

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2019-4128** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela 3643424UP-90034S0001ED de El Hornu de Trasvía. Expediente 2131/2018.*

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 28 de febrero de 2019, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente a la parcela con referencia catastral 3643424UP9034S0001ED y vial anexo, situados en Trasvía, suscrito por el Arquitecto por D. Francisco González-Camino Meade, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a la parcela con referencia catastral 3643424UP9034S0001ED y vial anexo, situados en Trasvía, con el objeto de adaptar, reajustar o modificar alineaciones y rasantes, así como ordenar los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

SEGUNDO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y planos de carácter normativo; 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".

Se reproduce a continuación el texto íntegro de la memoria aprobado, y planos de carácter normativo, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene:

### **ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA Y VIAL DEL PGOU EN TRASVÍA, BARRIO EL HORNU 5, 39528, COMILLAS. CANTABRIA.**

#### **1. - MEMORIA**

(Páginas 1 a 11)

##### **1.1. - OBJETO**

###### **PROMOTOR**

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de D. Ángel Banús Gutiérrez, con DNI: 02853713-B y Dña. Carmen García-Quirós Rodríguez con DNI: 33425720-G, en representación de TERRAZAS DE TRASVÍA, S.L. con CIF: B-87793154 y domicilio social en la Calle Serrano Nº 6 – 6º de Madrid 28001.

###### **ARQUITECTO**

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto D. Francisco González – Camino Meade, arquitecto colegiado con el número 643 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con DNI. 542.483-M, y domicilio en el Paseo Pereda, 18, CP.39004, Santander.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de un ámbito formado por una parcela de suelo urbano y un vial del Plan General de la localidad de Trasvía, término municipal de Comillas (Cantabria), propiedad del promotor de la iniciativa. Su fin último es la ejecución de un proyecto de edificación de cuatro viviendas unifamiliares individuales y dos pareadas que desarrolle las determinaciones del Plan.

En cumplimiento del Plan General se desarrolla el vial previsto en el mismo para el acceso a esta parcela, siendo un sistema general.

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97

El desarrollo de este vial afecta a las parcelas urbanas con referencias catastrales 3742901UP9034S0001KD, 3643428UP9034S0001HD y 3643424UP9034S0001ED, y a las parcelas de suelo no urbanizable 39024A001003690000PE y 39024A001003700000PI.

La parcela constituye un ámbito cerrado y netamente definido del suelo urbano de Travía para el que el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas prevé la creación de viviendas unifamiliares. La ordenación prevista permite:

- ✓ Por una parte, la cesión de un espacio libre público destinado a zona verde.
- ✓ Por otra, la consolidación de una edificación coherente y ordenada dentro del núcleo rural.
- ✓ Por último, la conexión entre el vial del Plan General y el barrio de Travía, situado al sur de la misma, conexión actualmente sin materializar.

El Estudio de Detalle se presenta para su tramitación en cumplimiento del artículo 6.2.5. del Plan General y el artículo 61.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) y con el fin de completar y adaptar las determinaciones del planeamiento vigente, ordenando los volúmenes y precisando las alineaciones y rasantes.

### **1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

La normativa de aplicación la constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la CROTU el 30 de junio de 2008, que otorga al área afectada por el presente ED la clasificación de Suelo Urbano Zona de Núcleos Rurales (UNR).

Serán igualmente de aplicación la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) así como el R.D.2159/78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que regulan el alcance, contenido y tramitación de los Estudios de Detalle.

### **1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación está formado por un vial del Plan General y una parcela propiedad del promotor de dicha actuación y de las que se presenta plano topográfico. Se detalla su referencia catastral y superficie:

El Estudio de Detalle afecta a la Parcela con referencia catastral 3643424UP9034S0001ED con una superficie de 4.854 m<sup>2</sup>.

Define un ámbito de forma irregular que linda por todo su frente oeste, norte y sur con otras parcelas en su mayoría sin edificar. El acceso existe actualmente por el extremo este.

La parcela sobre la que se interviene se encuentra libre de edificaciones.

El terreno presenta una pendiente descendente desde el extremo noreste hacia el lindero suroeste coincidente con las vistas a la Ría de la Rabia.

