

Unidad de Actuación UA-8 CASA DE LOS HIERROS

Ayuntamiento de LAREDO

Fase de Trabajo	PROYECTO DE COMPENSACION
Promotor	NERDENSON S.L. Y OTROS
Redactores	Félix Pardo Fernández ABOGADO URBANISTA David Díaz Gregoire ARQUITECTO
Octubre de 2025	

1

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ebdccb5940294e4683b12889f467477c001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



El presente documento constituye el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación nº 8 (Casa de los Hierros) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Laredo (Cantabria).

El mismo viene a dar respuesta al informe de los SSTT municipales emitido tras la presentación del primer documento de diciembre de 2024.

Promueve este expediente la mercantil NERDENSON, S.L., representada por el Administrador único de la misma Don Manuel Fernández Cano, con domicilio a efectos de notificaciones en el despacho PARDO CASTILLO ABOGADOS sito en calle Vargas, 45 2º H-I-J, 39010- Santander

Santander, Octubre de 2025

MANUEL
FELIX
PARDO
FERNANDEZ

Firmado digitalmente por
MANUEL FELIX
PARDO FERNANDEZ
Fecha: 2025.10.12
14:06:39 +02'00'

Félix Pardo Fdez
ABOGADO

DIAZ
GREGOIRE
DAVID
NICOLAS -
13744147Z

Firmado digitalmente por
DIAZ GREGOIRE
DAVID NICOLAS -
13744147Z
Fecha: 2025.10.12
21:03:22 +01'00'

David Díaz Gregoire
ARQUITECTO



INDICE

	<u>Pág.</u>
1. DESCRIPCIÓN GENERAL	5
1.1. Ámbito del proyecto	5
1.2. Planeamiento vigente y afecciones	6
1.3. Ordenación	7
1.4. Determinación de aprovechamientos	8
1.5. Sistema de actuación	10
2. RELACIÓN DE PARCELAS, DERECHOS Y TITULARES AFECTADOS	10
2.1. Parcelas y terrenos que integran el sector	10
2.2. Cargas hipotecarias	11
3. APROVECHAMIENTOS APORTADOS	11
3.1. Derechos aportados inicialmente	11
3.2. Derechos atribuidos a los propietarios	18
4. PARCELACIÓN RESULTANTE	21
5. ADJUDICACIONES	22
5.1. Parcelas para edificación colectiva	22
5.2. Cesiones al ayuntamiento	23
6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	23
6.1. Gastos de urbanización y gestión de la unidad	23
6.2. Valor de repercusión de suelo	24
6.3. Cuenta de liquidación provisional	25
7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO	25
8. ANEJOS	27

8.1.- Descripción de parcelas aportadas.



- 8.2.- Notas registrales de las parcelas aportadas
- 8.3.- Notas catastrales de las parcelas aportadas.
- 8.4.- Informe pericial fijando porcentajes.
- 8.5.- Acreditación de cambios de titularidad en parcelas aportadas
- 8.6.- Poderes otorgados en favor del promotor
- 8.7.- Acreditación de pago de indemnizaciones sustitutorias
- 8.8.- Descripción de parcelas resultantes
- 8.9.- Planos:
 - Plano nº 1.- Parcelas aportadas
 - Plano nº 2.- Parcelas resultantes georreferenciadas.
 - Plano nº 3.- Plano juicio titularidad dudosa
- 8.10.- Informe SSTT municipales de Febrero 2025
- 8.11.- Justificación imposibilidad cesión suelo para viviendas.
- 8.12.- Informe DG Urbanismo sobre implantación de vivienda protegida
- 8.13.- Tasación solar para cálculo aprovechamiento municipal

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



1. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1. ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Compensación se refiere a la Unidad de Actuación nº 8 *Casa de los Hierros* cuya ordenación detallada se incluye en el vigente Plan Especial de la Puebla Vieja de Laredo, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria de fecha 16 de septiembre de 1999, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de noviembre del mismo año.

La unidad de Actuación UA-08 se encuentra emplazada en la C/ Menéndez Pelayo nº 20 a 26a, en lo que antiguamente era conocido como “Casas de los Hierros” actualmente demolidas por orden municipal.

Dichas “Casas de los Hierros” así como su patio posterior constituyen una única finca.

Se suma además a la Actuación un callejón al Sur, que comunica la C/Menéndez Pelayo con la c/ Ruamayor entre los números 15 y 17 de la misma, estando configurada por las parcelas de referencia catastral 6769002VP6066N0001BT, 6769004VP6066N0007ZA, 6769006VP6066N0007HA, 6769008VP6066N0007AA y 6769010VP6066N0007WA

La Unidad de Actuación UA-08 tiene una superficie de 649,80m². Está configurada por la parcela en la que se emplazaban las antiguas “Casas de los Hierros”, de forma ligeramente trapezoidal y un callejón al Sur que conectaba la C/ Ruamayor con la C/Menéndez Pelayo. El desnivel de dicho callejón entre ambas calles es de 6,63 m., estando la C/Menéndez Pelayo a una cota de 4,49m y la embocadura con la C/ Ruamayor a 11,12 m en su punto medio.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



