRAL 6096103VP1059N0001KG – SUANCES CATASTRAL 6096102VP1059N0001OG – SUANCES	Escala: 1/400	
	Ref: 18/24	Plano n: 1
	Expt. ref:	Revision:





ORDENANZAS

PARCELA A.....	O.A. (ORDENACIÓN ACTUAL)
PARCELA B.....	O.A. (ORDENACIÓN ACTUAL)
PARCELA C.....	ORDENANZA Nº5 (EDIFICACION EN LADERAS)

SUPERFICIES DE PARCELAS

PARCELA A.....	417,12 m²
PARCELA B.....	673,45 m²
PARCELA C.....	1.430,76 m²
CESIÓN A.....	3,00 m²
CESIÓN B.....	262,00 m²

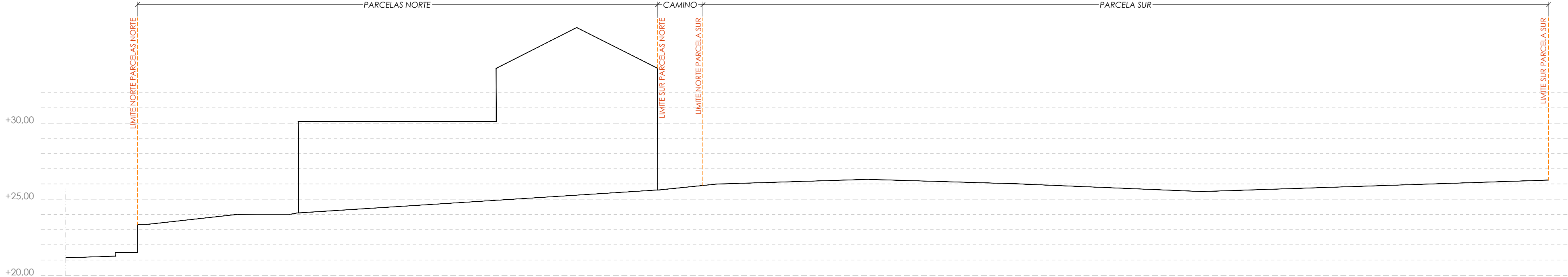
PARCELA BRUTA TOTAL 2.786,33 m²

LÍMITES Y CESIONES

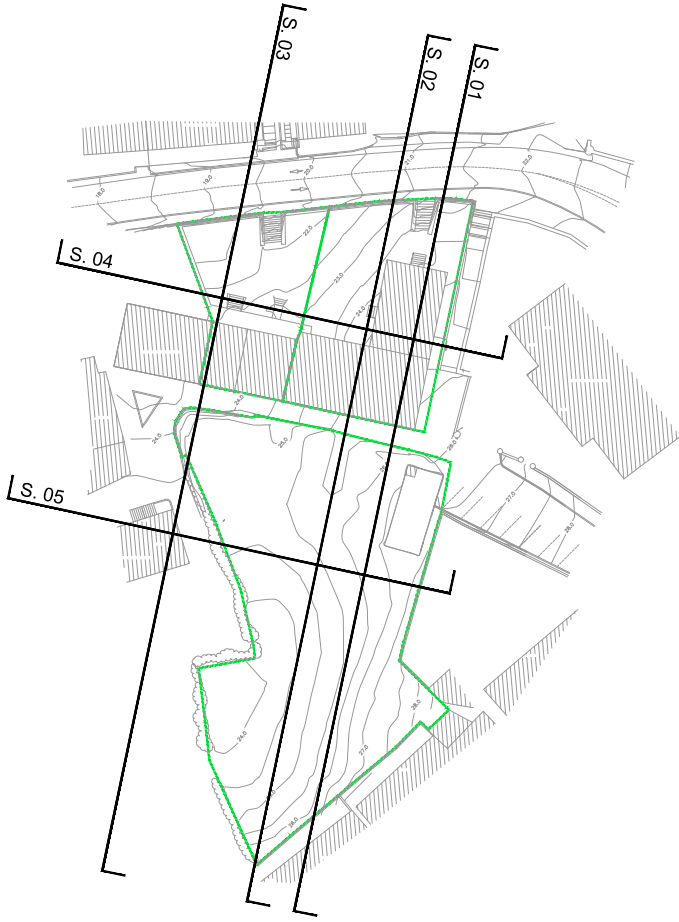
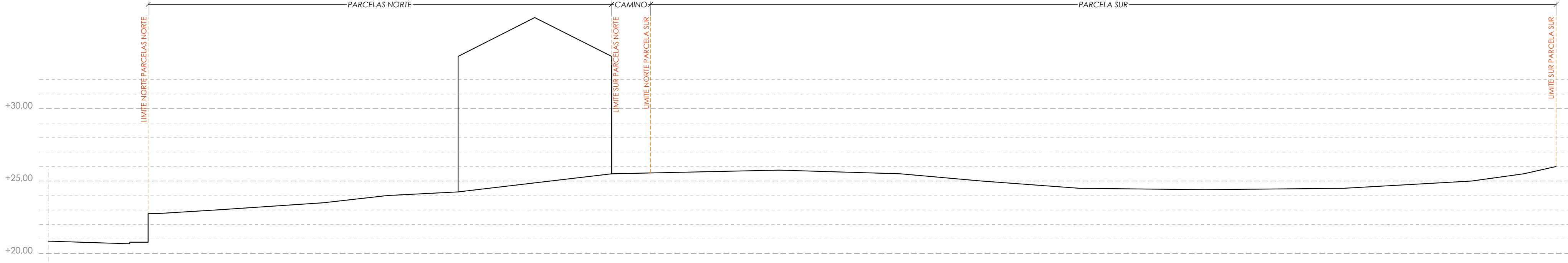
- | | |
|---|--|
|  | LÍMITE DE PARCELA BRUTA (sin cesiones) |
| | Línea de cesión obligatoria (s/Tira de cuerdas emitida por el Ayuntamiento) |
|  | CESIÓN EN SUELO URBANO: $262,00 + 3,00 = 265,00 \text{ m}^2$ (según especificaciones en la memoria del estudio de detalle) |
|  | SUPERFICIE A URBANIZAR: $915,91 \text{ m}^2$ [según especificaciones en la memoria del estudio de detalle] |

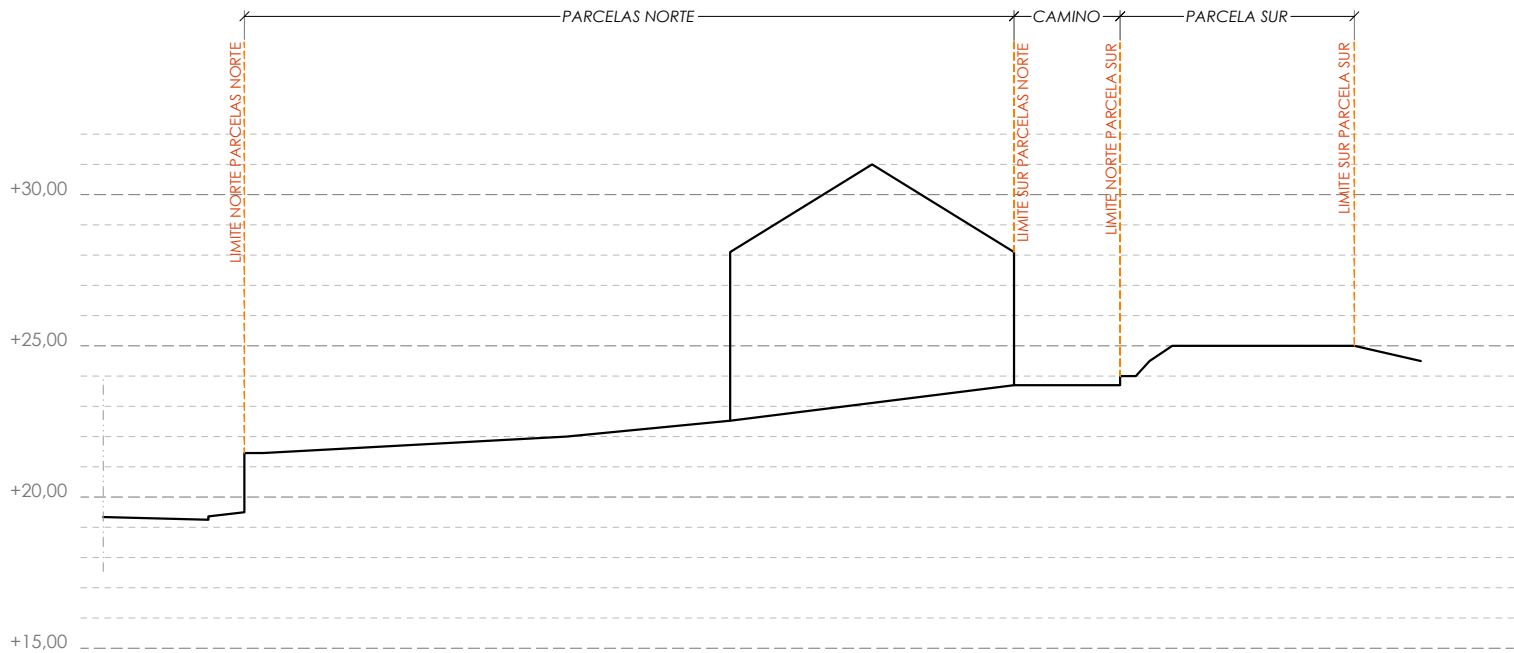
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTOS FIRMANTE(S). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

