

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2021-6705 *Subsanación del anuncio de aprobación definitiva de modificación de Estudio de Detalle en el paseo Jesús Cancio, 38. Expediente 3107/2019.*

En el Boletín Oficial de Cantabria n.º 121, de fecha 24 de junio de 2021, se publicó el anuncio de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que afecta a la parcela sita en el Pº Jesús Cancio, 38, referencia catastral 5953013UP9055S0001ZG. En dicho anuncio no se publicó la documentación gráfica de carácter normativo, lo cual ha de ser subsanado.

En consecuencia se publica el presenta anuncio se subsanación completándolo.

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 en sesión ordinaria de fecha 27/05/2021, se acordó:

"Aprobar definitivamente la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente según acuerdo de Pleno de 7/3/2018 en el sentido de modificar el volumen denominado "D" del Estudio de Detalle, pasando la edificación (volumen "D") de tener una cubierta plana con una altura del alero de 3,82 m. a una cubierta a un agua con una altura alero de 4,91 m".

La Modificación del Estudio de Detalle, promovida por doña Esperanza Lladó García-Lomas, está suscrita por los arquitectos Luis Alberto Alonso Ortiz y Joaquín Barrientos Barquín, y su memoria dice así:

“1.- DATOS GENERALES.

1.0.- Antecedentes.

- 2017, 02 de agosto. Registro de entrada en el ayuntamiento de Comillas del documento “Estudio de Detalle Ordenación de Volúmenes, solar en c/ Jesús Cancio 38. Comillas”. Promovido por don Mario Martín González. (EXP. 567/2017)
- 2017, 29 de noviembre. Resolución de Alcaldía de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.
- 2018, 10 de agosto. Concesión de Licencia de Obra para la Rehabilitación Integral de vivienda en calle Jesús Cancio. (Se adjunta Documento)
- 2019, 27 de agosto. Registro de entrada en el ayuntamiento de Comillas del Cambio de Titularidad del expediente de Obra Mayor 795/2018 a nombre de la nueva propiedad del inmueble: doña Esperanza Lladó García-Lomas.

1.1.- Objeto de la modificación.

El anterior propietario del inmueble deseaba cubrir el volumen trasero de la vivienda con una cubierta plana y así quedó recogido gráficamente en el plano nº05 del Estudio de Detalle aprobado.

La actual propietaria quiere cubrir dicha habitación con un tejado inclinado tradicional de tejas.

La modificación por tanto sólo afecta al volumen “D” y consiste en acotar dicho volumen de modo que englobe su faldón inclinado.

El único apartado que se modifica del Estudio de Detalle previamente aprobado, es el plano nº 5 PARÁMETROS DE ALTURA MÁXIMA Y RETRANQUEOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Tiene por finalidad el presente Estudio de Detalle la propuesta de ajuste de las alineaciones y rasantes, y ordenar el volumen de un edificio de vivienda unifamiliar en el solar situado en la calle Jesús Cancio nº38 de Comillas.

Este documento se redacta en cumplimiento de la condición recogida en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de agosto de 2016 (Expediente 376/2016).

1.2.- Promotor y formulación.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con una única propietaria, doña Esperanza Lladó García-Lomas con DNI ***8796**, domicilio a efecto de notificaciones en *****. Teléfono ***** y correo electrónico *****.

De acuerdo con el Art. 140.1 de Reglamento de Planeamiento y el Art. 78 de la Ley 2/2001 de Cantabria, es la misma propiedad la que promueve el presente Estudio de Detalle.

1.3. Redactores

Redactan este Estudio de Detalle Alonso y Barrientos Arquitectos S.C., sociedad con NIF **9419***, formada por Luis Alberto Alonso Ortiz, con NIF ***1198** y Joaquín Barrientos Barquín, con NIF **7357***, y domicilio en *****.

2.- CONTENIDO Y CRITERIOS

Este Estudio de Detalle contiene los datos y determinaciones definidos en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los recogidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas (P.E.P.) aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008 y publicado en el BOC de 3 de septiembre de 2008. En concreto:

- Justificación de la conveniencia y procedencia de la propuesta que se presenta.
- Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos resultantes por aplicación de las determinaciones del planeamiento.
- Información gráfica suficiente para comprender la propuesta.
- Parcelario y documentación fotográfica.

