

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2013-17989 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana.*

En sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 25 de octubre de 2013, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

El acuerdo queda condicionado, con carácter resolutorio, a que los propietarios sometan, en el plazo de dos meses a la aprobación del Ayuntamiento un expediente de normalización de fincas y un proyecto de urbanización para dotar a las parcelas de los servicios necesarios para su consideración como solar, y exista compromiso de ejecución del nuevo vial.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la memoria de la modificación y la relación pormenorizada de documentos que contiene como anexo al presente edicto.

El acto a que se contrae esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo puede interponer Vd. los siguientes recursos:

Contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Cualquier otro que estime procedente (artículo 58.2 de la Ley 4/1999).

Comillas, 20 de noviembre de 2013.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

ANEXO

MEMORIA

01. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual Nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas que a continuación se describe.

Se presenta tras realizar el trámite del Procedimiento Ambiental, mediante la Memoria Resumen Ambiental remitida desde el Ayuntamiento de Comillas, en aplicación de la legislación estatal y autonómica correspondiente (Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente; Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado de Cantabria, y Decreto de Cantabria 19/2010 de 18 de marzo). Este trámite finalizó satisfactoriamente, tras la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 26 de mayo de 2011, "mediante la que se estima que la Modificación Puntual nº5 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente".

PROMOTOR Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

Esta Modificación Puntual se redacta a instancias del equipo de gobierno municipal, siguiendo sus indicaciones y directrices en materia de política urbanística dentro de los límites establecidos al efecto en la Legislación vigente, en especial la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y sus modificaciones posteriores (en adelante, LOTRUSCA).

Esta propuesta de modificación se redacta por encargo del Ayuntamiento de Comillas, con CIF P-3902400-E, y domicilio en plaza Joaquín del Piélago 1, 39520 Comillas (Cantabria), al Equipo Redactor integrado por don Alberto García Ahijado, arquitecto COACAN número 1709 y don Javier Calvo Sánchez, letrado en ejercicio, con número de Colegiado 2028.

OBJETO

El objeto de este documento es iniciar la tramitación urbanística, según la LOTRUSCA, de la propia Modificación Puntual, con sus pasos correspondientes.

La documentación integrante de esta Modificación Puntual contiene "las determinaciones y la documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente", cumpliendo así con lo establecido en el artículo 83.2 de la citada LOTRUSCA.

02. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. Antecedentes y explicación.

El Ayuntamiento de Comillas cuenta con Plan General de Ordenación Urbana en vigor desde el año 2008 (Aprobación Definitiva C.R.O.T.U. 30/06/2008, publicación B.O.C. 03/09/2008, en adelante PGOU2008), adaptado a la LOTRUSCA. La puesta en marcha de un documento de esta importancia siempre es positiva, y los primeros momentos suelen evidenciar matices que no eran evidentes antes de su aplicación, lo cual marca el camino para las correcciones que puedan ser necesarias.

En este sentido, el área objeto de esta Modificación Puntual es una zona al este del núcleo de Ruiseñada, sitio conocido como "El Valle", con clasificación como Suelo Urbano Consolidado y una superficie aproximada de 11.400 m², siendo de aplicación la ordenanza de Núcleo Rural (Sección 11ª Zona de Núcleos Rurales (Código: UNR) - página 12083 del BOC 30.09.2008-).

El PGOU2008, tanto en su extensa memoria como en el articulado correspondiente a la ordenanza de núcleos rurales, se vuelca en motivar cuales han sido los criterios decisorios para

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

ampliar los núcleos urbanos existentes, siempre bajo la premisa de conservar su naturaleza y morfología, respetando la trama existente, para lo cual se evita expresamente la apertura de nuevos viales, hasta el punto de declarar expresamente que en los núcleos rurales "la red viaria existente en los núcleos se mantiene en su totalidad, ya que sus características internas y la dinámica actual no aconseja proponer nuevas alineaciones" (artículo 5.3.56 apartado ordenación).

