

## AYUNTAMIENTO DE SUANCES

**CVE-2022-2796** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en finca de la calle Ceballos, 30. Expediente 2021/916.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2022, se ha acordado la aprobación definitiva del Estudio de Detalle presentado por QUINTA ATLÁNTICA XXI SL, sobre la finca sita en C/ Ceballos nº 30 de Suances, catastral 5592601VP-1059S0001HM, con la finalidad de ordenar alineaciones, rasantes y volúmenes y fijar los accesos de la finca lo que se publica así como el contenido del referido Estudio de Detalle que figura anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

### RÉGIMEN DE RECURSOS:

Podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente en el plazo de dos meses a partir de la inserción del anuncio.

Suances, 8 de abril de 2022.

El alcalde,  
Andrés Ruiz Moya.

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

ANEXO



REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARA SU  
APROBACIÓN  
DEFINITIVA PARCELA REFERENCIA CATASTRAL  
5592601VP1059S0001HM.

CALLE  
CEBALLOS 30  
SUANCES-  
CANTABRIA

---

MEMORIA

---

Promotor:

QUINTA ATLÁNTICA XXI S.L.

B-42959569

CALLE

CEBALLOS 75  
39340-SUANCES (CANTABRIA)

---

Arquitectos:

MMiT arquitectura y urbanismo S.L.P.

N.I.F. B-39642020

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

---

CVE-2022-2796

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

## **INDICE**

### **MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN
2. SITUACIÓN
3. ESTADO ACTUAL Y ENTORNO
4. DETERMINACIONES LEGALES
5. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE
6. SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA
7. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
9. REAJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES

### **PLANOS**

1. SITUACIÓN
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
3. CESIONES
4. URBANIZACIÓN
5. ALINEACIONES Y RASANTES
6. COMPARATIVA DE RASANTES
7. SECCIONES

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

## **0. INTRODUCCIÓN**

El estudio de detalle que se propone está referido a la parcela situada en la Calle Ceballos número 30 de Suances (Cantabria), situada en el núcleo urbano de Suances, en el municipio de Suances (Cantabria) y con **referencia catastral 5592601VP1059S0001HM**.

El presente estudio tiene por objeto la justificación de las alineaciones y rasantes de edificación para un encaje más respetuoso con la morfología original del terreno.

Al estudio de detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991

### **Agentes:**

**Promotor:** Nombre: **QUINTA ATLANTICA XXI S.L.** – CIF B42959569

Dirección: CALLE CEBALLOS Nº75

Localidad: SUANCES (CANTABRIA)

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

Colegiado: Nº 09239 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

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

CP: 39600

Localidad: CAMARGO (CANTABRIA)

CIF: B-39642020

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



**1. SITUACIÓN**

El terreno sobre el que se realiza el estudio de detalle se encuentra situado en el entorno urbano de la localidad. La parcela objeto del estudio con referencia catastral **5592601VP1059S0001HM**, tiene forma irregular, con una **superficie de 8677 m2 según catastro**, y de **8732 m2 según levantamiento topográfico** realizado por la propiedad.

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 5592601VP1059S0001HM

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CEBALLOS 30 1  
39340 SUANCES (SUANCES) (CANTABRIA)


**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 600 m2  
**Año construcción:** 1976

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	E1-101	157
DEPORTIVO	E1-102	66
VIVIENDA	E0001	273
VIVIENDA	E0101	94

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 8.677 m2  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

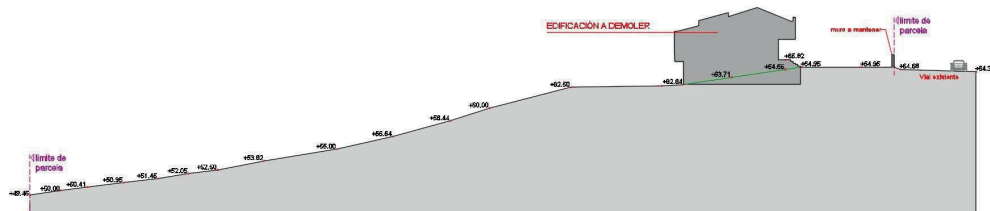


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1500  
Miércoles, 19 de Mayo de 2021

**Ficha catastral**

La parcela tiene un desnivel en sentido Oeste-Este, está rodeada perimetralmente con el vial público (calle Ceballos) excepto en la parte Sur que linda con una vivienda colindante.