Se formula este Estudio de Detalle con la finalidad de ordenar el volumen de una futura vivienda según las especificaciones del P.E.P. de Comillas y los criterios expuestos en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de agosto de 2016 (Expediente 376/2016) resultado de la solicitud de informe sobre viabilidad "Mejora de Condiciones de Habitabilidad de Vivienda Unifamiliar en Jesús Cancio".

- Se establecen alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General y se adaptan de acuerdo con el mismo.
- No se alteran los parámetros dimensionales de las vías públicas, ni tampoco las superficies destinadas a espacios libres públicos.
- No se origina aumento de volumen edificable al aplicar las determinaciones del P.E.P.
- No se incrementa la densidad de población ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.
- No se produce perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

3.- SOLAR.

Parcelario.

El presente estudio de detalle se circunscribe a una sola parcela catastral con referencia 5953013UP9055S0001ZG. Se adjunta la ficha gráfica de Catastro.

Emplazamiento.

Se localiza el solar en el extremo oriental del paseo Jesús Cancio, el vial que ordena el crecimiento urbanístico del frente del arenal de la playa y que a la altura de este solar ya no tiene salida. En la propia parcela se produce el encuentro topográfico de los terrenos planos frente a la playa con el fuerte talud de la colina de Santa Lucía.

Forma y topografía.

La forma del solar es un polígono irregular con un su lado mayor dando frente a la calle Jesús Cancio 23,75 m aproximadamente. En el lado occidental presenta su mayor fondo, 19,55 m.

La calle está a cota +6.00. En un fondo de 8,50 metros desde el frente, el terreno de la parcela libre presenta una cota de +5,65 metros (35 cm hundido respecto a la calle).

A partir de este fondo se levantan en la parcela estructuras de hormigón y fábrica casi paralelas a la calle, que contienen los terrenos en ladera hasta el límite de parcela sur que se encuentra a una cota de +9.50 m.

3.4.- Límites y superficie.

La superficie del solar es de 411 m².

Los linderos son:

- Al norte con calle Jesús Cancio 23,75 m
- Al sur con terrenos-talud de la calle Manuel Noriega 24,00 m
- Al este con solar privado 14,00 m
- Al oeste con solar privado 20,60 m

4.- EL EDIFICIO.

Descripción del edificio

Para comprender mejor la descripción, se nombran los distintos volúmenes del edificio según el croquis siguiente:

El Volumen A se corresponde con la construcción primitiva de vivienda. Tiene planta cuadrada de 8,45 metros de lado y se desarrolla en dos plantas. La cota de planta baja está hundida respecto a la calle. El edificio se cubre a dos aguadas con la cumbre de este a oeste.

Estructuralmente se resuelve con muros de carga perimetrales de fábrica de mampostería, excepto en la planta superior orientada al sur que es de fábrica cerámica, y cuatro pies derechos de madera centrales que resuelven dos pórticos de madera que dividen la planta en tres crujías paralelas a la calle. El forjado de planta primera y el techo de la misma planta se construye con estructura de madera en viguetas y tillo directo. El maderamen de la estructura se oculta con falsos techos y forros de yeso. En la actualidad el forjado de planta presenta flechas excesivas en sus crujías.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

La cubierta también se construye con estructura de madera en vigas, cabrios y rípias. Se termina con teja cerámica curva y los aleros se resuelven con voladizos prefabricados de hormigón. Los faldones presentan deterioros reseñables: plantas superiores, deformaciones, tejas movidas y rotas, canalones y bajantes obsoletas,...

El volumen B se adosa al anterior por el sur. Tiene la misma anchura y un fondo de 3,90 metros. Consta de una sola planta semienterrada por su fachada sur. La cubierta es plana y sirve de terraza que se prolonga en voladizo 1,00 metro hacia el este. Su estructura es de hormigón armado. En el interior se observa una patología causada por las filtraciones de agua de la ladera: manchas, humedad, desprendimientos de acabados,...

El volumen C se adosa al cuerpo principal de vivienda en su lado este dando también frente a la calle Jesús Cancio. Su planta es rectangular de 2,80 x 5,00 m. Se desarrolla con una sola planta terminada con cubierta plana para uso de terraza. Su estructura es de hormigón armado.

A este volumen se adosa un cuerpo de escalera de dos tramos que da acceso a la terraza y de esta a la puerta principal de vivienda.

