

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2018-5215** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Paseo El Jarón, 3A.*

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 el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 07/03/2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, referente a la parcela en El Jarón, 3A, referencia catastral 6050006UP9065S0001OL, 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 la parcela con referencia catastral 6050006UP9065S0001OL, situada en El Jarón, 3A, con el objeto de adaptar, reajustar o modificar alineaciones y rasantes así como ordenar los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

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:

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

“ESTUDIO DE DETALLE  
PARA AMPLIACIÓN DE CUBRICIÓN DE TERRAZA EN FINCA Y JARDINES  
A CONSERVAR FICHA “F”

PERTENECIENTE P.G.O.U de Comillas

EN LA PARCELA REF CATASTRAL: 6050006UP9065S0001OL

**ÍNDICE**

ÍNDICE.....	1
1 OBJETO Y PROMOTOR.....	3
2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
3 ORDENACIÓN.....	5
3.1 Ficha catálogo Fincas y Jardines a Conservas .....	8
4 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA.....	11
5 DECLARACIÓN SOBRE NORMATIVA URBANÍSTICA.....	12
PLANOS.....	13

**1 OBJETIVO Y PROMOTOR**

Mediante el presente documento se pretende definir la ampliación de la cubierta de la terraza sita Paseo del Jarón 3- A, según dirección catastral

ref: **6050006UP9065S0001OL**.

La iniciativa del desarrollo de este Estudio de Detalle parte de la propiedad formada por don José M<sup>a</sup> Noriega Aldecoa, con DNI: 24.404.106-W

El objetivo de la propiedad, es tramitar este estudio de detalle para solicitar ampliar la cubierta de la terraza norte, que en la actualidad posee una cubierta mínima de 4,90 m<sup>2</sup>, que computa al 50%, 2,45 m<sup>2</sup>.

La nueva cubierta abarcaría la totalidad de la superficie de terraza que en la actualidad es de 14,02 m<sup>2</sup> y que computaría aumentando la edificabilidad de la vivienda en 5 m<sup>2</sup>.

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

Superficie terraza: 14.02 m<sup>2</sup>

Superficie cubierta actual: 4.9m<sup>2</sup>

Nueva cubierta sup.: 14.02

Aumento de la edificabilidad: 5m<sup>2</sup>

La posición de la vivienda elevada sobre el terreno y muy expuesta a los temporales del norte puro donde la fachada norte sufre una gran exposición, hacen que la puerta de la terraza sufra constantes problemas de filtraciones debido a una protección insuficiente.

La solución descrita en planos para el aumento de la proyección de cubierta se plantea resolver mediante la colocación de un único pilar situado a 5 metro del cierre de la vivienda colindante con la que esta vivienda comparte medianera.

A fin de conseguir la aprobación del aumento de superficie se presenta este estudio de detalle al tratarse de una vivienda inscrita en el catálogo del PGOU de Comillas como Fincas y Jardines a conserva.

## **2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO – CATÁLOGO DE FINCAS Y JARDINES A CONSERVAR.**

La vivienda se encuentra en parcela situada en la calle Jerónimo, nº 5 de Comillas, o según catastro en el Jarón 3 –A.

La vivienda posee fachadas a Norte, Oeste y Este al jardín de la vivienda y es medianera con la vivienda situada en su fachada oeste.

La parcela tiene acceso rodado desde la calle San Jerónimo, y acceso peatonal desde la Calle Calvo Sotelo, desde el cual se accede a la vivienda salvando un fuerte desnivel, puesto que la vivienda se encuentra en un alto mirando al norte.

El salto topográfico desde la vivienda situada próxima a la cota 50 m de altitud con la calle Calvo Sotelo es de unos 25 m.

## **3 ORDENACIÓN.**

### **Normativa urbanística:**

La parcela se encuentra situada en Suelo Urbano, Zona Residencial “F”- Fincas y Jardines a conservar, según el Plan General de Comillas, aprobado el 30 de Junio de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 de Septiembre de 2008.

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

**Marco normativo:**

- Ley 141/1991 de Condiciones mínimas de habitabilidad de Cantabria.
- Ley 3/1996 de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 61/1990 de accesibilidad.
- Ley 11/1998 del Patrimonio de Cantabria.