Todo el suelo afectado por el Estudio de Detalle está clasificado como suelo urbano Zona de Núcleos Rurales (UNR). El vial del Plan General ocupa parcelas de suelo urbano y otra parte de dos parcelas de suelo no urbanizable.

El Plan General autoriza los siguientes usos según el Artículo 5.3.58. USOS

PERMITIDOS:

- a) **Vivienda unifamiliar aislada o pareada hasta un máximo de dos**, y hostelería.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
  - Comercio
  - Oficinas
  - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

El artículo 61.1 de la ley de Cantabria 2/2001 del Suelo permite completar, adoptar o, en su caso modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal y su contenido circunscribirse a los siguientes aspectos:

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97

- a) *Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren 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) *Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.*
- d) *Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.*

El artículo 6.2.5. del Plan General "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.*

2.- *Los Estudios de Detalle que se presenten al ayuntamiento tendrán en su documentación, además de lo señalado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad entre la que se contará como mínimo:*

- *Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.*
- *Parcelarios justificantes de la propiedad.*
- *Alzados de la actuación resultante.*
- *Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.*
- *Planos, a escala mínima 1/500, que incluirán como mínimo:*
  - a) *Plano de situación en relación con el entorno.*
  - b) *Plano parcelario y de delimitación.*
  - c) *Plano de ordenación vigente.*

d) *Plano del estado actual de los terrenos, la edificación, la red viaria y las infraestructuras.*

e) *Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.*

*Cada Estudio de Detalle deberá garantizar la futura conservación de sus infraestructuras y espacios libres dotacionales que no sean de cesión al municipio, por los futuros propietarios y residentes en el mismo, mediante la constitución preferentemente de Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación. Con la aprobación de cada Estudio de Detalle deberán aprobarse, pues, los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes.*

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97

#### **1.4.- SOLUCIÓN PROPUESTA**

Como se ha indicado anteriormente, el Estudio de Detalle aborda la definición precisa de dos actuaciones concretas:

- ✓ La ordenación de la parcela
- ✓ El vial del Plan General de acceso a la parcela

La propuesta afecta a la parcela descrita anteriormente e intenta resolver la dificultad de construir en ladera mediante la ordenación de volúmenes en los ámbitos del área de movimiento definido por las distancias de colindantes, viario y definición de rasantes.

Respetando este principio y como consecuencia de la topografía se propone la ordenación con cuatro viviendas unifamiliares y dos pareadas con un vial de acceso rodado en el interior de la parcela para una integración y adaptación a la topografía adecuada a la morfología de la parcela.

También se ha tenido en cuenta a la hora de posicionar los edificios tanto su orientación como la relación visual con un elemento natural tan característico como es la Ría de la Rabia. La orientación predominante de las construcciones es la sur, coincidente con las vistas hacia uno de los meandros de la ría.

Se propone ejecutar el vial representado en el Plan General teniendo el acceso a la parcela por su lindero noreste. La intención es ordenar el vial de acceso de 8 m. ocupando una parte urbana y otra de suelo no urbanizable. Se practicarán las expropiaciones de las parcelas que afectadas por el desarrollo del vial por parte de la Administración.

Se definen a continuación las características de las parcelas resultantes, cesiones y expropiaciones:

##### **PARCELA 1**

SUPERFICIE DE PARCELA 1 .....741,54 m<sup>2</sup>

##### **PARCELA 2**

SUPERFICIE DE PARCELA 2 .....733,74 m<sup>2</sup>

##### **PARCELA 3**

SUPERFICIE DE PARCELA 3 .....787,72 m<sup>2</sup>

##### **PARCELA 4**

SUPERFICIE DE PARCELA 4 .....782,64 m<sup>2</sup>

##### **PARCELA 5**

SUPERFICIE DE PARCELA 5 ..... 1045,07 m<sup>2</sup>

Estas parcelas tendrán carácter independiente.