Desnivel (ver planos)

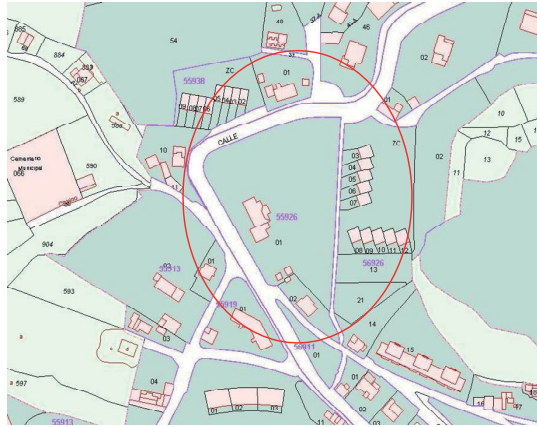
JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

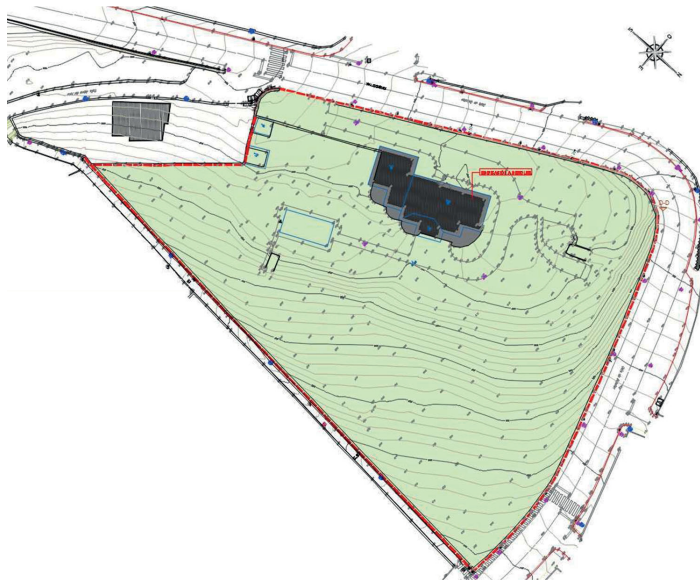
CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

En la actualidad la parcela consta de una vivienda unifamiliar y otras edificaciones anexas dando como resultante una superficie construida de 600 m<sup>2</sup>.

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



El acceso actual se realiza por el lindero Sur, lugar más próximo al vial público y donde se toman las infraestructuras necesarias.



Parcela actual con edificación existente

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

## 2. ESTADO ACTUAL Y ENTORNO



Parcela objeto del estudio desde lindero Oeste



Parcela con edificación actual desde lindero principal



JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)