PERFIL S.01

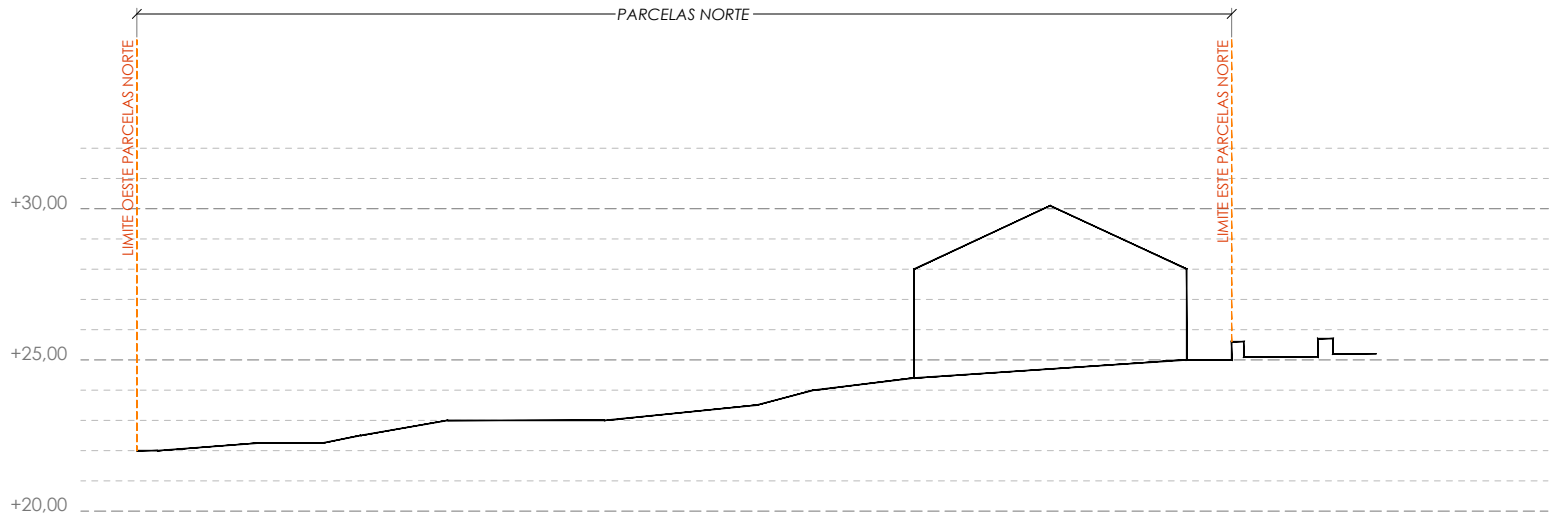


PERFIL S.02

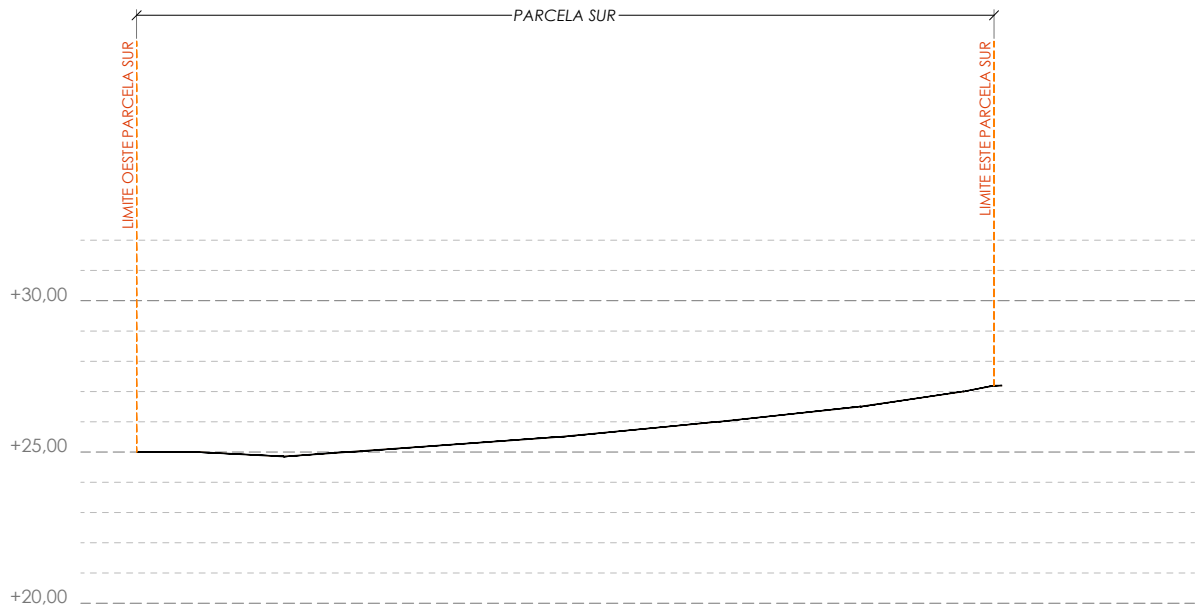




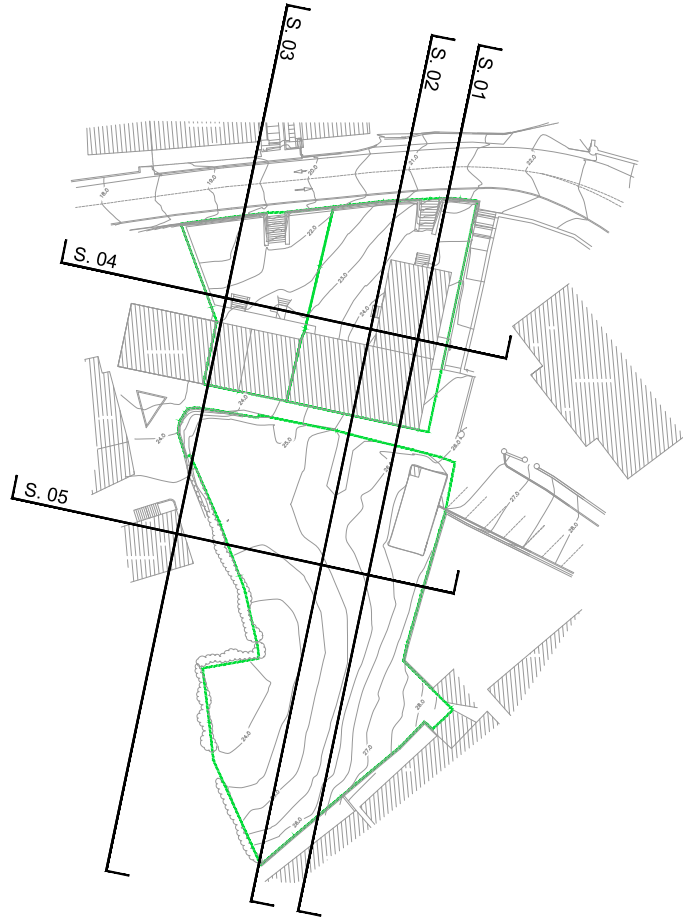
PERFIL S.03

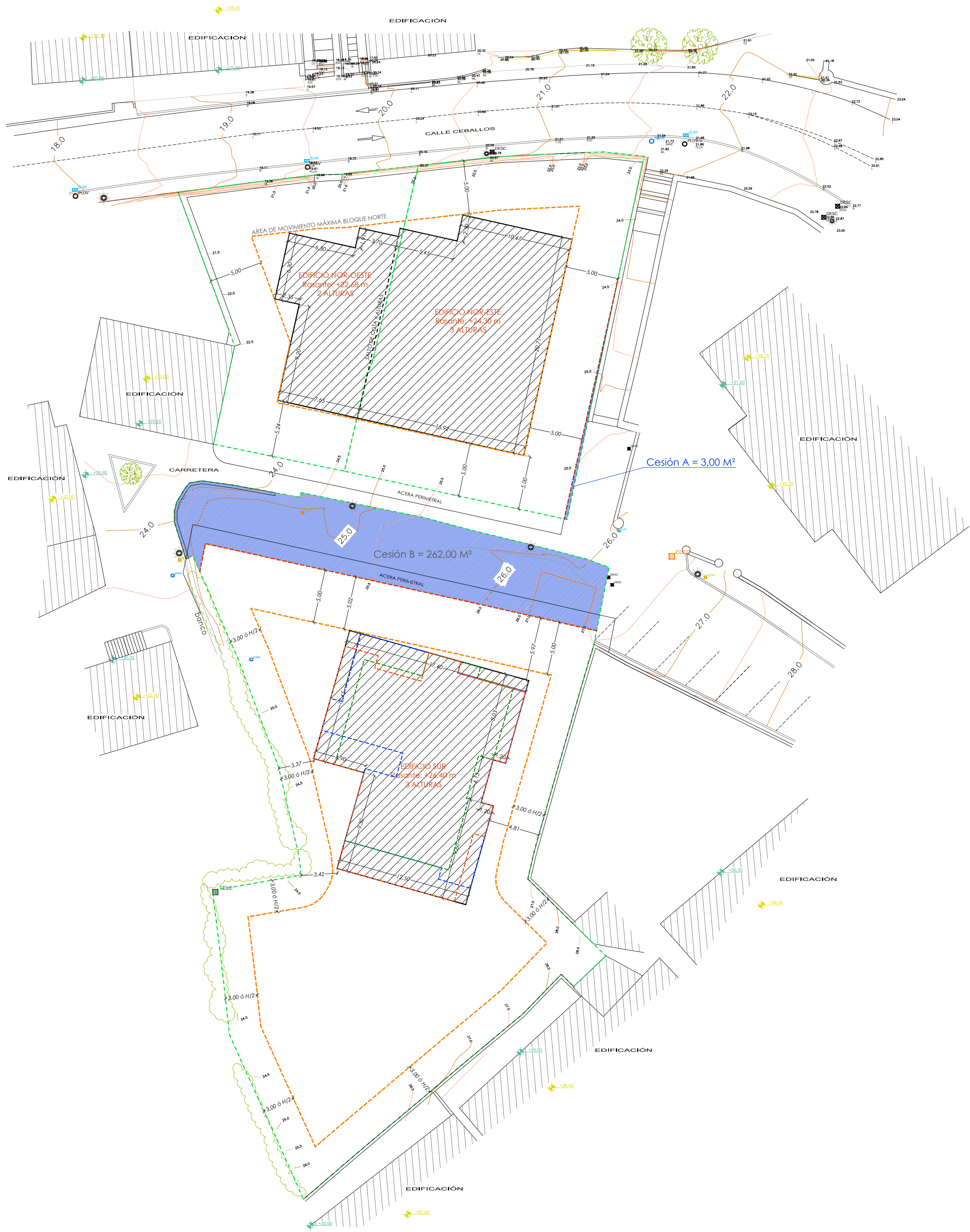


PERFIL S.04



PERFIL S.05





LEYENDA

OCUPACIÓN MÁS DESFAVORABLE

BLOQUE NORTE..... 446,37 m²
BLOQUE SUR..... 331,30 m²

BLOQUE NORTE

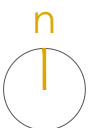
- Área de movimiento máxima s/PGOU (*a excepción de contacto entre ambas parcelas)
- Área de movimiento máxima PROPUESTA