**Planeamiento de aplicación:**

<b>Ordenación de Recursos Naturales y del Territorio</b>	
Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de ordenación de Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
<b>Ordenación Urbanística</b>	Pgou Comillas
Categoría, Calcificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Categoría	Zona residencial "F"- Fincas y Jardines a conservar.
	No es de aplicación
<b>Normativa Básica y Sectorial de aplicación</b>	

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

#### Justificación Urbanística:

La calificación según el Plan General de Ordenación Urbanística de Comillas, aprobado el 30 de Junio de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 de Septiembre de 2008, es de **Suelo Urbano, Zona Residencial "F", Fincas y Jardines a Conservar, Ficha nº 29**, siendo sus parámetros relevantes los siguientes:

- **Ordenanza de aplicación:** Zona Residencial "F".
- **Actuaciones permitidas:** Rehabilitación de la edificación catalogada y ampliación existente o nueva edificación.
- **Condiciones de gestión:** Ordenación de volúmenes de la ampliación o nueva edificación mediante Estudio de Detalle.
- **Parámetros reguladores:**
  - o Edificabilidad: 100 m<sup>2</sup> construidos
  - o N° máximo de plantas: B+1
  - o Otras condiciones: En ampliación de catálogo o edificio aislado.
- **Condiciones de uso:** Las generales de la ordenanza.
- **Protección de espacio libre:** Ambiental.

La edificabilidad nueva es de 5,00 m<sup>2</sup>, inferior a los 100 m<sup>2</sup> construidos en ampliación de edificio o edificio aislado

- Área de terraza cubierta actual: **4,90 m<sup>2</sup>** computable a edificabilidad 50% **2,45 m<sup>2</sup>**.
- Área de terraza y cubierta propuesta: **14,02 m<sup>2</sup>** computable a edificabilidad 50% **7,01 m<sup>2</sup>**.
- **Aumento de la edificabilidad: 5,44 m<sup>2</sup>**.

Distancia a colindantes 5 m.

El proyecto de aumento de cubierta en terraza norte respeta el entorno protegido, no viéndose afectados ni el arbolado, ni la vegetación existente.

#### 3.1

##### CATÁLOGO DE FINCAS Y JARDINES A CONSERVAR

El presente Catálogo contiene aquellas fincas y jardines privados de interés que por sus valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos, culturales o porque contribuyen a mantener la presencia de la vegetación en la Villa conformando un ambiente que la caracteriza, deben ser conservadas por

formar parte inseparable del paisaje cultural de Comillas. Las fichas del catálogo, complementan la ordenanza de la "Zona residencial F" en suelo urbano, determinan las actuaciones permitidas, las posibilidades de edificación, las condiciones de gestión y uso y establecen los parámetros para la intervención en cada una de estas fincas, atendiendo a las condiciones particulares y valores histórico-artístico de la edificación y la jardinería, así como los aspectos ambientales.

Así mismo, las fichas establecen el régimen de protección del espacio libre, si bien, con carácter general, cualquier intervención en estas fincas deberá respetar el entorno protegido, realizar un estudio pormenorizado del arbolado y la vegetación existentes y evaluar la forma en que pueden resultar afectados por la intervención.

El régimen de protección para estos espacios libres se establece en el capítulo 3.6 de las Normas Urbanísticas se ha conformado con dos grados con distinto nivel de protección:

#### **Jardín Histórico.**

En esta categoría se incluyen los parques y jardines asociados al Parque de Sobrellano, por conformar un conjunto unitario con el mismo.

#### **Ambiental.**

En esta categoría se incluyen los jardines, patios, huertos y espacios libres de interés del casco histórico así como de las villas situadas en su entorno.

En el plano "Espacios libres privados" correspondiente al Casco Histórico se señalan los espacios incluidos en alguno de los dos niveles descritos.

Se han desarrollado dos fichas correspondientes a los espacios catalogados como Jardines Históricos, el Parque de Sobrellano y las fincas asociadas históricamente al mismo, y la finca de la Universidad Pontificia, en donde se definen los criterios a seguir para su conservación.

La finca de la Universidad Pontificia y dos fincas colindantes, incluidas dentro de la calificación de Fincas y Jardines a Conservar - Zona Residencial F, se encuentran comprendidas dentro de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Universidad Pontificia de Comillas del POL, que se desarrollará mediante un Plan Especial o Proyecto Singular que contemplará los criterios y propuestas establecidos en el apartado 7.3 de la Memoria.