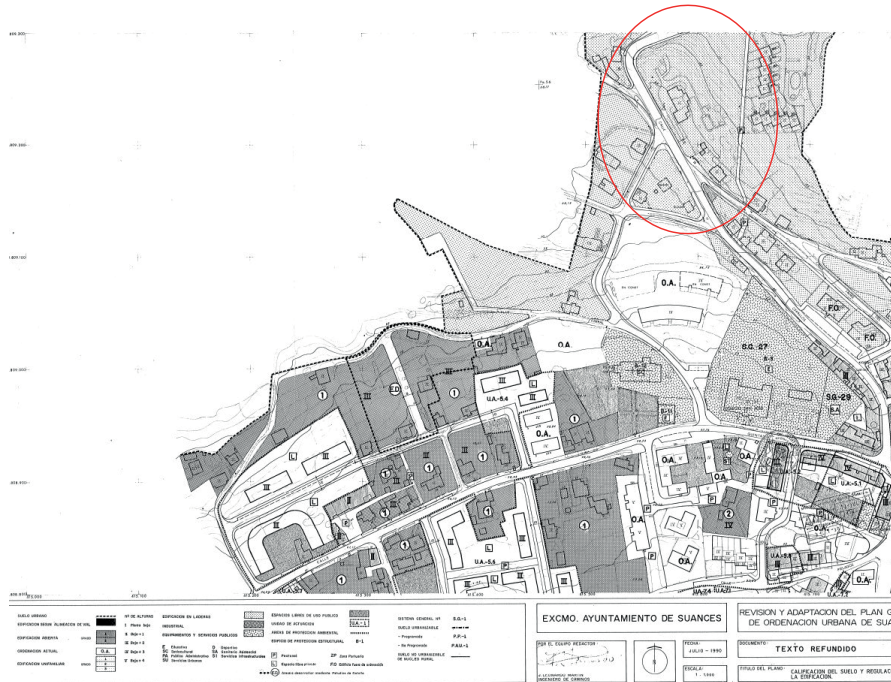
Desnivel desde lindero Este



Lindero Norte

### 3. DETERMINACIONES LEGALES

La parcela objeto de Estudio de Detalle se le aplica la normativa del Ayuntamiento de Suances y su PGOU de 1991.



Parcela urbana

#### Datos Urbanísticos

Normativa vigente: P.G.O.U. SUANCES 1991  
 Clasificación del suelo: SUELO URBANO  
 Calificación: EDIFICACIÓN EN LADERAS – USO RESIDENCIAL  
 Servicios urbanísticos: Todos los servicios urbanísticos

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO
SUPERFICIE PARCELA	-	8732 m2
OCUPACIÓN	25%	2183.00 m2
EDIFICABILIDAD	0.45 m2/m2	3929.40 m2
RETRANQUEOS	> 5m	> 5m
Nº PLANTAS	BAJA+2+BC	BAJA+2+BC
DIST. ENTRE EDIFICIOS*	<9.00 m	9.00 m

\*Justificación normativa distancia entre edificios: Artículo X.3.8 Separación entre edificios  
 a) cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.



JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

Cesiones:



#### 4. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE

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

#### 5. SOLUCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La ordenación propuesta trata de adecuar la alineación de forma que se de un mejor cumplimiento a la ley del suelo de Cantabria, especialmente al Artículo 114.c que indica que *"las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela"*. Además, el artículo 32 de dicha ley indica que el planeamiento asumirá como objetivo prioritario *"la integración de las construcciones en el entorno circundante"*. Dicho espíritu de la ley, con la intención de modificar mínimamente los perfiles naturales del terreno es al que se trata de dar acogida en la alineación propuesta en este estudio de detalle.

#### **OBJETIVOS DE LA IMPLANTACION DE LAS VIVIENDAS:**

##### 1. CONSERVACION DE ELEMENTOS DE VALOR ARQUITECTONICO

La propuesta cumpliría con todos los condicionantes urbanísticos, siendo de elevada importancia los elementos arquitectónicos que configuran el cerramiento de la parcela. La parcela dispone de un cerramiento de gran singularidad arquitectónica que ha funcionado correctamente con el tráfico rodado como barrera de seguridad.

A su vez la parcela linda en su cerramiento Este con lo que se conoce como el "atajo" al pueblo. Un camino de 2 metros de ancho que se ha utilizado históricamente para la comunicación peatonal entre el pueblo y la zona de la playa de Suances. La propuesta del estudio de Detalle tiene como objetivo poner en valor y potenciar estas comunicaciones.

En primer lugar mantener y conservar el cerramiento de piedra que linda con el vial rodado como elemento singular arquitectónico proyectado por Ricardo Lorenzo, y en segundo lugar potenciar el "atajo" ampliando su espacio de 2 metros de ancho a 8 metros de ancho

El cierre natural desaparece para favorecer el soleamiento y las vistas de las nuevas viviendas. A fin de minimizar el impacto visual. **Se realizará la plantación de árboles de especies locales.**

##### 2. COMUNICACION PEATONAL SEGURA. AMPLIACION VIAL PEATONAL

El enclave de la parcela y sus lindes estratégicos de comunicación requieren de una gran responsabilidad en la toma de decisiones ya que dinamizaran el futuro de Suances.