##### **VIAL DEL PGOU DE ACCESO A PARCELA**

SUPERFICIE DE CALZADA.....565,01 m<sup>2</sup>

##### **ZONA VERDE**

SUPERFICIE DE ZONA VERDE .....188,87 m<sup>2</sup>

##### **CESIONES**

SUPERFICIE DE CALZADA.....565,01 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE ZONA VERDE .....188,87 m<sup>2</sup>

**TOTAL CESIÓN ..... 753,88 m<sup>2</sup>**

##### **EXPROPIACIONES**

PARCELA URBANA 3742901UP9034S0001KD.....234,93 m<sup>2</sup>

PARCELA URBANA 3643428UP9034S0001HD..... 5,87 m<sup>2</sup>

PARCELA NO URBANIZABLE 39024A001003690000PE153,80 m<sup>2</sup>

PARCELA NO URBANIZABLE 39024A001003700000PI115,91 m<sup>2</sup>

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97

TOTAL EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO .....240,80 m<sup>2</sup>  
 TOTAL EXPROPIACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE 169,71 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE TOTAL DE EXPROPIACIÓN ..... 410,51 m<sup>2</sup>**

La parcela con referencia catastral 3742901UP9034S0001KD, urbana, tiene una superficie según el catastro de 460 m<sup>2</sup> y una superficie de parcela según plano aportado por el representante de la propiedad de 539,91 m<sup>2</sup>.

La parcela con referencia catastral 39024A001003690000PE, no urbanizable, tiene una superficie según el catastro de 368 m<sup>2</sup> y una superficie de parcela según plano aportado por el representante de la propiedad de 413,96 m<sup>2</sup>.

#### MEMORIA DE CALIDADES DE LAS VIVIENDAS

La cimentación estará formada por zapatas aisladas de hormigón armado bajo los pilares y zapatas corridas de hormigón armado bajo los muros de carga de hormigón armado.

La estructura portante combina pilares de hormigón armado con otros de madera en los porches.

Los forjados serán unidireccionales de hormigón armado.

La estructura de la cubierta será de madera.

Las fachadas se acabarán en aplacado de piedra natural o revoco y pintura.

La carpintería exterior será de aluminio con rotura de puente térmico y doble vidrio con cámara.

La cubierta será inclinada acabada en teja cerámica mixta.

La cocina, aseos y baños se alicatarán. El acabado interior de paramentos verticales del resto de las dependencias será de yeso y pintura plástica lisa.

Los solados serán parquet flotante de madera y baldosa cerámica en cocina, baños y aseos.

La carpintería interior será de madera para barnizar.

#### JUSTIFICACION URBANISTICA

La tipología de la ordenación se corresponde con la Ordenanza Zona de Núcleos Rurales (UNR) que corresponde con viviendas unifamiliares aisladas o pareadas o en hilera según definición del Artículo 5.3.58. del Plan General.

Según el Artículo 5.3.57 del Plan General, en el apartado de ALINEACIONES, "*En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 98 de la Ley 2/2001).*"

En el Proyecto de Ejecución se incluirá un capítulo de urbanización que definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

El Artículo 5.3.57. del Plan General establece un retranqueo mínimo de tres metros a colindantes y seis metros al eje de viales de distribución interna.

Se recoge a continuación un cuadro comparativo de características de los parámetros urbanísticos reguladores entre el Plan General y el Estudio de Detalle de Parcela en Barrio el Hornu 5, Ayuntamiento de Comillas (Cantabria).

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup> PARA 1 ó 2 VIVIENDAS	≥600 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	35 %	≤35 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> (1.701,45 m <sup>2</sup> )	≤0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURA MÁX. A ALERO	6,50 m.	≤ 6,50 m.

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97

RETRANQUEO A CAMINOS PRINCIPALES	6 m. DEL EJE	≥6 m. DEL EJE
RETRANQUEO A COLINDANTES	3 m.	≥3 m.
FRENTE DE PARCELA	3 m. A EJE DE VIAL	≥3 m. A EJE DE VIAL

Se cumplen los artículos 3.3.15. MOVIMIENTOS DE TIERRA, DESMONTES Y RELLENOS y 3.3.16. CIERRE DE FINCAS del Plan General:

Cuando se realicen movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al 50% garantizándose la estabilidad del talud.

En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.

