



DOCUMENTO 2
NORMAS PARTICULARES
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y SECTORES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

EQUIPO REDACTOR

EDUARDO RUIZ DE LA RIVA
EDUARDO CABANAS MORENO
PEDRO FERNÁNDEZ LASTRA

E.T.T., S.A.

**NORMAS PARTICULARES
PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y LOS SECTORES**

Texto Refundido - Junio 2008

NORMAS PARTICULARES PARA ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y SECTORES

INDICE

	Página
INTRODUCCION.....	4
CAPITULO 1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
1.1 Definición.....	5
1.2 Ámbito.....	5
1.3 Condiciones de edificación, edificabilidad y uso	5
1.4 Ejecución	5
1.5 Alcance de las determinaciones.....	6
1.6 Documentación.....	6
CAPITULO 2. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
2.1 Definición.....	8
2.2 Ámbito.....	8
2.3 Condiciones de edificación, edificabilidad y uso	8
2.4 Ejecución	8
2.5 Alcance de las determinaciones.....	9
2.6 Documentación.....	9
Sector SUNC 1, “Casal del Castro”	10
CAPITULO 3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.....	14
Sector SUD 1, “El Sardinero”.....	16
Sector SUD 2, “Industrial”	17
CAPITULO 4. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL	
4.1 Definición.....	20
4.2 Alcance	20
4.3 Documentación.....	20
4.4 Condiciones para su desarrollo	20
4.5 Aprovechamiento.....	20
4.6 Viviendas Protegidas.....	20
Sector La Cadena	22

NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA Y LOS SECTORES

INTRODUCCION

Con objeto de precisar la ordenación, las cesiones y la normativa del Plan, se presentan a continuación fichas detalladas de los Ámbitos de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado y de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

El contenido de las fichas tiene carácter normativo, salvo que se diga expresamente otra cosa, y debe ser considerado a todos los efectos como una parte, prolongación o precisión, de las Normas del Plan.

El documento se descompone en capítulos según el tipo de suelo a que hace referencia.

Las fichas se identifican por su código que para Suelo Urbano Consolidado es AAD, SUNC para el Suelo Urbano No Consolidado y para el Urbanizable Delimitado SUD o SUR para el Residual, estando señaladas en los planos de ordenación a escala 1/2000 y en los planos del Casco Histórico a 1/1000.

CAPITULO 1

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. Definición

Se señalan Ámbitos de Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado en aquellos casos en que por aportar una solución a problemas concretos de espacios libres u ordenación formal, es necesario proceder a concretar con mayor precisión la ordenación. En un caso se ha suscrito un Convenio Urbanístico que se ha incorporado como anejo a la Memoria del Plan.

1.2. Ámbito

1. Los Ámbitos de Actuación Directa están delimitados en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2000 y en los planos del Casco Histórico a 1/1000.

2. La delimitación precisa de los mismos se realiza en las fichas adjuntas.

1.3. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.

1. Serán de aplicación en cada Ámbito de Actuación Directa las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente.

2. No obstante, las fichas correspondientes podrán precisar, modificar o completar dichas condiciones.

1.4. Ejecución.

1. En los Ámbitos de Actuación Directa la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario, si bien los propietarios a través de Estudios de Detalle podrán concretar la ordenación de volúmenes en aquellos casos en que se considere oportuno.

2. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el Ámbito de Actuación, que puede ser incluido como parte del Proyecto de edificación.

3. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintos programas de ejecución.

4. Los propietarios incluidos en un Ámbito de Actuación Directa, deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario y espacio libre público.

5. A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización que pudiera establecer el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

1.5. Alcance de las determinaciones.

Las determinaciones fijadas para cada Ámbito de Actuación Directa prevalecerán sobre los criterios de ordenación general en caso de discrepancia o duda.

1.6. Documentación.

1. Las fichas correspondientes a cada Ámbito de Actuación Directa constan de:

- Hoja nº 1. Plano de Delimitación y Estado Actual a escala 1/1000 ó 1/2000. Ortofoto.

- Hoja nº 2. Plano catastral a escala 1/1000 ó 1/2000.

- Hoja nº 3. Plano de Ordenación a escala 1/500 ó 1/1000

Cuadro de características, incorporado por lo general en la hoja nº 3.

CAPITULO 2
SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1. Definición.

Se señalan Sectores en Suelo Urbano no Consolidado en aquellos casos que por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior es necesario proceder a una actuación conjunta y unitaria.

2.2. Ámbito.

1. Los Sectores están delimitados en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2000.

2. La delimitación precisa de las mismas se realiza en las fichas adjuntas.

2.3. Condiciones de edificación, edificabilidad y uso.

1. Serán de aplicación en cada Sector las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente.

2. No obstante, las fichas correspondientes podrán precisar, modificar o completar dichas condiciones.

2.4. Ejecución.

1. En aquellos Sectores en los que se ha considerado factible un desarrollo a corto plazo se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y puedan ser ejecutadas directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante estas determinaciones podrán ser completadas o modificadas, según corresponda, por Planes Parciales o Especiales. En el otro sector será preceptiva la elaboración de un Plan Especial.

2. Los Sectores constituyen unidades de reparcelación, por lo cual será necesaria la elaboración de un proyecto de Reparcelación para cada Sector, salvo que no afecte a más de propietario.

3. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito de cada Sector, refiriendo su ejecución al resultado del Proyecto de Reparcelación en su caso. Se definirán y justificarán especialmente los aparcamientos propuestos.

4. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintas unidades o programas de ejecución.

