

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2018-6149 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de edificio en Plaza de la Constitución, 2.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 07/03/2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, referente a la parcela en la Plaza de la Constitución, n.º 2, referencias catastrales 5850609UP9055S0002UH y 5850610UP9055S0001AG, suscrito por Alonso y Barrientos Arquitectos, S. C., siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido al edificio sito en la Plaza de la Constitución, 2; con el objeto de intervenir bajo la rasante del espacio libre del solar para su uso como estacionamiento y garaje para cinco vehículos para ejecutar un proyecto de rehabilitación de los 2 edificios en los que proyecta la construcción de 6 viviendas nuevas.

SEGUNDO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

TERCERO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUARTO. Facultar a la alcaldesa para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente

Se reproduce a continuación el texto íntegro de la memoria, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene:

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

índice

1. DATOS GENERALES

1.1. Objeto

1.2. Promotor y Formulación

1.3. Redactores

2. CONTENIDO Y CRITERIOS

3. ÁMBITO

3.1. Emplazamiento

3.2. Límites y superficie

3.3. Forma y topografía

4. PARCELARIO

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6. PROPUESTA

6.1. Descripción

6.2. Rasantes

6.3. Volumetría

7. CUMPLIMIENTO DEL P.E.P. DE COMILLAS

8. CESIÓN Y URBANIZACIÓN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

9. PLANOS

01. LOCALIZACIÓN 1:2000

02. ESTADO ACTUAL. Planta baja 1:150

03. ESTADO ACTUAL. Planta primera 1:150

04. ESTADO ACTUAL. Alzado norte, oeste y sección 1:150

06. PROPUESTA. Planta baja 1:150

07. PROPUESTA. Planta primera 1:150

08. PROPUESTA. Alzado norte, oeste y sección 1:150

ANEXO1. Documentación fotográfica.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

ESTUDIO DE DETALLE DE GARAJE BAJO RASANTE SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2 COMILLAS

Promotor: D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez PARROQUIA DE COMILLAS

1.- DATOS GENERALES.

1.1.- Objeto.

Tiene por finalidad el presente Estudio de Detalle la descripción de una propuesta de intervención bajo la rasante del espacio libre del solar sito en la plaza de la Constitución nº2 de Comillas, para su uso como estacionamiento y garaje para cinco vehículos.

Esta propuesta se engloba en un proyecto más amplio de rehabilitación de los dos edificios propiedad de la parroquia de Comillas en los que se proyecta la construcción de seis viviendas nuevas.

1.2.- Promotor y formulación.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con un único propietario, la Parroquia de Comillas (Obispado de Santander). Actúa como representante el cura párroco D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez, con NIF 13910369-S y domiciliado en el solar citado. De acuerdo con el Art. 140.1 de Reglamento de Planeamiento y el Art. 78 de la Ley 2/2001 de Cantabria, es la misma propiedad la que promueve el presente Estudio de Detalle.

1.3. Redactores

Redactan este Estudio de Detalle Alonso y Barrientos Arquitectos S.C., sociedad con NIF G39419338, formada por Luis Alberto Alonso Ortiz, con NIF 13.911.984-C y Joaquín Barrientos Barquín, con NIF 13.735.707-S, y domicilio en Bulevar Luciano Demetrio Herrero, nº1, 6º B, 39300 Torrelavega, Cantabria.

2.- CONTENIDO Y CRITERIOS

Este Estudio de Detalle contiene los datos y determinaciones definidos en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los recogidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas (P.E.P.) aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008 y publicado en el BOC de 3 de septiembre de 2008. En concreto:

-Justificación de la conveniencia y procedencia de la propuesta que se presenta. -Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos resultantes por aplicación de las determinaciones del planeamiento. -Información gráfica suficiente para comprender la propuesta. -Parcelario y documentación fotográfica.

Se formula este Estudio de Detalle con la finalidad de ordenar el volumen propuesto bajo rasante en el solar citado según las especificaciones del P.E.P. de Comillas.

-No se establecen nuevas, ni se reajustan las alineaciones y rasantes actuales. -No se alteran los parámetros dimensionales de las vías públicas, ni tampoco las superficies destinadas a espacios libres, siendo estas privadas. -No se origina aumento de volumen edificable al aplicar las determinaciones del P.E.P. -No se incrementa la densidad de población ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

-No se produce perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3.- ÁMBITO.

3.1. Emplazamiento.

El solar donde se propone construir el aparcamiento bajo rasante se localiza dando frente por el sur a la plaza de la Constitución de Comillas, en el extremo oeste de una agrupación en hilera de construcciones tradicionales. El edificio ocupa la parte sur del solar que en una misma vivienda engloba a dos antiguas parcelas medievales entre medianerías. La parte norte del solar está libre de edificaciones y su cota de terreno está elevado a la cota correspondiente con la planta primera del edificio.

Este patio trasero también tiene frente a una vía pública, la calle Antonio Sánchez Movellán, por donde mediante una escalera se da servicio al patio y también al portal del inmueble propiedad de la parroquia de Comillas, colindante al solar por el oeste.

El ámbito del sótano propuesto para destinarlo a aparcamiento de vehículos ocupa la totalidad de la parcela libre del solar, y además una parte de la actual planta baja de la vivienda, según se señala en la información gráfica adjunta.

3.2.- Límites y superficie.

La información gráfica adjunta se ha elaborado a partir de un levantamiento topográfico del solar, de los edificios de vivienda y de su entorno inmediato.

El ámbito de la intervención presenta las superficies siguientes: -Parcela libre en planta primera 150 m² -Bajo rasante de la parcela libre 150 m² -Planta sótano edificio de vivienda 38 m²

Los linderos del ámbito a cota de terreno son: -Por el norte, en 15,00 m., con jardín de la parcela 07 separados con muro de hormigón sobre el que se fija una valla metálica de un metro de altura.