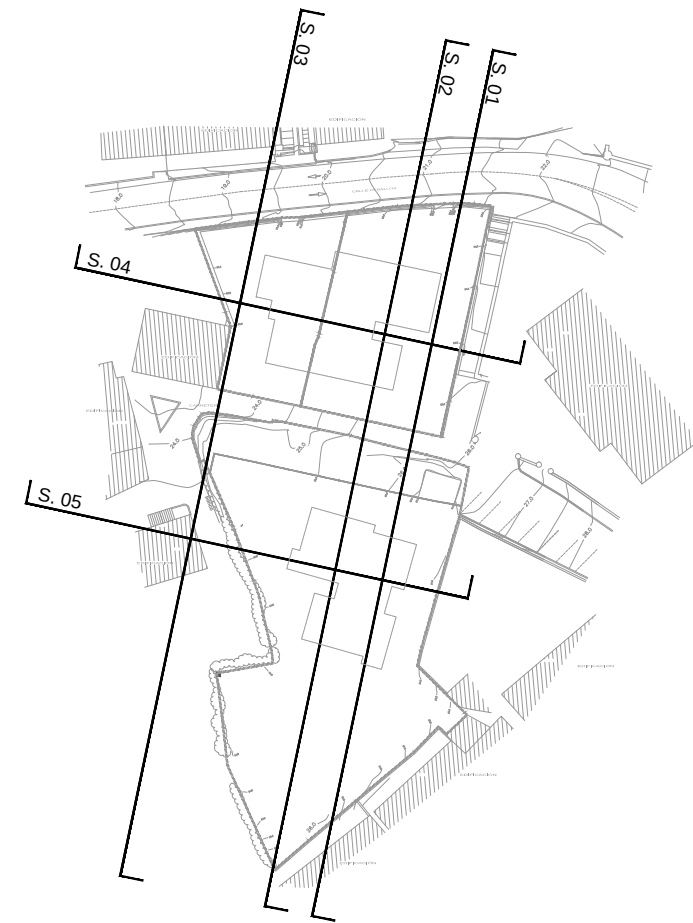
BLOQUE SUR

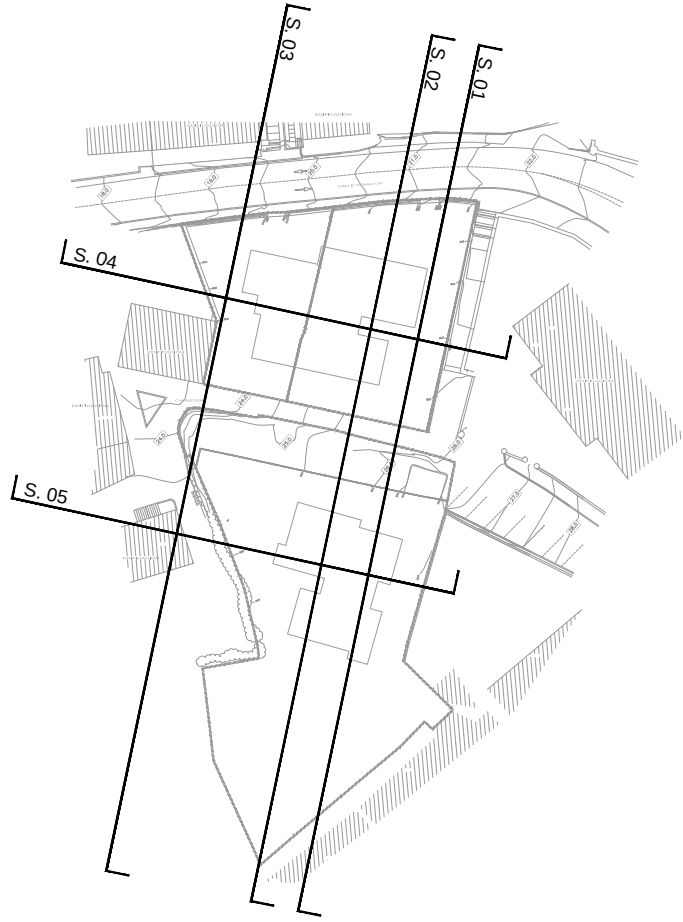
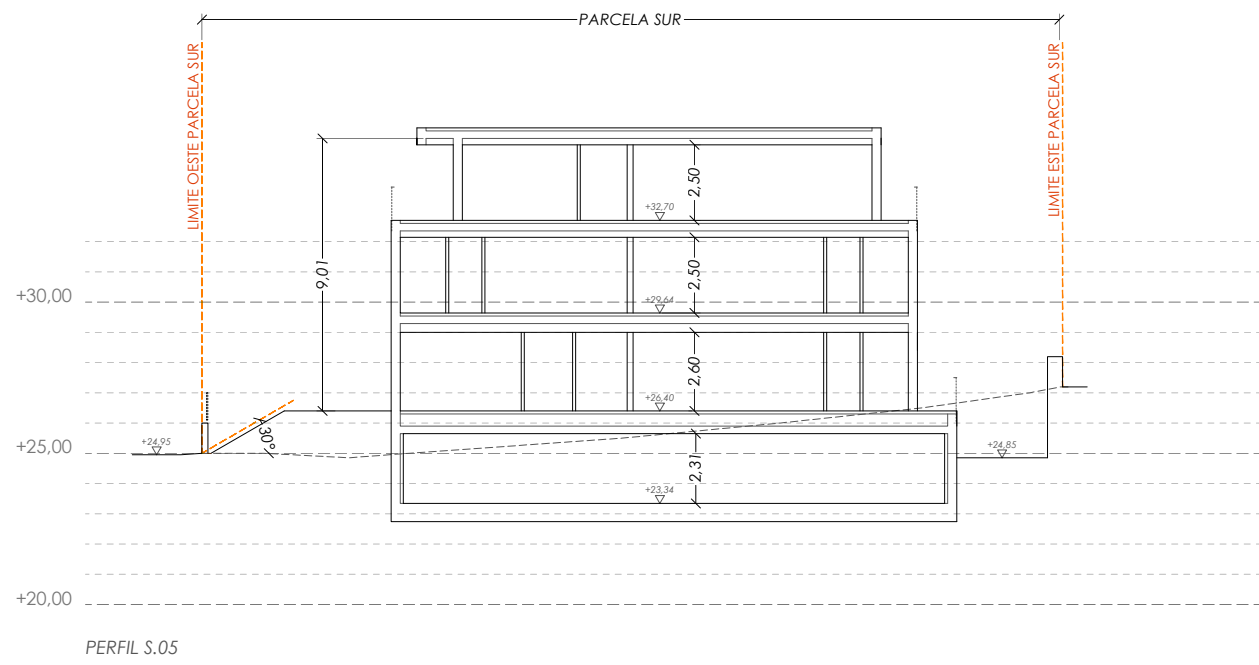
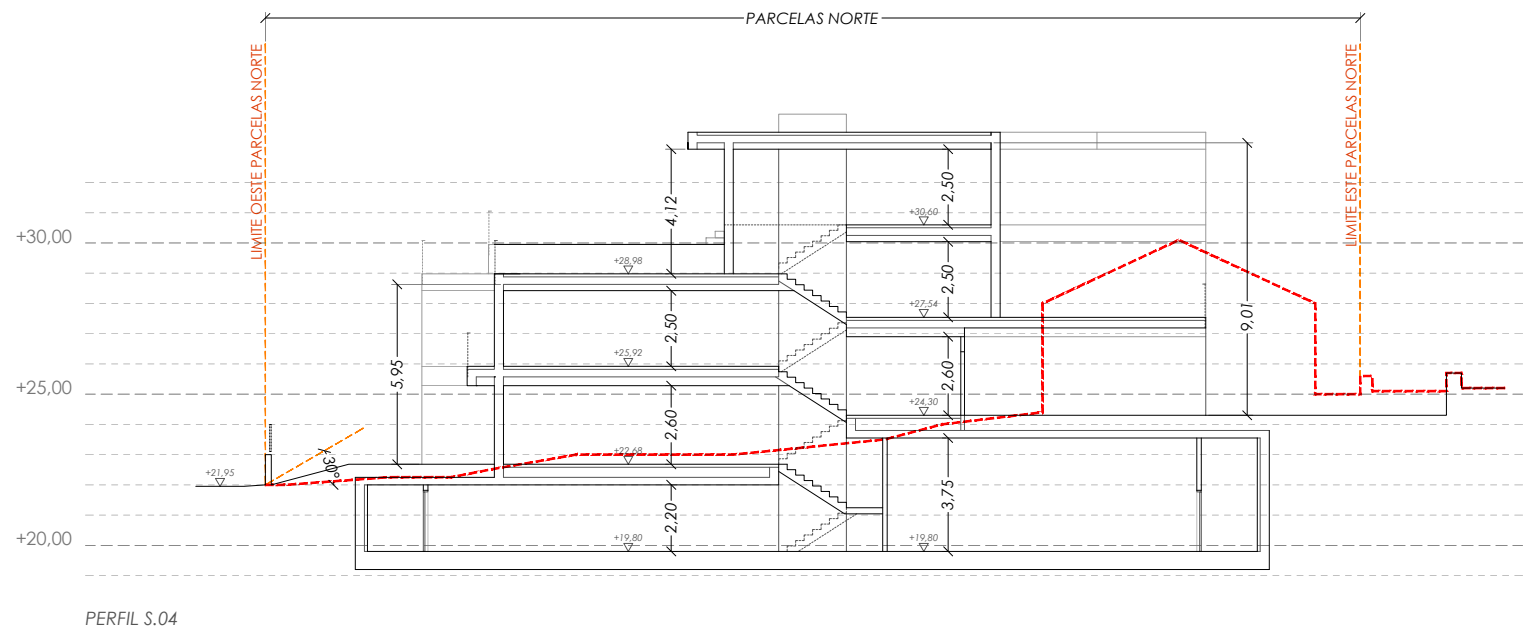
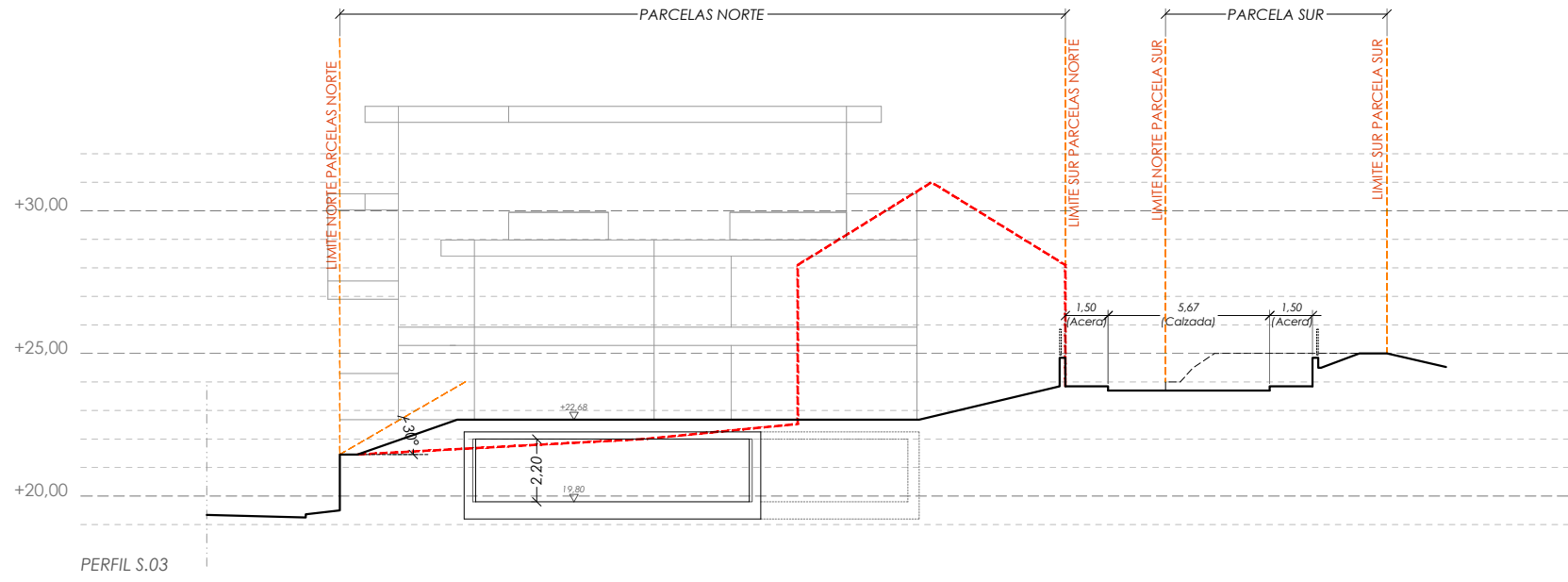
- Área de movimiento máxima, distancia a alineación exterior y colindantes s/PGOU
- Área de movimiento máxima PROPUESTA
- Envolvente cerrada en Planta Baja (H. Alero = 2,89 m)
- Envolvente cerrada en Planta Primera (H. Alero = 5,95 m)
- Envolvente cerrada en Planta Segunda (H. Alero = 9,01 m)

