

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2023-7852** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en paseo de las Infantas, 14. Expediente 1030/2023.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal, en fecha 30 de agosto de 2023, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente a la parcela catastral 5652016UP9055S0001ZG, sita en Pº de las Infantas nº 14 de Comillas.

El citado instrumento, suscrito por el arquitecto don Javier de la Rosa González, fue promovido por don Eduardo Calzado Roura, en representación de doña Mª Elena Roura Ramiro, don Ángel Roura Ramiro, y don Manuel Ramiro Mauleón.

El contenido literal del Acuerdo, en su parte dispositiva, es el siguiente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a Pº Infantas nº 14, parcela con referencia catastral 5652016UP9055S0001ZG, con el objeto de ordenar los volúmenes a ejecutar en la parcela, reconstruyendo el edificio existente, proyectando 2 viviendas unifamiliares aisladas con la misma alineación a la calle, y agotando la edificabilidad permitida con la construcción de 4 viviendas unifamiliares adosadas en la zona a cota más elevada de la parcela.

El documento de Estudio de Detalle presentado recoge una serie de requerimientos estéticos que deben cumplir las futuras edificaciones que deben entenderse como vinculantes ya que la propuesta más allá de la ordenación de volúmenes, contiene una ordenación completa alrededor de un edificio protegido.

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".

Se reproducen a continuación, como ANEXOS 1 a 3 a este edicto:

1. La relación de documentos que comprende el Estudio de Detalle.
2. El texto íntegro de la memoria.
3. Todos los planos de ordenación del mismo (números 7 al 16).

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.

CVE-2023-7852

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

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 septiembre de 2023.

La alcaldesa,

María Teresa Noceda Llano.

#### ANEXO I RELACIÓN DE DOCUMENTOS

##### 1. DATOS DEL ENCARGO

- 1.1. OBJETO DEL ENCARGO.
- 1.2. AUTOR.
- 1.3. ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

##### 2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE REFERENCIA
- 2.2 CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN EL PGOU.

##### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.2 OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 3.4 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN EXTERIOR VINCULANTE PARA LAS EDIFICACIONES
- 3.5 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

##### 4. PLANOS

- 4.1. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - 4.1.0. PI.00 PLANO DE SITUACIÓN
    - 4.1.0.1. PI.01 PLANO DE PARCELA SEGÚN CATASTRO.
    - 4.1.0.2. PI.02 CALIFICACIÓN SEGÚN EL PGOU.
    - 4.1.0.3. PI.03 FICHA DE PROTECCIÓN.
    - 4.1.0.4. PI.04 ÁLBUM FOTOGRÁFICO.
    - 4.1.0.5. PI.05 PARCELA. TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.
    - 4.1.0.6. PI.06 PARCELA. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
  - 4.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.
    - 4.2.7. PD.07 PARCELA. CESIONES.
    - 4.2.8. PD.08 ORDENACIÓN PROPUESTA Y ACCESOS.
    - 4.2.9. PD.09 ORDENACIÓN ZONA BAJA.
    - 4.2.10. PD.10 ORDENACIÓN ZONA GARAJES.
    - 4.2.11. PD.11 ORDENACIÓN ZONA ALTA.
    - 4.2.12. PD.12 RASANTES. SECCIONES A-A Y B-B.
    - 4.2.13. PD.13 RASANTES. SECCIONES C-C Y D-D.
    - 4.2.14. PD.14 RASANTES. SECCIONES E-E Y F-F.
    - 4.2.15. PD.15 IMÁGENES DE LA PROPUESTA DESDE LAS INFANTAS.
    - 4.2.16. PD.16 IMAGEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

CVE-2023-7852

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

## ANEXO II MEMORIA

### 1 DATOS DEL ENCARGO

#### 1.1 OBJETO DEL ENCARGO

Por encargo de la propiedad de la parcela cuyo representante es D. Eduardo Calzado Roura, con dirección en la calle [REDACTED], con DNI [REDACTED] se redacta el Estudio de Detalle de la parcela 5652016UP9055S0001ZG ubicada en el Paseo de Las Infantas nº 14 de Comillas, antes nº 7, de acuerdo a la ficha urbanística y ordenanza reguladora aplicable del Plan General de esa localidad.

#### 1.2 AUTOR

El autor del presente documento es el Arquitecto JAVIER DE LA ROSA GONZÁLEZ, COLEGIADO nº 1101 del colegio oficial de arquitectos de Cantabria, dentro del equipo del estudio A1 ARQUITECTOS SANTANDER, sociedad colegiada con el nº 9282 del mismo colegio profesional.

#### 1.3 ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto de este trabajo está ubicada en la trama urbana de Comillas, al borde de su casco histórico, correspondiendo al número 14 de la citada calle, que lleva desde el centro de la villa hasta el puerto. La referencia catastral de la parcela es 5652016UP9055S0001ZG.



Su disposición exacta se aprecia en el siguiente plano de situación extraído de la cartografía de Catastro.



La parcela se encuentra en el límite del casco histórico de la Villa de Comillas, en su salida hacia el Norte, el puerto y la playa, a través del llamado Paseo de Garellly, que desemboca en el muelle.

Se trata de una parcela con frente a la calle Los Infantes en una longitud de 71,30 metros. El terreno se divide en dos zonas. La zona baja, con un fondo de unos 24 metros y leve inclinación hacia el Este. A partir de esta distancia, se eleva un talud de roca que salva el fuerte desnivel topográfico entre la cota +100 y +107, tal y como se aprecia en los planos PU-12, 13 y 14 que reflejan la rasante natural del terreno. Después del talud de roca, la pendiente disminuye y la cota se eleva hasta alcanzar los +112,00 metros en límite del linde Este.

Entre el punto más alto de la parcela, cota +112 y el más bajo, cota +100 existe un desnivel de 12,00 metros, que la topografía actual resuelve con un corte natural pronunciado en la pared de roca y algunos muros de piedra existentes en el interior de la finca.

En cuanto al entorno, se rodea de buenas parcelas alrededor del núcleo más denso y concurrido de la malla urbana de Comillas, donde se fueron construyendo casonas, palacios y palacetes de las familias más nobles y adineradas. Buenos ejemplos son el Palacio de Sobrellano, al Suroeste, o el del Duque de Almodóvar del Río, al Norte de la Plaza de la constitución o la Iglesia de San Cristóbal.