#### **4 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA.**

La ampliación de la cubierta de la Terraza Norte se realizará con los mismos materiales que los presentes en la Vivienda y en la actual cubrición.

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

Materiales: Madera laminada gl 24 acabado barnizado.

Cobertura de cubierta de Teja árabe curva igual a la edificación.”

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.

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

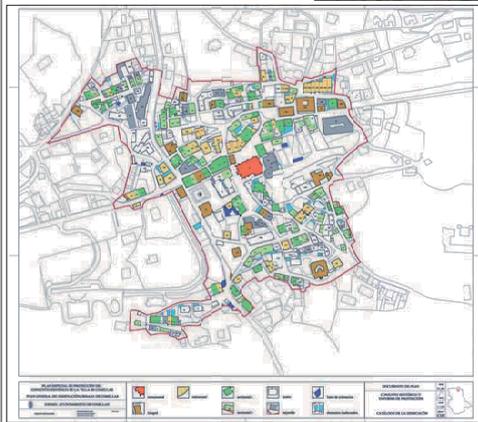
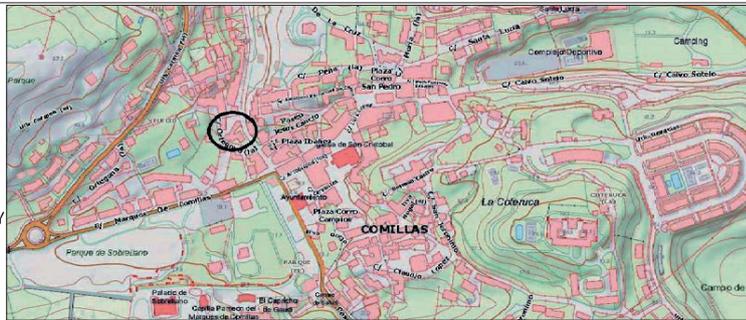
Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente

Comillas, 22 de marzo de 2018.

La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



COMILLAS CATALOGO EDIFICATORIO

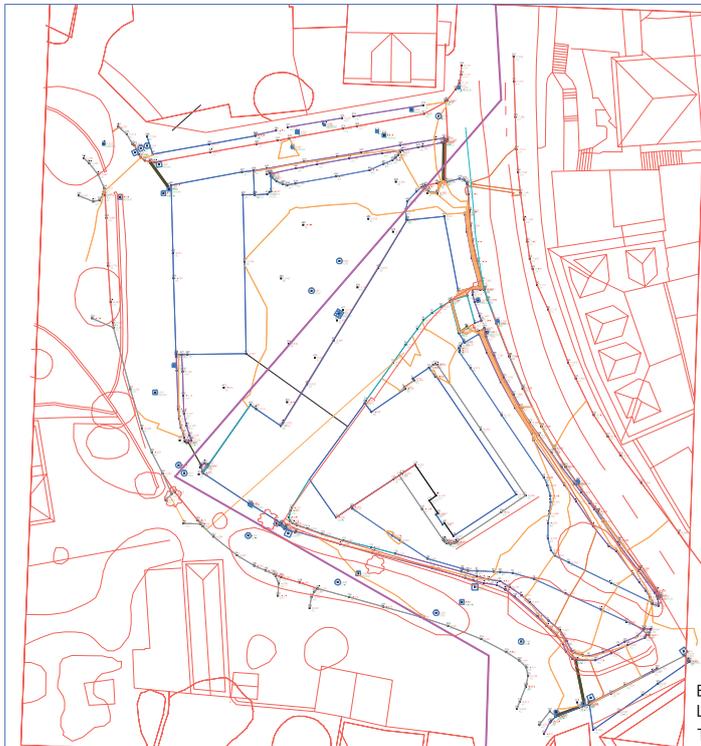
ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO CONVENIO DEL POUU DE COMILLAS  
COMILLAS - CANTABRIA  
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FECHAS: ...

plano 00  
PU ..

