

VIERNES, 9 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 195

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2015-11420** *Aprobación definitiva de criterios interpretativos del Plan General de Ordenación Urbana números 2 y 3 referidos a la interpretación del cómputo de edificabilidad y a las condiciones estéticas para carpinterías en la zona del Casco Histórico.*

El Pleno del Ayuntamiento de Comillas en sesión ordinaria celebrada el día 18 de marzo de 2015, acordó la aprobación inicial de los criterios interpretativos del Plan General de Ordenación Urbana números 2 y 3 referidos a la interpretación del cómputo de edificabilidad, y a las condiciones estéticas para carpinterías en la zona del Casco Histórico, respectivamente.

El acuerdo inicial se expuso al público mediante edicto publicado en el BOC nº 61 de 30 de marzo de 2015 y tablón de edictos de la Corporación.

No habiéndose presentado alegaciones en el período legal de información pública, el mismo ha sido elevado a definitivo por resolución de la alcaldía de 23 de septiembre de 2015, siendo el texto definitivamente aprobado el que figura como anexo en el acuerdo del Pleno de 18 de marzo de 2015.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra esta resolución se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Comillas, 24 DE septiembre de 2015.

La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

### ANEXO

#### CRITERIO INTERPRETATIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA NÚMERO 2 REFERIDO A LA INTERPRETACIÓN DEL CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

Los artículos de la Ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana números 3.1.10 apartado 2; 3.2.1 apartado 1; 3.2.2 y 3.2.3 apartado 1, deben ser interpretados del siguiente modo:

Artículo 3.1.10. SUPERFICIES (...) 2.- Superficie construida, edificada y techo edificable:

- Superficie construida

— Por planta:

Es la de la totalidad de forjado construido en cada una de ellas, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que están cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos, y los porches formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes o cerramientos; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida de la misma forma.

— En planta baja:

CVE-2015-11420

Es la cerrada entre paramentos, medida de la misma forma.

— En planta bajocubierta:

Es la del forjado o forjados construidos entre la última planta y la cubierta, con altura libre de al menos 1,50 m.

— En plantas sótano o semisótano:

Es la de la totalidad de la solera o forjado construido en cada una de ellas, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas o muros, y los ejes de las medianerías, en su caso.

- Superficie edificada

Es la superficie construida en cada planta que resulte computable a efectos de cálculo de edificabilidad o techo edificable, de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas.

- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

- Superficie total edificable o techo edificable

Es la superficie edificable posible, susceptible de ser edificada, calculada por aplicación del índice de edificabilidad permitido por la ordenanza aplicable en cada caso a la superficie real del predio correspondiente y en la forma establecida al efecto en el artículo 3.2.1.

(...)

Artículo 3.2.1. **TECHO EDIFICABLE 1.-** El techo edificable o superficie total edificable atribuido por el Plan General, a tenor de lo dispuesto en el art. 44.1.e) de la Ley 2/2001 de Cantabria vigente, a un predio de propiedad pública o privada, configura el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por el art. 3.2 de la misma Ley.

(...)

Artículo 3.2.2. **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD**

- Permitido:

Se expresa en  $m^2/m^2$  y refleja la relación establecida por el Plan, entre la superficie total edificable o techo edificable y la superficie real del predio correspondiente.

- Proyectado:

Se expresa en  $m^2/m^2$  y refleja la relación establecida por el proyecto de edificación, entre la superficie total edificada proyectada y la superficie real del predio correspondiente.

- Materializado:

Se expresa en  $m^2/m^2$  y refleja la relación establecida por la obra ejecutada, entre la superficie total edificada materializada y la superficie real del predio correspondiente.

Artículo 3.2.3. **CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD 1.-** Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad el 50% de la superficie de:

- Las terrazas estén o no cerradas, con excepción de las situadas en el ático,
- Los porches y soportales, salvo aquellos de uso y dominio públicos,
- Los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones del servicio exclusivo del edificio.