La totalidad de la unidad Limita: Al Norte con la Comunidad de Propietarios del número 28 de la Avda. Menéndez Pelayo, Ref. Catastral 6769001VP6066N y, a través del Callejón al Sur, con la Comunidad de Propietarios de Ruamayor número 17, Ref. Catastral 6769011VP6066N; al Sur, con la Comunidad de Propietarios del número 16 de la Calle Menéndez Pelayo, Ref. Catastral 6768001VP6066N y el número 15 de la Calle Ruamayor, Ref. Catastral 6768002VP6066N; al Este, con la Comunidad de Propietarios de la Ruamayor número 17, Ref. Catastral 6769011VP6066N. y, como embocadura del Callejón al Sur, la C/Ruamayor, y al Oeste Con la Avda. Menéndez Pelayo

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECCIONES

El Plan Especial de la Puebla Vieja de Laredo contempla la ordenación detallada de la Unidad y establece como instrumento de gestión el Sistema de Compensación con objeto de la correcta equidistribución de las cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización.

Consecuentemente con el Sistema de Actuación elegido, se han tramitado y aprobado los preceptivos documentos de Estatutos de la Junta de Compensación, que quedaron aprobados definitivamente por resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Laredo con fecha 20 de agosto de 2003 (BOC 16/09/2003).

Igualmente, de forma simultánea a la tramitación del presente Proyecto de Compensación se presentan las Bases de actuación de la Unidad, previamente aprobadas por la Junta de Compensación. Y ello en aplicación del procedimiento conjunto que permite el actual art. 164 de la LOTUCA (antes art. 154 LOTRUSCA/2001), al representar el Sr. Fernandez Cano y su sociedad

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



NERDENSON, S.L. el 92,82 % de los terrenos incluidos en la Unidad que se desarrolla (todos excepto la propiedad de Promociones Inmobiliarias Nates, S.A.).

Por aplicación de lo señalado en el art. 153.2 de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001, dichas Bases se entienden aprobadas por el transcurso de un mes desde su presentación sin que se haya dictado acuerdo expreso.

Las Bases aprobadas por la Junta fueron presentadas en el Ayuntamiento con fecha 26 de Julio de 2024 (Registro ENTRA-2024-8001). No habiendo dictado esa Corporación acuerdo alguno, deben entenderse definitivamente aprobadas con fecha 26 de agosto de 2024.

1.3. ORDENACIÓN

Según la ordenación prevista en el propio Plan Especial de la Puebla Vieja de Laredo, antes citado:

A.- Se propone adelantar la edificación hasta la línea de edificación del resto de la calle, señalando una nueva alineación para los cinco edificios enrasada con la del edificio contiguo, Menéndez Pelayo no 28. La alineación interior, trasera, paralela a la actualmente existente, queda a la misma distancia de la exterior que en la actualidad, de tal forma que se asegura un patio interior de parcela superior en cualquier punto del mismo a 3 metros.

B.- Se señala una altura de B + 3 plantas para las nuevas edificaciones, con la salvedad del retranqueo lateral de tres metros que se deja en la última planta del número 26, al objeto de no limitar las luces de los colindantes, retranqueo que en todo caso no se manifestará en la

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



fachada.

C.- Se entiende necesaria la intervención unitaria para todas las antiguas casas de pescadores, por lo cual se constituye en su totalidad la Unidad de Ejecución número 8, en la cual se incluye el espacio de posible paso hacia la calle Ruamayor, el cual deberá ser urbanizado como acceso peatonal a cargo de la Unidad de Ejecución, que se desarrollará por el Sistema de Compensación.

D.- El correspondiente Estudio de Detalle incluirá esquema compositivo de fachada unitario para los cuatro edificios, debiendo desarrollar con lenguaje arquitectónico actual una composición de fachada que haga referencia a su origen como antiguas casas de pescadores y a su singular composición arquitectónica.

En desarrollo de tal disposición, se presentó Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Laredo de 31 de mayo de 2022, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria nº 130, de 6 de Julio del mismo año.

1.4. DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

La ordenación resultante describe dos únicas parcelas, el Callejón al Sur, que pasará a titularidad pública enlazando las calles Ruamayor y Menéndez Pelayo, y el espacio edificado de las antiguas “Casas de los Hierros” con sus correspondientes patios, que continúan de titularidad privada.

La altura máxima de la edificación es de 14,30m. sobre rasante, enrasado el alero con la edificación colindante al Norte en la C/Menéndez Pelayo. Edificación con la que cierra frente de parcela, al estar circundada por las

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ebdccb5940294e4683b12889f467477c001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



C/Cuesta del Infierno y Callejón de cesión de la presente unidad.

En el plano 0102.0 del Estudio de Detalle se describen los usos y cesiones, con la siguiente configuración en Planta:

- Cesión de Viario Peatonal al Sur: 51,95 m²
- Edificación sobre Rasante: 408,64 m² de ocupación.
- Patio de Manzana: 189,21 m². En dicho patio podrá, bajo rasante, destinarlo al uso de Garaje Aparcamiento junto a la zona de Edificación.

Lo que nos da una superficie total de la Unidad de Actuación de 649,80 m².