2017 FEBRERO  
PROMOTOR:  
HERMANOS ZUBIAGA

IQ



ESTADO ACTUAL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

- ACERA
- BORDEADO
- CALLE
- CALLE DE NIVEL
- CURVA DE NIVEL MAESTRA
- EDIFICIO
- MURO DE PIEDRA
- REJILLA
- ARQUETA
- ARQUETA GAS
- ARQUETA IBERDROLA
- INSCRIPCIÓN
- ARQUETA SANEAMIENTO
- ARQUETA TELEFÓNICA
- ARQUETA VIEGO

ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO CONVENIO DEL POUU DE COMILLAS  
COMILLAS - CANTABRIA  
ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO

FECHAS: ...

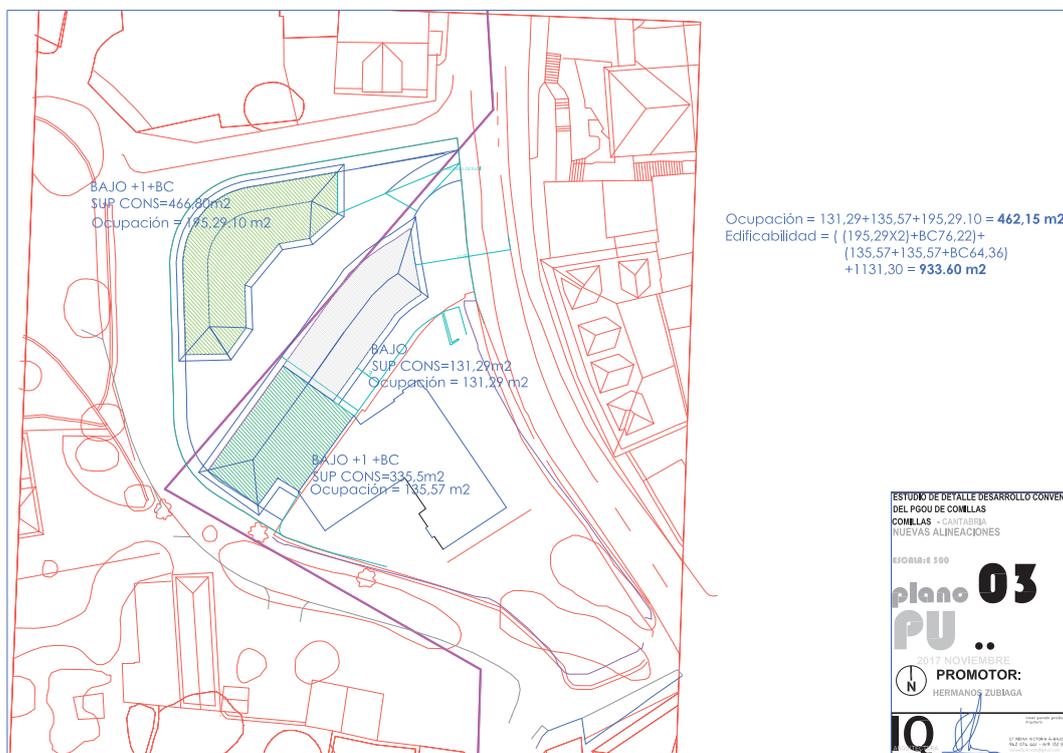
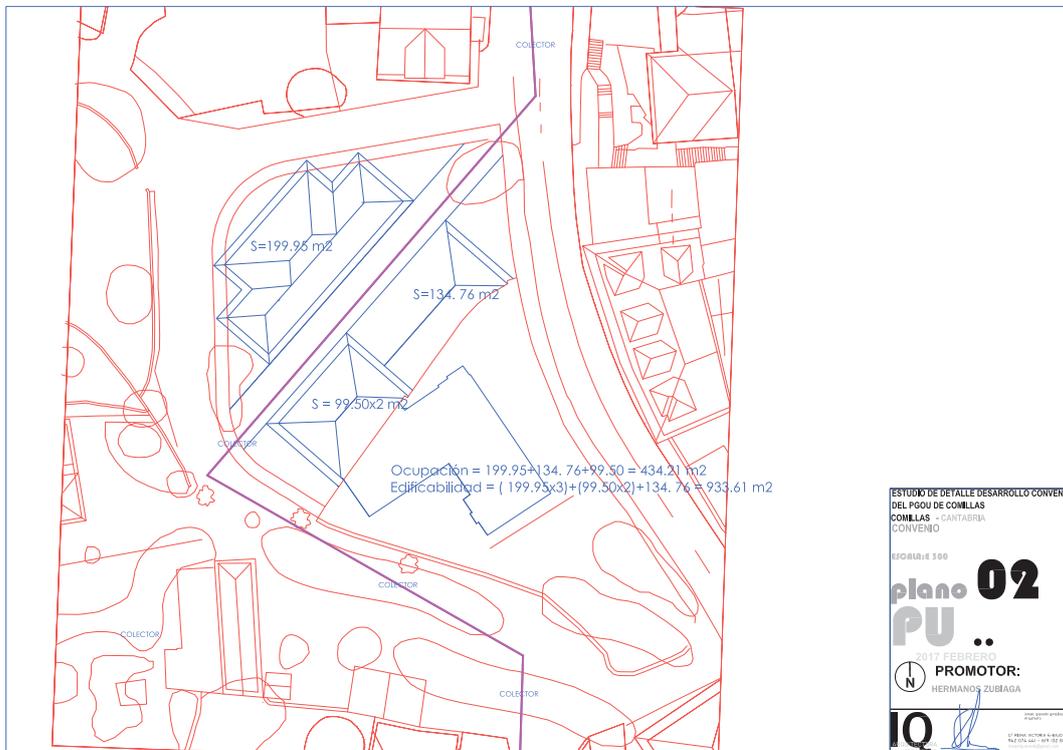
plano 01  
PEA ..

