

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2018-3513 *Aprobación definitiva de Estudio Detalle en Paseo de Las Infantas 9.*

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 07/03/2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, en relación con la parcela 5649101, página 123 de la memoria del PGOU de Comillas, del Paseo de las Infantas, 9, expediente 6/2018, promovido por los Hermanos Zubiaga González y suscrito por IQ Arquitectura y Urbanismo, don Ismael Quevedo González, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a Pº Infantas, número 9, parcela con referencia catastral 5649101UP9054N0001OD, que desarrolla el convenio urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la propiedad en fecha 1 de diciembre de 2005, e incluido en el PGOU de Comillas aprobado definitivamente en el 2008.

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:

"ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DEL CONVENIO URBANÍSTICO
PERTENECIENTE P.G.O.U DE COMILLAS EN LA PARCELA REF. CATASTRAL: 56-49-1-01,
PÁGINA 123 DE LA MEMORIA DEL P.G.O.U DE COMILLAS

ÍNDICE

Índice.

1. Objeto y promotor.
2. Descripción del ámbito.
3. Ordenación.
- 3.1. Planos de ordenación conjunto histórico.
4. Desarrollo del Convenio - Estudio de Detalle.
- 4.1. Justificación nueva propuesta.

Planos.

1. Situación y emplazamiento.
2. Convenio.
3. Estudio de Detalle Alineaciones.
4. Alineaciones por niveles.
5. Rasantes 01.
6. Rasantes 02.

1. OBJETIVO Y PROMOTOR.

Mediante el presente documento se pretende definir el desarrollo del Convenio Urbanístico perteneciente al P.G.O.U de Comillas, página 123 de la Memoria de dicho Plan y pretende redefinir las condiciones necesarias que hagan posible el desarrollo del Convenio Urbanístico objeto.

Este Estudio de Detalle plantea el desarrollo del Convenio objeto, en dos actuaciones ejecutadas por separado, como a su vez modificar las alineaciones propuestas por los Servicios Municipales del Ayuntamiento de Comillas, definiendo las mismas, sus rasantes en relación a los viales que la circundan, cumpliendo con las alturas definidas en el Convenio.

La iniciativa del desarrollo de este Estudio de Detalle parte de los hermanos Zubiaga González: Doña María Antonia Zubiaga González, D.N.I. 72.134.892-S, Don Víctor Zubiaga González, D.N.I. 72.134.639-S, Don Miguel Zubiaga González, D.N.I. 72.140.723-G, Y doña Verónica Zubiaga González, D.N.I. 72.031.701-W.

Propietarios de la parcela objeto del convenio, y con dirección a efectos de notificación: Paseo de Las Infantas, número 9- Es:e Pt:00 Pt:01- 39520 y que encomiendan la realización de este documento a Ismael Quevedo González, arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (número 02436), siendo el levantamiento topográfico obra de ICT- Ingeniería Cántabra de Topografía, autor del mismo Luis Prieto Gutiérrez, ingeniero técnico en topografía, colegiado número: 4315.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO - PARCELA DEL CONVENIO.

El ámbito en el que se inscribe la parcela objeto de este Estudio de Detalle se emplaza en el Casco Histórico de Comillas parcela descrita según escritura como: "Una llosa cerrada sobre sí, hoy solar, en el barrio de Veledo, sitio de La Corriente, de nueve áreas y veintiún centiáreas, aproximadamente. Una, Norte y Este, calle de Las Infantas; Sur, camino de La Corriente; Oeste, calle de Velecío. Antes lindaba: Norte, Sur y Oeste, camberas públicas; Este riachuelo.

Tiene medianera al Sur con edificación unifamiliar con referencia catastral: 5649102UP-9054N0001KD.

Según ficha catastral, la parcela posee 1.042,00 m2, y una superficie construida de 605 m2 (de los que solamente 80 m2 están en planta primera).

Como características físicas de la parcela y que condicionan el aprovechamiento óptimo de la misma es que topográficamente esta parcela se encuentra en el punto más bajo de la topografía que la circunda el casco histórico.

La mejora del saneamiento fue el detonante del Convenio Urbanístico que la atañe.

3. ORDENACIÓN.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, el Estudio de Detalle podrá completar, adaptar o, en su caso, modificar las determinaciones establecidas en el planeamiento municipal, limitándose a los aspectos concernientes al establecimiento de alineaciones y rasantes, así como los relativos a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y, en su caso, completar la red de comunicaciones con las

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86

vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

Según Convenio Urbanístico:

Punto segundo.- Apartado 5º

5º.- El desarrollo urbanístico de esta parcela se ejecutaría a través de un Estudio de Detalle, en el que la constitución de la servidumbre de acueducto no podrá ser esgrimida, directa o indirectamente, para denegar su aprobación.