Deberá además considerarse lo siguiente:

- Será de cesión al uso público el soportal al Sur que comunica la vía pública con el embarque del ascensor a la altura de la C/Menéndez Pelayo, con una anchura de 2,5m. y una superficie de 23,50 m².
- A continuación del soportal anteriormente descrito se delimita un espacio de reserva para la instalación de un ascensor público, de unos 21,10m² de superficie y ubicado a 9,30m. de la C/Menéndez Pelayo hasta su encuentro con las murallas, con una anchura total de unos 4,30m (correspondiente a la suma del ancho del vial peatonal en ese punto más los 2,50 del soportal de uso público). En dicho espacio se ubicará en Planta Baja un cuarto de maniobras y otros aparatajes a servicio de dicha instalación y en todas las plantas el hueco del ascensor más sus paramentos así como una zona de desembarque a la altura de la C/Ruamayor. Las dimensiones definitivas de dichos espacios así como las de la cabina del ascensor, que

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



será como mínimo para 12 personas y 1.000Kg de carga, se detallarán en el correspondiente proyecto de urbanización y se definirán en la División Horizontal como de uso público.

Las alturas máximas de la edificación serán de -1 para la totalidad de la parcela privativa y 4 Alturas (P. Baja +3) en la zona de “edificación sobre rasante”. En la colindancia con el edificio al Norte, la edificabilidad máxima será de 3 alturas (Pb+2) y un ancho de 3m. Dicha diferencia de alturas, conforme a las determinaciones del PEPV no debe reflejarse en la fachada a la C/M. Pelayo, por lo que se continuará con la fachada y los elementos de carpintería modulados con el resto de la fachada.

1.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para el desarrollo de la Unidad Sector se ha elegido el sistema de compensación, tal y como determina la ficha del Plan Especial de la Puebla Vieja.

Se seguirá el procedimiento establecido en el art. 164 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria por cuanto el promotor de este proyecto actúa en su nombre y en representación de más del 60% de los propietarios afectados, según poderes notariales que se describirán en el apartado de fincas aportadas al presente proyecto.

Se designa como representante de los propietarios a Don Manuel Fernández Cano, con domicilio a efectos de notificaciones en Laredo, c/ Garely de la Cámara, nº 5-bajo

La incorporación a la Junta de los terrenos de titularidad pública se entiende en virtud de lo señalado en el

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. En congruencia con ello, se redacta el presente Proyecto de Compensación.

2. RELACIÓN DE PARCELAS

2.1. PARCELAS Y TERRENOS QUE INTEGRAN LA UNIDAD

La Unidad de Actuación UA-08 tiene una superficie de 649,80m². Está configurada por la parcela en la que se emplazaban las antiguas “Casas de los Hierros”, de forma ligeramente trapezoidal y que cuenta con una superficie de 624,78 m², y un callejón al Sur que conectaba la C/ Ruamayor con la C/Menéndez Pelayo.

La Unidad está formada con las parcelas de referencia catastral 6769002VP6066N0001BT, 6769004VP6066N0007ZA, 6769006VP6066N0007HA, 6769008VP6066N0007AA y 6769010VP6066N0007WA, las cuales se corresponden con las fincas registrales que se señalarán a continuación.

2.2. CARGAS HIPOTECARIAS

No constan.

3. PARCELAS APORTADAS. TITULARES REGISTRALES

3.1.- DERECHOS APORTADOS INICIALMENTE

Ante los Juzgados de Laredo, concretamente ante el Juzgado nº 1, se siguió el procedimiento ordinario nº 630/2007 (extinción de división horizontal, fijación de



cuotas, división de cosa común) promovido por Manuel Fernández Cano, S.L. (entonces titular de varios inmuebles incluidos en la UE8) contra el resto de los propietarios del inmueble afectado por el presente proyecto.

Dicho Juzgado dictó sentencia en fecha 15 de octubre de 2010 (que se une a este documento) por la que, estimando parcialmente la demanda:

1º.- Se declara extinguido el inicial régimen de Propiedad Horizontal por destrucción del edificio comprensivo de los números 18 a 26ª de la calle Menéndez Pelayo de Laredo, y su conversión en comunidad por indiviso sobre el solar resultante de su demolición.

2º.- Se fija las cuotas de participación de los comuneros sobre la parcela (antigua finca registral 405 de Laredo), de acuerdo a los porcentajes fijados en el informe pericial de 27 de mayo de 2010 del arquitecto técnico D. Julio Gutiérrez Cobo.