2017 FEBRERO  
PROMOTOR:  
HERMANOS ZUBIAGA

IQ

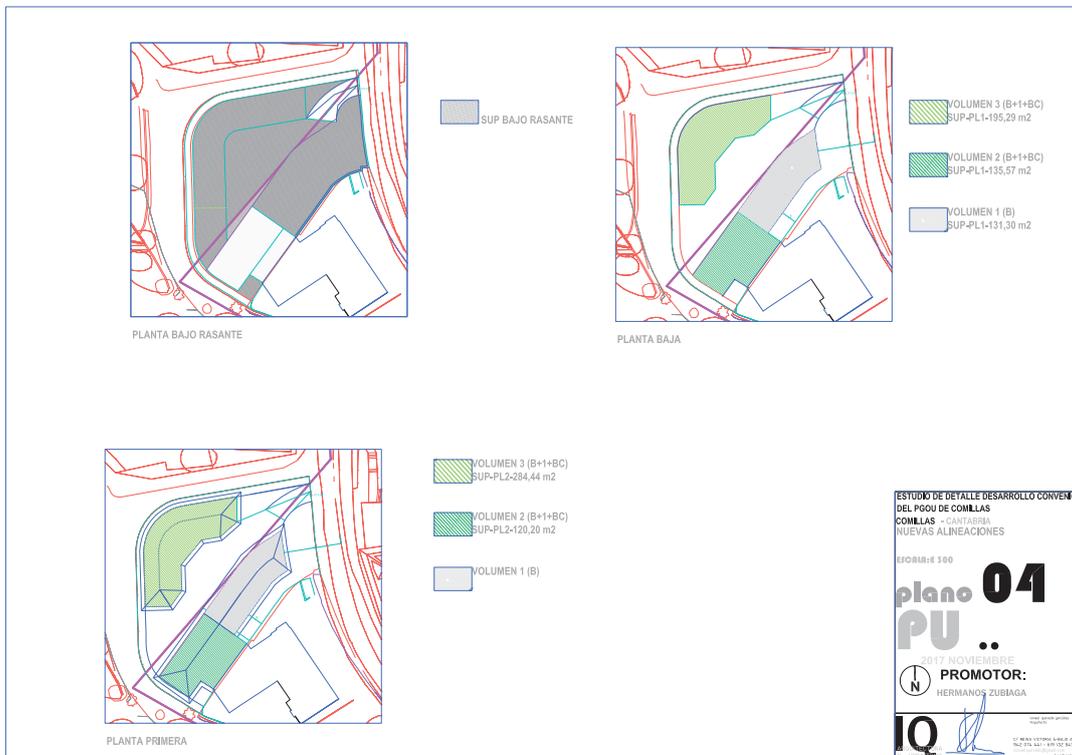
CVE-2018-5215

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120



CVE-2018-5215

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120



ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO CONVENIO DEL PISO DE COMILLAS COMILLAS - CANTABRIA NUEVAS ALINEACIONES

