

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 86

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2013-6283 *Aprobación definitiva del estudio de detalle en Santa Lucía.*

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 de Pleno de la Corporación Municipal de fecha 21/03/2013, se aprobó definitivamente el estudio de detalle referido al Ámbito de Actuación Directa AAD-3, con el objeto de establecer alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento para completar, adaptar o modificar las determinaciones concretas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana y el cierre de la parcela que se disponga sobre el lindero norte con el camino peatonal, no incrementando ópticamente la altura del muro en el Paseo de Santa Lucía, referencia catastral 5951006UP9055S0001ZG, promovido por Víctor Urrutia Ybarra, suscrito por Gilnagel Arquitectos, cuya memoria dice así:

"A.- DATOS GENERALES E INFORMACIÓN PREVIA

A.1.- OBJETO DEL TRABAJO. Se redacta el presente estudio de detalle en la parcela AAD3, del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, con el fin de definir sus alineaciones y rasantes además de fijar los retranqueos interiores y exteriores del volumen edificatorio.

A.2.- AUTORES DEL TRABAJO

Autor: GILNAGEL arquitectos, S. L.P.:

- CARLOS GIL-NAGEL REIN, Arquitecto.
- ENRIQUE GIL-NAGEL REIN, Arquitecto.

A.3.- ENCARGO DEL TRABAJO

El presente trabajo se elabora por encargo de D^a. Teresa Entrecañales y D. Víctor Urrutia, en una parcela de su propiedad, y una vez hayan quedado fijados los retranqueos se realizará el correspondiente proyecto de ejecución de dos viviendas pareadas.

A.4.- SITUACIÓN

La parcela se encuentra definida en el plano 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, dentro del PGOUC, con la denominación AAD3, entre las calles de Santa Lucía y de la Moría.

A.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el artículo 61 de la ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria "Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuera preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal", y el contenido se circunscribirá a los siguientes aspectos: "Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento".

Por otro lado, en el artículo 3.3.15. del título 3 del PGOU de Comillas, se establecen las condiciones que deben cumplir los movimientos de tierra, desmontes y rellenos. Cualquier otra modificación necesitará una autorización de los servicios técnicos municipales, que podrá condicionarla a la redacción de un estudio de detalle para determinar las rasantes de la parcela.

Debido a las características topográficas del solar, se hace necesario redactar el presente estudio de detalle, para reajustar alineaciones y rasantes y poder implantar adecuadamente la edificación que se pretende construir y que, junto con el proyecto de urbanización, serán objeto de un estudio aparte.

CVE-2013-6283

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 86

Existen además pequeñas diferencias entre las superficies reflejadas en el Convenio Urbanístico, firmado el 6 de febrero de 2007, en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, de mayo de 2007 y en el plano topográfico levantado en noviembre de 2011. Se cree conveniente explicar estas diferencias en otro apartado de este documento.

Finalmente, acompaña a este estudio de detalle una propuesta de ordenación del área de cesión pendiente de urbanizar.

B.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

B.1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA Y TOPOGRÁFICA DEL SOLAR

El solar se encuentra situado en el borde noreste de la Villa de Comillas, junto a la ermita de Santa Lucía.

Presenta forma de cuña y linda por el noreste con la calle de la Moria, por el sureste con la calle de Santa Lucía y por el oeste con otra parcela de propiedad privada en la que existe una vivienda unifamiliar aislada de dos alturas, mas sótano y bajo cubierta.

Tiene una superficie total de 1.453 m².

La topografía presenta una fuerte pendiente con caída hacia el mar, y una diferencia de nivel de 7 m., medidos desde el punto más alto en la calle de Santa Lucía y el punto más bajo en la calle de la Moría.

B.2.- SERVIDUMBRES

La parcela está libre de edificaciones y no dispone de especies vegetales en su interior.

No se tiene conocimiento de la existencia de ninguna servidumbre legal.

Está dotada de los sistemas de suministro de instalaciones necesarios.

B.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela AAD3 pertenece al Ámbito de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado (AAD), del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, aprobado definitivamente en el año 2008.

Según el AAD3, el solar tiene la calificación de "Zona Residencial B". Dicha zona comprende las áreas caracterizadas por edificaciones unifamiliares adosadas, y sus datos de ordenación son:

- Superficie: 1.533 m².
- Número máximo de plantas: B + 1
- Altura máxima: 6,50 m.
- Cesiones / Superficie pública resultante: 623 m².
- Superficie privada resultante: 910 m².
- Ocupación máxima en planta: 300 m².
- Superficie edificable: 536 m².

Según el Convenio Urbanístico firmado en febrero de 2007, la distancia de la edificación a vial y colindantes es de 5 m. y la superficie pública resultante queda distribuida según el plano ED-02.

El resto de condiciones urbanísticas de aplicación son las que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2008.