En base al informe pericial que se señala en el punto 2 de la sentencia, y que igualmente aportamos a este proyecto, los derechos aportados por los diferentes propietarios son:

FINCAS PRIVADAS APORTADAS INICIALMENTE

PROPIETARIO	DERECHOS APORTADOS		
	REGISTRAL	TITULARIDAD	% UNIDAD (suelo privado)
Nerdenson, S.L. (1)	20982	100%	4,41
Nerdenson, S.L. (1)	19046	100%	3,03

Nerdenson, S.L. (1)	6344	100%	3,64
Nerdenson, S.L. (1)	5490	100%	3,64
Nerdenson, S.L. (1)	5892	100%	7,61
Nerdenson, S.L. (1)	5655	100%	4,07
Nerdenson, S.L. (1)	21797	100%	3,90
Relan 3000, S.L. (2) (4)	6732	100%	3,02
Relan 3000, S.L. (3) (4)	5986	100%	3,71
Relan 3000, S.L. (3) (4)	10719	100%	2,78
Relan 3000, S.L. (3) (4)	10721	16,66%	0,60
Camilo Gómez Calleja (5)	5489	100%	4,41
Camilo Gómez Calleja (5)	10721	16,66%	0,60
María Dolores Pérez-Iñigo Vidaurreta (6)	5956	100%	3,38
María Dolores Pérez-Iñigo Vidaurreta (6)	5926	100%	3,55
María Dolores Pérez-Iñigo Vidaurreta (6)	32049	100%	5,28
María Dolores Pérez-Iñigo Vidaurreta (6)	10721	16,66%	0,60
Lidia Revilla Rocillo (7)	13644	100%	3,54
Lidia Revilla Rocillo (7)	10721	8,33%	0,30
Graciela Amalia Revilla Rocillo (8)	13642	100%	3,98
Graciela Amalia Revilla Rocillo (8)	10721	8,33%	0,30
Adelina Gobeia y Alejandro Asensio (9)	11718	100%	2,77
Santos y María Angeles Marino Esteban (10)	5654	100%	3,39
Hermanos Gutiérrez Calle (11)	5909	100%	5,01
José Manuel Fdez Mtnez y M ^a . Luisa Elorriaga (12)	5805	100%	5,28
José Manuel Fdez Mtnez y M ^a . Luisa Elorriaga (12)	10721	16,66%	0,60
Familia López Buenaga (13)	5240	100%	8,82
Javier Bermejo y M ^a Luz López Buenaga (14)	10721	16,66%	0,60
Promociones Inmobiliarias Nates SA	32392	100%	7,18
TOTAL			100%

(1).- Representada por Manuel Fernández Cano en virtud de poder otorgado a su favor en fecha 17 de Junio de 2020 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (número 185 de su protocolo).

(2).- Compra a Jesús Gobantes San Emeterio y otros en escritura de fecha 24 de mayo de 2019 autorizada por el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (nº 929 de su protocolo). En dicha escritura se señala por error que es la registral nº 6108 cuando realmente es la registral nº 6732.

(3).- Compra a Enrique Fernández Machuca y otra en escritura de fecha 4 de diciembre de 2020 autorizada por el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (nº 2110 de su protocolo). La registral 10719 sigue figurando en el Registro de la Propiedad a nombre de Don Luis Riego Expósito y Doña Esperanza Fuente Gala, de los que trae causa el Sr. Fernández Machuca y su esposa.

(4) La mercantil RELAN S.L. está representada por Manuel Fernández Cano en virtud de poder otorgado a su favor en fecha 2 de Septiembre de 2010 ante el Notario de Bilbao Don Antonio José Martínez Lozano (número 3112 de su protocolo).

(5) Representado por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 26 de diciembre de 2019 ante el Notario de Bilbao Don José Ignacio Garriga Gamarra (nº 1281 de su protocolo).

(6) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 12 de septiembre de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 371 de su protocolo).

(7) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 12 de septiembre de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 371 de su protocolo). Ambas fincas registrales siguen inscritas a nombre de sus causantes, Don Saturnino Revilla Camino y Doña Felisa Rocillo Fernández. Se adjunta Decreto del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Laredo recaído en autos de División de Herencia nº 599/2010, de fecha 9 de mayo de 2012, por el que se aprueban las operaciones divisorias de la herencia de Don Saturnino Revilla Camino y Doña Felisa Rocillo Fernández, y en las que se adjudican dichos inmuebles a Doña Lidia Revilla Rocillo.

(8) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 6 de mayo de 2019

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ante el Notario de Playa Blanca (Islas Canarias) Don Javier Jiménez Cerrajería (nº 372 de su protocolo)..

(9) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 9 de mayo de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 166 de su protocolo).

(10) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 24 de junio de 2022 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 277 de su protocolo).

(11).- Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 2 de mayo de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 154 de su protocolo) por Don Victor, Doña María Consuelo, Doña María Laura y Don Santiago Gutiérrez Calle. Fallecido éste último, sus herederos (Don Iván y Don Santiago Gutiérrez Puente y Doña Angeles Puente Cobo) otorgan poder en favor de Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura otorgada en fecha 4 de Diciembre de 2024 ante el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (nº 2629 de su protocolo). El poder se otorga por los Hermanos Gutiérrez Calle, si bien en el registro de la propiedad la finca sigue inscrita a nombre de sus causantes, Victor Gtrrez Albo y Petra Calle Sierra. Los otorgantes de los poderes son propietarios proindiviso de la finca que se aporta, según escritura de adición de herencia y adjudicación por la parte de Victor Gutiérrez Albo, otorgada en fecha 7 de Junio 2007 ante el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (nº 1277 de su protocolo) y según escritura de aceptación y adjudicación por la parte de Petra Calle Rasines, otorgada en fecha 14 de Noviembre de 2024 ante el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (nº 2459 de su protocolo).