-Por el este con tapia de bloques de cemento en 3,00 m, y muro testero del edificio colindante en 7,70 m, ambos de la parcela 12.

-Por el sur se limita con las fachadas traseras de los edificios vinculados a las parcelas 09, 10 y 11, con una longitud de 22,14 m.

En el tramo oriental de este límite, el terreno se contiene a una distancia de 1,00 m de las fachadas de la vivienda de este solar y de la colindante al este, formando un patio inglés que permite la iluminación natural y ventilación de las plantas bajas de estos dos inmuebles mediante tres ventanas.

-Por el oeste el ámbito da frente con 7.90 metros a la calle Antonio Sánchez Movellán. La parcela libre se encuentra elevada respecto a la calle que asciende hacia el norte. En el vértice norte la diferencia de cota es de 1,90 metros entre el terreno y la calzada; y en el vértice sur la diferencia es de 3.10 metros hasta cota superior de patio.

La contención de terreno hacia la calle se resuelve con muro de mampostería de piedra, y sobre este se levanta una tapia de fábrica de ladrillo completada con valla de alambre de simple-torsión. Ambas fábricas se terminan con revoco a la tirolesa pintadas de gris. En el extremo sur, las contenciones se retranquean para dar espacio a un acceso y escaleras adosadas al edificio de la parcela 09, por donde se sube a la parcela libre y se da servicio al portal del inmueble 09.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

En este tramo el cierre hacia la calle Antonio Sánchez Movellán se resuelve con murete de mampostería sobre el que se levanta una celosía de balaustres prefabricados de hormigón, todo pintado de blanco. Entre dos pilastrones se localiza la portilla de acceso construida en madera pintada de marrón.

En el frente a la calle el encuentro de la calzada con los muros de contención es un sencillo badén apenas zarpeado de cemento. Frente a la portilla se dispone una acera empedrada y bajo ella se ha construido un correaguas entubado.

3.3. Forma y topografía.

La parcela libre del solar tiene en planta una forma trapezoidal con su dimensión mayor en el lindero sur. El fondo medido desde las fachada trasera de la vivienda hasta el lindero norte es de 9,00 metros aproximadamente.

Topográficamente el patio presenta tres zonas. En el extremo sur-oeste la entrada y escalera que asciende hasta el patio y portal del inmueble colindante, este acceso se realiza desde la calle Antonio S. Movellán a cota 101,30. En el tramo oriental del lindero sur existe un patio inglés que da servicio de luces y ventilación a los locales de planta baja, la cota de este patio inglés es de 103.10 y 103.40. El resto del patio-jardín es prácticamente plano con una cota de 104,30, asciende ligeramente en el extremo sur-este hasta la cota 104.58; y en el frente oeste hacia la carretera desciende hasta la cota 103,90.

En el patio no existen edificaciones, excepto un pequeño almacén de aperos levantado en el lindero este.

La superficie ajardinada es de 96 m², el resto del patio está urbanizado con la escalera y acceso construidos en hormigón, peldañado de piedra y baldosas hidráulicas; y con senderos y terraza pavimentados con baldosas de gres e hidráulicas, con las geometrías señaladas en el plano nº3. Estado Actual. En el jardín están plantados dos árboles de pequeño porte (una conífera) y un sauce llorón muy deteriorado.

4.- PARCELARIO.

El presente estudio de detalle se circunscribe a una sola parcela catastral con referencia 5850610UP9055. Se adjuntan los tres apuntes catastrales.

5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El planeamiento vigente que afecta al solar es el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas (P.E.P.) aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008 y publicado en el BOC de 3 de septiembre de 2008. El inmueble se incluye en el ámbito clasificado como Suelo Urbano y calificado como Casco Histórico. Así mismo el edificio se incluye en el Catálogo de la Edificación del Casco Histórico de Comillas con la ficha nº 49 asignándole un nivel de "Protección Estructural".

Por tanto le resultan aplicables la normativa general del P.E.P., las establecidas en la ordenanza de la "Sección 2ª Zona de Casco Histórico, Conjunto Histórico y Entorno de Protección", y las Normas de Protección del Catálogo, además de las especificaciones establecidas en las fichas del Catálogo junto con las determinaciones incluidas en la información gráfica del P.E.P.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

CONDICIONES DE LA ORDENANZA

Ordenación: -El edificio actual conservará las condiciones específicas de edificabilidad y edificación que presentan actualmente. -Las alineaciones oficiales al frente de calle y a espacios libres vienen detalladas en el plano específico, fijándose las actuales.

Condiciones de la parcela: -La estructura parcelaria existente en el ámbito del Caso Histórico deberá ser conservada.

-El P.E.P. no determina cesiones a realizar que afecten al solar de este estudio.

Parámetros reguladores: -El edificio objeto de este estudio al tener valor patrimonial se registrará por el régimen específico de los edificios catalogados.

Usos permitidos: -Son usos permitidos los de Vivienda Unifamiliar y entre otros, en planta baja los de Comercio, Locales de espectáculo, Locales de reunión y Garaje.

INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN

-Con carácter general se admiten las obras de Conservación, Consolidación, Restauración y Acondicionamiento, salvo las de redistribución. Excepcionalmente, cuando resulten imprescindibles para el uso del edificio, podrán autorizarse obras de acondicionamiento que modifiquen la distribución interior.

PROTECCIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE LAS PARCELAS El P.E.P. cataloga el espacio libre del solar como "Protección Ambiental". Según el artículo 3.6.3. Régimen de Usos:

Artículo 3.6.3. RÉGIMEN DE USOS

1. Los espacios libres protegidos sólo pueden destinarse a usos de esparcimiento. ...
3. El aparcamiento sobre o bajo rasante se considera incompatible con el objetivo de protección, salvo los existentes o aquellos específicamente previstos en el Plan.