Estas grandes propiedades, conservadas en el tiempo, han proporcionado a Comillas un anillo verde protector, que permite, a día de hoy, distinguir con relativa facilidad el casco histórico de las sucesivas ampliaciones a lo largo de los siglos.

La posición de la parcela, al pie de la ladera, donde se erige el monumento al Marqués de Comillas, o el Palacio del Duque, su orientación SUR y el generoso tamaño, son características muy atractivas a la hora de ordenar la nueva edificación, con especial atención al entorno inmediato y a las características morfológicas de la vivienda existente a conservar.

La parcela se encuentra totalmente integrada en la trama del núcleo urbano de Comillas, aunque fuera del límite de protección del entorno del Casco Histórico. Tiene acceso directo rodado y peatonal a su parte inferior desde la calle de Las Infantas, y peatonal a su parte superior desde una senda existente al Norte de las parcelas 20, 21 y 41 del catastro de urbana junto al muro de cierre que la divide de la finca de la Casa del Duque de Almodóvar del Río, camino que será objeto de ampliación y cesión en desarrollo de esta propuesta.



CVE-2023-7852

La parcela objeto del estudio de detalle está hoy compuesta por dos fincas registrales, y cuenta con disponibilidad plena de servicios, además de los dos accesos que hemos identificado.

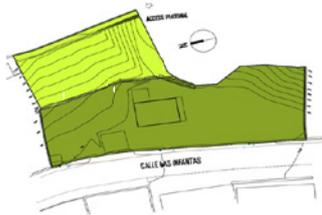
MEMORIA INFORMATIVA

1.1 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE REFERENCIA

Las normas que inciden en la ordenación urbanística que se pretende, tanto a nivel estatal como autonómico, son las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978.
- La Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Decreto de Cantabria 65/2010, de 30 de septiembre por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

Como instrumentos de planeamiento que desarrolla el Estudio de Detalle, citamos el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Comillas, ambos aprobados definitivamente por la Comisión Regional del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008, y publicados en el BOC el 3 de septiembre de 2008.



El PGOU de Comillas constituye el instrumento de ordenación integral del municipio, e incluye la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y el catálogo de elementos arquitectónicos que deben ser conservados. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Comillas recoge el catálogo de edificios y elementos a proteger compuesto por sus fichas individualizadas.

1.2 CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN EL PGOU.

El Estudio de Detalle propuesto define la ordenación detallada de una finca de 2.392 m<sup>2</sup> de superficie según el levantamiento topográfico realizado. El PGOU de Comillas califica la parcela como URBANA, ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL B.

En la finca ya existe una edificación residencial denominada Villa María Elena, que cuenta con un nivel de Protección Estructural según la ficha 1131 del Catálogo de inmuebles.

Esta edificación fue construida entre los años 1850 y 1950, y cuenta con planta baja, planta piso y bajocubierta, rodeada por un jardín que el planeamiento preserva dotándole con un grado de protección ambiental.

Según medición, el edificio existente a conservar, numerado por nosotros como VIVIENDA 2, cuenta con una ocupación en planta de 93 m<sup>2</sup> y una superficie construida computable, de 237,00 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, en la parcela, con una superficie de 2.392 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aún se pueden construir 600,00 m<sup>2</sup> hasta llegar a los 837 m<sup>2</sup> edificables.

Para materializar esta edificabilidad de la parcela, el Plan General propone la implantación de dos nuevos volúmenes, numerados como edificios 1 y 3, ordenados en la parte baja de la parcela, y cumpliendo (aproximadamente) con las distancias entre edificios, retranqueos a frentes de parcela y linderos.

Según esta ordenación propuesta en el PGOU, el edificio numerado como 1, ocuparía en planta 124 m<sup>2</sup>, mientras que el edificio numerado como 3, ocuparía en planta 205 m<sup>2</sup>. Ambas ocupaciones mayores que la del edificio existente.



VILLA MARÍA ELENA ficha número **1131**

Ubicación: calle de LAS INFANTAS s/n, Comillas nivel de protección

Referencia catastral: 9764012 **ESTRUCTURAL**

Subsección IBI: código: 012009

DESCRIPCIÓN VALORACIÓN DE LA PARCELA	PLANO DE SITUACIÓN
Uso: <b>urbana</b> Tipo: <b>Vivienda</b> Clase: <b>Suelo de superficie con suelo</b> Tipo: <b>Urbanizable</b> Cuadrante:	
DESCRIPCIÓN VALORACIÓN DEL EDIFICIO	FOTOGRAFÍA
Tipo de inmueble: <b>Urbano</b> Tipo: <b>Vivienda</b> Uso: <b>Vivienda</b> Tipo de planta: <b>Residencial</b> Estado de conservación: <b>Reparado</b> Tipo: <b>Antiguo</b> Cuadrante:	

CVE-2023-7852

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

La tipología permitida por la ordenanza ZONA RESIDENCIAL B es la de vivienda unifamiliar, aislada o adosada. Si tenemos en cuenta la demanda de vivienda en Comillas, la promoción viable debe orientarse hacia la segunda residencia, o residencia de verano, por lo que las superficies de la unidad residencial debe rondar los 90 metros cuadrados.

Para ordenar este tipo de vivienda en los volúmenes propuestos por el Plan, el edificio 1 debe albergar, como mínimo dos viviendas de 124 metros cuadrados, y el edificio 3, cuatro viviendas, todas ellas con acceso independiente y las estancias obligadas para el cumplimiento de los mínimos establecidos por el Plan general y el decreto de Habitabilidad.

En total, no menos de seis viviendas de más de 100 metros cuadrados, a las que se les exige además la dotación de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> útiles, por lo que en este caso, hablamos de entre 10 y 11 plazas de aparcamiento.