(12) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 8 de octubre de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 415 de su protocolo).

(13) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 14 de mayo de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 172 de su

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



protocolo). El poder se otorga por Antonia López Buenaga, María del Pilar Gutiérrez López, Encarnación López Buenaga y los consortes Francisco Javier Bermejo López y María Luz López Buenaga. Sin embargo, la registral 5240 aparece inscrita a nombre de Soledad Buenaga Cavada y las hermanas Pilar, Encarnación, María Luz y Antonia López Buenaga. Acreditamos el fallecimiento de Soledad Buenaga Cavada (titular del usufructo). Igualmente se acredita el fallecimiento de Pilar López Buenaga a quien hereda su hija Pilar Gutiérrez López, según escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia otorgada en fecha 27 de febrero de 2024 ante el Notario de Laredo Don Jesús Elías Corral Delgado (número 459 de su protocolo).

(14) Representada por Manuel Fernández Cano y/o Relan 3000, S.L. según escritura de poder otorgada en fecha 14 de mayo de 2019 ante el Notario de Laredo Don Roberto Follía Martínez (nº 172 de su protocolo).

Como consecuencia de la sentencia antes señalada, nos encontramos, pues, ante una única parcela cuya propiedad pertenece, proindiviso, a los señalados en el cuadro anterior, cuyas fincas registrales serán descritas (con su titularidad registral y sus cargas) en el Anexo I del presente documento.

Y ello como consecuencia de la demolición de la edificación previamente existente sobre el actual solar.

TITULARIDAD DUDOSA

Antes de continuar con el presente proyecto, debemos hacer mención a la existencia de un procedimiento judicial que se está tramitando actualmente ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Laredo (procedimiento verbal nº 257/2023) siendo parte demandada la mercantil RELAN

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original




3000, S.L. y parte demandante la mercantil GRUPO CARPATO COLINDRES, S.L.

El motivo del presente procedimiento afecta a un pequeño callejón que, según medición que se acompaña, tiene una superficie de 23,40 m2 que ambas partes mantienen que se encuentra dentro de su finca registral.

Por ello, dado que esa superficie no permite la adjudicación de parcela resultante, determinará que los promotores de la presente actuación deberán consignar la suma de Treinta y seis mil doscientos veinticuatro euros con veintiún céntimos (€. 36.224,21) en que se valora la misma, cantidad que será definitivamente adjudicada y/o abonada a quien resulte beneficiado por la sentencia que en su día se dicte.

Por el momento, y tal y como señala el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en relación con lo señalado en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, debemos considerar que la titularidad sobre esa porción de 23,40 m2 debe calificarse como dudosa o litigiosa, por lo que el Ayuntamiento asume la representación de los derechos que esa porción suponen, a los solos efectos de la tramitación del expediente.

Deberá notificarse la existencia del presente Proyecto de Compensación a la mercantil GRUPO CARPATO COLINDRES, S.L., entidad domiciliada en Bilbao (Vizcaya), c/ Marqués del Puerto, nº 10-1º Dcha.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento		
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001	
Url de validación	https://sede.laredo.es	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

FINCAS PUBLICAS APORTADAS INICIALMENTE

Vial Público Peatonal.

Como enlace entre la Parcela única señalada en el punto anterior y la C/ Ruamayor existe un resto de vial público que discurre de Este a Oeste en el lindero Sur de la unidad.

La existencia de dicho vial, que daba acceso desde la C/ Ruamayor a la que ahora es la Parcela de Los Hierros, ya se tiene constancia al menos desde el plano de 30 de Mayo de 1.899, redactado por José de Escalante y obrante en los Archivos Municipales del Ayuntamiento de Laredo.

Dicho resto de vial tiene una superficie de 27,55 m² y Linda:

- Al Norte Con la Comunidad de Propietarios de Ruamayor número 17, Ref. Catastral 6769011VP6066N.
- Al Sur, Con el número 15 de la Calle Ruamayor, Ref. Catastral 6768002VP6066N.
- Al Este, con la C/Ruamayor.
- Al Oeste Con la Parcela Privativa que conforma el resto de esta Unidad de Actuación UA-08.

Dicho vial preexistente se verá sustituido por el nuevo vial peatonal resultante del Proyecto de Compensación, de mayor superficie que el antiguo, por lo que al amparo de lo señalado en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística *“cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por*

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



otras”.

No obstante lo señalado, el informe emitido por los SSTT municipales en Febrero de 2025, y que se une como Anejo 8.10 a este documento, pone en duda la titularidad municipal sobre esa porción de terreno.

Desconociéndose la titularidad de la misma, al amparo de lo señalado en el art. 10.2ª del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esa porción de 27,55 m2 se inscribirá en favor de la Administración, ya que queda incluida dentro nuevo vial peatonal de cesión al Ayuntamiento. Caso de que apareciere quien acredite mejor derecho sobre esa porción, la Junta de Compensación deberá indemnizarle con el valor que se le asigne a la misma en el momento en que aparezca dicho titular.