Según el artículo 3.6.5. las intervenciones permitidas en estos espacios es la siguiente:

Artículo 3.6.5. PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Los jardines y espacios de Protección Ambiental deberán preservarse en su estado actual, admitiéndose en ellos intervenciones de mejora del arbolado y la jardinería. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala. Quedan prohibidas las intervenciones destructivas, como talas de arbolado o especies arbustivas. Se procurarán evitar los movimientos de tierras o el incremento de la superficie pavimentada, que en todo caso estarán sujetos a licencia.
2. Las afecciones sobre ellos, se autorizarán exclusivamente en los casos previstos en el presente Plan, y en ellas se deberá minimizar su incidencia, procediendo al traslado de los especímenes afectados en todos los casos en que resulte viable. Así mismo, en los casos en que el Plan contemple una nueva alineación se reconstruirá con fidelidad el cierre de la parcela.
3. Las intervenciones sobre este tipo de espacios que excedan de las labores habituales de mantenimiento e incidan sobre su configuración, sobre el arbolado o las especies arbustivas existentes, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento.
4. Los propietarios privados de los espacios así catalogados deberán mantener los mismos en adecuado estado de conservación.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

CONDICIONES PARA EL USO DE GARAJE Según las Condiciones Generales de la Edificación se determina lo siguiente:

Artículo 3.3.11. ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS 1.- Todo nuevo edificio deberá contar con una previsión de estacionamiento dentro de su parcela correspondiente a un mínimo de una plaza por vivienda o por cada 50 m² de edificación residencial útil más las originadas por los demás usos previstos de acuerdo con los módulos mínimos previstos para cada uso básico. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 40.3 modificado. de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2.- Quedan liberados de esta obligación los edificios catalogados y los situados en el casco histórico cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior. Asimismo. en las zonas de casco antiguo se podrán eliminar por motivos estéticos las entradas a garajes en fachada sustituyéndola, en la medida de lo posible, por el servicio a través de patios interiores. 3.- ... 4.- ...

Artículo 4.2.59. CONDICIONES GENERALES 1.- La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia. 2.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en edificios catalogados. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas objetorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela, la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad. 3.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. ... 5.- Los garajes deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación. ... 8.- Los garajes de menos de 500 m² tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 o 5 m., según que den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 m. o menores de 10 m. respectivamente. 9.- Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros. ... 12.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. 13.- Las rampas de acceso a los garajes comunitarios y las de locales de servicio del automóvil se desarrollarán íntegramente en el interior del edificio. Se dispensará de esta obligación a los edificios que por sus dimensiones no tengan capacidad para acoger la rampa en su interior, en estos casos las rampas de acceso a los garajes o sótanos deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado. La dispensa se solicitará justificadamente con antelación a la solicitud de la licencia. ...

Artículo 4.2.60. PLAZAS DE APARCAMIENTO Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros. Las dimensiones de las plazas reservadas para personas con movilidad reducida serán de 3,60 por 5,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al Solicitar las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Artículo 4.2.61. ALTURAS En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 m.

EL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE COMILLAS Dicho documento del P.E.P. cataloga el edificio de este solar con la ficha nº49 que se adjunta:

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

Los datos numéricos de la ficha no son exactos ya que la superficie de la parcela es de 362 m² (según datos catastrales) en vez de 249 m². Resultando una edificabilidad de 1,33 m²/m² en vez de 1,93 m²/m² que figura en la ficha.

Recoge como actuaciones permitidas las establecidas con carácter general para el grado de protección Estructural; y propone como intervención puntual la recuperación de los revestimientos originales en fachadas.

6.- PROPUESTA

6.1.- Descripción.

Como se ha citado más arriba es intención de la parroquia de Comillas consolidar y rehabilitar los dos inmuebles de su propiedad con referencias catastrales 5850609 y 5850610, el primero con acceso desde la calle Antonio Sánchez Movellán y el segundo desde la Plaza de la Constitución. La intervención en estos dos edificios supone la creación de 6 nuevas viviendas, por lo que se considera necesario disponer de plazas de aparcamiento para el servicio de las mismas. Las plazas de aparcamiento resultantes de esta propuesta son cinco (5).

El inmueble 5850609 no cuenta con parcela libre por lo que la propiedad ve oportuno ocupar bajo rasante la parcela libre del inmueble colindante 5850610 vinculando las plazas de aparcamiento resultantes para el uso de las viviendas de los dos inmuebles.

La técnica constructiva actual hace viable el vaciado y ocupación bajo rasante de la parcela libre citada, y seguir manteniendo una superficie verde ajardinada en su cubierta. La propuesta se define con las siguientes actuaciones:

-Vaciado de 120 m² del patio actual desde la cota 104,30 hasta la cota 101,30. Las rasantes definitivas de la cubierta ajardinada mantendrán las mismas rasantes actuales del patio que son la cota general de 104,30 y en el frente a la calle Antonio Sánchez Movellán la cota 103,90. La cubierta del garaje se terminará ajardinada con una superficie de césped de 125 m² (superior al ajardinamiento actual). La geometría del garaje propuesto no altera la actual servidumbre de luces desde un patio inglés en el extremo sur-este de la parcela libre, de la ventana del inmueble de referencia 5850611.

-El acceso peatonal actual con un frente de 4,15 m a la calle Antonio Sánchez Movellán, se ensancha 60 cm para reordenar la escalera y permitir el paso de vehículos al garaje.

-La posibilidad de acceder desde el nuevo garaje a la planta baja de la actual vivienda se aprovecha para ocupar un local del edificio y adaptarlo como plaza de aparcamiento.