LÍMITES Y CESIONES

- LÍMITE DE PARCELA BRUTA (sin cesiones)
- Línea de cesión obligatoria (s/Tira de cuerdas emitida por el Ayuntamiento)
- CESIÓN EN SUELO URBANO: 262,00 + 3,00 = 265,00 m² (según especificaciones en la memoria del estudio de detalle)
- Superficie a urbanizar: 915,91 m² [según especificaciones en la memoria del estudio de detalle]







ANEXO _ ESTUDIO DE DETALLE. PARCELAS EN CALLE SAN MARTÍN, Nº6, 8 y 16. SUANCES

Construcción 2 Edificios de 13 y 10 viviendas, plazas de garaje y trasteros

JUSTIFICACIÓN de la LEY 22/1988 DE COSTAS y del DECRETO 876/2014 REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

Redactan el presente anexo, los autores del Estudio de Detalle presentado en el Ayuntamiento con fecha 24/03/2025 y posterior modificado de fecha 05/06/2025, David Ceballos Rodríguez (nºcol. [REDACTED] COACan), con NIF [REDACTED], y Carlos Alberto Gómez Santos (nºcol. [REDACTED] COACan), con NIF [REDACTED]. Para estos efectos con domicilio profesional en calle Consolación, nº 23, 1º, 39300 Torrelavega, Cantabria.

Por encargo de la sociedad mercantil MILTON HOMES S.L., con CIF B56283344, y domicilio a efectos de notificaciones en CR/Zorrotza-Kastrexana 42, Bilbao. Tlf: 680308482. e-mail: zigor@miltonhomes.es.

El objeto de este ANEXO es la justificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE -A-1988-18762) y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE-A-2014-10345).

1. EMPLAZAMIENTO Y DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Se anexa a este informe un plano de situación a escala 1:2.500 que incluye la representación, sensiblemente correcta, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y los límites interiores de la ribera del mar y de las zonas de servidumbre de tránsito y de protección, según el expediente de deslinde aprobado por Orden Ministerial de 14-09-05. En caso de discrepancia, prevalecerán en todo caso las delimitaciones establecidas en el expediente de deslinde.

En el plano se representa asimismo la distancia del ámbito del Estudio de Detalle a la línea de deslinde en la zona portuaria (144 metros), determinando su situación dentro de la zona de influencia. No se representan, por no recogerse en el vigente PGOU, el límite interior de la zona de influencia (a 500 metros de distancia mínima desde la ribera del mar), ni la servidumbre de acceso al mar.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de la volumetría y edificabilidad con los parámetros indicados en el artículo X.4.5, apartado 2, del PGOU de Suances, tras la declaración de ruina de las edificaciones existentes y la reordenación de la edificabilidad según los parámetros establecidos.

El Estudio de Detalle no altera las especificaciones del PGOU para la parcela, integrada en el suelo urbano consolidado y sujeta a las ordenanzas Nº3 Ordenación Actual, y Nº5 Edificación el Laderas, con uso característico residencial y parcela mínima la existente (Ord. Nº3) y 600m² (Ord. Nº5). Se mantiene asimismo el aprovechamiento urbanístico establecido en el PGOU.

El documento justifica, en el caso de la parcela Norte, que la volumetría propuesta no supera en altura a la volumetría preexistente, tal como se puede comprobar en los planos de perfiles; y en el caso de la parcela Sur, que la volumetría propuesta cumple con los condicionantes de la ordenanza nº5.

Como se ha indicado anteriormente, el ámbito objeto de ordenación no incluye bienes de dominio público marítimo-terrestre ni comprendidos en sus zonas de servidumbre, pero está afectado por la zona de influencia que define el artículo 30 de la Ley de Costas, con una extensión mínima de 500 metros desde la ribera del mar (o bien, en caso de coincidencia, desde la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre). Los planos del Estudio de Detalle no incluyen la representación del límite interior de esta zona, de acuerdo con lo requerido en el artículo 227.4.a del Reglamento General de Costas, cuestión que debe

subsanarse, razón por la que se adjunta el plano a escala 1:2.500 que refleja la línea de DPMT y la distancia de la misma al ámbito del Estudio de Detalle.

El artículo 30 de la Ley de Costas establece que:

1. *La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*
 - a) *En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
 - b) *Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

Respecto al primer apartado, la parcela se sitúa a menos de 500 metros de la playa de la Concha. Por tanto, el Estudio de Detalle debe justificar las reservas de suelo previstas para estacionamiento en su ámbito.

Respecto a las edificaciones previstas en la zona de influencia, el Estudio de Detalle debe justificar que no se formarán pantallas arquitectónicas.

2. CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DE ESTACIONAMIENTO

El Estudio de Detalle prevé la ejecución de sendas plantas sótano bajo la huella de los volúmenes que se pretenden edificar sobre rasante, e incluso se extienden en mayor superficie que la ocupada por la planta baja, para poder dotar de las plazas de aparcamiento mínimas que exige el PGOU de Suances.

El PGOU de Suances prevé en la Sección 6ª la dotación de aparcamientos mínima para las promociones de viviendas, remitiendo a cada una de las ordenanzas que se aplican en el ámbito del Estudio de Detalle.

Parcela NORTE: Ordenanza nº3 - Ordenación Actual, no se establece expresamente el número de reserva de plazas de aparcamiento. No obstante, el Estudio de Detalle prevé la ejecución de 13 viviendas y de 18 plazas de aparcamiento en sótano. Al menos se dota de una plaza por vivienda.