La implantación de un bloque de viviendas implementará la densidad del tráfico tanto rodado como peatonal de la zona, accesos y comunicaciones. La propuesta prioriza la importancia de los 2 pasos de peatones de la Calle Ceballos. El objetivo del proyecto es generar una conexión segura y peatonal de los 2 pasos de peatones, para ello se urbaniza y se amplía la zona actual del "atajo"

El Estudio de Detalle plantea un compromiso de urbanización del actual paso peatonal, que se encuentra anexo a la parcela pero no pertenece a la misma. La ampliación de esta zona de 2 metros a 8 se produce para permitir la conexión rodada con 6 metros de ancho para acceso a los futuros bloques y a las parcelas urbanas colindantes. Por tanto se pretende ejecutar un **vial privado de uso público compartido para peatones y acceso rodado a las parcelas a ambos lados del mismo**, se realizará como un espacio unitario de coexistencia, únicamente con separadores físicos, como bolardos o vegetación, pero con la clara intención de un concepto de calle de 8 metros de ancho. El pavimento continuo de urbanización se prevé el hormigón desactivado con árido negro para unificar el conjunto.

Con la presente solución se consigue un paso peatonal seguro y la conexión peatonal de los 2 pasos de peatones. Se propone al ayuntamiento la elevación de esos paso de peatones, como una manera de priorizar al peatón respecto al coche. En la cota más baja de la parcela se coloca un aparcamiento de servicio al entorno. Este aparcamiento se considera cesión ya que es la manera más efectiva para

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

CALLE CEBALLOS 30, SUANCES (CANTABRIA)

conectar las zonas públicas de los pasos de peatones. En la zona más elevada de la parcela también se realiza una cesión en el perímetro de la parcela para conectar con el paso peatonal público.

### 3. CONEXION RODADA E SEGURIDAD

Uno de los problemas que se pretenden solucionar con el presente Estudio de Detalle es la comunicación rodada. Se pretende unificar las salidas de las parcelas urbanas y de la futura urbanización de la parcela. Para ello se proyecta la salida en la zona Norte, en el punto más bajo de cota de la parcela. En ese punto la comunicación con la calle Ceballos es el punto de mayor seguridad.

Para aumentar las visuales se ha proyectado el aparcamiento que elimina parte del cerramiento actual y amplía la seguridad visual.

### 4. IMPLANTACION DE LAS VIVIENDAS EN UNA COTA INTEGRADA

La implantación de las viviendas tienen por objetivo ser respetuosas y amables con el entorno, para ello una densificación de las mismas y su colocación en la rasante 62.50 como planta baja, permiten no modificar la realidad constructiva del entorno

### 6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

- Obtener un menor impacto estético y visual que la edificación tendría en el paisaje, reduciendo además los movimientos de tierras al mínimo, y dando por lo tanto cumplimiento a las exigencias de la ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que obliga a que las edificaciones se adapten al territorio produciéndose los mínimos movimientos de tierras posibles.
- La solución formal trata de integrar 2 volúmenes que generan un único conjunto

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

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

### 7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

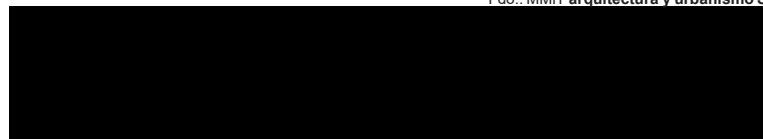
Los dos bloques de viviendas proyectados se dispone en dos volúmenes de 20,80 metros de ancho y de 46,10 m de largo uno y otro de 33.10 metros de largo.

### 8. REAJUSTE ALINEACIONES/RASANTES

El reajuste de las alineaciones y rasantes está suficientemente definido en los correspondientes planos a escala anexos a este informe y cumplen las previsiones de los planeamientos en vigor. La edificación se proyecta aislada, separada de los terrenos colindantes, y orientada de forma lógica a la topografía de la parcela.