Los movimientos de tierra resuelven, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas superficiales.

Se opta por la utilización de cierres vegetales de setos vivos que no superan los 2 metros de altura. No se emplearán especies alóctonas.

Se utilizarán cierres de hasta 2 metros de altura total con un zócalo de piedra que nunca sobrepasará la altura de 1 metro medido desde la rasante

#### **1.5.- CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 61 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, con el Plan General del Ayuntamiento de Comillas ajustándose a sus finalidades y determinaciones.

En cumplimiento del PGOU de Comillas y el artículo 65 del RPU, el Estudio de Detalle que se presenta:

- ✓ Establece alineaciones y rasantes, completando, ajustando y adaptando las determinaciones contenidas en el Plan General.
- ✓ Ordena los volúmenes
- ✓ Completa la red viaria existente.

El Estudio de Detalle contiene como mínimo los documentos señalados en el art. 66 del RPU. Se ajusta fielmente por otra parte a lo contemplado en el planeamiento municipal y a lo establecido en los apartados 2,3,4,5 y 6 del art.66 del RPU.


El Estudio de Detalle no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni reduce la superficie destinada a espacios libres.

El Estudio de Detalle cumple por lo tanto con la normativa de aplicación. Se presenta ante ese Ayuntamiento para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 de la Ley 2/2001, se tramite para su aprobación definitiva.


Santander a Agosto de 2018

Fdo: Francisco González-Camino Meade, Arquitecto

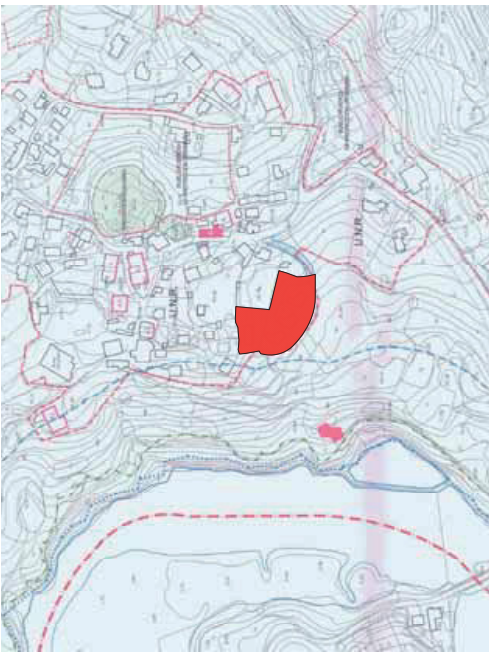
MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97




CARTOGRAFIA CATASTRO  
E:1:10000



ORTOFOTO  
E:1:10000




PLANO PCOU  
E:1:10000



CONSEJO REGULADOR DE PLANES Y MAPAS DE SITUACIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE ESPAÑA  
CANTABRIA  
SITUACIÓN DE LAS TERRENAS DE TRANSACCION

CONSEJO REGULADOR DE PLANES Y MAPAS DE SITUACIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE ESPAÑA  
CANTABRIA  
SITUACIÓN DE LAS TERRENAS DE TRANSACCION