Como consecuencia de la aplicación de las definiciones precedentes y el resto de las determinaciones normativas el cómputo de la edificabilidad de los diferentes espacios construidos posibles se realizará del siguiente modo:

VIERNES, 9 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 195

<b>TERRAZAS</b> cuerpos volados, balcones o terrazas (s/art. 3.1.10.2)			
DESCUBIERTAS		<b>NO COMPUTAN</b>	
CUBIERTAS		<b>COMPUTAN</b>	
	CERRADAS	<b>100%</b>	cuando se hallen limitados lateralmente por paredes o cerramientos (s/art. 3.1.10.2)
	ABIERTAS	<b>50%</b>	
<b>PORCHES Y SOPORTALES</b>			
DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS		<b>NO COMPUTAN</b>	
PRIVADOS		<b>COMPUTAN</b>	
	CERRADOS	<b>100%</b>	cuando se hallen limitados lateralmente por paredes o cerramientos (s/art. 3.1.10.2)
	ABIERTOS	<b>50%</b>	
<b>SÓTANOS Y SEMISÓTANOS</b>			
DESTINADOS A APARCAMIENTO O INSTALACIONES DEL SERVICIO EXCLUSIVO DEL EDIFICIO		<b>NO COMPUTAN</b>	
NO DESTINADOS A APARCAMIENTO O INSTALACIONES DEL SERVICIO EXCLUSIVO DEL EDIFICIO		<b>COMPUTAN 50%</b>	(s/art. 3.2.3.1)
<b>PLANTA BAJO CUBIERTA</b>			
CON ALTURA LIBRE < 1,50 M.		<b>NO COMPUTAN</b>	
DESTINADAS A INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES O EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO		<b>NO COMPUTAN</b>	
NO DESTINADAS A INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES O EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO CON ALTURA LIBRE >1,50 M.		<b>COMPUTAN 100%</b>	(s/art.3.2.3.2)

CRITERIO INTERPRETATIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA NÚMERO 3 REFERIDO A CONDICIONES ESTÉTICAS PARA CARPINTERÍAS EN LA ZONA DEL CASCO HISTÓRICO

Los artículos 5.3.15 y 5.3.16 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas se interpretarán del siguiente modo en lo que respecta a las condiciones estéticas de las carpinterías:

A. EN EL CASO DE EDIFICIOS EXISTENTES EN EL CASCO HISTÓRICO CON CARPINTERÍA DE MADERA O ELEMENTOS DE DEFENSA (REJERÍA, BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES) EN FACHADAS:

VIERNES, 9 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 195

#### A.1 PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE LAS CARPINTERÍAS DE MADERA EXISTENTES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS EN EL CASCO HISTÓRICO DE COMILLAS

1.- En edificios con grado de protección INTEGRAL, ESTRUCTURAL y AMBIENTAL se protegen las carpinterías de madera existentes de puertas y ventanas, debiendo conservarse las mismas en cuanto a composición y materiales como en la posición que ocupan. Se realizarán en ellas las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación. Los elementos de oscurecimiento serán los originarios. Los acristalamientos serán transparentes, no admitiéndose vidrios coloreados ni reflectantes. En edificios con grado de protección NEUTRO o MEJORABLE, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.3 para los edificios sin valor patrimonial específico.

2.- Si el deterioro de las carpinterías fuera tal que no fueran aprovechables, se debe documentar su diseño y rehacerlas, reaprovechando los elementos de las mismas que sean viables. Podrán repetirse, en este caso, mejorando sus condiciones de tratamiento higrotérmico y espesores, de forma que, por ejemplo, se puedan incorporar vidrios dobles.