Santander, Octubre de 2021

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



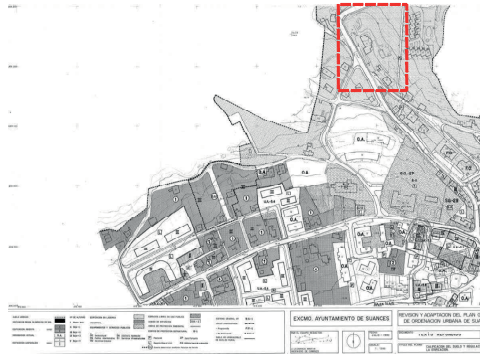
Agustín Montes Gaisán

Alberto Montes Gaisán

Javier Terán Alonso



JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 690201VP0085000146

**CATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: CL. GAZTELUPES 301  
SIEM SAN JUAN DE GAZTELUPE (CANTABRIA)

Clase: URBANO  
Usa principal: residencial  
Superficie construida: 800 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1970

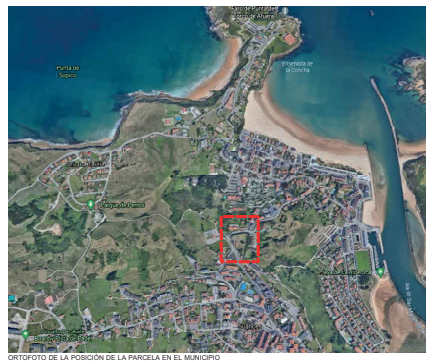
Elemento	Superficie m <sup>2</sup>
CONSTRUCCIÓN	800
TERRENO	800
OTRO	0
TOTAL	1600

**PARCELA**

Superficie gráfica: 827 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida en terreno horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Sistema de Datos Catastrales en profundidad de la SIC.