Dicho Estudio de Detalle asumirá, prioritariamente, las alineaciones que se definen en el plano elaborado por los servicios técnicos municipales, que se incorpora a este escrito (Documento número 5- del Convenio anexo a E.D.), en el que se plantea no edificar sobre los nuevos colectores, agotando, al mismo tiempo, la edificabilidad pactada de 933,61 m2 en tres módulos de 3, 2 y 1 alturas.

En cualquier caso, si no se pudiese ejecutar la solución ideada por los servicios técnicos municipales (Documento número 5 del Convenio anexo a E.D.), el hecho de que se constituya la servidumbre de acueducto no será obstáculo para que, si fuera necesario, las futuras construcciones puedan ir ubicadas por encima de la tubería, siempre que los pilares de cimentación de las futuras edificaciones disten al menos un metro de la cara exterior de las tuberías o colectores.

Según P.G.O.U de Comillas.

CAPÍTULO 5.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO.

Subsección 1ª. Condiciones de edificación.

Artículo 5.3.6. ESTUDIOS DE DETALLE.

En las parcelas ocupadas por edificios con niveles de protección neutro o mejorable, cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente podrán formularse Estudios de Detalle que planteen una reordenación volumétrica alternativa que, sin ampliación de la superficie construida preexistente, adapte la altura del edificio a la predominante en el entorno y amplíe la superficie destinada a espacio libre. La aprobación definitiva de estos Estudios de Detalle requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte para el que se seguirá el procedimiento establecidos en el artículo 62.2 de la Ley 11/1998 de Cantabria.

La superficie construida existente será acreditada mediante la presentación del levantamiento de la edificación a sustituir. La superficie se especificará por plantas, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 3.1.7. y el cómputo de superficies a efectos de determinar el techo edificable resultante se realizará conforme a los artículos 3.1.10. y 3.2.3.1.

No se incluirán en su caso los volúmenes resultado de cierre de terrazas, espacios porticados, elementos inadecuados, fuera de ordenación o cualquier tipo de añadidos.

La propuesta del Estudio de Detalle contemplará las siguientes determinaciones: Integración en el entorno conforme al contenido del artículo 5.3.23.; la superficie existente bajo rasante sólo podrá disponerse en planta sótano o semisótano; se agotará el aprovechamiento del espacio bajo cubierta; la intervención respetará el arbolado y la vegetación existentes. En el supuesto de que la edificabilidad no pueda agotarse con el aprovechamiento bajo rasante o bajo cubierta por las características del emplazamiento o de la ordenación planteada en su caso, el Ayuntamiento y la Propiedad podrán acordar mediante Convenio Urbanístico que la edificabilidad no utilizable "in situ" sea objeto de reparcelación discontinua y voluntaria.

Aprovechamiento según Convenio Urbanístico:

Punto segundo.- Apartado 4º

4º.- A introducir una modificación en el P.G.O.U., a propuesta del Ayuntamiento, por la que se otorgue a la parcela 56-49-1-01 (calle Infantes, número 7) una edificabilidad de 933,61 m2, susceptible de ser desarrollada en 3 alturas (B+2), dentro del área de movimiento de toda la parcela.

En este caso se plantea la modificación de las alineaciones y modificar la disposición de los volúmenes planteados en el convenio, realizados por los servicios municipales,(siempre manteniendo las cesiones y la urbanización además de dar respuesta a las rasantes en cuanto a los viales que circundan la parcela.

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86

Su acceso rodado tampoco se plantea modificarlo y se deja en su ubicación actual, por la calle de Las Infantas.

ALINEACIONES, VOLUMEN APROVECHAMIENTO SEGÚN CONVENIO.

3.1. Planos de ordenación conjunto histórico –SEGÚN PGOU COMILLAS.

4. DESARROLLO DEL CONVENIO- ESTUDIO DE DETALLE.

4.1. Justificación nueva propuesta:

La disposición de los tres volúmenes descrita y planteada en el Convenio imposibilita un desarrollo arquitectónicamente consecuente con el entorno de Casco Histórico en el que se inscribe.

La resolución volumétrica genera espacios residuales entre los volúmenes de 1 y 2 alturas con el de 3 alturas que origina como resultado un callejón angosto, dificultando la ventilación, el aprovechamiento de los espacios interiores de la parcela, con la única función de dejar libre de edificación sobre el mismo al colector enterrado.