Con los datos expuestos, realizado un primer estudio con la ordenación propuesta por el Plan General, apuntamos los siguientes inconvenientes para conseguir una edificación acorde con el espíritu del planeamiento y la protección del edificio catalogado y su jardín:

- 1º. Los volúmenes de la edificación propuesta por el plan son de mayor tamaño que la vivienda existente. Mientras que la ocupación en planta del Villa Maria Elena es de unos 93 m<sup>2</sup>, el edificio 2 ocuparía 124 m<sup>2</sup>, y el edificio 3 ocuparía 205 m<sup>2</sup>. A efectos compositivos, la nueva edificación tendría más presencia y restaría importancia al edificio a proteger.
- 2º. La distribución y división de cada volumen en las viviendas necesarias obliga a colmatar de huecos las fachadas para permitir los accesos, iluminación y ventilación de las estancias vivideras. Esta necesidad choca de frente con la idea de "adecuar la nueva construcción al entorno", adecuando proporciones ritmos de huecos en fachada de manera sensible con la arquitectura existente.
- 3º. La excesiva densidad de ocupación en la zona más baja de la parcela, así como la necesidad de proyectar múltiples accesos, peatonales y rodados para dar servicio a las nuevas viviendas, y a la vivienda existente, se contradice con la obligación de "protección" del jardín original, colmatando con pavimentos, rampas y aceras la superficie verde más de lo deseable.

Por estos motivos, y basándonos en lo que creemos una "mejor actuación" en la búsqueda del equilibrio entre el respeto al patrimonio arquitectónico existente y el aprovechamiento de la edificabilidad inherente a la parcela, proponemos una nueva ordenación de la volumetría edificatoria, que se recogerá más adelante en el Estudio de Detalle.

La ordenación propuesta en el ED debe sujetarse, por un lado, a las determinaciones generales que prescribe el PGOU de Comillas para la ordenanza reguladora de la Zona Residencial B, y por otro, a las particulares contenidas en la ficha 1131 del catálogo, que permiten la reconstrucción integral del edificio protegido siempre que el nuevo inmueble reproduzca sus características tipológicas, morfológicas y ambientales (art. 3.1.20 apartado 3 a). La ficha 1131 contempla ejecutar adicionalmente a ambos lados de la edificación protegida dos nuevas edificaciones de dos plantas de altura sobre rasante hasta agotar la edificabilidad permitida por la ordenanza de Zona Residencial B.

## 2 MEMORIA DESCRIPTIVA. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación de Estudios de Detalle para detallar la ordenación del Suelo Urbano Consolidado está recogida en el art. 6.2.5 de las ordenanzas del PGOU, y, entre la documentación a aportar se exige la siguiente:

- Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de la edificación y arbolado existente.
- Parcelarios justificantes de la propiedad.
- Alzados de la actuación resultante.
- Foto-montaje 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.

El presente ED plantea ejecutar una actuación edificatoria en Suelo Urbano tal y como conforme prevé el art. 38 de la Ley 2/2022 del Suelo de Cantabria, por consistir la propuesta en la rehabilitación/reconstrucción de la edificación protegida por la degradación de sus elementos constructivos, y en la reordenación de los nuevos volúmenes definidos a ambos lados de aquella por el PGOU para respetar el jardín existente. Conforme dispone el artículo 39. Derechos en el suelo urbano:

1. En el suelo urbano, los propietarios tendrán derecho a participar en las operaciones de equidistribución, concluir las obras precisas para consolidar la urbanización de los terrenos, rehabilitar y edificar, mantener los terrenos y la edificación en buen estado de conservación, todo ello con las condiciones y requisitos, que, en cada caso, se establezcan en la Ley y el planeamiento urbanístico y una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

2. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.....

La actuación proyectada no requiere procesos reparcelatorios, de equidistribución o de urbanización exterior a la parcela, sino de meras actuaciones complementarias de urbanización para alcanzar la condición de solar, por lo que basta la tramitación de un Estudio de Detalle que defina la ordenación pormenorizada de una actuación edificatoria. Las vías a las que la parcela da frente tienen pavimentada la calzada, cuentan con alumbrado público y encintado de aceras, y únicamente resulta preciso ampliar la acera existente hasta el mínimo de 2 metros previsto en el plano PU-07 CESIONES.

En todo caso, se trata de una parcela en la que su edificabilidad es materializable in situ con la aplicación de las condiciones de edificación reguladas, tal y como dispone el art. 6.2.3. apartado a) de las ordenanzas del PGOU.

La gestión urbanística solo requiere de una agrupación de fincas y su división ajustada a las previsiones de este estudio de detalle, constituyendo un Conjunto Inmobiliario que plasme la parcelación propuesta.

#### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como recoge el artículo 6.2.1 de la normativa del PGOU en Suelo Urbano Consolidado, la ejecución de las determinaciones del Plan puede hacerse bien mediante la concesión de licencia municipal bien mediante la elaboración de un Estudio de Detalle. Por consiguiente, tratándose de una actuación aislada bastaría con la presentación de un proyecto técnico que definiese la actuación edificatoria.

No obstante, el PGOU establece que, para cualquier intervención en las fincas incluidas en el catálogo, es necesario estudiar sus posibilidades edificatorias ponderando los valores histórico-artísticos de las edificaciones y la jardinería existente, exigiendo a cualquier obra que se proyecte un estudio del arbolado y de la vegetación, condicionando en estos casos a la tramitación previa de un Estudio de Detalle la ordenación final propuesta para los volúmenes edificables.

En este caso, y a pesar de que la finca está calificada como Zona Residencial B y no como Casco Histórico o Zona Residencial F, tras las conversaciones entabladas con los Servicios Técnicos Municipales éstos han visto la conveniencia de redactar un Estudio de Detalle que recoja la reordenación de volúmenes propuesta y su relación con la edificación y el arbolado existentes, de forma que se preserve la calidad del conjunto en su relación con el edificio catalogado y su jardín exterior.

Además, el ED puede completar, adaptar, y modificar, determinaciones concretas del planeamiento municipal, y en particular, reordenar los volúmenes incluyendo en la parte superior de la parcela cuatro viviendas unifamiliares en tipología adosada, tal y como sanciona el artículo 6.2.2 de la normativa del PGOU:

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

- a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, su fuera necesario, 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.

De conformidad con el art. 6.2.5 del PGOU, el ED establece tanto las alineaciones y rasantes de los dos volúmenes contemplados junto a la Villa Maria Elena, como de las 4 viviendas unifamiliares proyectadas en la parte superior de la parcela. Asimismo, el ED define las vías interiores que sirven para dar acceso a los edificios, que, en este caso, por la necesidad de proteger el jardín exterior, proporcionarán una entrada bajo rasante a las plazas de garaje desde un único punto de acceso en la calle de Las Infantas.