Las ideas que impregnaron las decisiones del planificador venían imbuidas por los criterios fijados en el Plan de Ordenación del Litoral (P.O.L.), con expresas referencias a la especial atención a la morfología de los núcleos, en los casos de ampliación de sus suelos urbanos, creciendo en sentido contrario a la costa, hacia aquellos lugares carentes de protección y con pendientes más suaves.

Todos estos núcleos rurales han sido clasificados por el PGOU2008 como suelo urbano consolidado, al no requerir un reparto de beneficios y cargas, y porque además, se trataba de parcelas que se apoyaban sobre el viario existente, garantizando de esta forma el cumplimiento del objetivo de promover la continuidad de la trama, sin generar nuevos viales.

Debe tomarse conciencia de la peculiar orografía de estos núcleos, y de la existencia de un parcelario complejo. En casos como el que nos ocupa, las situaciones problemáticas (por geometría o morfología de las parcelas), siempre se pueden resolver a través del mecanismo de la normalización de fincas, instrumento de gestión aplicable al suelo urbano consolidado.

El análisis íntegro y pormenorizado del PGOU2008 ha permitido constatar que no existe dentro de los núcleos rurales ningún sector de suelo urbano no consolidado, cuyas fichas figuran con todo detalle en la página 12132 y siguientes del BOC 30.09.2008.

A partir de la anterior exposición de hechos, lo cierto es que el Ayuntamiento ha detectado, en el ámbito del núcleo de El Valle (Ruiseñada), una clara contradicción entre el texto del Plan y sus planos, ya que en los planos n. 11 y 12 relativos a "Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en suelo urbano y urbanizable", una bolsa de suelo de unos 11.400 m² aparece grafiada con un trazo discontinuo con la leyenda "área a reparcelar", incorporando, además, un vial de nueva creación, con una geometría artificiosa, ajena a la vialidad propia del núcleo rural en el que se ubica, con un problema de accesibilidad por pendientes, y sin relación con los viales existentes.

No es este el momento de analizarlo con detalle, pero introducir un área a reparcelar con un vial de nueva creación en Suelo Urbano Consolidado, da lugar a problemas de gestión complejos de resolver.

En todo caso, el Ayuntamiento ha tenido ocasión de revisar con detalle toda la documentación que integran las fases previas a la Aprobación Definitiva del PGOU2008, constatando que este "área a reparcelar" tuvo su origen en la situación existente en el parcelario catastral en el año 2007. En esa fecha, dentro de esa área, existían parcelas que no cumplían con la parcela mínima, o que no tenían acceso directo a la vía pública, o que por su configuración eran difícilmente edificables. Mas concretamente, esta denominación tan particular vino motivada por la existencia de tres parcelas sin acceso desde los viales existentes (polígono 18 de urbana, parcelas 168, 178 y 179), y cierta irregularidad en el parcelario que afectaba a otras cuatro parcelas (parcelas 167, 169, 171 y 172 del mismo polígono 18), todo ello perfectamente reflejado en el plano nº 4 de la documentación gráfica adjunta.

Sin embargo, como antes se señalaba, es la puesta en marcha del planeamiento lo que marca el devenir del mismo y sus decisiones. En este caso, la solución al problema de las parcelas sin accesos ha venido de la mano de los propios propietarios de la zona, que han ido comprando las parcelas "interiores" y algunas de las "irregulares", de modo que a fecha actual, ninguna propiedad queda sin acceso directo a los viales existentes, dado que las parcelas problemáticas han sido absorbidas por otras parcelas colindantes, garantizando el acceso a las mismas. Además, dos de las cuatro con geometría irregular han sido adquiridas por las parcelas colindantes, quedando tan sólo dos parcelas por regularizar, que podrán someterse a una normalización de fincas para lograr una mejor geometría.

Es evidente que, en lugar de acometer los trabajos planteados en el PGOU2008 para solventar el problema de las parcelas interiores, ha sido la propia evolución del parcelario y la

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

propiedad quienes han solucionado la situación, de una manera menos traumática para el núcleo, y con menos gestión por parte de los afectados.