3.2 DERECHOS ATRIBUIDOS A LOS PROPIETARIOS. INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS

Conocida la ordenación establecida por el Plan Especial de la Puebla Vieja, parece evidente que únicamente podrá adjudicarse una parcela lucrativa en la que plasmar el aprovechamiento de la Unidad.

Los pactos privados suscritos entre la mercantil promotora del presente proyecto (Nerdenson, S.L., representada por Manuel Fernández Cano) y el resto de los propietarios, refrendados además por el otorgamiento de poderes notariales para su presentación, determina que esa única

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



parcela será adjudicada en propiedad a dicha mercantil, recibiendo el resto de los propietarios indemnización que, señalamos, ya han sido previamente pactadas y abonadas.

Si bien dichas cantidades según constan en los documentos que se adjuntan, se abonan en concepto de precio de compraventa, los mismos deben entenderse como indemnización por imposibilidad de adjudicación de parcela resultante por cuanto en el momento de suscripción de dichos documentos los inmuebles que se describían en los mismos ya habían sido demolidos.

En consecuencia, según se describirá en el apartado siguiente (Parcelación resultante), se propone la adjudicación de una única parcela lucrativa a la mercantil NERDENSON S.L., que indemnizará al resto de propietarios en las siguientes cantidades:

A.- A Camilo Gómez Calleja, titular de las registrales 5489 (100%) y 10721 (16,66%) la suma de Nueve mil euros (€ 9.000), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 3 de Junio de 2012 que se une a este documento.

B.- A María Dolores Pérez-Iñigo Vidaurreta, titular de las registrales 5956 (100%), 5926 (100%), 32049 (100%) y 10721 (16,66%) la suma de Ocho mil ochocientos sesenta y dos euros (€ 8.862), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documentos privados de fecha 5 de Mayo de 2007 que se unen a este documento. Aclarar que el correspondiente a la parcela 10721 esta suscrito por Javier Fernández Alvarado, administrador único de la mercantil Relan 3000, S.L., por lo que debe entenderse abonado por dicha empresa.

C.- A Lidia Revilla Rocillo, titular de las registrales 13644

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



(100%) y 10721 (8,33%) la suma de Tres mil ochocientos sesenta y dos euros (€ 3.862), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 8 de mayo de 2007 que se une a este documento.

D.- A Graciela Amalia Revilla Rocillo, titular de las registrales 13642 (100%) y 10721 (8,33%) la suma de Diez mil euros (€ 10.000), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 24 de abril de 2019 que se une a este documento.

E.- A Adelina Gobeia y Alejandro Asensio, titulares de la registral 11.718 (100%) la suma de Cinco mil euros (€ 5.000), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 10 de mayo de 2007 que se une a este documento.

F.- A los hermanos Marino Esteban, titulares de la registral 5654 (100%) la suma de Diez mil quinientos mil euros (€ 10.500), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 24 de junio de 2022 que se une a este documento.

G.- A los hermanos Gutiérrez Calle, titulares de la registral 5909 (100%) la suma de Tres mil euros (€ 3.000), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 4 de mayo de 2006 que se une a este documento.

H.- A José Manuel Fernández Martínez y María Luisa Elorriaga, titulares de la registral 5805 (100%) y 10721 (16,66%) la suma de Seis mil ochocientos veintidós euros con cincuenta céntimos (€ 6.822,50), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documento privado de fecha 8 de mayo de 2007 que se une a este documento.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



I.- A la familia López Buenaga, titulares de la registral 5240 (100%) y 10721 (16,66%) la suma de Diez mil quinientos euros (€ 10.500), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documentos privados de fecha 20 de mayo de 2007 que se unen a este documento.

J.- A Javier Bermejo López y María Luz López Buenaga, titulares de la registral 5240 y 10721 (16,66%) la suma de Tres mil euros (€ 3.000), ya abonados por la mercantil Relan 3000, S.L. según documentos privados de fecha 20 de mayo de 2007 que se unen a este documento.

K.- A Promociones Inmobiliarias Nates, S.A., titular de la registral 32392 (100%) la suma de Cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta euros (€. 53.850) que se abonarán a la aprobación definitiva del presente proyecto de compensación.

L.- A RELAN 3000, S.L., una vez aprobado el presente proyecto de compensación se le abonará la cantidad de Ciento cuarenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y seis euros con cincuenta céntimos (€. 142.456,50), correspondiente a todas las sumas anteriormente abonadas por dicha mercantil en pago de aprovechamientos que finalmente se adjudican a NENDERSON, S.L.

4. PARCELACIÓN RESULTANTE

Dada la escasa superficie de la Unidad que se desarrolla y las limitaciones de ordenación establecidas tanto por el Plan Especial de la Puebla Vieja como por el Estudio de detalle definitivamente aprobado, se crean dos parcelas

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



que se definen brevemente, si bien serán desarrolladas en el Anexo de parcelas resultantes.

PARCELA Nº 1.-

Parcela de superficie de 597,85 m2 en la que se materializará todo el aprovechamiento lucrativo de la Unidad.