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
INSCRIPCIÓN

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

PARCELA CATASTRAL

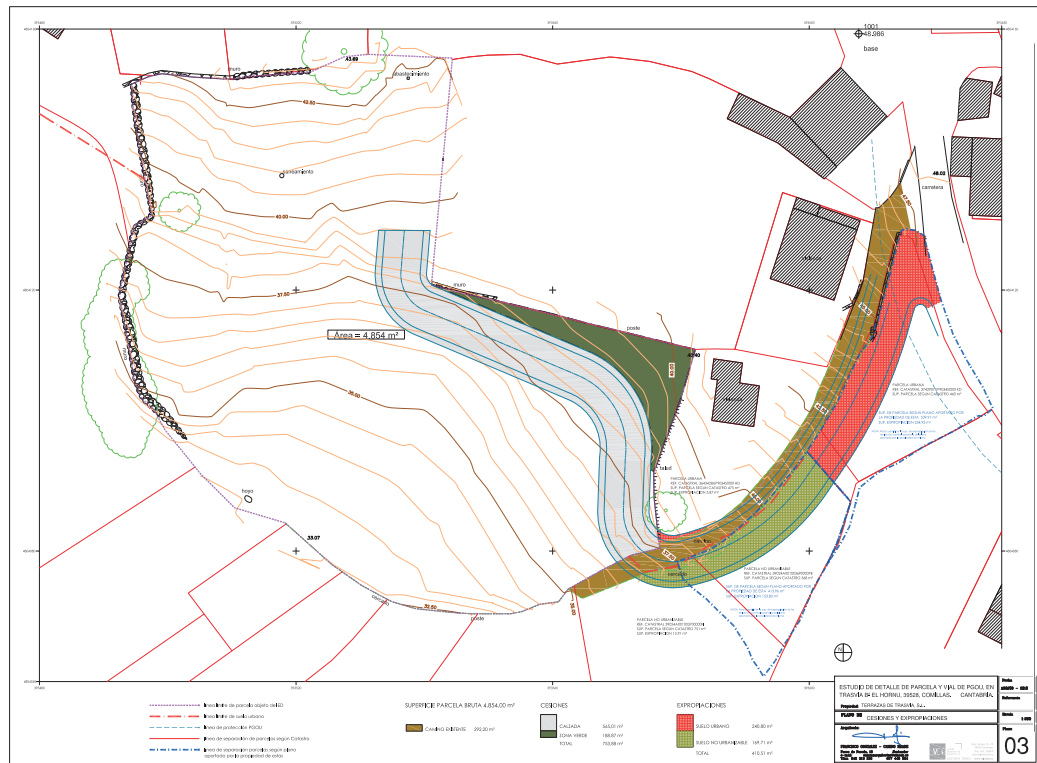
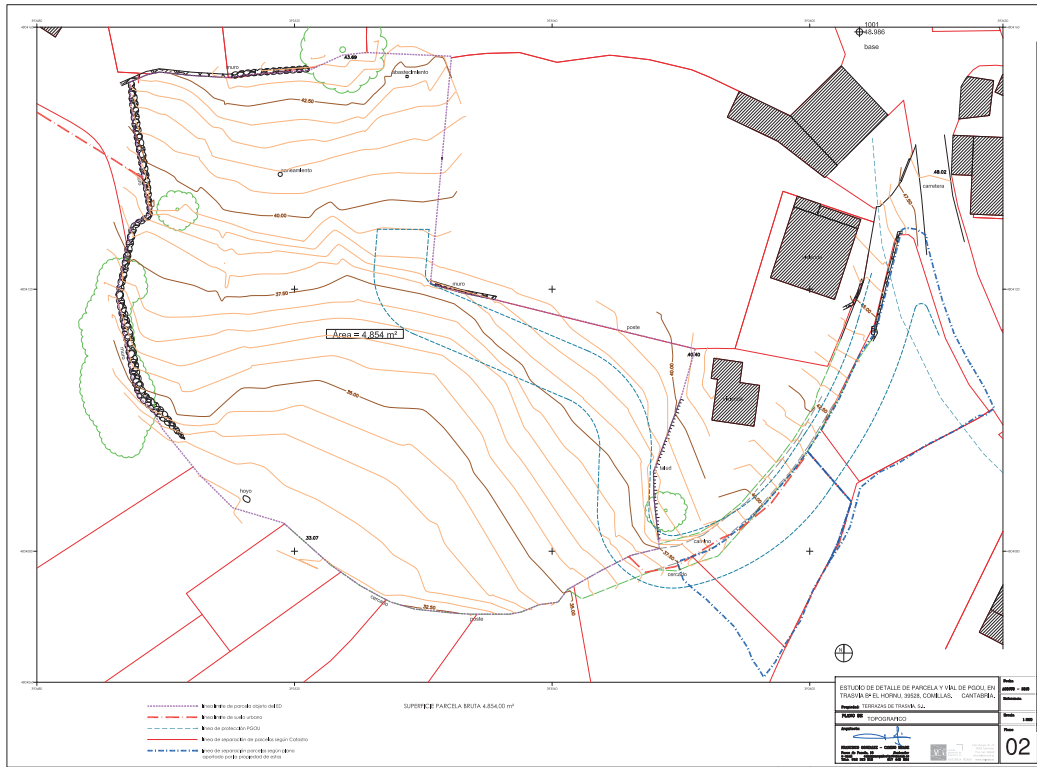
FECHA CATASTRAL  
E:1:10000