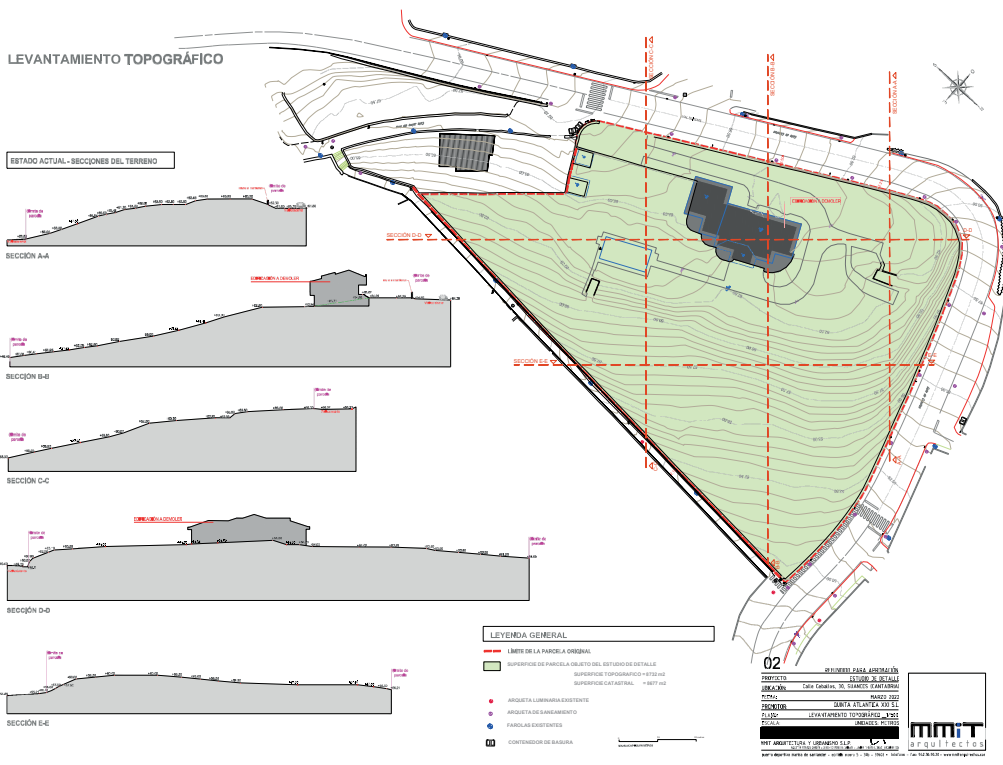
Mérida, 15 de Mayo de 2021



**01 REFUNDIDO PARA APROBACIÓN**

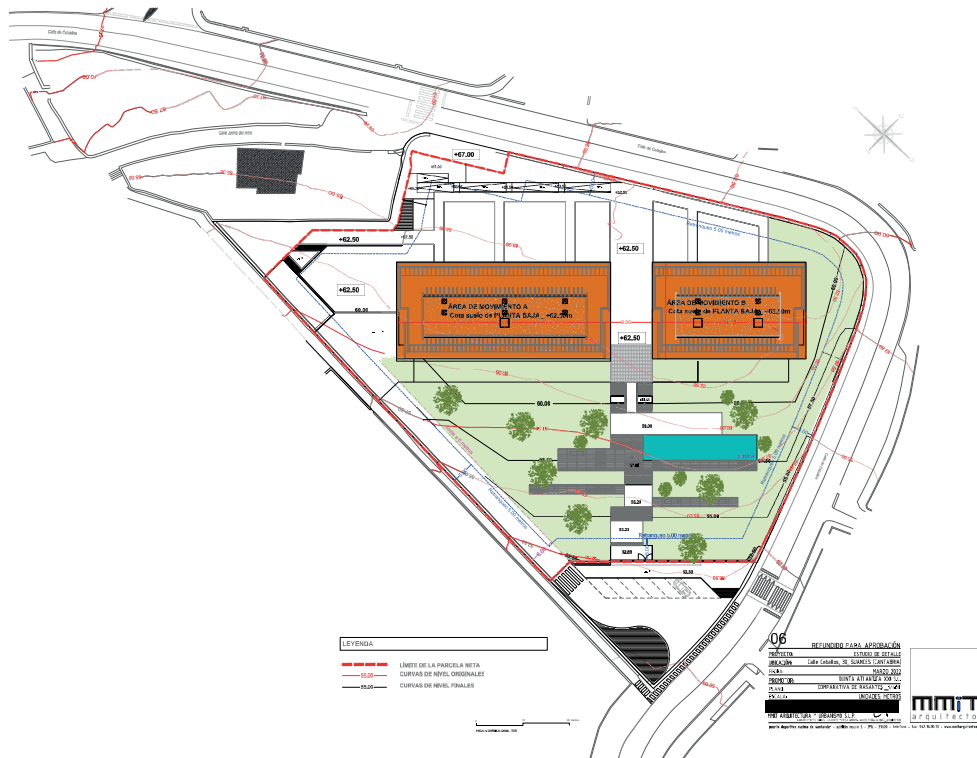
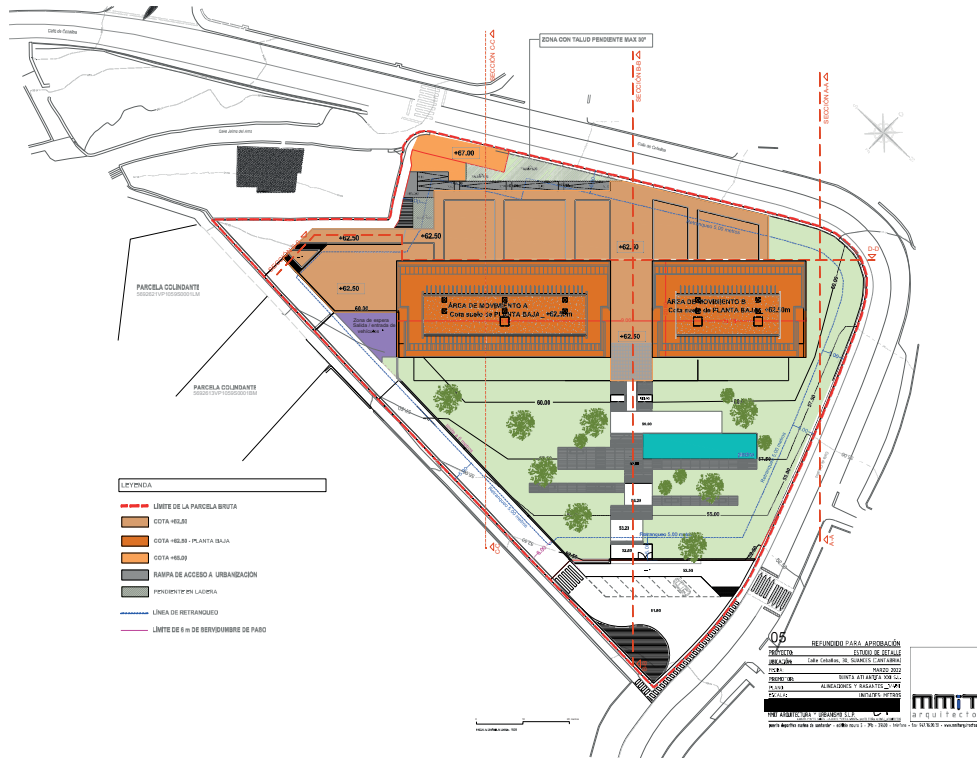
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE  
UBICACIÓN: Calle Gaztelupe, 30, SAN JUAN DE GAZTELUPE  
FECHA: MARZO 2022  
PROYECTANTE: MONTA ARQUITECTOS  
PLAZO: SITUACIÓN 4.ª FASE  
ESCALA: 1:500 (SITUACIÓN 4.ª FASE)