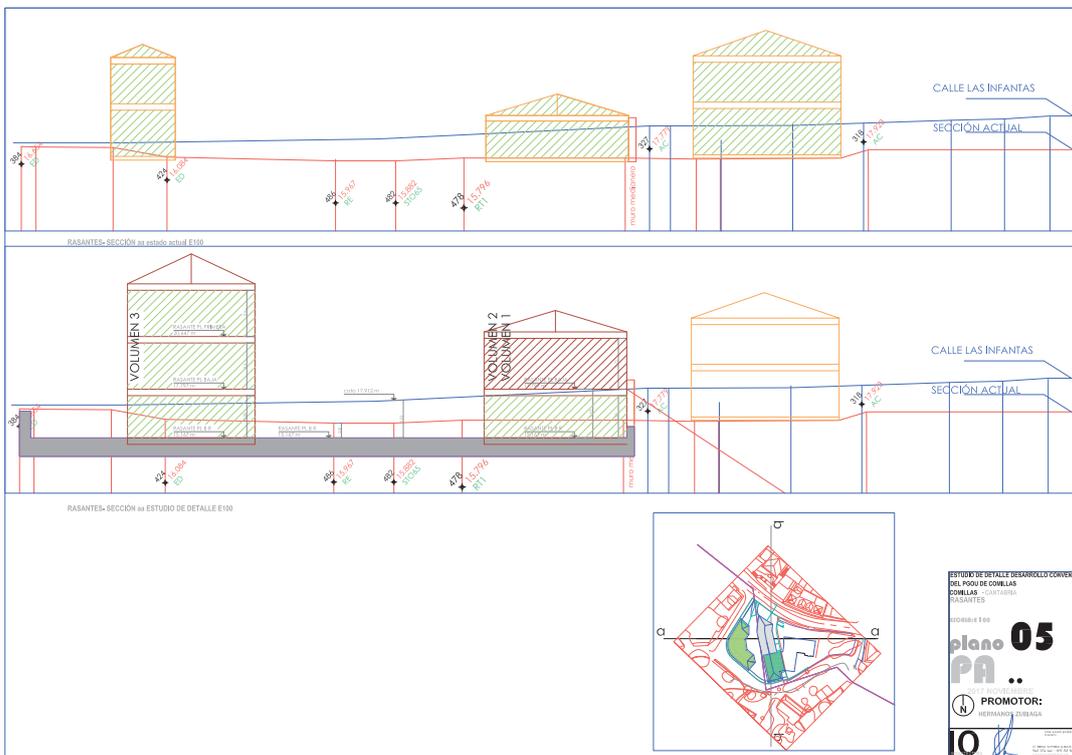
ESCALA: 1:500

**plano 04**  
**PU**

2017 NOVIEMBRE

PROMOTOR: HERMANOS ZUBAGA

**IQ**



ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO CONVENIO DEL PISO DE COMILLAS COMILLAS - CANTABRIA NUEVAS ALINEACIONES