El resultado final de la propuesta no alterará la percepción de vacíos en el paisaje urbano de la villa, ya que se mantiene la misma superficie de espacio libre delimitado por el PEP. Se aumenta la superficie ajardinada y se mejorará el aspecto y acabados del acceso y muros de contención actuales del solar.

6.2.- Rasantes.

-No se altera la actual rasante que presenta la calle Antonio Sánchez Movellán. -No se alteran las rasantes actuales de la parcela libre. -Se reorganiza el peldaño de acceso al portal del edificio de viviendas 5850609. El acceso de vehículos se realiza por un paso que en el extremo sur mantiene la misma cota plana desde la calle hasta el interior del garaje, cota 101,30. El frente del paso se acomoda a la pendiente de la calle Antonio Sánchez Movellán teniendo el extremo norte del paso a la cota 101,60.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

6.3. Volumetría

Según el artículo 3.2.3. del PEP, ninguna de las operaciones descritas en la propuesta supone un aumento de la edificabilidad computable que actualmente presenta el solar.

7.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE COMILLAS (P.E.P.)

Consideraciones sobre el solar:

-La propuesta descrita no altera las condiciones de edificabilidad que presenta actualmente el solar. -Tampoco se ven afectadas las alineaciones oficiales al frente de calle y a los espacios libres. -No se propone modificar la actual estructura parcelara. -La propuesta de ocupación del local de planta baja del inmueble con el uso de garaje no contradice los criterios de protección ambiental del PEP.

Consideraciones sobre el espacio libre de parcela:

-La consideración del PEP sobre las plazas de aparcamiento bajo rasante en espacios libres protegidos en el ámbito del Casco Histórico de Comillas, debería ser revisado. No en todos los casos esta operación es incompatible con el objetivo de protección de los valores de la villa. Una de las estrategias fundamentales para la protección patrimonial es que estos edificios vuelvan a tener un uso de vivienda. Los estándares de confort en la sociedad actual unido a la complicada situación de Comillas en el verano en relación con el aparcamiento de vehículos hace que sea necesario, siempre que sea posible técnicamente y resulte armónico con su entorno, dotar de aparcamiento a las viviendas del casco histórico.

-La propuesta descrita no altera el vacío percibido actualmente desde el exterior. Las visiones de este espacio privado son sesgadas desde la calle Antonio Sánchez Movellán presentando en primer plano un muro de contención, y apenas se percibe sus límites desde posiciones más elevadas como el Sagrado Corazón. Su calidad actual como espacio libre se percibe desde el exterior como degradada.

-De acuerdo con las intervenciones permitidas por el PEP sobre rasante de los espacios libres, se propone la mejora y ampliación de las zonas ajardinadas. Se propone trasladar, si fuese viable, los dos árboles jóvenes existentes.

Consideraciones sobre el uso de garaje:

-El PEP de Comillas obliga a prever plazas de aparcamiento con mínimo de una plaza por vivienda nueva. Como ya se ha dicho, es la intención del propietario de este solar promover la reforma del inmueble para construir 6 nuevas viviendas. El propio PEP libera de esta obligación a los edificios catalogados cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior, sin embargo en este Estudio de Detalle se avanza en una solución técnicamente posible.

-El preceptivo Proyecto de Ejecución detallará las instalaciones necesarias para cumplir las normativas vigentes en esta materia y el Código Técnico de la Edificación.

-El PEP determina un ancho para el acceso de vehículos de 3.00 metros y un fondo de 5.00 metros con piso horizontal, además de otros parámetros dimensionales de rampas y giros, con la condición de desarrollarse en suelo privado. Condiciones que se cumplen en esta propuesta.

-Se propone dotar al garaje de cinco plazas de aparcamiento. Todas las plazas superan las exigencias de dimensión de 2,50 por 5,00 metros, incluso alguna de ellas podrán ser válidas para personas con movilidad reducida. La superficie útil destinada a garaje es de 143,50 m² lo

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

que supone 28,61 m² por coche. En el plano nº05. Propuesta. Planta Baja se avanza la señalización de plazas y pasillos resultantes.

-Se fija una altura libre al garaje de 2.40 metros bajo la cubierta ajardinada de la parcela libre y de 2.70 m. mínimo en la planta baja del edificio de viviendas; cumpliéndose las determinaciones del PEP.

Consideraciones del Catálogo de la Edificación del Casco Histórico. Ficha nº49.

-Las intervenciones en el edificio de vivienda recogidas en esta propuesta de garaje no contradice las determinaciones del Catálogo.

8.- CESIÓN Y URBANIZACIÓN

El PEP de Comillas no establece cesiones a realizar en el solar. El Proyecto de Ejecución detallará la reforma de la acera actual frente al acceso para dar continuidad al badén de calzada.