Por otra parte, interesa destacar que el Ayuntamiento cuenta con el compromiso de todos los propietarios afectados por este "área a reparcelar" para la presentación de un proyecto de normalización de fincas, como figura propia y genuina del Suelo Urbano Consolidado, a través de la cual es factible resolver los pequeños ajustes (como la geometría irregular), de modo que todas las parcelas puedan ser edificables en las mejores condiciones de aprovechamiento posibles. Debe reseñarse que, por la composición y estructura de la propiedad, así como por el tipo de vivienda demandada en la zona, es previsible que se construyan menos viviendas de las permitidas por el PGOU, pues se trata de una zona en que prima -según dice, por otra parte, el propio PGOU- la calidad a la cantidad, y atrae a potenciales compradores que demandan viviendas aisladas y con amplias superficies de desahogo en la parcela.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Por lo anteriormente expuesto, la presente Modificación Puntual propone la eliminación de la denominación de "área a reparcelar" y el vial de la zona referida, toda vez que la situación que originaba tal denominación ya se ha solventado, y porque tal y como se ha señalado, la apertura de un nuevo vial contraviene los principios inspiradores de la conservación de los núcleos rurales, tanto por ser ajeno a la propia morfología del núcleo, como por el desnivel que propone, incumpliendo la Ley 3/1996 de Accesibilidad de Cantabria y el R.D. 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Dado que el vial se trazó para facilitar el acceso a todas las parcelas incluidas en el "Área a reparcelar", y ahora todas las propiedades cuentan con acceso desde vial público, esta es la alternativa que se presenta a la supresión viaria. De este modo, dos propiedades accederían por la CA-362 al Norte (171 y 180-179-178), otras dos por el vial municipal al Oeste (170 y 167-168), y otras dos por el vial municipal al Sur (169 y 172-173), el cual también daría acceso a una de las parcelas de las incluidas en el "área a reparcelar" pero no afectadas por el vial del PGOU2008 (la 257), mientras la otra (la 259) accedería por el vial público que la conecta con el núcleo en su esquina suroeste.

Para las parcelas cuyo acceso se produce desde la Carretera Autonómica CA-362, se hacen propias las consideraciones del informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, que indica que "se permitirá un único acceso en un punto que mejore la solución planteada antes de la modificación, considerando que el punto más adecuado es el límite entre las parcelas 171 y 180-179-178". Este será al único acceso que se producirá desde la CA-362, tal y como se indica en el "plano de accesos" de la documentación gráfica.

En el momento de materializar la edificabilidad correspondiente a las parcelas, deberán cumplirse las distancias establecidas para la línea de edificación respecto a la CA-362, además de las especificaciones de articulado del PGOU2008, en especial lo indicado en la ordenanza de "Núcleo Rural", que corresponde a esta zona. Cada una de las parcelas deberá resolver sus conexiones a los servicios, así como las obras necesarias para optimizar su propio acceso, pudiendo igualmente unirse dos o más propietarios para acometer los trabajos relativos a los servicios y accesos de manera conjunta, siempre con la supervisión y autorización del Ayuntamiento de Comillas, como último responsable de la autorización de las conexiones a los servicios urbanos.

Esta modificación afecta a los planos en los cuales se incluye esta "área a reparcelar", que son los números 11 y 12, cuyas copias modificadas se incluyen en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual, con los números 11A y 12A.

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

POSICIÓN MUNICIPAL y actos propios.

Como parte de la "historia urbanística" de esta área, debe reflejarse que los propietarios del área se han dirigido al Ayuntamiento de Comillas en varias ocasiones, para intentar desbloquear la situación, exigiendo una respuesta municipal ante la evidencia que se trata de parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado y exigiendo una solución.