La escalera situada en el ángulo sur-oeste del volumen A estructura funcionalmente la actual vivienda. Los espacios de día en la planta diáfana superior y en la planta baja cuatro dormitorios con los espacios anejos de instalaciones.

Superficies

5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Normativa aplicable.

El planeamiento aplicable es el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Casco Histórico, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio Urbanismo el 30/06/2008. (B.O.C. 03/09/2008).

La parcela está clasificada como Suelo Urbano y afectada por la calificación de ZONA RESIDENCIAL "A" (CÓDIGO:A) e incluida en el Área de Protección del Litoral en suelo urbano "Cuenca Visual".

5.1. Antecedentes

En contestación a una solicitud del propietario sobre la viabilidad de realizar una rehabilitación integral de esta vivienda unifamiliar en la calle Jesús Cancio nº38, sin aumento de la superficie construida actual, la Junta de Gobierno Local tomó el acuerdo el día 11 de agosto de 2016.

Dicho acuerdo concreta las siguientes cuestiones

- a.- Declara que el edificio no se halla en situación legal de fuera de ordenación
- b.- Podrán autorizarse las obras de reestructuración total definidas en el artículo 3.1.20.1.e) de la ordenanza del vigente PGOU de Comillas
- c.- El aumento de volumen no se realizará en la franja de 5 metros de retranqueo exigidos tanto con el colindante oeste como con la alineación oficial
- d.- Para ajustar las alineaciones y rasantes y para ordenar el volumen propuesto, deberá aprobarse un estudio de detalle antes de la concesión de la Licencia de Obra

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

6.- PROPUESTA

6.1.- Objetivo.

-Se propone este Estudio de Detalle definir los parámetros volumétricos específicos en este solar para ajustar el futuro proyecto de reestructuración de la vivienda.

-Es necesario la reestructuración del edificio dada las deficiencias constructivas observadas y su posición hundida a cota de planta baja respecto al vial.

-La ordenación en el solar de la nueva vivienda intenta mejorar las condiciones actuales respecto orientaciones y vistas, además de mejorar espacialmente sus estancias

6.2.- Descripción de la Propuesta.

La propuesta traslada gráficamente a la parcela las determinaciones del Acuerdo de Junta de Gobierno Local 11/08/2016. (A.J.G.L.)

La propiedad tiene la intención de reestructurar totalmente el actual edificio y ampliarle con las limitaciones recogidas en el A.J.G.L.

Se propone simplificar la topografía del solar eliminando las distintas estructuras vistas que contienen el terreno de la ladera sur. Se establecen dos cotas de plataformas que organizarán la futura vivienda.

La explanada de patio-jardín de planta baja. Se dispone a cota 6.00 m igual que la calle Jesús Cancio, elevando la cota actual para eliminar la relación hundida de la parcela respecto a la calle.

Jardín a cota de planta primera. La propia vivienda y un nuevo muro contienen la plataforma ajardinada a cota de planta primera (cota 8.65). La nueva terraza se adaptará en los extremos este y oeste para acomodarse a las rasantes de las parcelas colindantes. Esta nueva situación deja enterrado el volumen denominado B de la actual vivienda.

La volumetría de la nueva vivienda se define por:

c/. Se suprime el actual volumen C.

d/. En planta baja el actual volumen B se convierte en sótano destinado a garaje e instalaciones, ampliando su superficie hacia el este.

e/. En planta primera se mantiene el volumen A y se adosa por el sur el volumen denominado D.

La nueva vivienda adoptará como cota de su planta baja la cota 6.00, la misma que el jardín y calle Jesús Cancio, esta decisión elevará las cotas de forjado. Los parámetros geométricos de la volumetría están condicionados por el A.J.G.L. que se concretan en:

La volumetría del volumen A no sobrepasará los planos de cubierta del actual edificio en la franja de 10 metros medidos desde el eje de la calle Jesús Cancio (5 metros de alineación oficial más otros 5 metros del retranqueo de la edificación), de modo que no se agrave el incumplimiento de la ordenanza.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

El volumen D se proyectará de modo que guarde distancias de 5 metros a los colindantes y 10 metros al eje de la calle.

La propuesta no supone un aumento de la edificabilidad ni tampoco de la ocupación que actualmente presenta la parcela, de modo que no se agrava el incumplimiento de la ordenanza.

Rasantes.