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

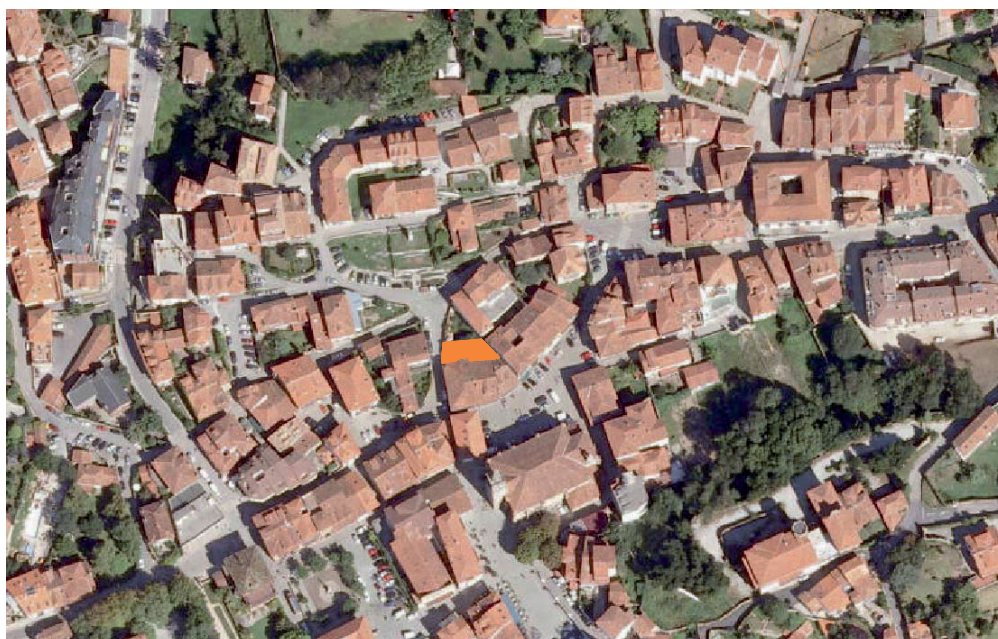
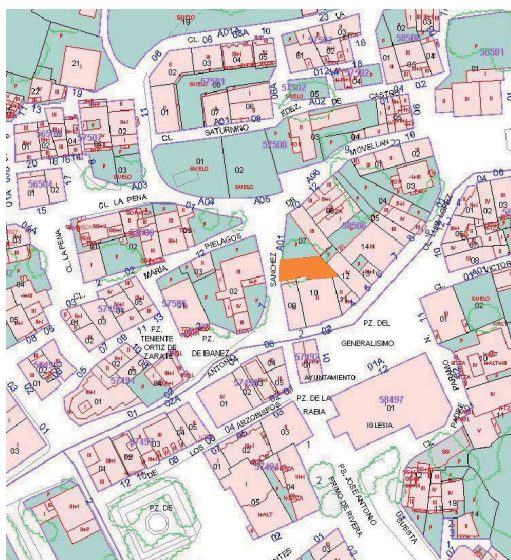
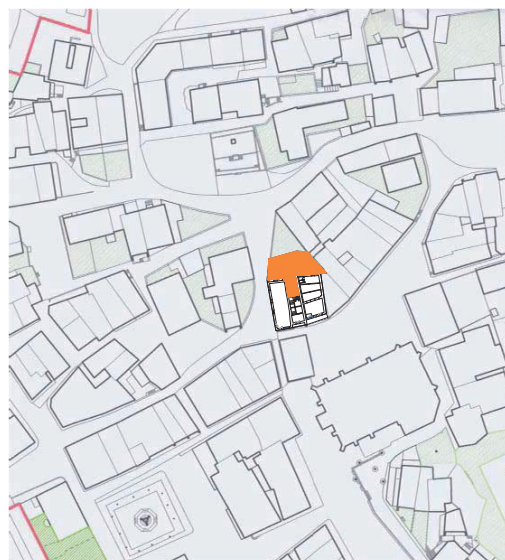