La propuesta tampoco responde a la presión volumétrica que ejerce la edificación de 1 altura sobre el cerramiento y la vivienda colindante según se plantea en el Convenio.

La propuesta del Convenio únicamente responde a una solución matemática para dar respuesta a la edificabilidad adjudicada la parcela.

En este Estudio de Detalle se plantea una edificación de remate de manzana, que genera espacios de disfrute interiores de la parcela, una relación medida con sus colindantes, un aprovechamiento de la exposición solar de los volúmenes y generar sinergias en su relación con los viales que circundan a la parcela.

La parcela objeto está desarrollada mediante un Convenio que le otorga un aprovechamiento 933,61 m², los cuales no se modifican y se asumen en su totalidad.

El Convenio desarrolla las nuevas edificaciones en 3 alturas (B+2 alturas), planteadas en tres módulos de 1, 2 y 3 alturas, dentro del área de movimiento de toda la parcela.

La propuesta del Estudio de Detalle asume esta disposición y modifica mínimamente alienaciones.

Las nuevas alineaciones se circunscriben a los volúmenes de 1 y 3 alturas, asumiéndose de igual modo, tal cual está en el Convenio, las alineaciones correspondientes al volumen de 2 alturas, que hace medianera con la vivienda, límite de la parcela por el Sur.

La edificación de 1 altura se separa del cierre de la vivienda con la que linda por el Sur y su rasante se alinea con la calle de Las Infantas, resultando una edificación en planta baja desde esta calle.

A la edificación de 3 alturas del Convenio, se le modifican sus alineaciones, llevando el nuevo volumen al límite del Área de Actuación con la nueva urbanización que desarrolla el Convenio.

La servidumbre para el acceso del colector que atraviesa la parcela no es objeto de modificación, quedando bajo el Estudio de Detalle siempre accesible.

El acceso a la parcela por la calle de Las Infantas se mantiene como en la actualidad, anulándose el existente por la calle La Ortegona.

Existe una necesidad clara de fijar las rasantes que no quedan definidas en el convenio, puesto que la parcela se inunda constantemente y hace complicado su uso.

Nueva distribución de aprovechamiento:

Ocupación = 131,29+135,57 + 195,29.10 = 462,15 m²

Edificabilidad = ((195,29X2)+BC76,22) + (135,57+135,57+BC64,36) +131,30 = 933.60 m²".

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-Admi-

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86

nistrativa 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.

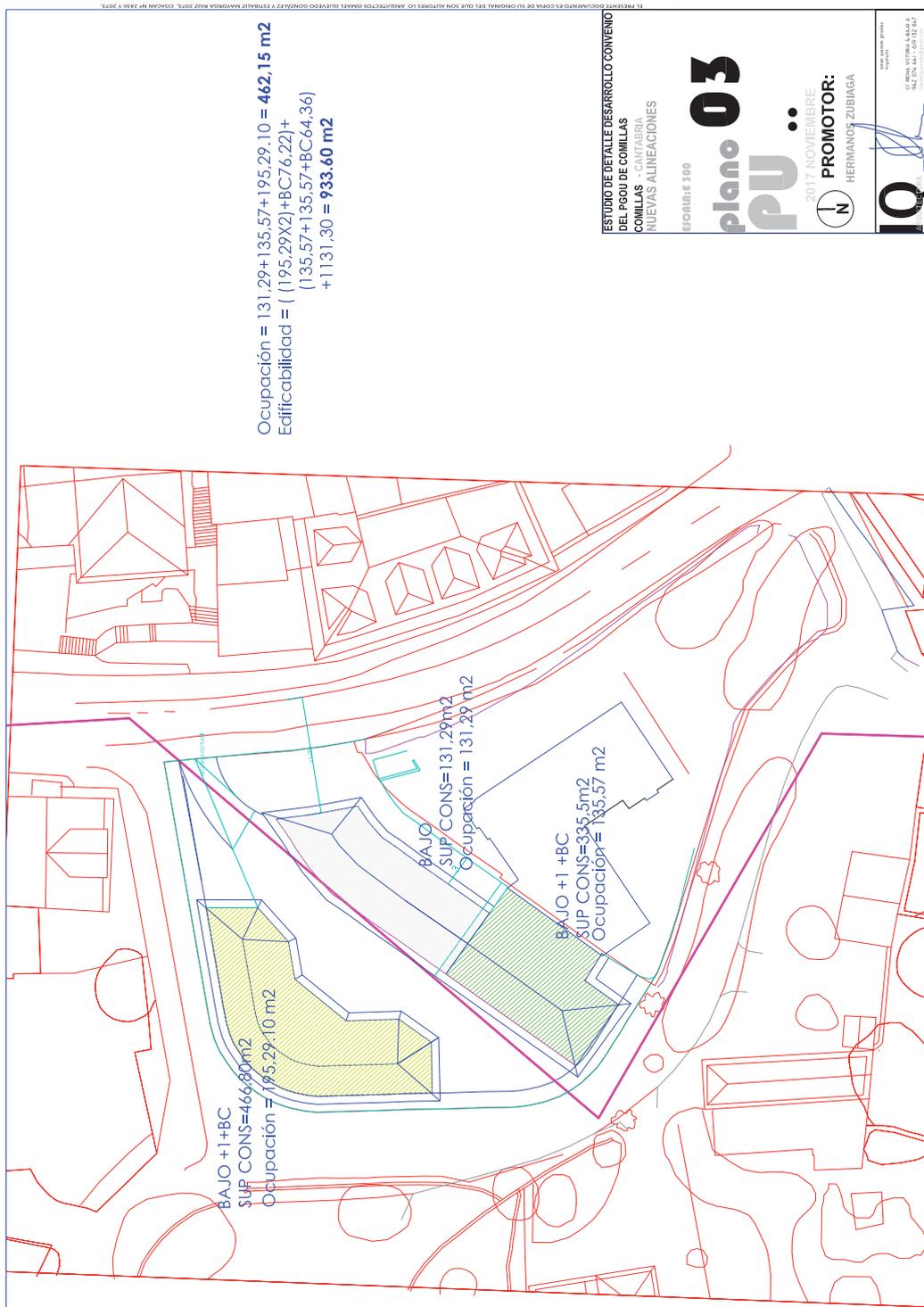
Dicho plazo debe computarse a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente

Comillas, 22 de marzo de 2018.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

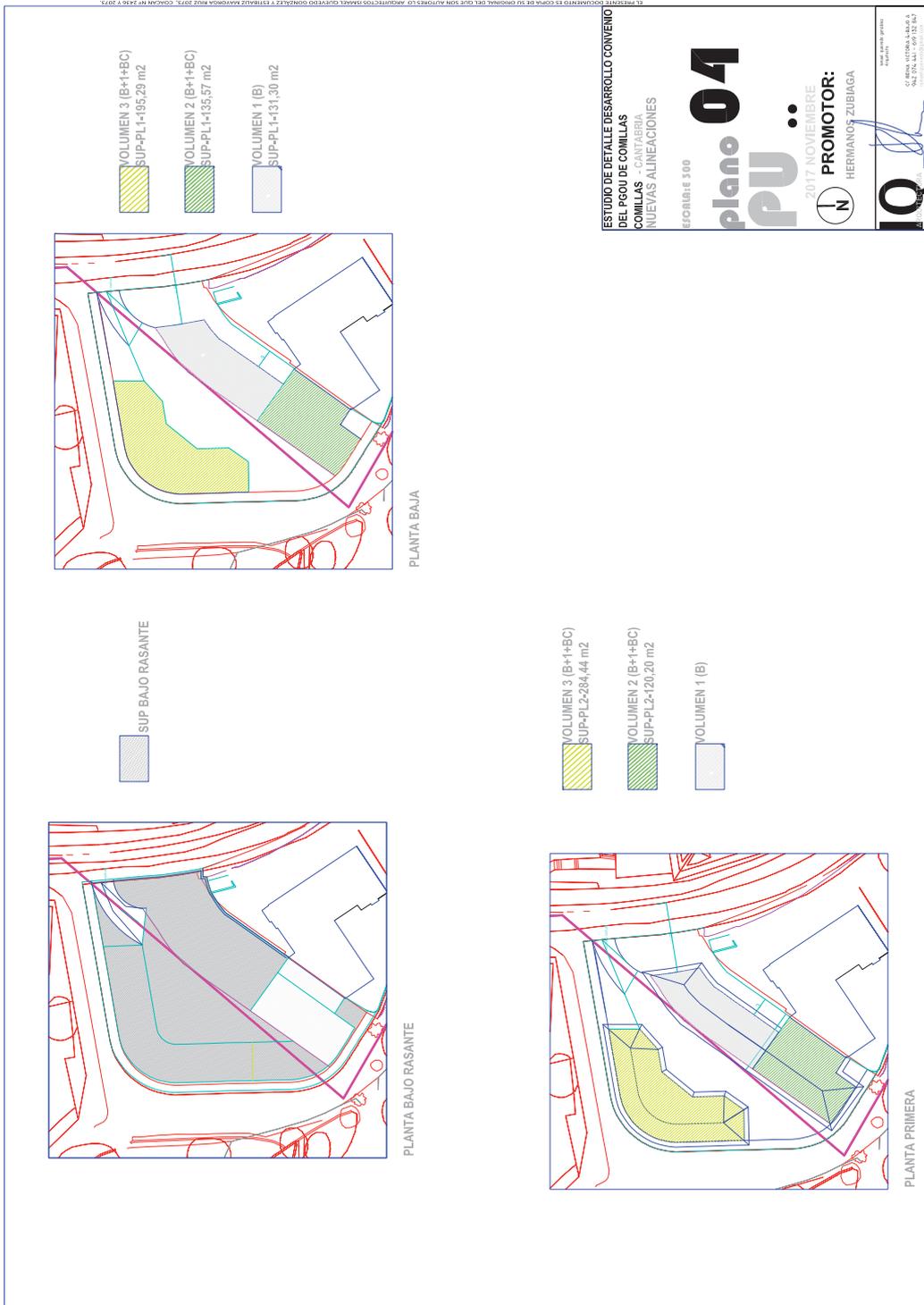
JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