- No se altera la actual rasante de la calle Jesús Cancio.
- La topografía abrupta del fondo sur de la parcela se simplifica con un jardín contenido tras la vivienda y por un muro nuevo.
- El terreno hundido respecto a la calle se eleva hasta igualar su cota.

Volumetría

En la siguiente tabla se comparan los parámetros de edificabilidad y de ocupación del actual edificio y de la propuesta:

Como ya se ha citado anteriormente el AJGL de 11 de agosto de 2016 resolvió la situación jurídica actual del inmueble en el sentido siguiente:

El inmueble actual no cumple los parámetros determinados en la normativa como son: "Parcela Mínima", "Edificabilidad", "Ocupación" y "Retranqueo del edificio"; declarando el Acuerdo que el edificio no se encuentra en situación expresa de Fuera de Ordenación, por lo que podrán autorizarse las obras de reestructuración total definidas en el artículo 3.1.20.1.e) de la ordenanza vigente PGOU y PEP de Comillas.

Los parámetros específicos para este edificio que incorpora son:

- El aumento de volumen en este edificio no puede realizarse en la franja de 5 metros de retranqueo exigidos a colindantes ni en la franja de 5 metros contados desde la alineación oficial.

Esta limitación supone no agravar el incumplimiento existente.

8.- CESIÓN Y URBANIZACIÓN

El PEP de Comillas no establece cesiones a realizar en el solar.

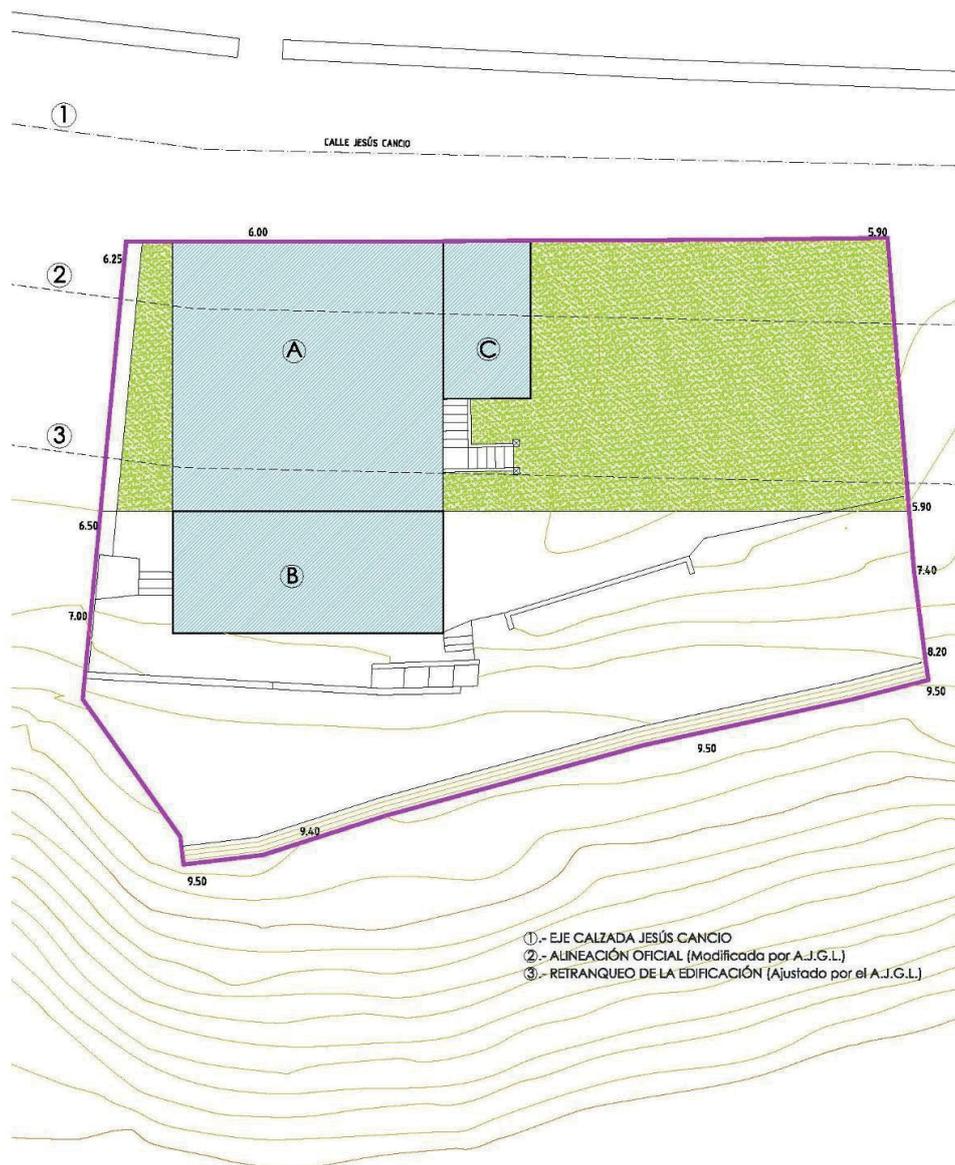
El Proyecto de Ejecución detallará las intervenciones a realizar en la vía pública y la reposición de sus acabados.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