FOTO AEREA



PLANO CATASTRAL



PLANO URBANÍSTICO

ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

01. LOCALIZACIÓN

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutiérrez Gutierrez, parroco

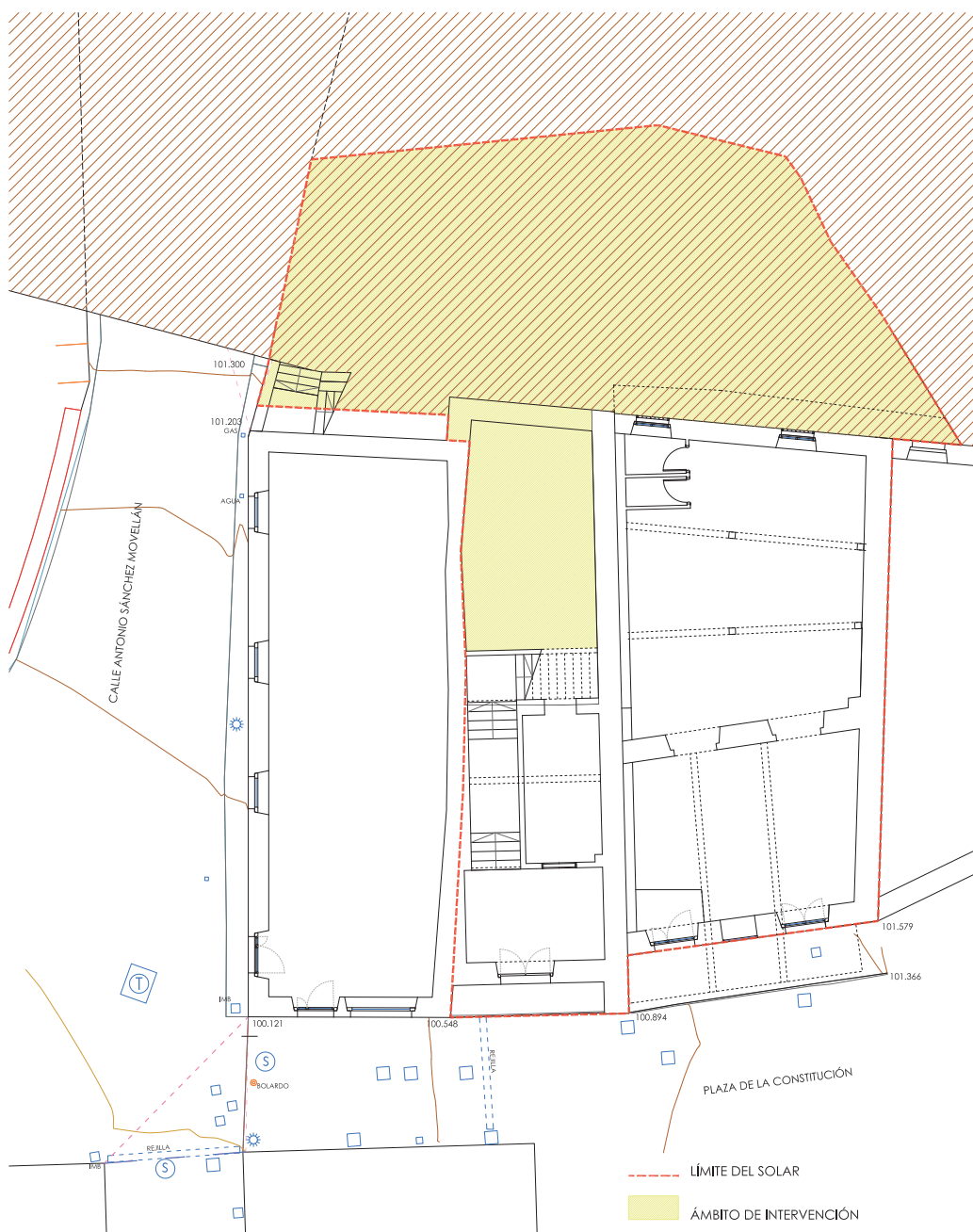
Junio 2017

Escala 1:2000

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

02. ESTADO ACTUAL. Planta baja

Junio 2017

Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

03. ESTADO ACTUAL. Planta primera

Junio 2017

Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

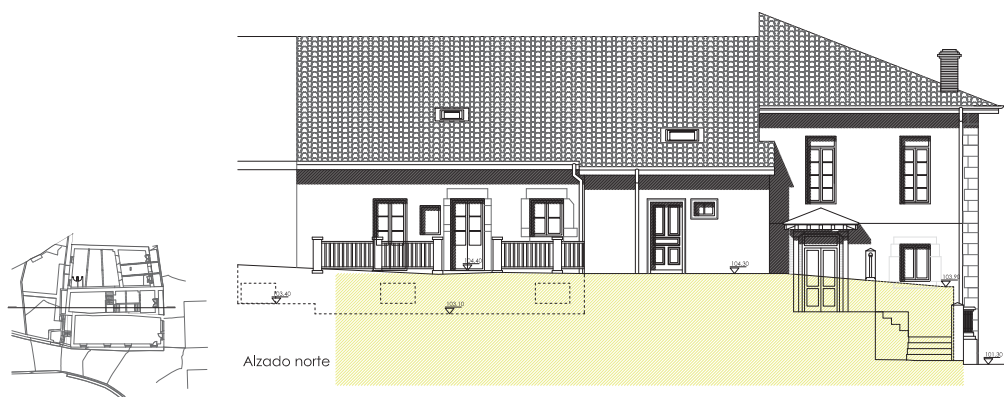
JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



Sección



Alzado oeste



Alzado norte

ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

04. ESTADO ACTUAL. Alzado norte, oeste y sección

Junio 2017

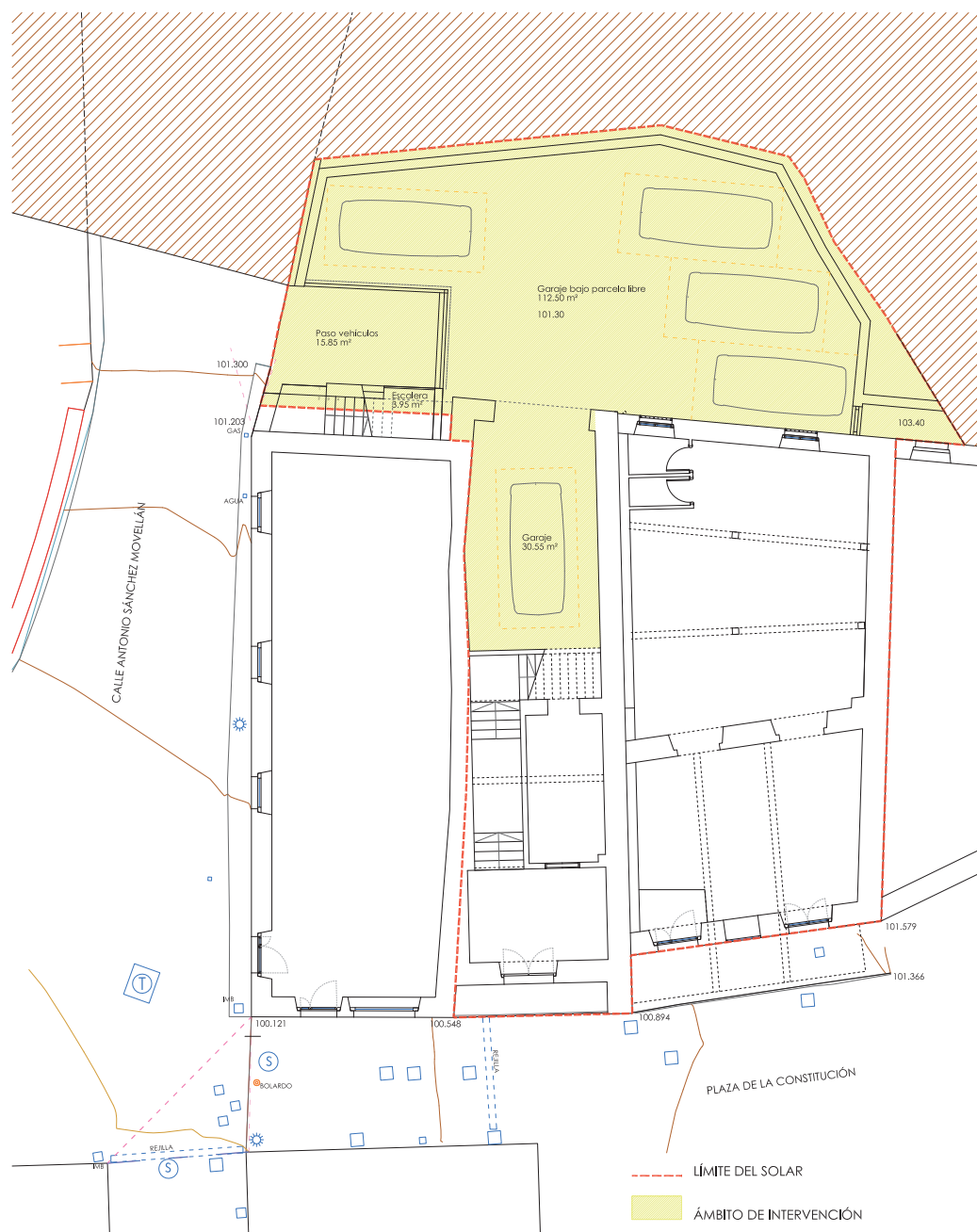
Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutierrez Gutierrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquin BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