PLANO DE SITUACIÓN

01

CVE-2019-4128

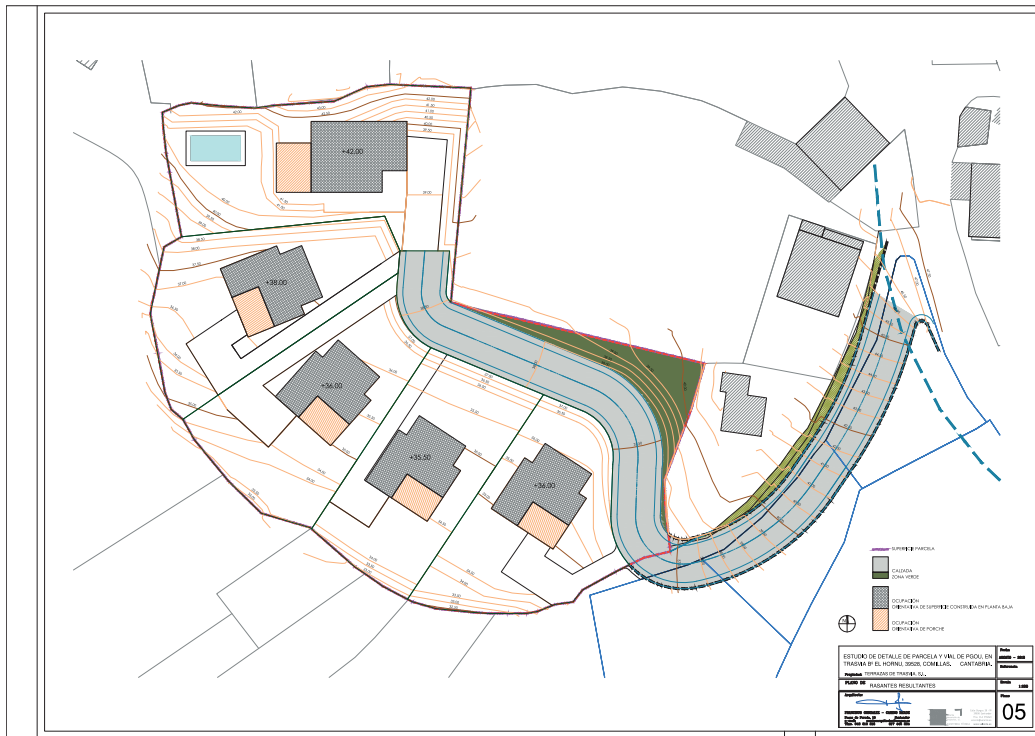
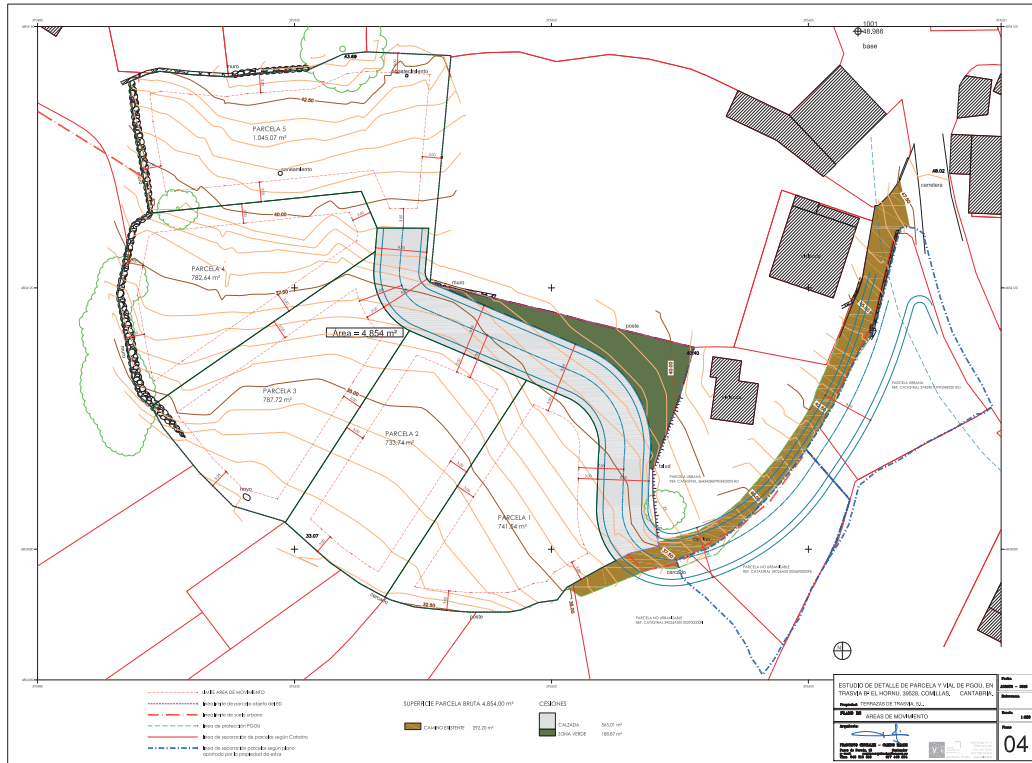
MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97