Parcela SUR: Ordenanza nº5 - Edificación en Laderas, no se establece expresamente el número de reserva de plazas de aparcamiento. No obstante, el Estudio de Detalle prevé la ejecución de 10 viviendas y de 16 plazas de aparcamiento en sótano. Al menos se dota de una plaza por vivienda.

Por tanto, se considera sobradamente justificada la reserva de plazas de estacionamiento, siendo un total de 34 plazas de aparcamiento para 23 viviendas.

Se anexan los planos de planta sótano de ambos bloques del Proyecto Básico desarrollado para mejor comprensión de esta justificación.

La superficie útil mínima de garaje es superior al cociente de las plazas de aparcamiento previstas por 20m² útiles, y cumple con lo establecido en el artículo VIII.3.38 del PGOU.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NO FORMACIÓN DE PANTALLAS ARQUITECTÓNICAS O ACUMULACIÓN DE VOLÚMENES.

Las construcciones proyectadas se adaptan a lo establecido por el PGOU, y en concreto en la parcela Norte, las edificaciones proyectadas no superan en altura a las edificaciones preexistentes, tal como se puede observar en los planos de perfiles aportados.

En el caso de la parcela Sur, además, se proyecta un edificio que no agota la volumetría máxima permitida, renunciando al desarrollo de la planta bajocubierta, y por tanto, construyendo menos altura de la máxima permitida. Además, en los perfiles se puede observar que el edificio Sur queda tapado por el edificio Norte, y por tanto, por el volumen de las edificaciones preexistentes.

Aun siendo esas razones argumentadas suficiente motivo para la justificación de que no se generan pantallas arquitectónicas, se aporta una foto composición desde un punto de vista elegido desde la playa de La Concha, en la que se puede observar que el impacto es inapreciable, ya que incluso las edificaciones proyectadas quedan ocultas tras las edificaciones existentes en primera y segunda línea de playa, algunas de las cuales tienen mayores alturas. Se elige un punto de vista desde la única zona del paseo desde la que se puede ver la construcción.

Se aportan 3 imágenes: una del estado actual con las edificaciones que se derriban de la parcela Norte, una del estado de proyecto con solape del perfil preexistente (línea roja) de las edificaciones a derribar, y una final del estado de proyecto sin esa referencia.

Se observa que el volumen proyectado ocupa la misma posición y altura que el edificio a derribar. El edificio Sur queda oculto tras el edificio Norte.

**Se adjuntan a continuación los citados planos PU.10, PU.11, y la fotocomposición comparativa de estado actual y estado de proyecto.*

En Torrelavega a 25 de Julio de 2025

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.:

A red rectangular box containing two handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left and the second is on the right.

David Ceballos Rodríguez
Carlos Alberto Gómez Santos

EL PROMOTOR:

Fdo.:

A red rectangular box containing a single handwritten signature in blue ink.

MILTON HOMES S.L.
E.R. Zigor Quintana Iturralde



Imagen del estado actual de la parcela Norte



Imagen del estado de proyecto con línea de volumen preexistente



Imagen del estado de proyecto

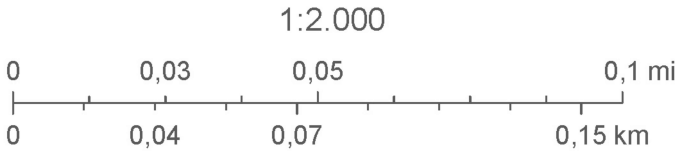
“EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL/LOS ARQUITECTO/S FIRMANTE/S, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.”



julio 24, 2025

Deslinde de DPMT y Servidumbres Asociadas

- | | |
|---|--|
| — Deslinde de Dominio Público Marítimo-Terrestre | — Ribera del Mar |
| — Servidumbre de Protección | Perímetros de playas |
| — Servidumbre de Tránsito | Zonas de arena batida en playas |
| | Zonas de arena seca en playas |



Demarcación de Costas-IHM-Gobierno de Cantabria;
Gobierno de Cantabria e IGN-CNIG. Capa SPOT
perteneciente 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

ESTUDIO DE DETALLE
DERRIBO DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 13 Y 10 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS
CALLE SAN MARTÍN 6, 8 Y 16. SUANCES

c e r o a r q u i t e c t u r a
c/Concepción, 23, 1º Torrelavega - ccerarquitecturacooperativas - tlf: 600 58 19 43 - 645 77 94 52

arquitectos
David Ceballos Rodríguez
Carlos Alberto Gómez Santos

EMPLAZAMIENTO: FOTO AÉREA Y DELIMITACIÓN DPMT

promotor

MILTON HONES S.L.

JULIO 2025
e. 1:2000

PU.10

RIA DE SAN MARTI
DE LA ARENA

APROBADO por la C
Contaduría, en Sesión de
PÚBLICA
Oficial de Contaduría
9-0-1

ESTUDIO DE DETALLE
DERRIBO DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 13 Y 10 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS
CALLE SAN MARTÍN 6, 8 Y 16. SUANCES

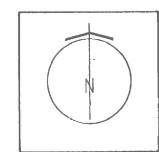
EMPLAZAMIENTO. PGOU. DELIMITACION DPMI

DU.1 1

SUELO URBANO		Nº DE ALTURAS	EDIFICACION EN LADERAS		ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		SISTEMA GENERAL Nº	S.O.-1
EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL		I Planta baja	INDUSTRIAL		UNIDAD DE ACTUACION		SUELO URBANIZABLE	S.O.-1
EDIFICACION ABIERTA	GRADO	II Baja + 1	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS		AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL		- Programado	P.P.-1
ORDENACION ACTUAL		III Baja + 2	E Educativo	D Deportivo	EDIFICIO DE PROTECCION ESTRUCTURAL	B-1	- No Programado	PAU.-1
EDIFICACION UNIFAMILIAR	GRADO	IV Baja + 3	SC Sociocultural	SA Sanitario		P Peatonal	SUELO NO URBANIZABLE	DE NUCLEO RURAL
		V Baja + 4	PA Publico Administrativo	SI Servicios Infraestructurales		L Espacio libre privado		
			SU Servicios Urbanos			ZP Zona Portuaria		
						F.O Edificio fuera de ordenación		

POR EL EQUIPO REDACTOR :