05. PROPUESTA. Planta baja

Junio 2017

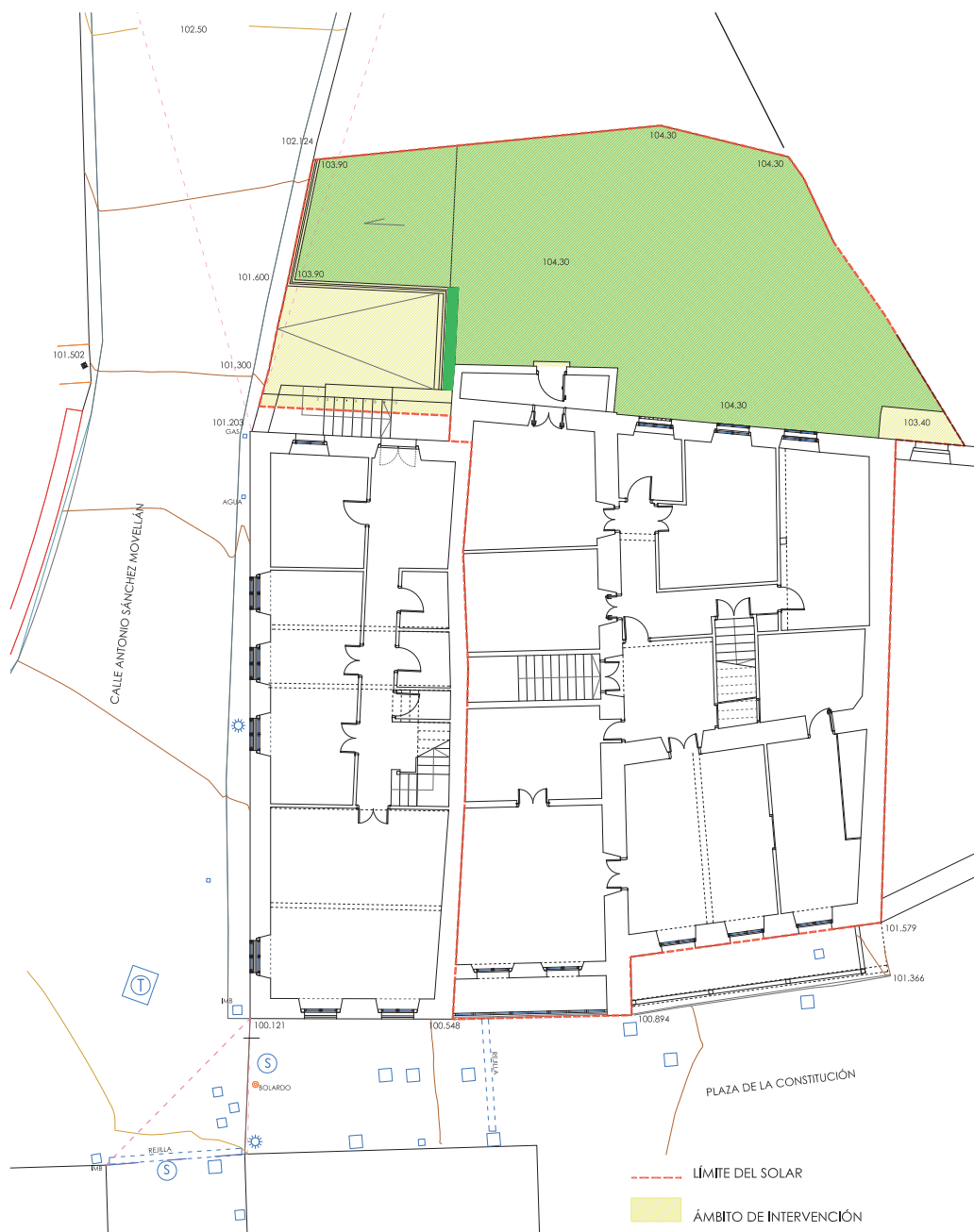
Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