La propuesta de ordenación no afecta a la clasificación del suelo ni a su calificación. Tampoco a sus usos, o a sus parámetros urbanísticos y al régimen de protección de Villa Maria Elena y su entorno, únicamente recoge la reordenación de los nuevos volúmenes previstos en el PGOU en la parcela definiendo sus alineaciones y rasantes, y sus condiciones tipológicas.

#### 2.2 OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas fue aprobado el 30 de junio de 2008, y clasifica a esta parcela como Suelo Urbano. Le es de aplicación la ordenanza correspondiente a la Zona Residencial B que comprende las áreas caracterizadas por edificaciones unifamiliares adosadas, en hilera o aisladas, cuya altura es de dos plantas, y que, en ocasiones, presentan cuerpos con una tercera planta. Su regulación y parámetros están definidos en el art. 5.3.30 de las ordenanzas.

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

#### Artículo 5.3.30. PARÁMETROS REGULADORES

Frente mínimo:	5,00m por vivienda.
Fondo máximo edificable:	16 m. máximo.
Altura de Comisa:	6,50 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Ocupación máxima:	20%, sobre parcela bruta.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor: 5m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.
Longitud máxima:	36m.

Tipología: Edificación unifamiliar adosada siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto y podrá ser dividida hasta un frente mínimo a vía pública de 5 metros.

En cuanto a los usos, el art. 5.3.31 de la normativa permite el de Vivienda Unifamiliar aislada y adosada, objeto de este Estudio de Detalle. El PGOU de Comillas incluye el inmueble denominado Villa Maria Elena en la relación de fichas del Catálogo, con el número 1131 y un Nivel de Protección Estructural. Esta categoría, de acuerdo a la ordenanza 3.5.2., protege a aquellos edificios que sobresalen por poseer un valor tipológico, arquitectónico, o histórico, notable, sin llegar a ser elementos clave del casco histórico o de la estructura del territorio. Su régimen se establece en el capítulo 3.5 de las Normas Urbanísticas, que se refiere a aquellos inmuebles que, dado su interés arquitectónico y su importancia en la trama urbana, deben conservarse íntegramente o ser objeto de una restauración -rehabilitación de su interior o fachada. En las restauraciones que se realicen se deben recuperar los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantener un uso acorde con la función y el carácter singular del edificio. Además, la ordenanza obliga en estas intervenciones a cuidar el entorno próximo a la edificación.

Para concretar la actuación a ejecutar sobre la edificación Villa Maria Elena, procede acudir a la ficha 1131 del Catálogo de edificios y elementos con valores a proteger, y en concreto :

En cuanto a la edificación, las establecidas con carácter general para el grado de protección Estructural. Permitida la reconstrucción del edificio, con las condiciones establecidas en el artículo 3.5.7.

En cuanto a los Jardines, los establecidos con carácter general para el grado de protección ambiental.

Por consiguiente, la ficha individualizada 1131 contempla que Villa Maria Elena pueda ser DEMOLIDA y RECONSTRUIDA, es decir, repuesta en el mismo lugar siempre que se reproduzcan sus características tipológicas, morfológicas y ambientales (art. 3.1.20, apartado 3 a).

El jardín no está incluido en la relación de Fincas y Jardines a Conservar, por no ser parte inseparable del paisaje cultural de Comillas (a diferencia de los de la Zona Residencial F), por lo que no es objeto de una protección específica sino complementaria a la del edificio protegido, tal y como dispone el apartado 3 del Artículo 3.5.13 de las ordenanzas.

Sin embargo, para agotar el techo edificable reconocido por la ordenanza en el espacio inferior de la parcela (en la Zona Residencial B, de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), con la tipología aislada y adosada contemplada como Uso dominante, sería necesario ocupar prácticamente la totalidad de dicho jardín con las nuevas edificaciones. Por dicho motivo, la propuesta de este ED pretende liberar parte del frente de la parcela ejecutando en él dos únicos edificios de tipología unifamiliar aislada, y asignar el excedente de edificabilidad a la parte superior de la finca en la que no existe un jardín y arbolado a conservar.

Son objetivos de este Estudio de Detalle, los siguientes:

- Fijar las condiciones de la reconstrucción de la Villa Maria Elena mediante las actuaciones necesarias para reproducir sus elementos y características a conservar, potenciando la recuperación histórica de la Casona.
- Establecer el área de movimiento, alineaciones, y volumetría de las dos nuevas edificaciones a construir en el frente de la parcela retranqueando aquellas de la carretera, ofreciendo así un diseño unitario y coherente alineando éstas a la edificación protegida.
- Disponer la edificabilidad excedentaria en 4 edificaciones de tipología adosada a ejecutar en la parte superior de la finca, respetando el jardín privado existente en el frente de la misma requalificando así un espacio que mostraba un gran deterioro y degradación.
- Establecer las alineaciones, rasantes y altura máxima de las 4 edificaciones de tipología adosada procurando que su diseño se adapte a la imagen básica del resto de construcciones.
- Proporcionar al frente de la parcela de calidad paisajística, amplitud visual, y continuidad en el espacio ajardinado, evitando la tala del arbolado y las intervenciones destructivas, así como el incremento sensible de la superficie pavimentada.
- Recoger la vía interior de comunicación desde un único acceso a todas las edificaciones, protegiendo el jardín de esparcimiento y los árboles construyendo una única rampa paralela a la carretera y un acceso subterráneo a las plazas de garaje.
- Dotar a las edificaciones de plazas de aparcamiento bajo rasante ejecutando un garaje común a todas las edificaciones, evitando la sucesión de vados y accesos a la vía pública.

CVE-2023-7852

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

- Definir la estructura de la propiedad y los espacios privativos y comunes del conjunto inmobiliario.
- Mejorar los enlaces y conexión con las áreas situadas en el entorno del casco histórico ampliando los caminos y sendas existentes.
- Proponer los materiales, texturas y colores a usar en las edificaciones proyectadas, de forma que sean acordes con el conjunto de la intervención y el resto de inmuebles del Casco Histórico.

### 2.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada del ED plantea la reconstrucción de la Casona denominada Villa Maria Elena, y la edificación en el resto de la parcela reordenando los volúmenes en dos tipologías: unifamiliar aislada en el espacio inferior, y adosada en hilera en el espacio superior de la finca.