ESCALA: 1:500

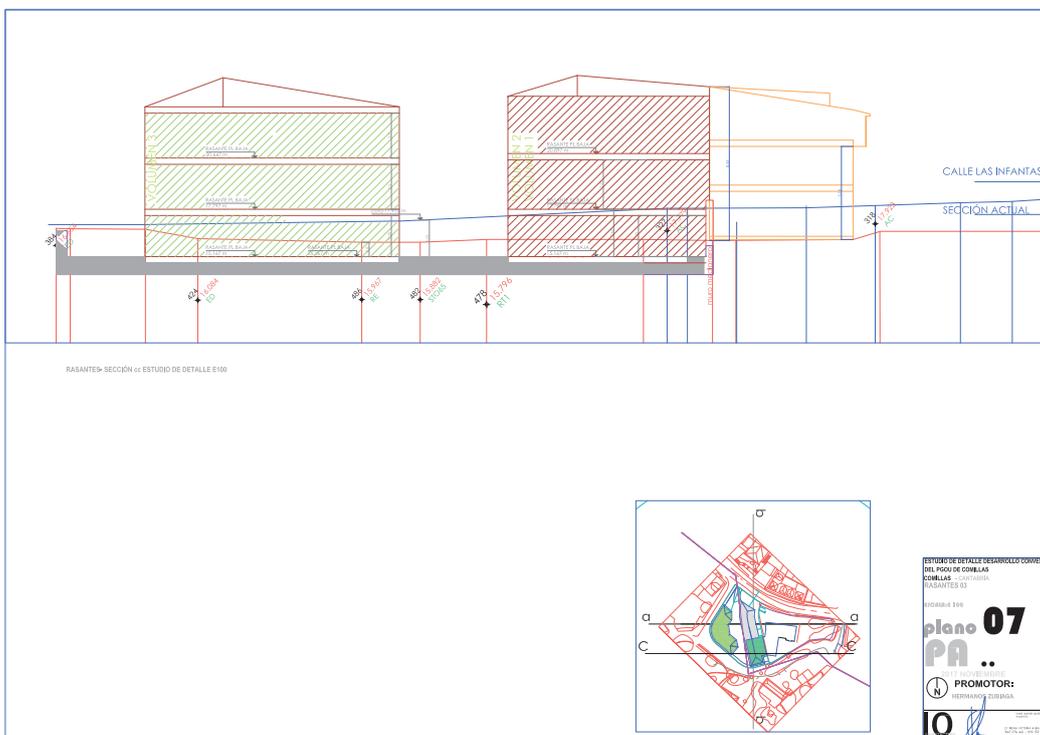
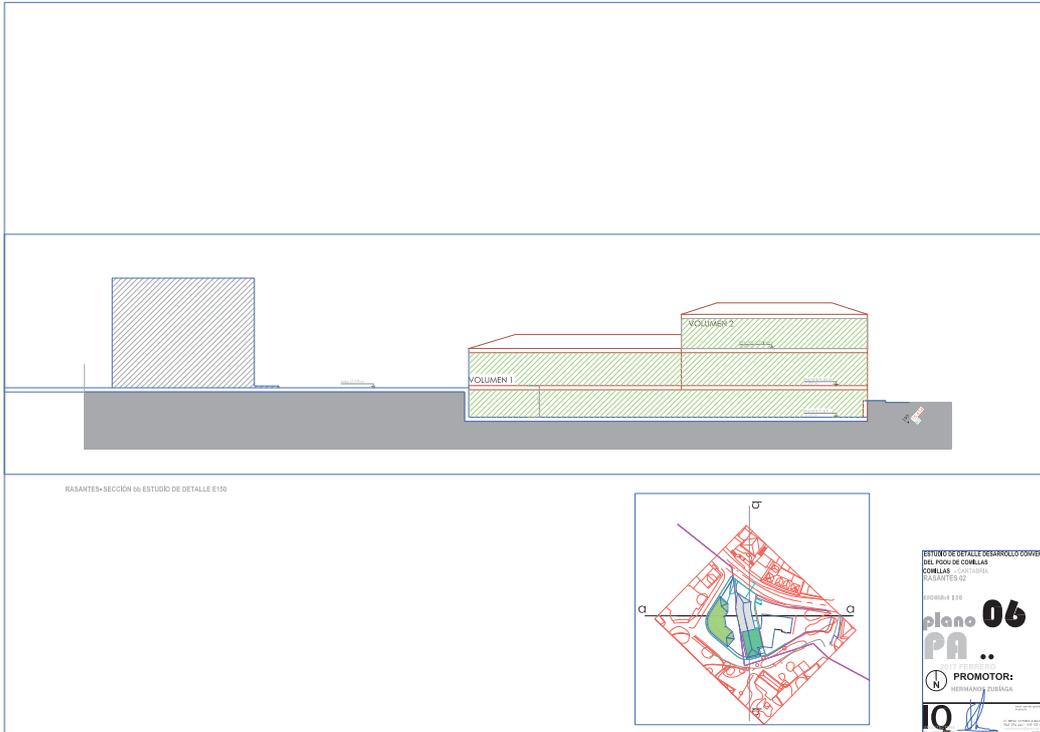
**plano 05**  
**PA**

PROMOTOR: HERMANOS ZUBAGA

**IQ**

CVE-2018-5215

MIÉRCOLES, 20 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 120



2018/5215

CVE-2018-5215