J. LEONARDO MARTIN
INGENIERO DE CAMINOS



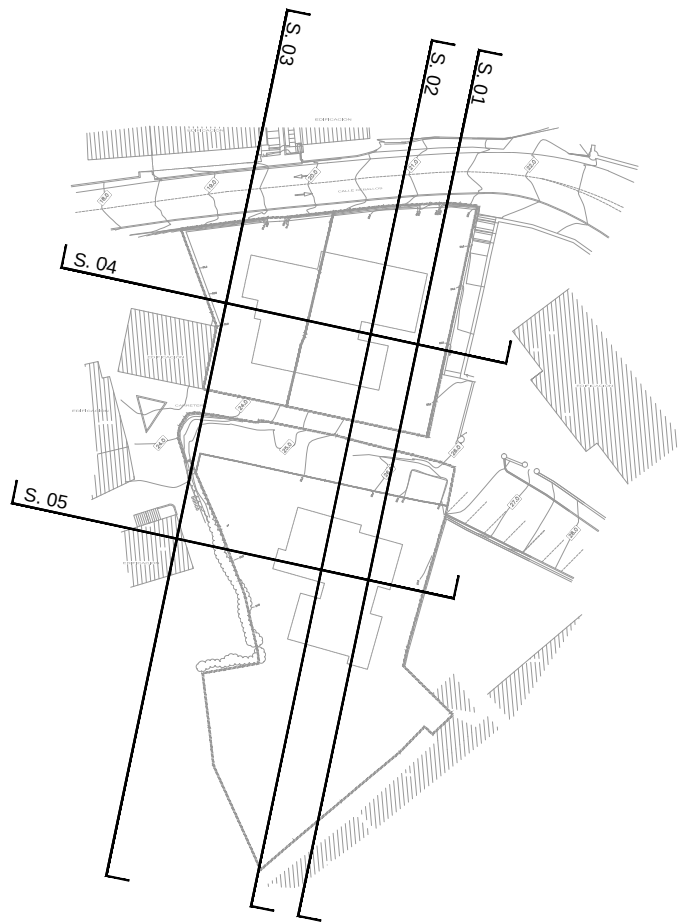
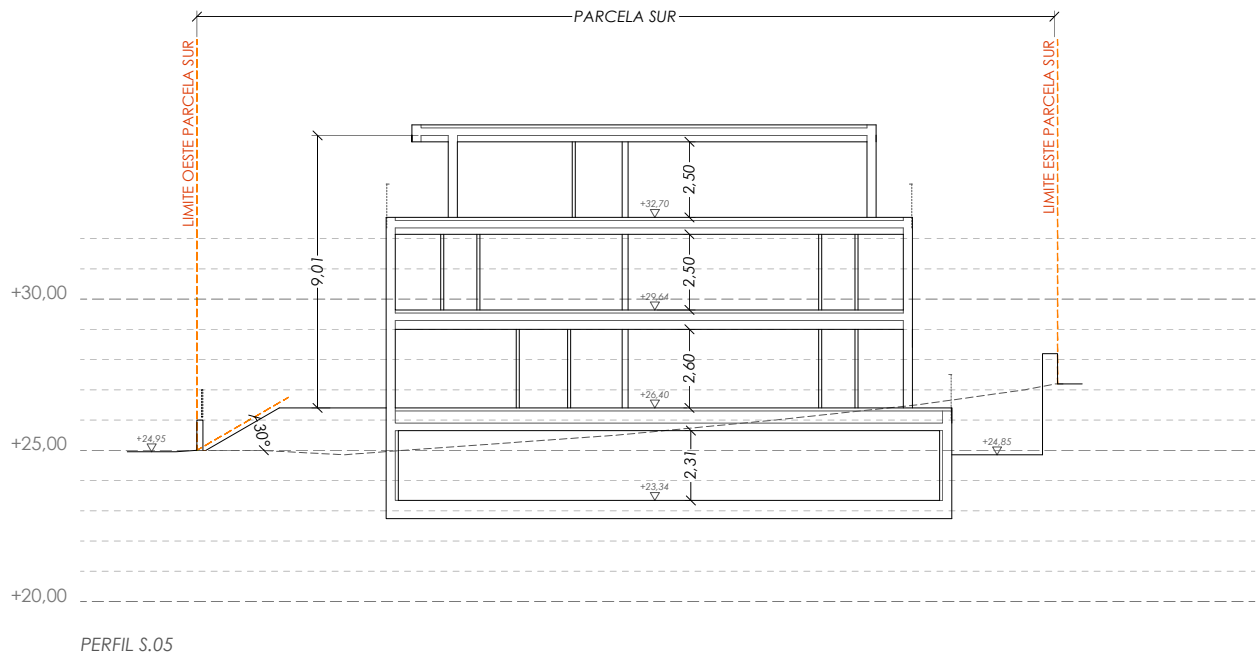
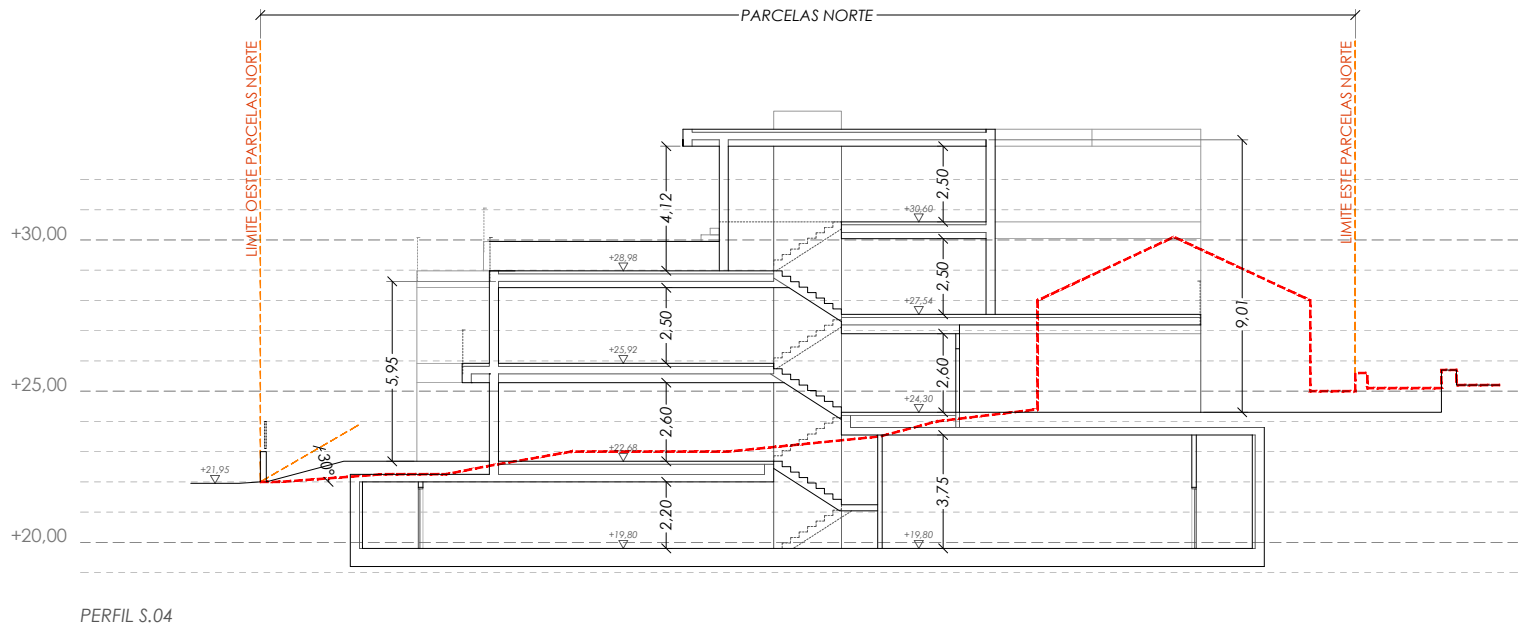
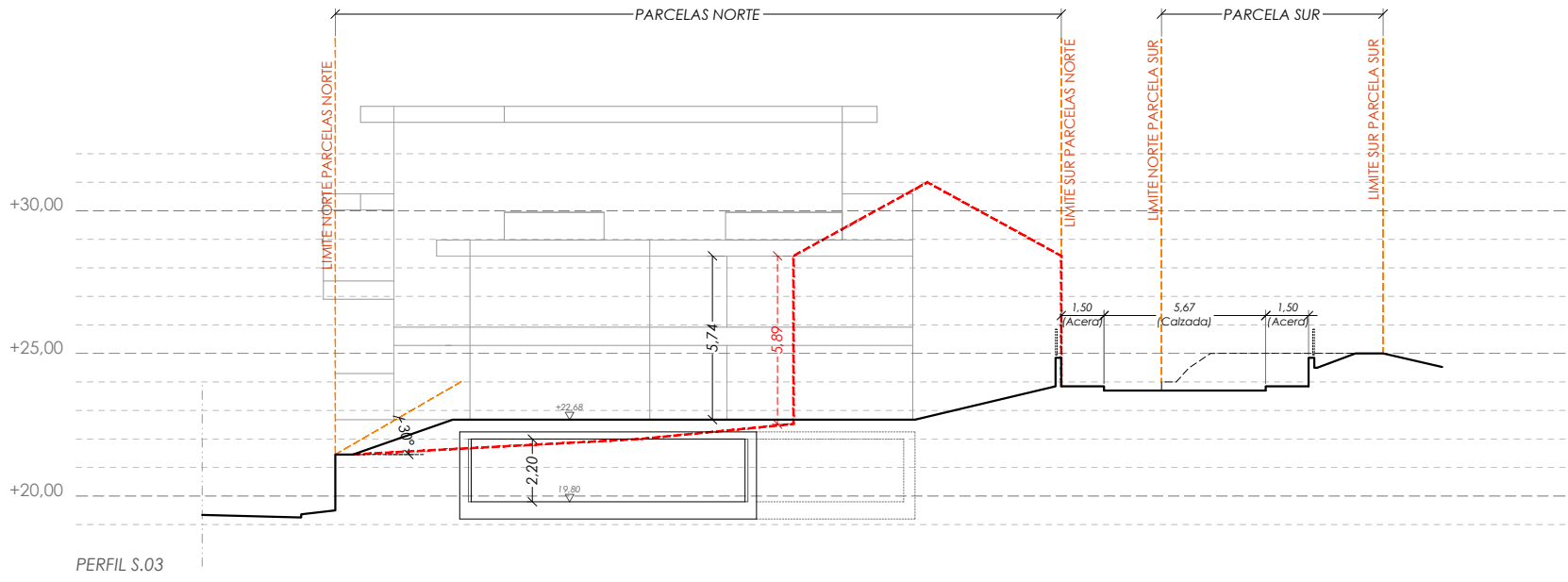
FECHA:
JULIO-1990