06. PROPUESTA. Planta primera

Junio 2017

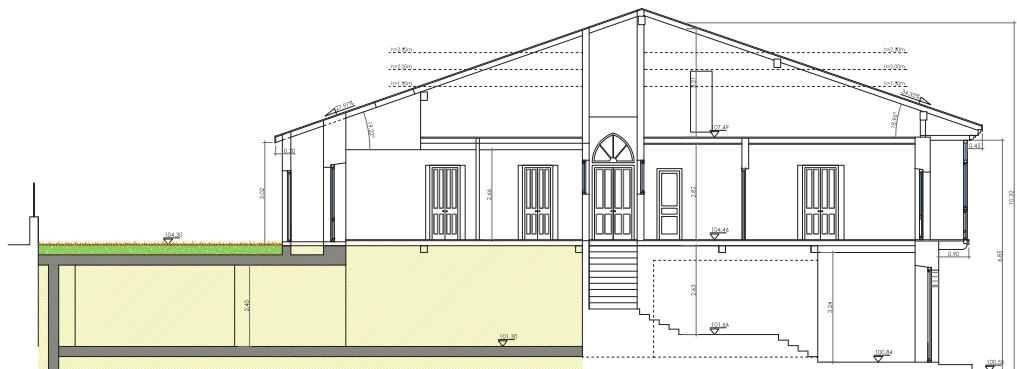
Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutierrez Gutierrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

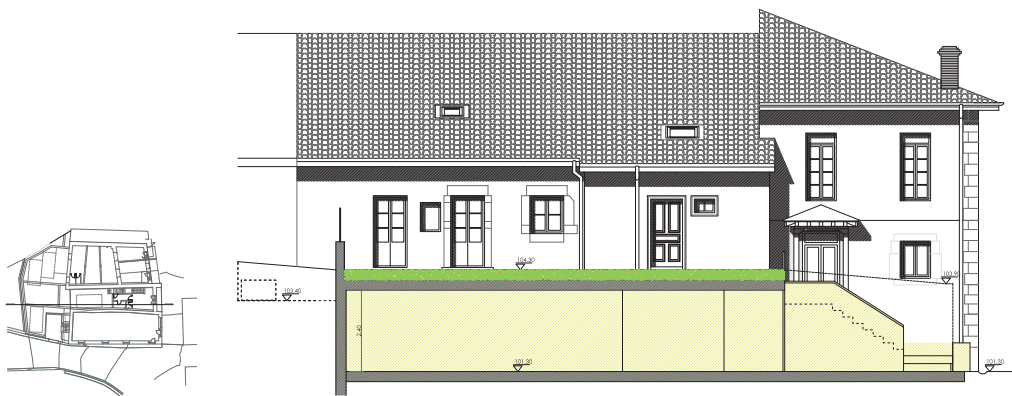
JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



Sección



Alzado oeste



Alzado norte

ESTUDIO DE DETALLE. GARAJE BAJO RASANTE EN SOLAR EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº2. COMILLAS

07. PROPUESTA. Alzado norte, oeste y sección

Junio 2017

Escala 1:150

promotor: Parroquia de Comillas
D. Antonio Gutiérrez Gutiérrez, parroco

arquitectos: D. Luis Alberto ALONSO ORTIZ
D. Joaquín BARRIENTOS BARQUÍN

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185

ANEXO1. documentación fotográfica.



Límite sur del ámbito



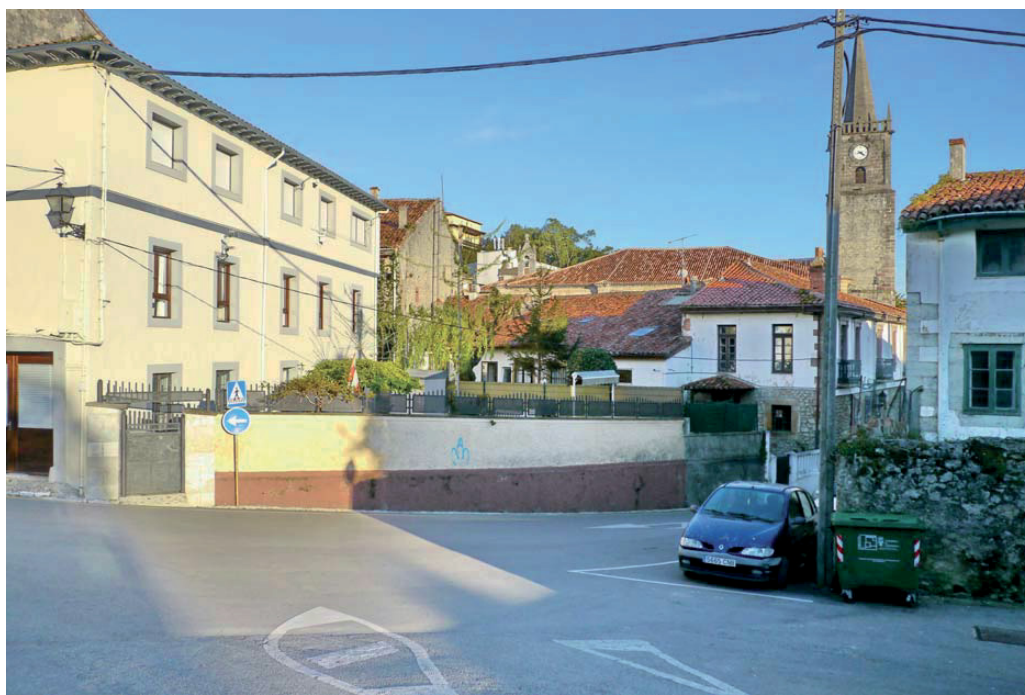
Fondo oriental del ámbito y tapia en el límite norte



Vista hacia el oeste, tapia y contenciones hacia la c./Antonio S. Movellán

CVE-2018-6149

JUEVES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 185



C/Antonio S. Movellán. Percepción urbana del ámbito

Contra dicho acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso - administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo que corresponda si se refiere a cuestiones relacionadas en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, si se refiere a las cuestiones relacionadas en el artículo 10 del mismo texto legal.

Dicho plazo debe computarse a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Comillas, 19 de junio de 2018.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

2018/6149

CVE-2018-6149