LA PRESENTE OCUPACION ES CORNIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON APTOS LOS ANTIPTOS SOLAMENTE EN CASO DE PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION INYERITAL DEL MISMO. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR O ANTIPTOS SOLAMENTE EN CASO DE PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION INYERITAL DEL MISMO.

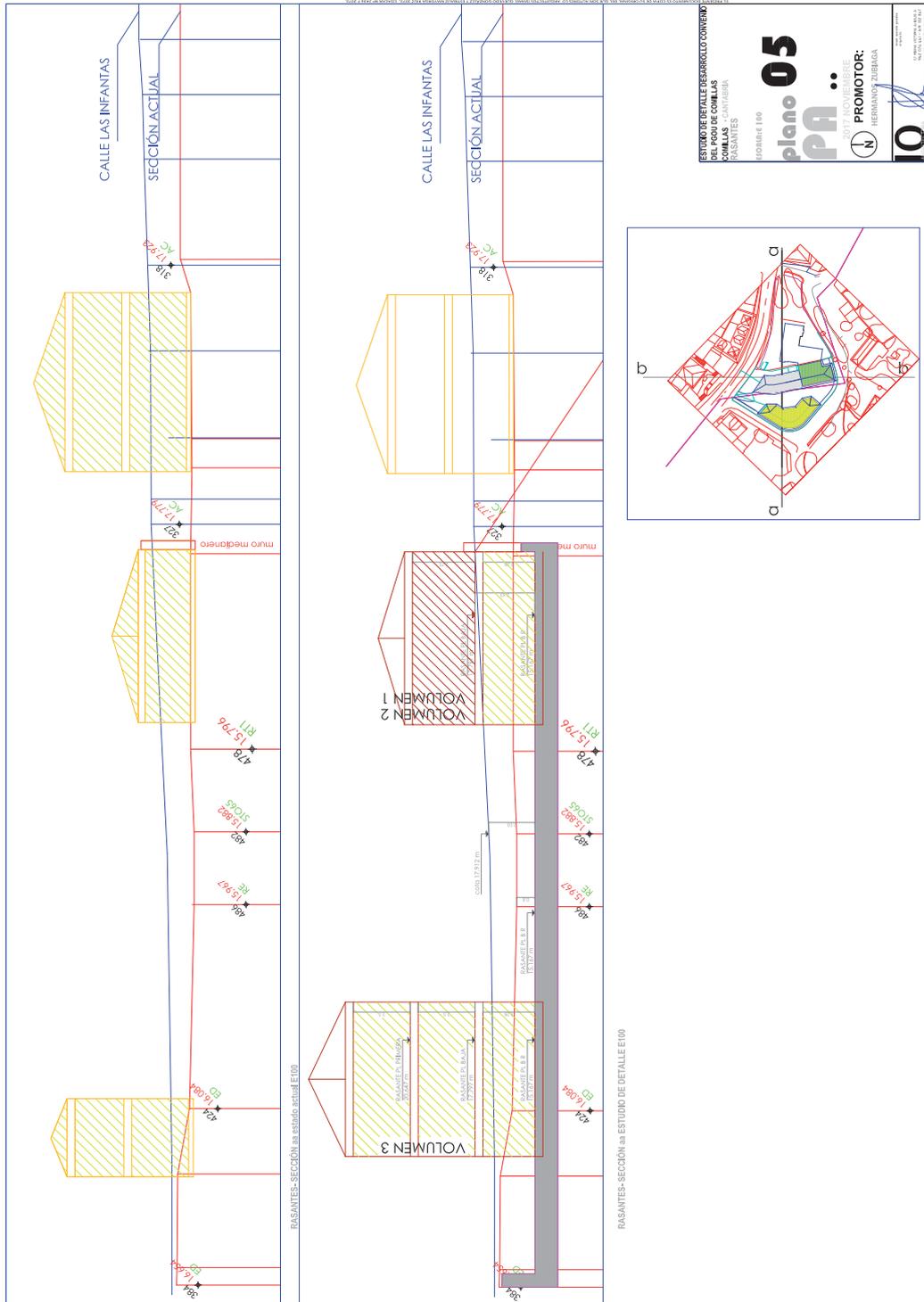
CVE-2018-3513

