

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2019-2824** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la calle Marqués de Comillas, 16.*

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 Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Comillas de fecha 31/10/2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, en relación con la parcela 54480085UP9054N0001YD, de la calle Marqués de Comillas, 16, expediente 949/2018, promovido por Cuca&Tate, S. L. y suscrito por la arquitecta Belén Rojo Noriega, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la parcela sita en Calle Marqués de Comillas, 16 con referencia catastral 54480085UP9054N0001YD que tiene por objeto poner la cota 0 de la edificación a la altura de la acera, y por otro derribar el volumen de la parte Norte, dejando el espacio ocupado libre y edificando ese volumen en la edificación principal.

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:

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

I. memoria

**AUTOR DEL PROYECTO**

DÑA. BELÉN ROJO NORIEGA, con DNI 72.087.370 – B, Arquitecta perteneciente al COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANTABRIA, con el número de colegiado 3011, ha sido requerida para efectuar la redacción del presente Estudio de Detalle.

**AUTOR DEL ENCARGO**

Dicho encargo lo realiza la sociedad CUCA&TATE, S.L., con CIF B-39.862.800, y domicilio a efectos de notificación C/Marqués de Comillas nº16, C.P. 39520 Comillas, Cantabria.

**DEFINICIÓN Y OBJETO DE TRABAJO**

El presente documento tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE que sirva de base para la modificación de la ordenación detallada establecida para la edificación sobre la que tiene afección.

La justificación de los parámetros susceptibles a la misma, pretende llevarse a cabo con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Comillas vigente, tras un estudio y análisis del área.

Su motivación se entiende desde la incongruencia que representa su calificación actual con lo ya construido en la misma manzana, ya que limita la edificabilidad muy por debajo de lo inmediatamente colindante, generando un edificio de borde más pequeño y medianeras urbanas.

Al estar actualmente sobrepasada la edificabilidad, el Estudio de Detalle reordena alineaciones, rasantes y volúmenes sin ampliar el volumen actual construido, elevando la rasante de la edificación a la altura de la actual acera, dado que la urbanización realizada ha dejado hundida la edificación, y compensando la eliminación de los casetos anexos ampliando dicho volumen en la planta bajocubierta.

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

#### ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico en vigor en el municipio de Comillas, es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 03 de septiembre de 2008.

La parcela sobre la que se realiza el presente Estudio de Detalle, se sitúa en el encuentro de la Cuesta Cristóbal Cascante con el Paseo de Marqués de Comillas, en la vía peatonal paralela al límite norte de los Jardines del Palacio de Sobrellano.

El área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en planeamiento. En la actualidad tiene asignada la referencia catastral **5448005UP9054N0001YD** (se adjunta ficha catastral).

La modificación pretendida, se entiende coherente con el planeamiento general vigente, puesto que no se suprimen ni modifican ninguna de las determinaciones de ordenación general del PGOU, ni se vulnera ninguno de sus objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico.

Asimismo, las modificaciones propuestas se consideran coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el interés general.

Por último, dicha modificación no se opone a planeamientos sectoriales ni de ordenación urbanística de ningún municipio limítrofe.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

El área de actuación, se entiende parte de un ámbito con cierta trascendencia visual y estética en la población de Comillas, al conformar el frente compositivo al norte de los Jardines del Palacio de Sobrellano,

Como características comprometidas del área, a la hora de plantear una modificación de alineaciones, distinguimos la topografía de la red viaria, y la limitación de los usos de suelo sobre los que tiene afección.

##### A. TOPOGRAFÍA

El solar sobre el que tiene afección el Estudio, topográficamente tiene forma trapezoidal y desniveles mínimos pero que suponen una necesidad de correlación de cotas entre la edificación y el vial público, dado que actualmente, la primera se encuentra en torno a unos 0.30 cm por debajo de la rasante exterior de fachada, en su frente principal, siendo ésta de naturaleza descendente a lo largo del ancho de la edificación.

Ésta dispone de acceso directo en su límite sur con el vial, así como desde la propia parcela en su orientación norte.

Sus parámetros de superficie los identificaremos según base catastral y levantamiento topográfico ejecutado, prevaleciendo este último como valor real.

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

1. PARCELA

Datos catastrales de Bien Inmueble	Levantamiento topográfico
190,00 m2	190,00 m2

2. EDIFICACIÓN

Datos catastrales de Bien Inmueble	Levantamiento topográfico
Volumen principal Planta baja: 80,00 m2 Planta primera: 82,00 m2	Volumen principal Ocupación: 83,63 m2
Volumen anexo (casetos) Planta baja: 14,00 m2	Volumen anexo (casetos) Ocupación: 14,17 m2

La edificación quedará definida en sus cuatro vientos por la identificación de sus linderos:

- Norte: Superficie libre de parcela y longitud de 7,15 m.
- Este: Vial público C/ La Hortegona y longitud de 12,04 m.
- Sur: Vial público Paseo de Marqués de Comillas y longitud de 7,00 m.
- Oeste: Medianera con bloque de viviendas existente y longitud de 11,85 m.