En este sentido, en la Resolución de Alcaldía emitida por el Ayuntamiento de Comillas con fecha 01 de diciembre de 2008, hay un posicionamiento claro acerca de que se trata de Suelo Urbano Consolidado a desarrollar por los mecanismos fijados en Ley 2/2001, concretado en la necesidad de tramitar un proyecto de normalización de fincas, además de las obras necesarias para garantizar la conexión a los servicios. Sin embargo, la existencia de un vial de nueva creación, innecesario y negativo como se ha señalado, complicaba la gestión a través de un proyecto de normalización de fincas, por lo que el Ayuntamiento de Comillas y el conjunto de propietarios, se encuentran ante una difícil salida, más aún cuando el PGOU2008 es claro al señalar que se trata de Suelos Urbanos Consolidados

Sin embargo, como ya se ha adelantado, la solución es fácil en este momento, pues tal y como se ha descrito anteriormente, aunque el parcelario en el momento de aprobación del PGOU2008 dejaba cuatro parcelas con condición de "interiores" en la manzana, es decir, sin acceso directo a vial, en los últimos dos años la situación de la propiedad en esa zona ha variado, llegando a la desaparición de las propiedades sin acceso existente. La acumulación de las parcelas en manos de unos pocos propietarios (se ha pasado de 12 propiedades a tan solo 6 propietarios), ha conseguido que todas las propiedades tengan acceso directo desde los viales existentes.

Esta modificación no constituye cambio alguno en la clasificación del suelo del PGOU2008 de Comillas, por lo tanto no da lugar a una revisión de planeamiento según lo establecido en el artículo 82.3 de la LOTRUSCA. Tampoco produce efectos sobre el planeamiento vigente, al no modificar ningún parámetro del mismo, lo cual se indica a los efectos de lo establecido en el artículo 83.2 de la citada Ley.

Por último, debe reseñarse que, detrás de esta modificación tramitada por el Ayuntamiento de Comillas, existe el consenso de todos los propietarios, fruto de un equilibrio de intereses entre quienes no tienen prisa alguna en construir en sus parcelas, y quienes por el contrario desean materializar los aprovechamientos del PGOU cuanto antes. Esta decisión consensuada, dará lugar a la posterior presentación de un proyecto de normalización de fincas que cuente con el visto bueno del Ayuntamiento, agilizando la gestión de la zona.

04. Conclusiones

Como se ha señalado a lo largo de este documento, la urgencia de la tramitación para el Ayuntamiento de Comillas es máxima, dado que las directrices marcadas para esta zona de Ruiseñada por el PGOU 2008 son altamente gravosas para los propietarios, y la apertura de un vial ajeno a las características propias del núcleo sería contraproducente con la intención de mantenimiento de las características morfológicas del mismo, y de un grave impacto paisajístico dada la topografía del lugar. Por ello, la Modificación Puntual que se propone logrará desbloquear una situación extraña para un grupo de propietarios y para el propio Ayuntamiento, dado que actualmente el PGOU2008 obliga a una actuación innecesaria para el desarrollo de la zona.

El Ayuntamiento de Comillas entiende, que una solución que pase por el mantenimiento de la vialidad actual del núcleo, sin la incorporación de una nueva carretera de sección y geometría ajena a la realidad de la zona rural en la que se asienta, incumpliendo la legislación vigente sobre accesibilidad, y con un serio impacto paisajístico en la zona, sería muy positiva para el núcleo y para el municipio, eliminando el impacto ambiental que la propuesta dibujada en el PGOU supone, y no suponiendo ninguna otra afección, tal y como ha constatado la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de Cantabria.

MARTES, 10 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC NÚM. 236

Por ello, se hace entrega del presente documento, a lo largo de cual se realiza la completa justificación de la modificación propuesta, para su tramitación por los órganos correspondientes del Ayuntamiento de Comillas, de modo que la propuesta pueda llegar a buen fin en el menor tiempo posible.

Comillas, junio de 2011
Ayuntamiento de Comillas
Equipo redactor

RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN:

— Documentación gráfica:

00 Término municipal de Comillas - Ruiseñada: S/E

01 PGOU Comillas 2008 - plano ordenación: Esc. 1/2.000

02 Estado del parcelario en 2008: Esc. 1/500

03 Estado del parcelario actual: Esc. 1/500

04 Plano de Accesos: Esc. 1/500

11A Modificación del plano número 11 del PGOU2008: Esc. 1/2000

12A Modificación del plano número 12 del PGOU2008: Esc. 1/2000

[2013/17989](#)