3.- Si no se conservasen las carpinterías de ventanas y balcones se repondrán por analogía con edificios de época y carácter similar. Se admite la madera en su color o barnizada y pintada o esmaltada en los colores permitidos por el artículo 5.3.16.

a) Si se trata de un edificio de lenguaje arquitectónico claramente identificable se seguirán las pautas de esos estilos, pudiendo imitar o incluso reproducir ejemplos existentes.

b) También se admiten interpretaciones de diseño contemporáneo sobre la base del estilo propio del edificio, siempre con predominio de elementos de madera.

c) En edificios de usos no residenciales, se admitirán soluciones diferenciadas con diseño contemporáneo. Se prohíbe la realización de carpinterías de las siguientes características:

a. Carpintería metálica, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable, aluminio en cualquier tratamiento, PVC y otros materiales no conformes con el casco.

b. Elementos imitando rejería

4.- Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada 5.- Persianas y defensas. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa. Cuando no se mantuvieran y no existiera constancia documental se aplicarán por analogía con los conservados en edificios de similar lenguaje y época, tales como contraventanas de madera interiores y otros elementos tradicionales. Se prohíben de manera expresa las persianas en cualquier situación en fachada y los cierres metálicos enrollables en bajos comerciales. Se diseñará la forma de incorporar los elementos necesarios de oscurecimiento, de forma que se integren adecuadamente; en otro caso sólo se admitirán estores, cortinas o contraventanas interiores.

#### A.2 PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE ELEMENTOS DE DEFENSA EN FACHADAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS: REJERÍA, BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES

1.- En edificios con grado de protección INTEGRAL, ESTRUCTURAL y AMBIENTAL se protegen los balcones, balconadas y miradores existentes, así como las rejerías y elementos de forja de que dispongan los mismos debiendo conservarse en cuanto a composición y materiales como en la posición que ocupan: Se trata de complementos originales de la edificación (hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares recogidos en el catálogo o no), que deberán mantenerse al ser considerados partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible. Se extiende esta normativa a las rejerías exteriores a jardines que sirven para delimitar las parcelas o las rejerías interiores que pudieran existir en la edificación: Se realizarán en ellos las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento. Se reaprovecharán, en todo caso, los existentes, debiendo reponerse los que hayan desaparecido

CVE-2015-11420

VIERNES, 9 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 195

con el mismo diseño que los existentes. En edificios con grado de protección NEUTRO o MEJORABLE, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.3 para los edificios sin valor patrimonial específico. 2.- Si el deterioro de los elementos de rejería y fundición fuera tal que no fueran aprovechables, se debe documentar su diseño y rehacerlos, reaprovechando los elementos de los mismos que sean viables. En rejas, balcones, cierres, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales. 3.- Se prohíbe la ubicación de cualquier tipo de elemento sobrepuesto a ellos, sean instalaciones, publicidad, persianas enrollables u otros, estando éstas expresamente prohibidas en los miradores tradicionales existentes.

**B. EN EL CASO DE EDIFICIOS EXISTENTES EN EL CASCO HISTÓRICO CON CARPINTERÍA O ELEMENTOS DE DEFENSA (REJERÍA, BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES) EN FACHADAS EN MATERIALES DIFERENTES A LA MADERA O NO TRADICIONALES.**

Se podrá autorizar excepcionalmente la reposición puntual de dichos elementos con los materiales y técnicas preexistentes o predominantes en el edificio, en tanto no sea aprobado por el Ayuntamiento un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, según dispone el artículo 3.3.23 de la normativa del PGOU de Comillas para la modificación de las fachadas existentes.

**C. EN EL CASO DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y SUSTITUCIONES EN EL CASCO HISTÓRICO.**

Deberán utilizarse las carpinterías de madera en huecos, miradores y barandillas en los términos expresados en los apartados anteriores para las carpinterías existentes. Excepcionalmente podrán autorizarse materiales y técnicas no tradicionales, avaladas por la experiencia y por anteriores utilizaciones, que garanticen que no representan baja calidad, no sean disonantes y armonicen con el entorno, previo informe favorable del técnico municipal.

[2015/11420](#)

CVE-2015-11420