B.

C.

**USOS DEL SUELO**

El solar objeto de actuación, actualmente edificado, se identifica con la referencia catastral **5448005UP9054N0001YD** y según la clasificación de **Suelo Urbano ZONA RESIDENCIAL C (B + 2)** con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Comillas "*Comprende las áreas del casco urbano de Comillas caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas*".

"Artículo 5.3.35.

*USOS Usos*

*Permitidos*

a) *Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 y hostelería en todos los casos.*

b) *En plantas bajas de los edificios:*

- *Comercio*
- *Locales de espectáculo*
- *Locales de reunión*
- *Garajes*

c) *Todos los colectivos y dotacionales.*

d) *En planta primera o edificio exclusivo:*

- *Comercio.*
- *Oficinas."*

Actualmente, presenta un uso residencial, relativo a sus dos edificaciones, identificándose el resto de la parcela como espacio libre de parcela:

- Volumen principal: Vivienda principal
- Volumen anexo (casetos): Almacén

La parcela cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos requeridos, tales como acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello integrado en una malla urbana de infraestructuras y características adecuadas que permitan el planeamiento. Se estima, por tanto, que los servicios actuales han de ser suficientes para la parcela.

En su margen este, el solar presenta una servidumbre de paso con un ancho de 3,00 m, que da acceso a la parte posterior del mismo.

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

### JUSTIFICACIÓN REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como doble finalidad la de "completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones establecidas en el Plan" (artículo 61.2.a), así como la "ordenación de volúmenes" (artículo 61.2.b) según enuncia la **Sección 6ª: Otros instrumentos complementarios del planeamiento: artículo 61.2.a** de la **Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria**.

*"Artículo 61. Estudios de Detalle.*

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

- a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.*
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.*
- c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso."*

Se desarrolla, por tanto, según la **Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**, así como acorde al Reglamento de Planeamiento y del **Plan General de Ordenación Urbana de Comillas**, y nace de las necesidades de justificación de:

- DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES DE VIALES
- VOLUMEN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SE PRETENDE REHABILITAR
- 

Tal y como contempla el instrumento de planeamiento municipal en vigor:

*"Artículo 6.2.5. Estudios de Detalle*

*1.- Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Estudios de Detalle, podrán realizarse otros cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento:*

- Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General o reajustarlas y adaptarlas de acuerdo con el mismo.*
- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.*
- Completar la red de comunicaciones definida en el Plan como aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta no se fije en el Plan General ni en otra clase de planeamiento."*

Este documento, no contraviene ninguno de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación, tipología y no altera la configuración morfológica del municipio.

Asimismo, se desarrolla con el fin de evitar el colapso de la edificación, y promover su rehabilitación en función de unos parámetros reguladores correlativos a los existentes, pero adecuados a su realidad actual.

Su motivación, por tanto, se entiende desde la necesidad urgente de intervención sobre la misma, para asegurar las condiciones de seguridad y salubridad que le son propias, y su posible afección sobre la vía pública, al constituir el límite físico de la edificación.

### PROPUESTA DE ADECUACIÓN DE PARÁMETROS

Tras el estudio, se considera necesaria la adecuación de los parámetros urbanísticos que le afectan, desde una perspectiva de conveniencia e interés tanto particular como público.

Se pretende establecer una permuta urbanística de las condiciones preexistentes de parcela, con una adecuación tipológica de la misma a la seriación de bloques actual del vial, y con un diseño y reinterpretación de sus elementos acordes a la nueva propuesta.

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

Las modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle suponen:

- a. Redefinición de alineaciones y rasantes.
- b. Redefinición de volumen.

De esta forma, se plantea una variación del volumen teórico a partir de una compensación de volúmenes, a raíz de los existentes actualmente en la parcela. Para ello, se considera que el volumen correspondiente a la edificación anexa (casetos) es compensado como volumen habitable dentro del volumen principal.

Volumen edificación anexa a	Volumen habitable BC del nuevo volumen
14,17 m <sup>2</sup> x 3,00 m = 42,51 m <sup>3</sup>	Diferencia altura: 6,05 m <sup>2</sup> x 7,00 m = 42,35 m <sup>3</sup>

Dicha reordenación de volúmenes contempla, por tanto, la rehabilitación de edificación existente, volumen de dos alturas destinado a uso residencial, y el derribo de los dos cuerpos anexos al mismo en planta baja de uso industrial.

La tipología constructiva será acorde al núcleo urbano en el que se enclava (se adjunta documentación gráfica) y rematará y tratará con la medianería colindante en su límite oeste.

Para la generación de la nueva volumetría se plantean una serie de modificaciones, que suponen la adecuación de los siguientes parámetros urbanísticos en relación a su definición según el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas:

1. ALINEACIONES

Se considera que el límite actual entre el vial y la edificación supone un límite consolidado y generador de la hilera y secuencia de frente de fachada de la vía pública existente.