B.4.- SUPERFICIES PÚBLICA Y PRIVADA RESULTANTES

Las superficies de la parcela se recogen en dos documentos diferenciados. En el Convenio Urbanístico las superficies quedan de la siguiente manera:

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 86

Superficie parcela inicial: 1.533 m²

Superficie parcela privada resultante: 910 m²

Ocupación máxima en planta de la edificación: 281 m²

En el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, la parcela se corresponde con el Ámbito de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado AAD3, y las superficies quedan repartidas del siguiente modo:

Superficie parcela: 1.533 m²

Cesiones / Superficie pública resultante: 623 m²

Superficie parcela privada resultante: 910 m²

Ocupación máxima en planta de la edificación: 300 m²

Por último, la parcela actual tiene una superficie total de 1.453 m².

La diferencia de 80 m². entre la superficie inicial y final de la parcela se corresponde con una franja de 1 m. de ancho que ya se ha incorporado a la urbanización de la calle de la Moría, según se refleja en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

Por todo ello, el reparto de superficies queda del siguiente modo:

Superficie parcela: 1.453 m²

Cesiones / Superficie pública resultante: 543 m²

Superficie parcela privada resultante: 910 m²

Ocupación máxima en planta de la edificación: 290 m²

B.5.- NUEVAS CONDICIONES DE ALINEACIÓN Y RASANTES

— Alineaciones

Se redistribuyen las superficies de cesión y privadas, incorporando a la primera una franja de 1 m. de ancho paralela a la calle de la Moría. Con esta solución se amplía el camino peatonal que ascendiendo desde la calle de Manuel Noriega, llega hasta el mirador de Santa Lucía.

Como consecuencia de lo anterior, la línea de fachada de la nueva edificación se desplaza 1 m. respecto de la alineación establecida en el AAD3, en el frente a esta calle y se mantiene el retranqueo de 5 m. con el nuevo lindero.

En el resto de la parcela, la distancia de la edificación al vial y a la parcela colindante no sufre variaciones, respetando los 5 m. de retranqueo.

— Rasantes

Frente a la calle de Santa Lucía, la rasante del terreno de la parcela privada se sitúa a una cota inferior respecto de la calle, con un desnivel en la parte más desfavorable de 1,60 m.

En la franja de cesión de 1,00 m. de ancho, paralela a la calle de la Moría, se levanta un talud con una pendiente inferior al 50 %, y sobre la parte más alta del talud, un muro de contención, que en el punto más desfavorable tiene una altura de 2,00 m.

En esta zona, la rasante del terreno de la parcela objeto de este Estudio, está 2,50 m. por encima de la calle, en el caso más desfavorable.

Entre una calle y otra, la parcela se escalona, formando una bancada intermedia de 1,50 m. de altura.

Sobre la coronación de los muros de contención, se permite la construcción de un muro de cerramiento que cumple las condiciones establecidas en el artículo 3.3.16 para cierres de fincas.

En el resto de la superficie de cesión, las rasantes del terreno se adaptan a las rasantes de la acera de los dos viarios mediante taludes con pendientes inferiores al 50 % y un área con una pendiente no superior al 2 % para permitir la maniobra de los vehículos.

En el plano ED-05 se indican las nuevas alineaciones y en los planos ED-06 y ED-07 se indican las nuevas rasantes del terreno.

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 86

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN A COLINDANTES

Teniendo en cuenta el artículo 3.1.7. del título 3 del PGOU de Comillas, debemos considerar la rasante del terreno de la parcela colindante como la línea que discurre a una distancia no inferior a 1,00 m. por debajo de la cara inferior del forjado de planta baja de la vivienda.

Por tanto, en el lindero medianero, la cota superior de la rasante del terreno de la parcela de uso privado queda muy por debajo de la rasante de la parcela con la que linda, por lo que no afecta a colindantes.

En la sección T1', en plano ED-07, están indicadas las dos rasantes.

B.7.- JUSTIFICACIÓN DE NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN EFECTUADA POR EL PLAN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica las siguientes condiciones urbanísticas, fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas:

- Usos permitidos
- Clasificación y calificación del suelo
- Aprovechamiento y edificabilidad del suelo
- Superficie de cesión

Tampoco aumenta los siguientes parámetros urbanísticos:

- Ocupación máxima de la edificación
- Altura y número máximo de plantas.

INDICE DE PLANOS REFUNDIDO

- ED 01 - Plano de situación. Ordenación, usos, normativa y gestión
- ED 02 - Estado actual. Alineaciones y retranqueos
- ED 03 - Estado actual. Rasantes del terreno. Secciones longitudinales
- ED 04 - Estado actual. Rasantes del terreno. Secciones transversales
- ED 05 - Alineaciones, retranqueos y rasantes. Planta
- ED 06 - Rasantes del terreno. Secciones longitudinales
- ED 07 - Rasantes del terreno. Secciones transversales
- ED 08 - Propuesta de ordenación. Planta
- ED 09 - Propuesta de ordenación. Implantación de la edificación
- ED 10 - Propuesta de ordenación. Alzados".

Contra la citada resolución aprobatoria del estudio de detalle, que agota la vía administrativa, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Alcaldía del ayuntamiento de Comillas, en el plazo de un mes, o bien 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.

Ambos plazos deben 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, 15 de abril de 2013.
La alcaldesa, María Teresa Noceda.

2013/6283

CVE-2013-6283