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



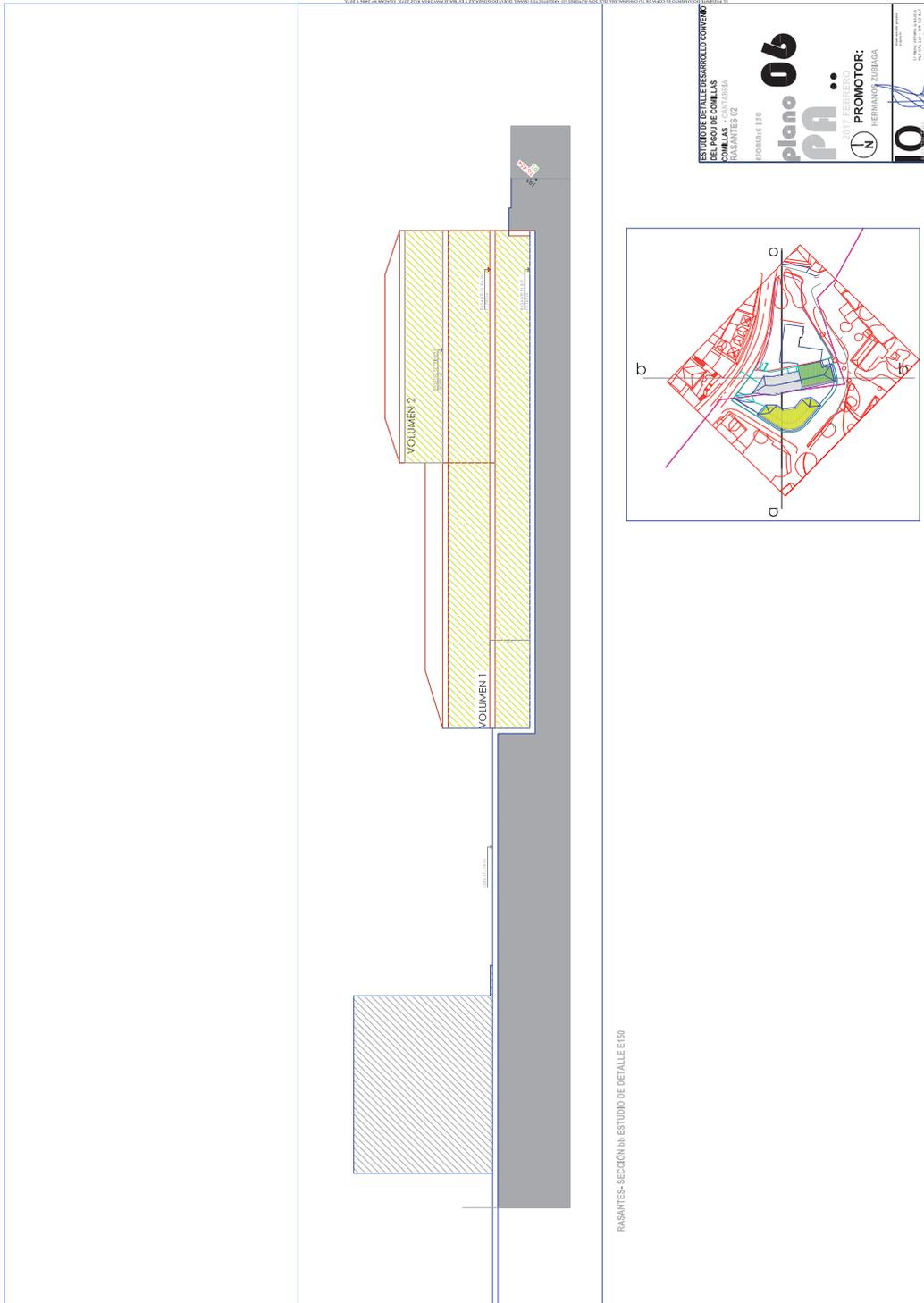
CVE-2018-3513

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



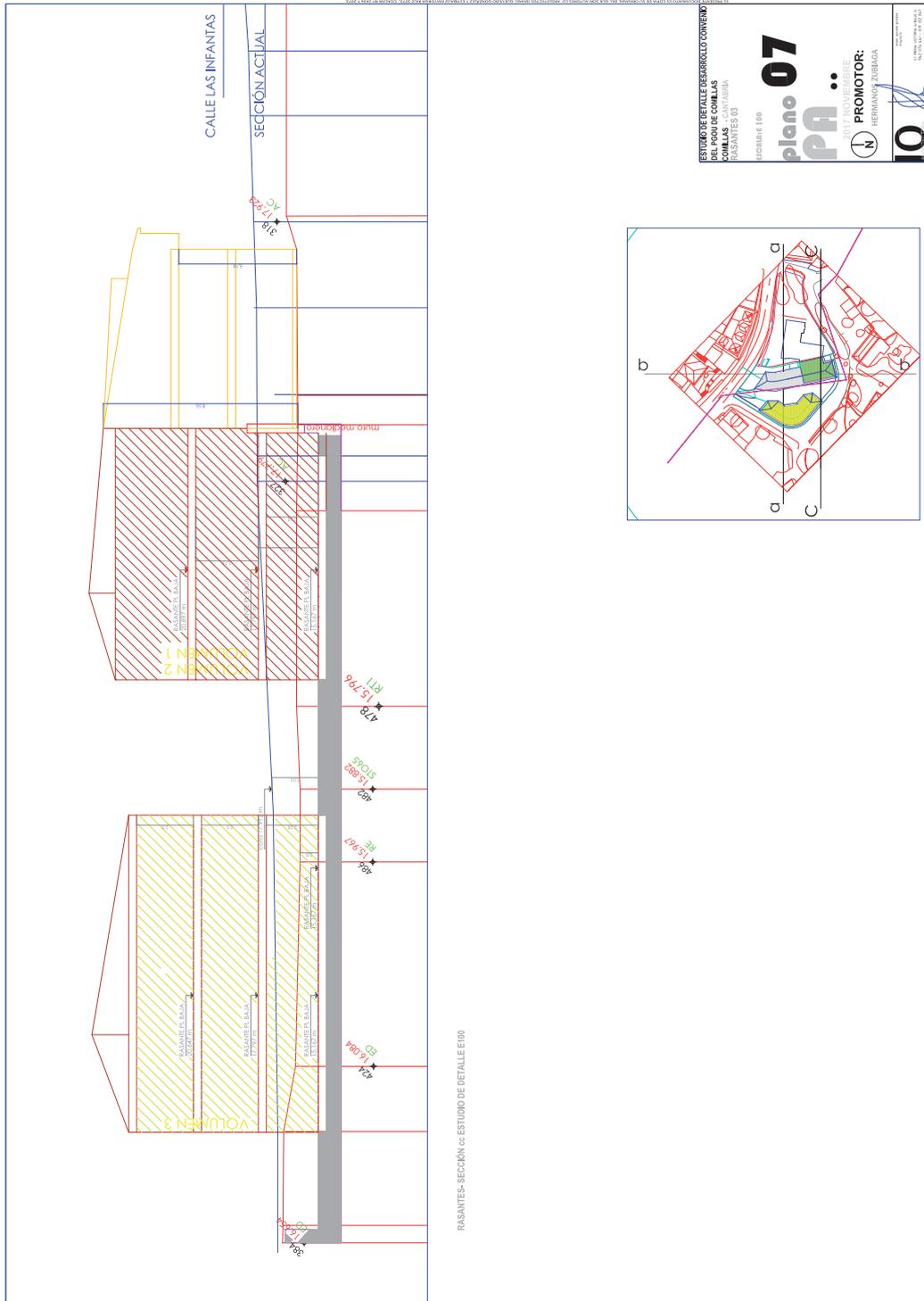
CVE-2018-3513

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



CVE-2018-3513

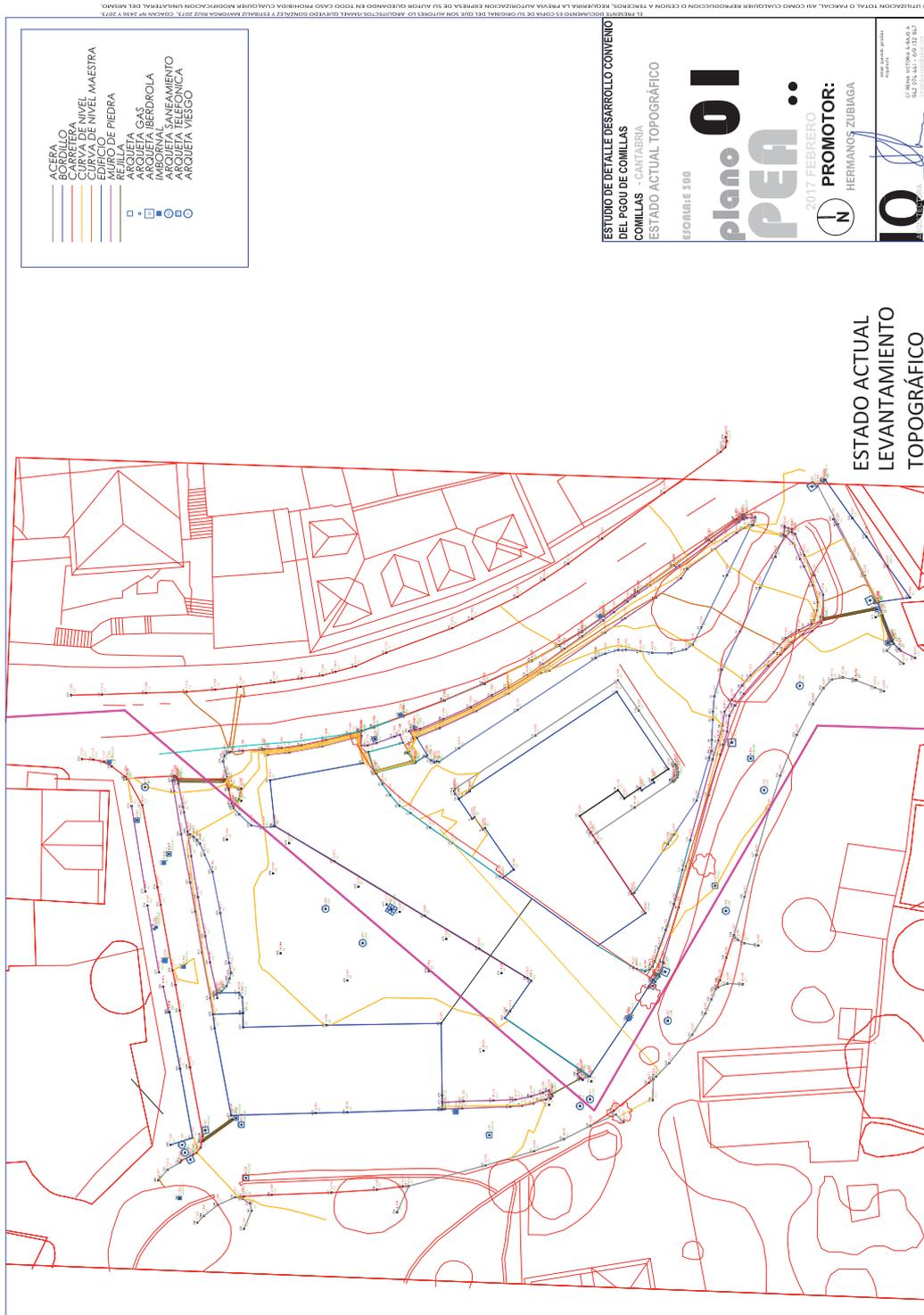
JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



PASADIZO-SECCIÓN de ESTUDIO DE DETALLE E100

CVE-2018-3513

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS ISMAEL GUISERÓ GONZÁLEZ Y ESTEBANZ MARRÓN MUÑOZ 2073. COMISIÓN Nº 2430 Y 2073. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

CVE-2018-3513

JUEVES, 3 DE MAYO DE 2018 - BOC NÚM. 86

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

COMILLAS CATALOGO EDIFICATORIO

ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO CONVENIO DEL PGOU DE COMILLAS SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2017 FEBRERO

PROMOTOR: HERMANOS ZUBIAGA

plano 00

IQ

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS DONATEL GONZALEZ Y ESTEBAN MARTINEZ MORA EN 2017. COMILLAS Nº 249 Y 252 Y SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, INCUMPLA LA PREVENIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUAANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

2018/3513

CVE-2018-3513