Se pretende una modificación de la alineación interior existente, con la eliminación del cuerpo anexo en planta baja de superficie total construida: 14,17 m<sup>2</sup>, y la anexión de dicha volumetría al espacio bajocubierta de la edificación principal.

Asimismo, se mantendrán las alineaciones de fachada preexistentes, entendidas estas según planeamiento como *"el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados"*:

1. Exterior: consolidación de las fachadas sur y este que dan frente a vial o espacio público.
2. Interior: se mantendrá la alineación de fondo de parcela marcada por el volumen principal, eliminando el anexo en planta baja ubicado en el extremo noroeste de la misma, y aumentando la superficie libre de parcela.

2. RASANTES

Actualmente, la edificación se encuentra en una cota inferior a la propia del vial público de carácter descendente en su longitud W-E, por lo que su acceso se genera con unos escalones rehundidos en la propia acera, constituyendo una praxis impropia y problemática.

La dependencia del área de las alineaciones y rasantes ya existentes hace que la solución y redefinición urbana de las mismas, se encuentre ya, en parte, determinada por el entorno. Por lo que se plantea, la alineación en sección entre la edificación y la vía, subiendo la cota de la primera hasta igualarse con la segunda en su cota de rasante más desfavorable (más elevada).

3. ALTURAS

Tras el ajuste de la cota de planta baja, se procede a un ajuste de alturas del resto de sus plantas, manteniendo las mínimas libres acordes al uso de destino de cada una de ellas.

Asimismo, tras la adición de la volumetría relativa a la edificación anexa, se obtiene un incremento de la altura en cumbre.



MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

Inicialmente, el volumen se dividía en B + 1 + BC, manteniéndose dicha configuración acorde a las mencionadas variaciones y compensaciones de altura. La diferencia de altura se considera asumible tanto en términos de compensación de volúmenes, como de tipología permitida según PGOU, así como por la medianera libre de la edificación colindante, conllevando la consiguiente reducción de su visibilidad como objetivo favorable.

4. VUELOS

Se mantiene en su fachada principal, la presencia del elemento de balcón, con un vuelo máximo de 0,60 m, permitido según normativa en función de la sección del vial que le afecta.

"Artículo 3.3.29. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

1. *El vuelo máximo permitido para los balcones será de 0,40 m. en las calles con ancho inferior a ocho metros; 0,60 m. en las de ancho comprendida entre ocho y doce metros y de 0,70 m. en las de mayor anchura como máximo permitido. En los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a las calles más anchas y se permitirán también para la fachada a la calle más estrecha, en una longitud de dos metros, incluyendo en ellos los mayores salientes. Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación."*

5. CUBIERTAS

Se genera una cubierta de pendiente uniforme no superior al 40,00 %.

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situada íntegramente en Suelo Urbano y

afectada por la calificación de **ZONA RESIDENCIAL C**, "*Comprende las áreas del casco urbano de Comillas caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas*", según el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología: "*Edificación plurifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.*"

Condiciones de suelo urbano	Ordenación preexistente	Ordenación propuesta
Frente mínimo 5,00 m. por vivienda	7,00 m.	7,00 m.
Fondo máximo edificable 16,00 m.	12,00 m.+ 6,30 m.	12,04 m.
Altura de cornisa 9,50 m. Máximo	6,19 m.	7,51 m.
Número de plantas B + 2 máximo	B + 1 + BC	B + 1 + BC
Edificabilidad máxima	EXISTENTE	EXISTENTE
Ocupación máxima	EXISTENTE	< EXISTENTE

MARTES, 2 DE ABRIL DE 2019 - BOC NÚM. 65

La justificación de los anteriores parámetros y un correcto aprovechamiento de la parcela, es lo que nos

Lleva a la disposición y características del presente Estudio de Detalle, tal y como se define en la documentación gráfica adjunta.

#### CONCLUSIÓN ESTUDIO

Tras el presente Estudio de Detalle, se considera una redefinición y variación de la volumetría actual, con objeto de reducir el fondo edificable de la parcela y su permutación como parte de esta.

Se respetan todos y cada uno de los parámetros urbanos relativos a la edificación, acordes con el instrumento de planeamiento vigente en el municipio y la realidad actual existente y, por tanto, asumibles por la trama y características urbanas en que se encuentra.

El alcance y la vinculación de éste quedan reflejados en la documentación gráfica adjunta, y en la presente memoria.”

Documentación gráfica:

01. SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE
02. ÁMBITO DE ESTUDIO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
03. ESTADO ACTUAL EDIFICACIÓN SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
04. COMPENSACIÓN DE VOLÚMENES
05. PROPUESTA NUEVA VOLUMETRÍA DE EDIFICACIÓN”.

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, 4 de marzo de 2019.

La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

2019/2824

CVE-2019-2824