En dicha parcela, se establecen dos porciones de titularidad privada pero uso público que se harán constar en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal que en su momento se redacte, y que se recogen en el plano 0102.0 del Estudio de Detalle, correspondiendo la primera a un soportal en planta baja situado en el lindero Sur de la parcela nº 1 y la segunda con una zona para la colocación del ascensor

A la vista de lo señalado por los SSTT municipales en el informe que se une como Anejo 8.10, y referido al hecho de que en el Estudio de Detalle se preveía una cesión de vial peatonal y una reserva de espacio para elevador y soportal que no aparecen entre las parcelas resultantes, señalar que, tal y como se explica en los párrafos anteriores, el vial peatonal de cesión sí aparece entre las parcelas resultantes. Por el contrario, el soportal y el espacio para la instalación de un ascensor, al ser de cesión de uso público, no aparecen entre las parcelas resultantes sino que, como se ha especificado, se definirán en la división horizontal como de uso público.

PARCELA Nº.2.-

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Parcela de 51,95 m2, que constituirá un vial peatonal que comunicará la c/ Menéndez Pelayo con la c/ Ruamayor.

5. ADJUDICACIONES

A la vista de los resultados de las aportaciones que se han explicado en los apartados anteriores de este proyecto, se proponen las siguientes adjudicaciones:

5.1. PARCELA Nº 1 PARA EDIFICACION COLECTIVA

Se adjudica a la mercantil NERDENSON, S.L.

Queda afecta al pago del 100% de las sumas a que asciende la liquidación provisional que se señalará a continuación.

5.2. PARCELA Nº 2. VIAL PEATONAL

Es objeto de cesión al Ayuntamiento de Laredo, libre de cargas, incluso las de urbanización, con carácter de bien de dominio público.

6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Las cifras utilizadas en este apartado son consecuencia de la previsión de gastos en la fecha de redacción de este Documento y han tenido en cuenta el presupuesto que resulta de los gastos de Urbanización de la Unidad. Dichas cifras se ajustarán a los gastos reales, una vez culminado el proceso de gestión y urbanización de la Unidad, y pasarán a engrosar la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



6.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA UNIDAD

Respecto al coste de las obras de urbanización, el presupuesto de ejecución por contrata, tal y como se señalaba en el Estudio de Detalle aprobado se cifra en la suma de 95.470,97 €.

A estos gastos deberán añadirse:

A.- Demolición edificación preexistente : 23.000,00 €.

B.- Redacción Estudio de Detalle: 8.000 €.

C.- Redacción Proyecto de Compensación: 6.000 €.

D.- Otros (inscripciones, tasas, publicaciones, etc...) 4.000 €

Ello hace un total de 136.470,97 €, cantidad que deberá ser satisfecha íntegramente por la mercantil adjudicataria de la parcela resultante nº 1, debiendo constar dicho importe como carga urbanística en la inscripción registral de la misma.

6.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO

Según el Art. 100.d, de la Ley del Suelo de Cantabria, entre los deberes del Suelo Urbano no Consolidado se fija:

“Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación”.

Dada la escasa entidad de la Unidad de Actuación la parcela

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



resultante como cesión del 15% resultaría inedificable lo que, unido al texto de la ficha, según la cual la edificación resultante debe tratarse como un todo manteniendo los ejes compositivos de las antiguas casas de los Hierros, hacen que la propuesta sustitutiva de la cesión de parcela sea la de su monetización.

A fin de calibrar el valor, se recurre al informe emitido en fecha 29 de septiembre de 2025 por la tasadora KRATA, S.A, SOCIEDAD DE TASACION, por el que se fija la cuantía en 925.497,65 € como valor de la parcela. Se adjunta tasación como Anejo 8.13

Corresponde por tanto al Ayuntamiento una monetización de

$$925.497,65 \text{ €} \times 0.15 = 138.824,65 \text{ €}$$

Es decir, se fija el valor del 15% de cesión al Ayuntamiento en CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS (€. 138.824,65).

Enlazando con lo señalado, debemos hacer nuevamente referencia al contenido del informe de los SSTT municipales que unimos como Anejo 8.10.

En dicho informe (y en el complementario emitido poco después), dichos Servicios aluden a dos cuestiones que pudieran, a su juicio, afectar al presente proyecto. Tales cuestiones son:

1º.- Posibilidad de que el Ayuntamiento pueda recibir una parcela edificable para destinarla a la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



pública.

2º.- Obligatoriedad, en todo caso, de que el 20% de la edificación residencial resultante se destine a vivienda sujeta a régimen de protección pública.