CVE-2019-4128

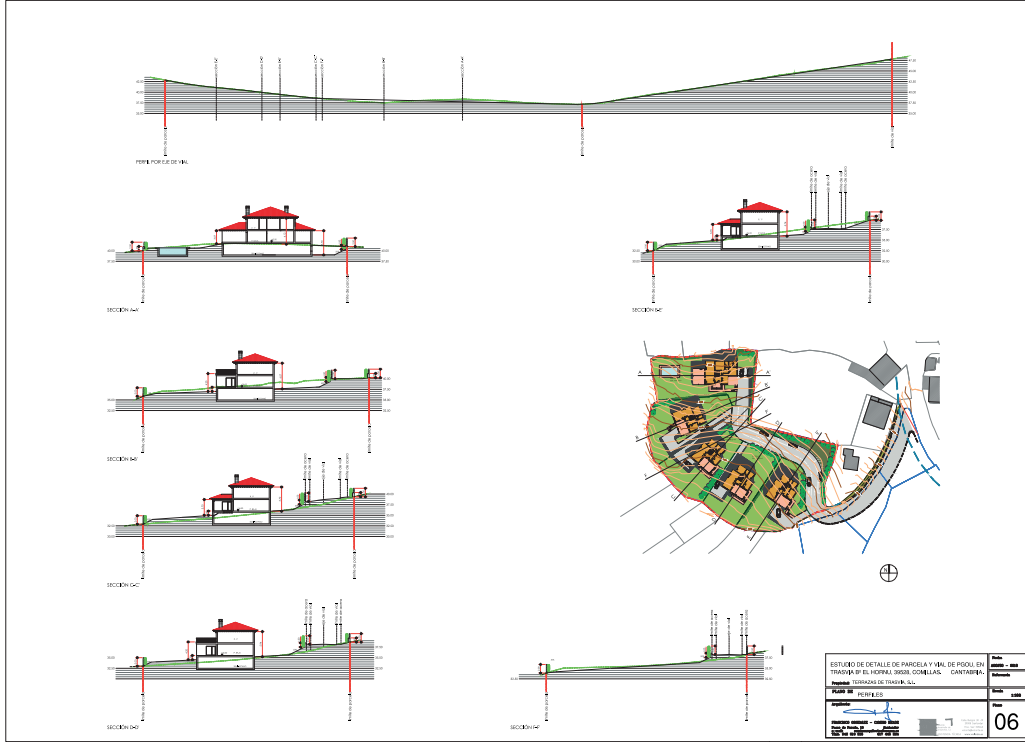


MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97



CVE-2019-4128

MIÉRCOLES, 22 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 97



Comillas, 6 de mayo de 2018.  
La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

2019/4128

CVE-2019-4128