Propuesta de ordenación de la Zona Baja de la Parcela. Plano PU-09:

En la zona baja de la parcela, además de la reconstrucción de la Casona, a cada lado del edificio existente, se plantean una vivienda unifamiliar aislada, de planta y altura inferior al edificio de Villa Maria Elena, de forma que, compositiva y funcionalmente, los tres volúmenes se identifican como tres viviendas de tamaño medio, proporcionadas con la parcela sobre la que se implantan.

Esta contención en el tamaño y el número de viviendas busca también el equilibrio entre hueco y vacío, zona verde y construida, dotando a las viviendas de un entorno de jardín acorde con la categoría de la promoción, en la que se minimizan los accesos para mantener el máximo de superficie verde posible.

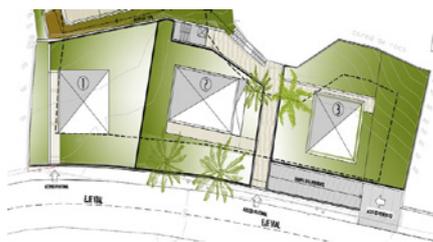
Las dos nuevas edificaciones identificadas con los números 1 y 3, tienen una dimensión en planta de 8,80 m x 8,80 m, lo que arroja una ocupación en planta baja de 77,44 m<sup>2</sup> cada una. En conjunto con la edificación protegida, la superficie ocupada por las tres edificaciones es de 247,88 m<sup>2</sup>, que supone el 10,36 % de la ocupación total de la finca objeto del ED.

Estas dos nuevas viviendas, con acceso peatonal desde la calle Las Infantas, contarán con una superficie construida sobre rasante de unos 160 metros cuadrados cada una, y con un sótano o semisótano dedicado a garaje, donde poder aparcar bajo rasante los tres vehículos por vivienda que exige la norma según su superficie útil.

Las viviendas mantienen la misma altura de cornisa, de 6,50 metros, y en número de plantas se disponen en planta baja más planta piso. Con el fin de cumplir el retranqueo mínimo obligatorio a la calle pública de 5 metros, y asegurar el cumplimiento de los requisitos de calidad acústica, los nuevos edificios se alinean a parecida distancia respecto de la calle Las Infantas que el edificio a reconstruir, liberando así el frente de la parcela que solo es ocupado con la rampa de acceso único al garaje comunitario.

El acceso peatonal se realiza por dos entradas abiertas en el cierre de parcela del linde Oeste. La primera, en la zona norte, dará servicio a la vivienda nº1. La segunda, situada entre las vivienda nº 2 y nº 3, dará acceso a un pasillo central, desde donde se distribuye, tanto el paso a estas viviendas, como al acceso peatonal al garaje y a la zona alta de la parcela, donde se ubican las viviendas adosadas.

La vivienda existente, Villa Maria Elena, se reconstruye en la misma forma y posición, replicando su volumetría, juego y proporción de huecos, elementos de carpintería, galerías, cubierta, etc...Para conseguirlo, el proyecto de ejecución deberá incluir un levantamiento exhaustivo del edificio, incluso de sus elementos compositivos, decorativos y materiales, con el fin de incorporarlos al edificio reconstruido. Se aprovechará esta oportunidad para ejecutar bajo el edificio un sótano con el mismo uso que en las viviendas nuevas.



La edificación prevista en la zona baja de la parcela consume una superficie construida de 557 m<sup>2</sup>

El espacio que rodea a los tres bloques en esta zona baja de la parcela, conforma un jardín de propiedad privada que se subdividirá en tres parcelas privativas en el proyecto de ejecución. La ordenación propuesta respeta en todo lo posible la superficie de jardín, minimizando la superficie necesaria para los accesos, y adecuando los materiales utilizados en los pavimentos y cierres al grado de protección del jardín. Las separaciones y delimitaciones necesarias en la urbanización se ejecutarán en piedra y madera, y los pavimentos serán flotantes sobre la capa de tierra vegetal, sin recurrir a soleras de hormigón o solados pétreos.

En cuanto al arbolado, se respeta íntegramente el existente, manteniendo las palmeras en su actual posición en el jardín, o sustituyendo las que estuvieran en mal estado por otras de similares características y posición, definida en el plano topográfico PU-05.

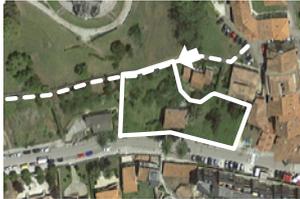
En el frente a la vía pública se cede una superficie (ver plano PU-07 de cesiones) para completar la franja de 2 metros de anchura de aceras en todo el frente de parcela, dando así continuidad a la anchura de acera de la calle Los Infantes.

Propuesta de Ordenación de la Zona Alta de la Parcela. Plano PU-II :

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

Hasta llegar a los 837 m<sup>2</sup> construidos para agotar la edificabilidad de la parcela, aún contamos con 280 m<sup>2</sup>, por lo que se estudia la posibilidad de ubicar un edificio de viviendas adosadas en la zona alta de la parcela. En esta parte, la topografía es mucho más escarpada, y el acceso de vehículos no es posible.

El acceso peatonal es a través de la senda pegada al muro de piedra que separa esta parcela de la del Duque de Almodóvar. Esta senda, de apenas metro y medio de anchura, atraviesa la parcela y continúa hasta desembocar en el parque Güell y Martos.



Aplicados los retranqueos de 5 metros a los lindes en esta zona para comprobar el área de movimiento de la posible edificación, conseguimos un rectángulo de 26 metros de largo por 8,50 metros de fondo, en el que se pueden ordenar cuatro viviendas unifamiliares adosadas de 70m<sup>2</sup> construidos computables cada una, en dos plantas.

La ordenación de las viviendas se va ajustando a la topografía de la parcela para aprovechar el talud natural de roca que presenta el terreno entre las dos zonas, sin necesidad de recurrir a grandes contenciones de tierra. Se perfila cada sección provocando bancadas para hacer posible los accesos y el aprovechamiento de los espacios de terraza.