MONTA ARQUITECTOS  
MONTA ARQUITECTOS S.L.P.  
C/Alfonso de Ercilla, 10 - 46100 Sagunto (Valencia) - España - T. 96.320.932 - www.montaarquitectos.com



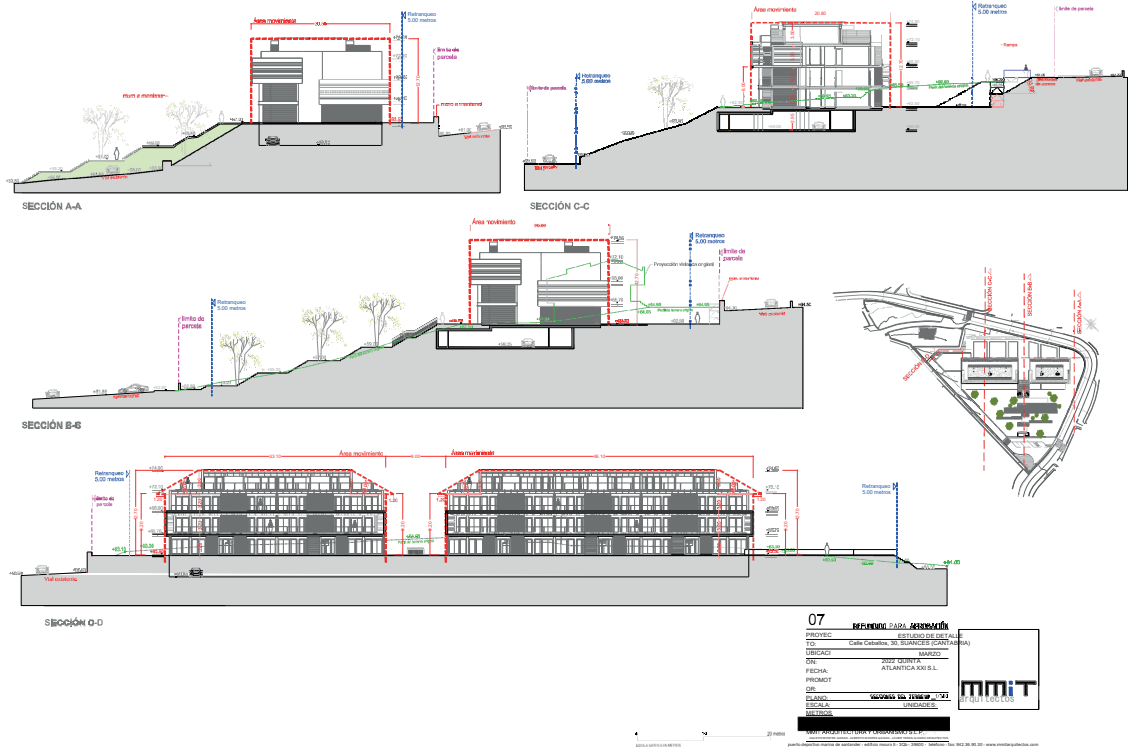


JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81



CVE-2022-2796

JUEVES, 28 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 81



2022/2796

CVE-2022-2796