ESCALA:
1 : 1.000

DOCUMENTO : **TEXTO REFUN**

TITULO DEL PLANO: CALIFICACION D
LA EDIFICACION

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ASESOR ARQUITECTO FIRMANTE. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO ROCHIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.





O F I C I O

S/REF. 2025/507

N/REF. PLA01/25/39/0009 JOA/LE

ASUNTO Estudio de Detalle en parcelas en calle San
Martín nº 6, 8 y 16 de Suances, en el T.M. de Suances

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

SIR

Con fecha 31.07.25 se ha recibido su solicitud de informe sobre el documento indicado en el asunto. Se adjunta un enlace para la descarga del expediente urbanístico, que consta de 13 documentos, incluyendo el índice, validado electrónicamente por el Ayuntamiento.

Examinada la documentación obtenida de este enlace, se observa lo siguiente:

1. El Estudio de Detalle consta de Memoria (documento 5) y planos (documento 4), y está suscrito el 14 de mayo de 2025 por los arquitectos David Ceballos Rodríguez y Carlos Alberto Gómez Santos. Consta la aportación de un plano modificado suscrito en julio de 2025, PU-09 (documento 8), así como de un anexo de justificación de cumplimiento de la Ley de Costas suscrito el 25 de julio de 2025 (documento 11).
2. El objeto del Estudio de Detalle es definir los volúmenes y rasantes de dos edificios de 13 y 10 viviendas, con garajes y trasteros, en las parcelas 6096103VP1059N0001KG, 6096102VP1059N0001OG y 5895504VP1059N0001UG. El documento justifica que no altera el aprovechamiento urbanístico y restantes especificaciones del PGOU para las parcelas, integradas en el suelo urbano consolidado y sujetas a las ordenanzas Nº3 Ordenación Actual, y Nº5 Edificación en laderas, con uso característico residencial y parcela mínima la existente (Ord. Nº3) y 600m² (Ord. Nº5): la comprobación de estas determinaciones compete a los servicios técnicos municipales.

Por otra parte, el documento define la ordenación y urbanización de los espacios libres y zonas de cesión.

3. El documento 11 incorpora dos planos en los que se incluye la representación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y los límites de sus zonas de servidumbre según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 14.09.05, así como la ubicación del ámbito objeto del Estudio de Detalle, el cual se sitúa a una distancia mínima de 144 m. de la ribera del

CORREO ELECTRÓNICO

buzon-dccantabria@miteco.es

Página 1 de 2

C/ JUAN DE HERRERA, 18 2º
SANTANDER 39002

Teléfono 942373968





mar. De este modo, se acredita que la totalidad del ámbito se sitúa en la zona de influencia que define el artículo 30 de la Ley de Costas, con una extensión mínima de 500 metros desde la ribera del mar.

4. Las determinaciones aplicables a la zona de influencia, según el citado artículo 30 de la Ley de Costas, son las siguientes:
 - a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Respecto al primer apartado, que es de aplicación puesto que el ámbito del Estudio de Detalle se sitúa a menos de 500 m. de la playa de la Concha, el anexo (documento 11) justifica que se prevé la ejecución de sendas plantas de sótano bajo las edificaciones, en las que se dotarán un total de 34 plazas (18 plazas bajo la edificación norte y 16 plazas bajo la sur) para 23 viviendas (13 en la edificación norte y 10 en la sur). Indica que el PGOU no fija una dotación mínima de viviendas para residentes en nuevas promociones, pero considera que la reserva prevista es más que suficiente.

Respecto a las edificaciones previstas en la zona de influencia, el anexo justifica que la edificación proyectada en la parcela norte, la más próxima a la playa, no supera en altura a las construcciones existentes; y que la edificación sur no agota la volumetría máxima admisible (al no incorporar planta bajo cubierta) y quedará tapada por el bloque norte. Se adjuntan fotocomposiciones de las edificaciones proyectadas en comparación con las existentes, desde el único punto del paseo marítimo de la playa de la Concha en que éstas son visibles, justificando que el bloque norte no rebasará la envolvente de las construcciones actuales.

5. En relación con la justificación aportada, se observa lo siguiente:
 - Solo se justifica la reserva de plazas de aparcamiento privadas, pero no la disponibilidad de plazas públicas que puedan contribuir a reducir la presión de la demanda de estacionamiento sobre el entorno de la playa de la Concha.
 - El Ayuntamiento de Suances, como administración urbanística competente, deberá valorar la suficiencia de la dotación de plazas de aparcamiento privadas que contempla el Estudio de Detalle, así como la justificación incluida en el mismo sobre no formación de pantallas arquitectónicas ni acumulación de volúmenes.

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

El Jefe de la Demarcación,
José Antonio Osorio Manso





AYUNTAMIENTO DE SUANCES

CVE-2025-7571 *Información pública de la aprobación inicial de Estudio de Detalle Común en calle San Martín, 6, 8 y 16. Expediente 2025/507.*

Ámbito: C/ San Martín 6, 8 y 16, Suances. Parcelas catastrales objeto del E.D.:

6096103VP1059N0001KG

6096102VP1059N0001OG

5895504VP1059N0001UG

Parcelas colidantes con el ámbito:

6096101VP1059N0001MG

5895503VP1059N0001ZG

5895502VP1059N0001SG

5895512VP1059N0001YG

5895511VP1059N0001BG

5895510VP1059N0001AG

5895509VP1059N0001YG

5895508VP1059N0001BG

5895507VP1059N0001AG

6096104VP1059N0001RG

Iniciativa: Privada, promotor de expte. Milton Homes, SL.

Objetivos: De acuerdo con art. 82 Disposición Final Séptima de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA) se pretende:

- Ordenar volúmenes.
- Fijar rasantes de plantas bajas.
- Ajustar alineaciones.

Conforme al régimen de los artículos 82, 89, 101, 106 a 111 LOTUCA, así como artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), y a la resolución de Alcaldía por la que se procede a la aprobación inicial de dicho Estudio de Detalle, se somete la correspondiente documentación a información pública por plazo de un veinte días, contados desde el día siguiente al de publicación en el BOC, siendo accesible a los efectos de la presentación de alegaciones y sugerencias en la Sede Electrónica del Ayuntamiento en el apartado relativo a exposición pública de documentos (<https://suances.es/ayuntamiento/exposicion-publica-de-documentos/>). En caso de imposibilidad material de acceso a medios electrónicos, podrá ser consultada en el Ayuntamiento previa solicitud del interesado en el horario y forma que se le indique al efecto.

Se hace público así mismo que queda suspendido el otorgamiento de licencias en el ámbito territorial afectado por el Estudio de Detalle. La duración de la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

CVE-2025-7571



MIÉRCOLES, 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025 - BOC NÚM. 174

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Suances, 4 de septiembre de 2025.

El alcalde-presidente,

Andrés Ruiz Moya.

2025/7571

CVE-2025-7571