La intervención propone mejorar el estrecho acceso peatonal, para estabilizar su base y darle una anchura de 2 metros, constituyendo una servidumbre de uso público sobre un espacio privado, que amplía la utilización de la senda respecto de las previsiones del Plan General, con lo que quedaría consolidada en este tramo. La senda entra en la parcela en la cota +113,00 y desciende por todo su linde Este hasta finalizar en la cota +112,00.

La edificación se separa del linde 5 metros, por lo que se proyecta una franja pavimentada, sobre la cota +111,00, que sirve de zona común de acceso a las viviendas. La entrada a cada vivienda se produce por la planta alta, a la cota +111,00, totalmente sobre rasante, donde se ubicarían dos dormitorios y un baño. Bajando la escalera llegaríamos a la planta inferior, a la cota +108,00, parcialmente enterrada, y donde se ubicaría el salón-comedor-cocina en un solo espacio, volcado totalmente hacia el Oeste y las vistas y con un espacio libre privativo en su frente, con orientación Oeste, que les sirve de terraza.

Las cuatro viviendas comparten un mismo espacio común entorno a las edificaciones, que les sirven de acceso peatonal desde la senda, y como zona de esparcimiento comunitario.

En conjunto ocupan una superficie de 184 m<sup>2</sup>, el 7,69 % de la parcela, a sumar a la ocupación de las edificaciones de la zona baja para llegar al 18,05% ocupado en la finca objeto del ED.

A dicho bloque residencial se accede a través de:

- 1) una senda peatonal que existe en la parte superior de la actuación, cuya anchura será ampliada hasta los 2 metros, constituyendo una servidumbre de paso de uso público sobre la franja de propiedad privada, y retranqueando el cierre existente.
- 2) a través del camino que lleva desde el acceso a la parcela por la Calle Las Infantas, atravesando el jardín y ascendiendo por la escalera existente tallada en la roca hasta la cota +105,00. Desde esta cota, se proyecta un camino peatonal con pendiente del 10% y dos tramos de escalera hasta llegar a la cota +111,00.

Se plantea, como alternativa deseable, y con carácter no vinculante, la posibilidad de mejorar esta opción mediante la construcción de una estructura metálica o de madera, muy ligera que albergue una escalera y un elevador, que puede salvar el desnivel entre el garaje y la plataforma a la cota +105,00. Este elemento de comunicación vertical quedaría detrás de la vivienda 2, con el muro de piedra de fondo, y por lo tanto no resultaría un grave impacto visual para el entorno.



Propuesta de Ordenación de la Zona de Garajes en Subsuelo. Plano PU-10:



CVE-2023-7852

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

En cuanto a la previsión de estacionamiento, se dota a cada vivienda de un mínimo de una plaza de aparcamiento ejecutando un garaje comunitario en el subsuelo de la finca, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4.2.6.9 de la ordenanza.

Las plazas de aparcamiento de las viviendas de la ZONA BAJA, incluida la vivienda protegida, se ubican, en garaje cerrado, de 150 metros cuadrados de superficie cada uno, bajo cada una de las edificaciones.

La dotación de aparcamientos para las viviendas unifamiliares en hilera de la ZONA ALTA de la parcela se resuelve ubicando un estacionamiento colectivo junto a la zona de vial y maniobra, en un lugar próximo a las escaleras que permiten el acceso a la zona comunitaria de jardín, tal y como autoriza el art 3.3.11 de la ordenanza.

A dicho estacionamiento colectivo se accede a través de una rampa común de 15,32 metros de longitud, con una pendiente recta del 16%, a partir de la cual en el que ejecuta un giro de 90 grados hacia el interior de la parcela para evitar la ocupación del subsuelo bajo el arbolado y edificio a proteger.

La zona común de viales, para garantizar los anchos y radios necesarios en la circulación de vehículos, tiene una superficie de 492,00 m<sup>2</sup>, incluido el acceso peatonal a la planta de sótano desde el jardín exterior. En conjunto, la planta de sótano ocupa bajo rasante, 942,00 m<sup>2</sup>. Esta superficie cumple lo dispuesto en el art 3.1.10.4 de la ordenanza que autoriza a ocupar un 20% + 1/3 de la parcela libre:

$2.356 \text{ m}^2$  (parcela neta) -  $431,88 \text{ m}^2$  =  $1.924,12 \text{ m}^2$  es la superficie de parcela libre

$478 \text{ m}^2$  (20% de la parcela) +  $641,37 \text{ m}^2$  (1/3 de la parcela libre) =  $1.119,37 \text{ m}^2$ , de los que ocupamos 942,00 m<sup>2</sup>.

El paso común a través de la zona de maniobra tendrá igualmente un mínimo de 4,00 metros de ancho constituyéndose en el subsuelo una servidumbre de paso recíproca entre fincas. En la documentación gráfica se grafían los límites de la parcela en los que se establecen las servidumbres recíprocas de paso en el subsuelo, cuyo contenido registral y económico se definirá en la escritura de agrupación y segregación.

Las plazas previstas disponen, al menos, de un espacio de aparcamiento de 2,50 metros de ancho por 5,00 de fondo a cada una, con piso horizontal, en el que no se desarrolla ninguna actividad, y se ejecuta en un estacionamiento colectivo y no individualizado, el cual garantiza que la entrada y salida sea única y no se inutilice la acera con vados continuos, tal y como ordena el Artículo 4.2.59 de las ordenanzas.

El proyecto de ejecución deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el C.T.E.

#### 2.4 CONDICIONES DE COMPOSICION EXTERIOR VINCULANTE PARA LAS EDIFICACIONES

En la ordenación de las dos nuevas viviendas unifamiliares aisladas de la zona baja de la parcela, que se sitúan a norte y sur del edificio existente, se ha cuidado la proporción del volumen de cada edificio en relación con el existente. En especial se ha prestado atención a la separación entre edificios y a su tamaño, ajustando las dimensiones tanto en planta como en altura.

Las fachadas de las edificaciones de nueva planta que flanquean a la edificación catalogada mantendrán en lo sustancial las líneas de referencia de esta última, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos y su composición de fachada.

La cubierta de las edificaciones de nueva planta asegurará la geometría existente en los planos de ordenación en cuanto a composición, número de aguas, remates a fachada y características de la edificación existente en su entorno inmediato.

La edificación a reconstruir recuperará la estructura, composición, y materiales de la casa original, eliminando las alteraciones producidas por intervenciones posteriores. Se mantendrán los espesores de muro aparentes y reproducirán los elementos y detalles especiales que caracterizan la tipología constructiva, y las específicas de ésta en particular.