INDICE DE PLANOS:

1. ANEXO1. Documentación gráfica.

Los siguientes croquis a escala se explican de modo gráfico la propuesta".



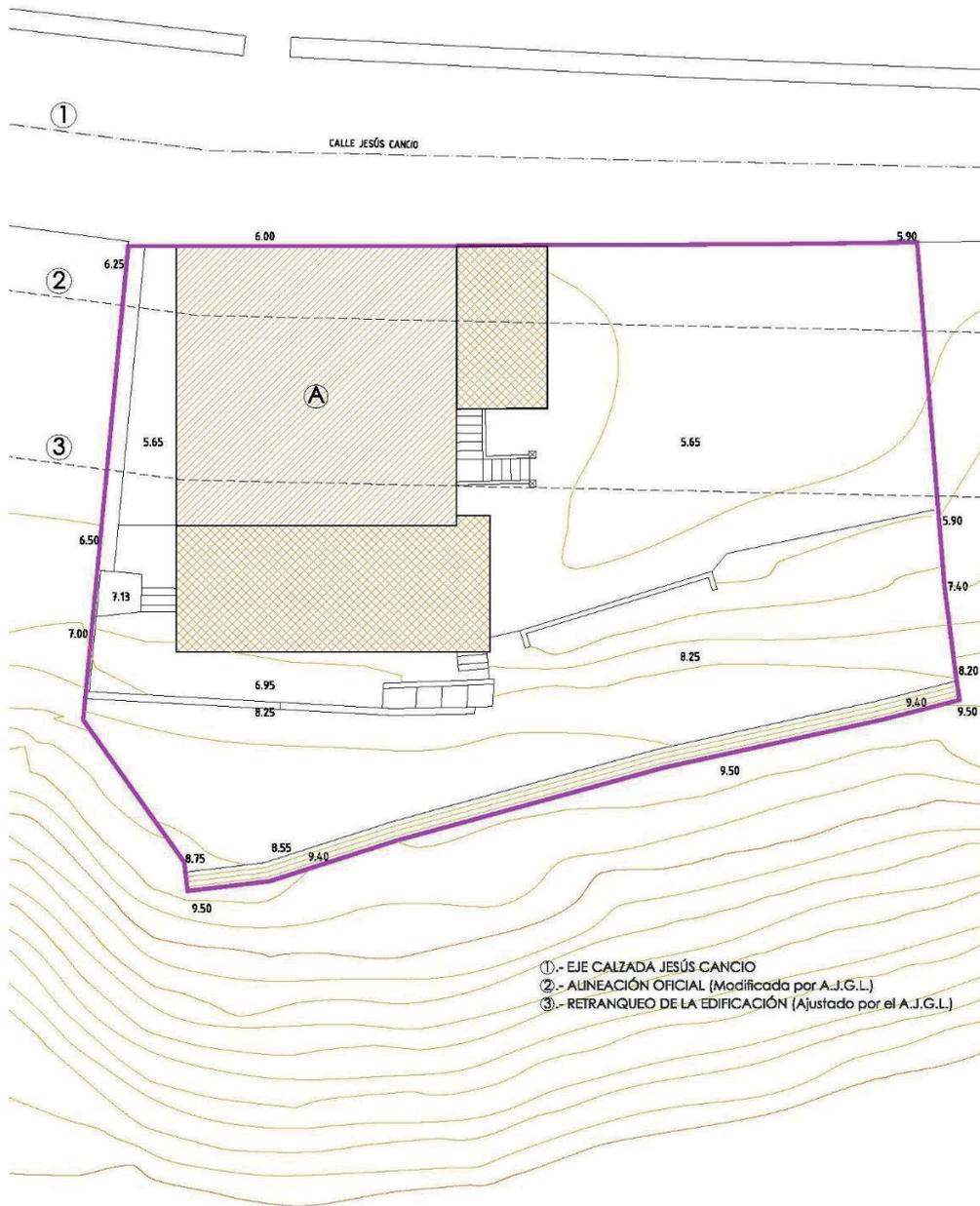
MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE. JESÚS CANCIO 38. COMILLAS
Promotora: Esperanza Lladó García - Lomas

1. ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA

Escala 1:150

CVE-2021-6705

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

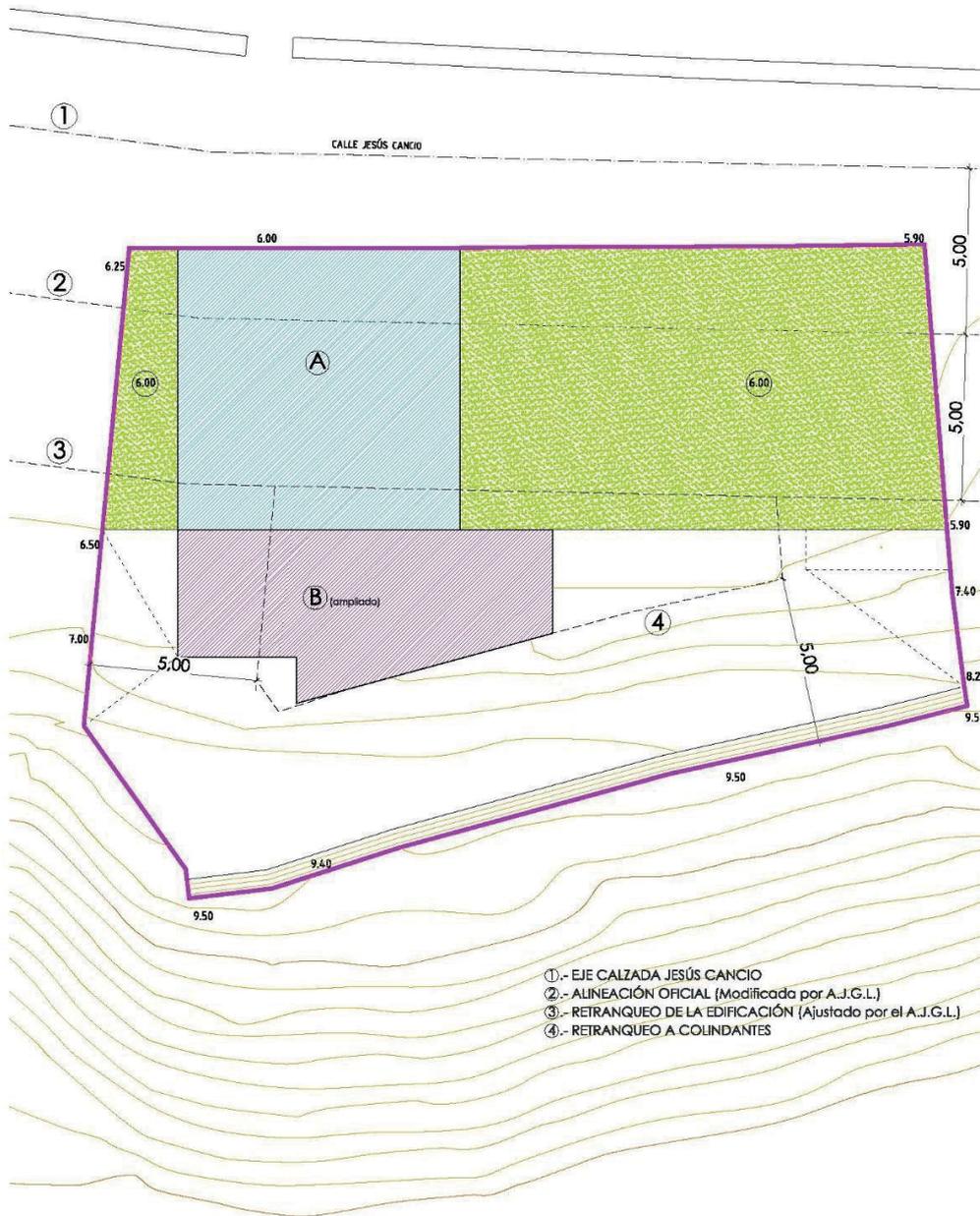


MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE. JESÚS CANCIO 38. COMILLAS
Promotora: Esperanza Lladó García - Lomas

2. ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA Escala 1:1

CVE-2021-6705

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



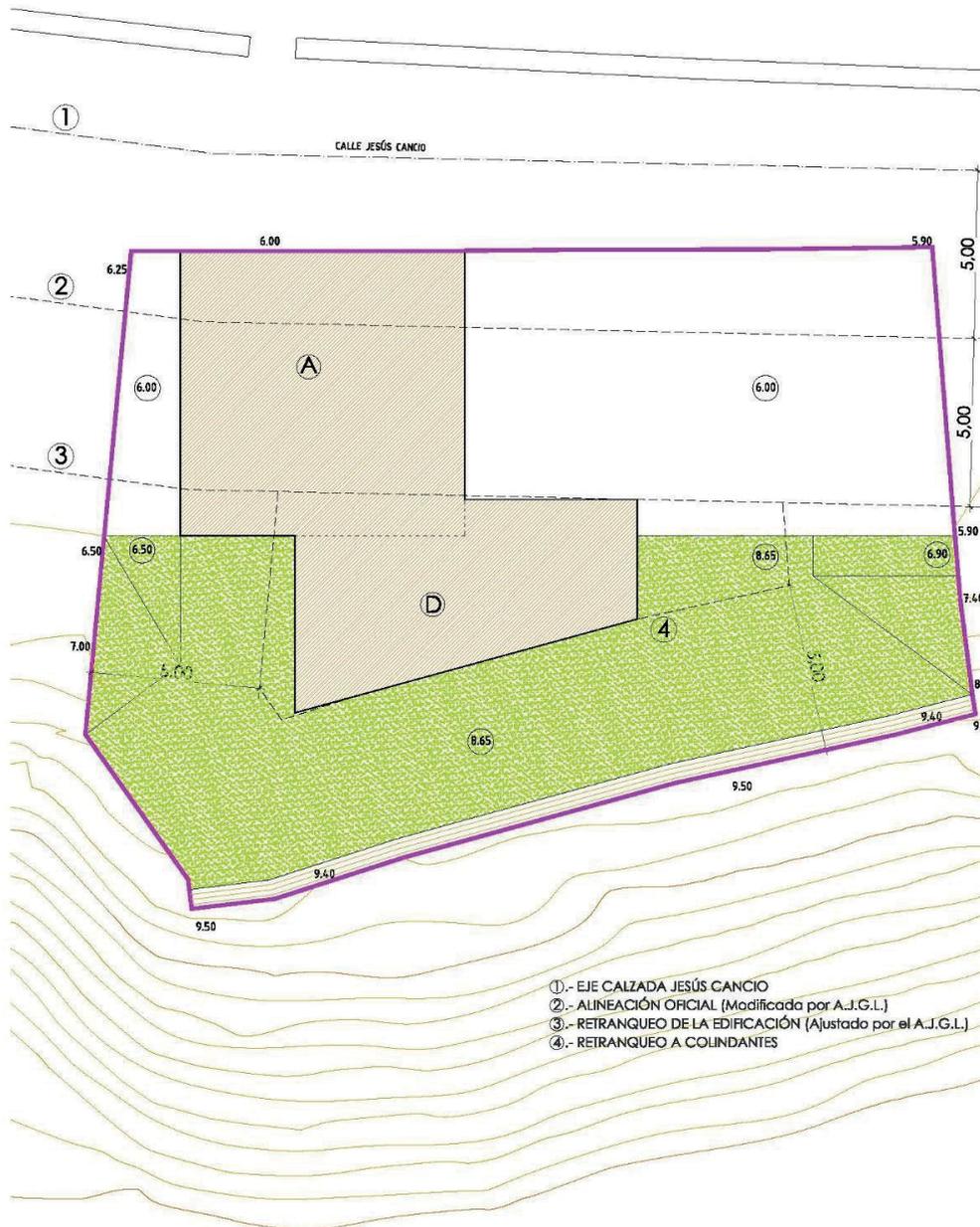
MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE. JESÚS CANCIO 38. COMILLAS
Promotora: Esperanza Lladó García - Lomas