En referencia al primer aspecto (posibilidad de que el Ayuntamiento reciba parcela edificable y no indemnización sustitutoria), se adjunta como Anejo nº 8.11 informe emitido por el corredor del presente documento (Arquitecto Superior Sr. Díaz Gregoire) en el que, realizadas las oportunas explicaciones, a las que nos remitimos, concluye que:

“No es posible la cesión del 15% en parcela edificable

- En el extremo Sur, el frente de 6,83m. se ubicaría prácticamente sobre uno de los ejes compositivos impidiendo el cumplimiento de las prescripciones del PEPV, donde dichos ejes son de obligado cumplimiento.*
- En el extremo Sur, en caso de computar la cesión a Soportal el frente sería de 5,94m, inferior a los 6m. y nuevamente, además, estaría muy próximo al eje compositivo impidiendo la ejecución de huecos conforme a ordenanzas.*
- En el extremo Norte, el frente de parcela resultante sería de 5,70 m² en el frente a la c/Menéndez Pelayo y 5,16m. en la alineación interior, inferior por tanto a los 6m. del PEPV, lo que lo haría inviable. Además, como en el caso anterior, la línea de segregación se situaría muy próximo de uno de los ejes compositivos, lo que impediría la ejecución de huecos conforme a las estipulaciones del PEPV”.*

El segundo de los extremos señalados por los SSTT

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



municipales en el informe complementario que se une, refiere que, por aplicación de lo señalado en la Disposición Final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la presente actuación sería obligatorio reservar suelo para ubicar el 20% de la edificación residencial que quede sujeta a régimen de protección pública.

En primer lugar, ya hemos visto que se ha acreditado la imposibilidad de reservar suelo. Pero, ¿es obligatorio reservar, en esta concreta actuación, edificabilidad destinada a vivienda protegida? Porque, en caso de ser obligatorio, podría establecerse dentro de la edificación a ejecutar.


Pues bien, el Letrado redacta este documento ha evacuado consulta a la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, que emite el informe que se acompaña como Anejo 8.12.

En dicho informe, de fecha 22 de Julio de 2025, se concluye que:

“En este caso, se trata de aprobar un instrumento de gestión sobre un ámbito que ya ha sido objeto de una previa aprobación a través del correspondiente estudio de detalle, por lo que se considera que no puede ser exigible la reserva de vivienda protegida a que se refiere la DF4ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo”.

El informe complementario de los SSTT cita dos sentencias del TS que, a su juicio, imponen esa obligación.

No obstante, y para concluir, señalar que dichas sentencias aluden a la aprobación de un Plan Parcial de Reforma Interior de la Comunidad de Madrid, que no es sino un

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento		
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001	
Url de validación	https://sede.laredo.es	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

instrumento de ordenación, instrumentos a los que alude la DF 4ª antes citada. Por el contrato, no puede considerarse que un proyecto de compensación tenga la categoría de instrumento de ordenación razón por la que, a nuestro juicio, no procede la imposición de la obligación de destinar edificabilidad a la implantación de vivienda sometida a protección.

6.3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Los conceptos que deben considerarse en este apartado son:

- Los gastos de urbanización y gestión del sector, que se han valorado en 136.470,97 €.
- La monetización del aprovechamiento municipal, que se ha fijado en la suma de 138.824,65 €

Ello hace un total de 275.295,62 €.

Como ya se ha señalado, el abono de dichas sumas corresponde en exclusividad a la mercantil adjudicataria de la parcela resultante nº 1 en la que se materializará todo el aprovechamiento lucrativo de la Unidad.

7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO

La aprobación del Proyecto de Compensación produce los siguientes efectos:

- a) La Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos y bienes que sean de cesión obligatoria, para su incorporación al patrimonio municipal o su afectación a los usos previstos en el



mismo. Los terrenos que el Proyecto de Compensación destina al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

- b) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo quedas afectadas, con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos que se originen como consecuencia del desarrollo urbanístico de la Unidad. Como gastos directamente asociados al desarrollo urbanístico de los terrenos y sin perjuicio de otros que pudieran suscitarse en el curso del proceso se señalan los siguientes:
 - Los honorarios profesionales originados por la redacción de los Proyectos técnicos necesarios para su desarrollo.
 - El importe real de las obras de urbanización necesarias para la implantación de los servicios, incluso las necesarias para conexión con las redes generales y, en su caso, el refuerzo de las mismas.
 - Los impuestos, tasas y aranceles a que den lugar de la tramitación ante el Ayuntamiento de los citados Proyectos así como los trámites notariales y registrales de las parcelas resultantes.
- d) Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar el Proyecto de Compensación y reúnan los requisitos del Artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión están

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



exentas del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En Santander a 12 de octubre de 2025.

31

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	ebdccb5940294e4683b12889f467477c001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



8. ANEJOS

- 8.1.- Descripción de parcelas aportadas.
- 8.2.- Notas registrales de las parcelas aportadas
- 8.3.- Notas catastrales de las parcelas aportadas.
- 8.4.- Informe pericial fijando porcentajes.
- 8.5.- Acreditación de cambios de titularidad en parcelas aportadas
- 8.6.- Poderes otorgados en favor del promotor
- 8.7.- Acreditación de pago de indemnizaciones sustitutorias
- 8.8.- Descripción de parcelas resultantes
- 8.9.- Planos:
 - Plano nº 1.- Parcelas aportadas
 - Plano nº 2.- Parcelas resultantes georreferenciadas.
 - Plano nº 3.- Plano juicio titularidad dudosa
- 8.10.- Informe SSTT municipales de Febrero 2025
- 8.11.- Justificación imposibilidad cesión suelo para viviendas.
- 8.12.- Informe DG Urbanismo sobre implantación de vivienda protegida
- 8.13.- Tasación del inmueble

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ebdccb5940294e4683b12889f467477c001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