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá ser motivo de denegación de la licencia de construcción según informe razonado del técnico municipal.

En cuanto a las viviendas adosadas de la zona alta de la parcela, se ha comprobado mediante secciones y levantamiento del conjunto en tres dimensiones, que no entorpecen ni distorsionan la vista del Palacio del Duque de Almodóvar del Río. El tamaño y altura de la hilera de viviendas recuerda a una barriada tradicional montañesa, en la que se verá la cubierta de teja roja y un juego de entrante y saliente de fachadas, para dotar a cada una de ellas de su propia identidad.

El proyecto de construcción deberá ser unitario tanto para las nuevas edificaciones de tipología aislada y en hilera y a la edificación a reconstruir, y deberá respetar que las fachadas principales, laterales y posteriores, cuenten con los siguientes materiales:

Cerramientos de muros de fachada en revocos de colores claros, con detalles, vierteaguas, recercados y basamentos de piedra caliza gris, recordando con fidelidad los aparejos de mampostería y sillería vista, abujardada o a corte de sierra, en ningún caso pulida.

- Carpinterías de madera lacada en huecos de fachada y miradores, con despieces esbeltos y proporciones entre las zonas de vidrio y los paños ciegos acordes con el tipo de arquitectura colonial. Colores a combinar con la arquitectura existente.
- Colores utilizados en el Casco Histórico, entre ellos el blanco, grises claros y azulados entre los colores fríos, y tonos claros entre los calientes con texturas mates. En el caso de la edificación a reconstruir, teja cerámica árabe en cubierta, y recuperación de revestimientos originales en base a morteros acabados en colores neutros. Detalles de cubierta, baberos, bajantes y canalones en zinc.

La composición fotorealística aportada como documento del estudio de Detalle, sirve de declaración de intenciones de lo antes expuesto, y que debe servir de base para el diseño y composición del nuevo conjunto edificatorio.

## 2.5 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

LAS ALINEACIONES recogidas en el Estudio de Detalle NO MODIFICAN las que teóricamente establece el Plan General.

En el plano de SECCIONES DE VIARIO, el vial de la Calle Infantas, como continuación del Paseo Garellly, está representado como SECCIÓN TIPO 8.

Observando el plano topográfico elaborado para el estudio de detalle, se puede deducir que la calzada de la Calle las Infantas en el tramo que discurre por el Oeste de la finca ya cuenta con una anchura mínima de 7 metros, con lo que se puede marcar gráficamente su eje.



La acera, pegada al muro de cierre de piedra, tiene una anchura variable, que va desde 1,14 metros en el extremo sur, 2,15 metros en la zona central, y hasta 1,42 metros en el extremo norte. El estudio de detalle regulariza la anchura en todo el frente de parcela para ajustarla a los 2 metros, haciendo la cesión a viales recogida en el plano PU-07, de 36,21 m<sup>2</sup>.

La ampliación de acera más reciente en la calle es la realizada en la esquina suroeste para esconder los contenedores de basura y dar acceso a las escaleras que suben hacia el albergue de peregrinos, en la Calle La Peña, donde se ensancha hasta los 4 metros. Este es el punto escogido para realizar el acceso rodado al garaje.

Por otro lado, el artículo 5.3.30, de parámetros reguladores aplicables en la ORDENANZA de ZONA RESIDENCIAL "B", establece en 5 metros el retranqueo desde el eje del vial al límite de la parcela y otros cinco metros hasta la línea de edificación.

Aplicando las medidas al plano topográfico observamos que parte del cierre de muro de piedra de la parcela, precisamente en la zona de acera más estrecha, se ve afectado por esta línea de retranqueo.



La cesión a viales de 36,21 m<sup>2</sup> para ampliación de acera en las zonas más estrechas, regulariza la anchura del vial, pero conlleva la demolición de 47 metros lineales del muro de cierre original de la finca, que por otro lado, aparte de encontrarse en muy mal estado de conservación, no tiene un valor arquitectónico ni artístico relevante.

En cuanto a los retranqueos en los demás linderos, la volumetría edificatoria propuesta sobre rasante respeta las distancias de 5 metros a colindantes y los 10 metros entre edificios, así como los fondos y longitudes máximas exigidas de 16 y 36 metros respectivamente.

En el linde Este, por donde discurre una senda peatonal, que además sirve de acceso a las viviendas de la zona alta de la parcela, como ya se ha comentado, se amplía el firme de la senda hasta alcanzar los 2 metros de anchura en toda su longitud, y se cede voluntariamente la servidumbre de estos 83,67 m<sup>2</sup> de superficie para mejorar el recorrido peatonal.

Esta cesión, al ser voluntaria, no repercute en la posición de la edificación, que según la normativa debe retranquearse como mínimo 5 metros desde la alineación exterior actual, que físicamente se encuentra en el muro de piedra que sirve de cierre con la parcela contigua al Este.

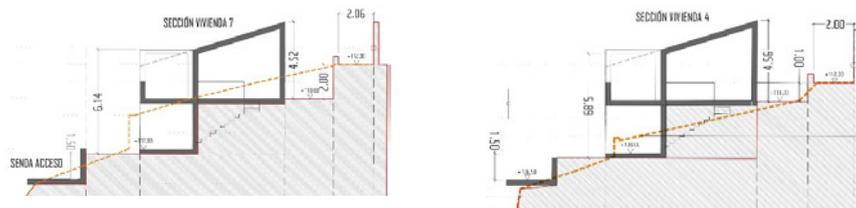
El promotor de la edificación se comprometerá a realizar la contención, compactación de la base del camino, y su tratamiento, siendo por cuenta del Ayuntamiento el resto de los trabajos de urbanización que fueran necesarios, como modificación de instalaciones, drenajes, encintado de aceras si procediera, etc... así como su mantenimiento posterior.

En cuanto al estudio de LAS RASANTES del terreno, dentro de los parámetros urbanísticos, y debido a la accidentada topografía natural de la parcela, es la parte más laboriosa del estudio.



El artículo 3.3.15 MOVIMIENTO DE TIERRA, DESMONTES Y RELLENOS, recogido en el Plan General, marca las pautas a seguir para adecuar la implantación de los edificios. Se permiten taludes o muros de contención de no más de dos metros de altura, separados tres metros entre bancadas, y con un máximo de tres por parcela.