3. PROPUESTA PLANTA BAJA

Escala 1:

CVE-2021-6705

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



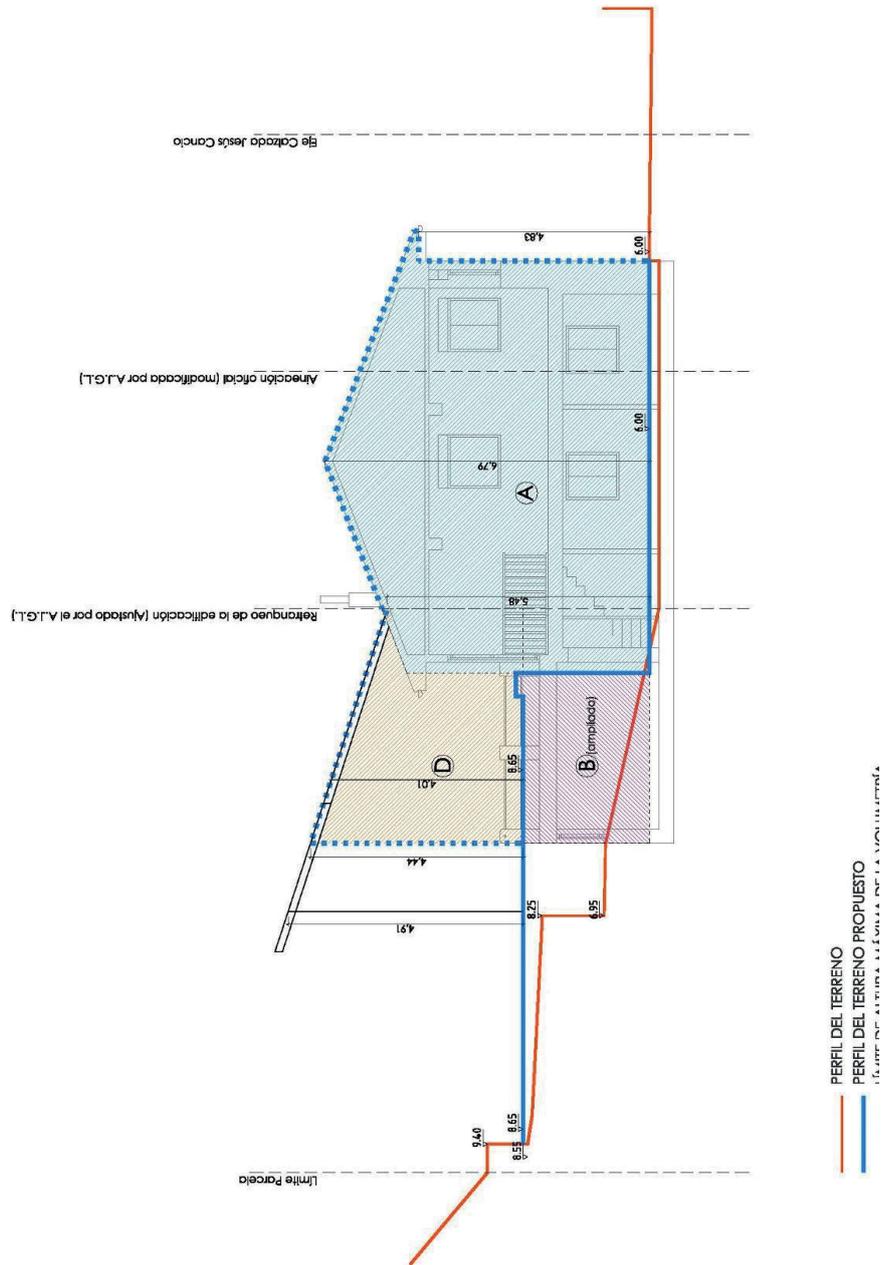
MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE. JESÚS CANCIO 38. COMILLAS
Promotora: Esperanza Lladó García - Lomas

4. PROPUESTA PLANTA PRIMERA

Escala 1

CVE-2021-6705

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE. JESÚS CANCIO 38. COMILLAS
Promotora: Esperanza Lladó García - Lomas

5. PARAMETROS DE ALTURA MÁXIMA Y
RETRANQUEOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Escala

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

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, 13 de julio de 2021.

La alcaldesa,

María Teresa Noceda.

[2021/6705](#)

CVE-2021-6705