La propuesta afina esta condición para intentar no superar los 1,50 metros de altura en esos taludes o muros, de forma que la intervención se apoya en la rasante natural para escalonar la edificación y conseguir que las contenciones de tierra necesarias, tengan una escala más humana.



En la zona inferior de la parcela, la más llana, no se precisan grandes movimientos de tierra sobre rasante, a excepción de los necesarios para conseguir un acceso a los aparcamientos en sótano.

La justificación gráfica de la implantación de la edificación en la parcela respetando las condiciones de las rasantes recogidas en el Plan General, se recoge en los planos PU-12-13 y 14.

La nueva edificación se desarrollará ajustándose a los parámetros urbanísticos recogidos en la ordenanza, que se resumen a continuación

VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO A (Nº 1 y Nº 3)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO 1	CONSTRUIDA
PLANTA SOTANO	150,00 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	77,44 m <sup>2</sup>
PLANTA PISO	82,56 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA	310,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE	160,00 m <sup>2</sup>
TOTAL COMPUTABLE TIPO A (2 UD)	320,00 m <sup>2</sup>

VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO B (Nº 2. EXISTENTE)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO 2	CONSTRUIDA
PLANTA SOTANO	150,00 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	83,00 m <sup>2</sup>
PLANTA PISO	102,00 m <sup>2</sup>
BAJOCUBIERTA	42,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA	387,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE	237,00 m <sup>2</sup>
TOTAL COMPUTABLE TIPO B (1 UD)	237,00 m <sup>2</sup>

VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO C (4 UD ADOSDAS)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO 1	CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	24,00 m <sup>2</sup>
PLANTA PISO	46,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA	70,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE	70,00 m <sup>2</sup>
TOTAL COMPUTABLE TIPO C (4 UD)	280,00 m <sup>2</sup>

APARCAMIENTOS EN SÓTANO	
BAJAJE VIVIENDA 1	150,00 m <sup>2</sup>
BAJAJE VIVIENDA 2	150,00 m <sup>2</sup>
BAJAJE VIVIENDA 3	150,00 m <sup>2</sup>
A PARCA MENOS A DOS DOS	54,00 m <sup>2</sup>
A DECESO PEA TON-L	16,80 m <sup>2</sup>
ZONAS COMUNES DE VAL	42,20 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA	942,00 m <sup>2</sup>
TOTAL COMPUTABLE	0,00 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES TOTALES DE LA PROMOCIÓN	
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	1779,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE	837,00 m <sup>2</sup>

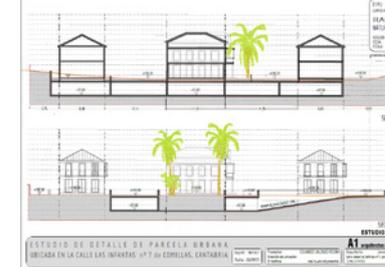
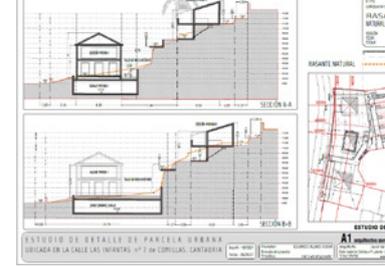
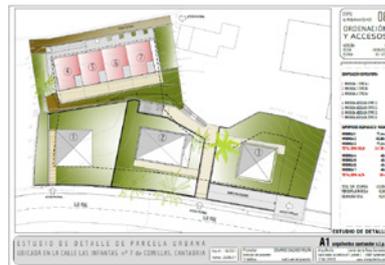
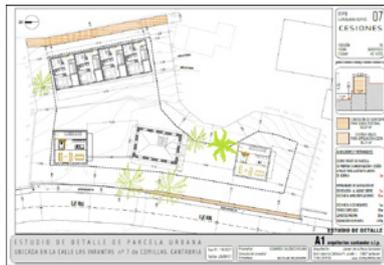
El desglose de las superficies correspondientes a cada una de las zonas de la edificación es la siguiente...

**CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS INFANTAS 7**

SUPERFICIE PARCELA 2.382 m <sup>2</sup>		ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR "B-1"			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ORDENANZA	LÍMITE	EXISTENTE	RESTANTE	
PARCELA	SUPERFICIE BRUTA MÍNIMA	NO DERNE	NO DERNE		
	SUPERFICIE (TOPOGRÁFIC)	2.500 m <sup>2</sup>	2382,00 m <sup>2</sup>		
	ÁREA DE MOVIMIENTO	SEGÚN RETRANQUEOS	800,00 m <sup>2</sup>		
	EDIFICIO BRUTO	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	837,00 m <sup>2</sup>	237,00 m <sup>2</sup>	600,00 m <sup>2</sup>
	FRENTE MÍNIMO	5 m/vivienda			
	FRENTE MÁXIMO	16 m			
	OCUPACIÓN MÁXIMA	20% sobre P. BRUTA	478,00 m <sup>2</sup>	107,00 m <sup>2</sup>	371,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN	ÁREA DE MOVIMIENTO	LAS ESTABLECIDAS POR ALINEACIONES, RETRANQUEOS, REGLAS DE COORDINACIÓN, ETC.			
	SEPARACIÓN FRENTE PARCELA	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
	SEPARACIÓN LINDEROS	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m
	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	10,00 m	10,00 m		> 10,00 m
	FRENTE EDIFICACIÓN	16 m		7,90 m	8,80 m
	LINDERO MÁXIMO	36 m	36 m	11,75 m	25,36 m
	ALTURA LÍMITE	B-1+BC	B-1+BC	B-1+BC	B-1+BC
	ALTURA MÁXIMA CORONA	6,50 m	6,50 m	7,30 m	6,50 m
	ALTURA CORONACIÓN	NO DERNE	10 m	9,30 m	9,00 m
	USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	ASLADA Y ADOSDADA	ASLADA	ASLADA Y ADOSDADA
	USOS PERMITIDOS	HOSTELERÍA			
	USOS TOLERADOS	PLURIFAMILIAR			

MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 177

ANEXO III  
PLANS DE ORDENACION



2023/7852

CVE-2023-7852