5. Para la gestión de cada Sector se prevé en unos casos el sistema de compensación, y en otros el de cooperación, que, en cualquier caso, podrán ser modificados de acuerdo con lo previsto en el Art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Los propietarios incluidos en un Sector, deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario, espacio libre público y dotaciones, siempre que éstos no tengan la consideración de Sistemas Generales, en cuyo caso, se entenderá como obligatoria únicamente la cesión del suelo correspondiente.

7. A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización que pudiera establecer el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- Respecto a áreas dotacionales, el encintado de aceras si así figuraba en los planos.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

8. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 117 a 122 de la Ley 2/2001.

9. El aprovechamiento urbanístico privativo será el 90% y el 10% será de cesión al Ayuntamiento.

2.5. Alcance de las determinaciones.

1. Las determinaciones fijadas para cada Sector prevalecerán sobre los criterios de ordenación general en caso de discrepancia o duda.

2. Las posibles modificaciones de las determinaciones de cada Sector, seguirán el trámite adecuado según su alcance y lo dispuesto en cada ficha.

2.6. Documentación.

1. Las fichas correspondientes a cada Sector constan de:

- Hoja nº 1. Plano de Delimitación y Estado Actual a escala 1/2000 ó 1/1500. Ortofoto.
- Hoja nº 2. Plano catastral a escala 1/1500 ó 1/2000.
- Hoja nº 3. Plano de Ordenación a escala 1/500 ó 1/2000 y cuadro de características.

SESTOR SUNC 1. "Casal del Castro"

1. Localización y ámbito.

Situado en la finca denominada "Casal del Castro" (referencia catastral nº 5949008) y dos parcelas colindantes (referencias catastrales nº 5949011 y 5949014) en el centro del casco urbano de Comillas. Su ámbito es el grafiado en los planos del Plan.

2. Origen y objetivos.

Terrenos privados pertenecientes a tres parcelas. Su tamaño y posición central en Comillas posibilita la consecución de diversos objetivos de carácter público como son:

Obtención de un espacio libre de uso público, conectando diversos ámbitos del casco histórico.

Consecución de un equipamiento comunitario de carácter cultural.

Consecución de un aparcamiento subterráneo de uso mixto.

Ordenar los volúmenes de la edificación, ocultando una medianera existente en un lugar sensible del paisaje urbano.

Articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes.

Posibilitar la reducción de una planta del edificio ampliación del Casal, transfiriendo la superficie construida minorada al área de movimiento. La superficie construida proveniente de esta operación estará suficientemente justificada.

Posibilitar la sustitución de un edificio de volumetría excesiva, como el hostel Paraíso, por otros alternativos.

3. Superficie.

Según medición cartográfica reciente aportada por el Ayuntamiento, 10.900 m², sobre plano topográfico de la finca realizado por la Propiedad.

4. Ordenación.

La establecida gráficamente en los planos.

Ficha nº1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar.

Se deberá mantener la vegetación de valor existente.

Ficha nº 69 del Catálogo de Patrimonio Edificado, Casco Histórico.

Se definen alineaciones y áreas de movimiento.

la ordenación de las edificabilidades se realizará a través de un Plan Especial, que podrá modificar las áreas de movimiento trazadas en el documento el Plan.

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización que contemple todas las actuaciones previstas en la totalidad del ámbito.

5. Parámetros.

Ordenanza de aplicación: Zona de Casco Histórico y Zona Residencial "F".

Edificabilidad: La resultante de aplicar a la superficie resultante de las alineaciones establecidas las alturas señaladas, con las condiciones de las ordenanzas de aplicación.

La superficie construida existente del edificio del hotel proviene de un levantamiento reciente realizado por la Propiedad y aportado por el Ayuntamiento.

Se señala un área de movimiento para un edificio de uso residencial en la que se pueden edificar 300 m², por la ordenanza de Zona Residencial "F" y la posible transferencia de superficie construida minorada proveniente de la demolición de la última planta del edificio del Casal del Castro con nivel de protección neutro.

La procedente de la sustitución, en su caso, de los edificios existentes en las parcelas catastrales nº 5949011 y 5949014, que será ordenada por el P.E.R.I.

Se señala un área de movimiento para el edificio de uso público, cuya superficie máxima edificable será de 1.000 m².

Ocupación: La ocupación máxima en planta de los edificios de uso residencial en el área de movimiento será la mitad de su superficie edificable.

Altura: La señalada en los planos. El edificio público no podrá superar los 9 m de altura

Uso: Los admitidos por la ordenanza de Zona de Casco Histórico.

Constituye una única unidad de ejecución para todo el ámbito delimitado.

Cesión libre, gratuita y urbanizada de los espacios libres señalados en los planos.

Sistema de actuación: cooperación

Aparcamiento subterráneo: 5.340 m² en dos plantas, ampliable a 3.000 m² por planta. Rasante superior por debajo de la cota de la calle Victoriano Pérez de la Riva en la portalada de acceso al Casal. El acceso al mismo se efectuará desde el vial situado en el lindero este de la parcela. (sin perjuicio de otros complementarios que se puedan plantear).

6. Gestión.

De acuerdo con lo establecido en el art. 6.2.6. de las Normas Urbanísticas, podrán realizarse reparcelaciones discontinuas voluntarias entre la finca del Casal del Castro y otras parcelas colindantes situadas entre la finca y el Casco Histórico de Comillas.

El Ayuntamiento podrá autorizar este procedimiento cuando tenga por objetivo mejoras urbanísticas para los intereses generales tales como articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes, sustituir edificios de volumetría excesiva por otros alternativos, etc.

El procedimiento seguirá lo establecido en la normativa urbanística y la ordenación de las edificabilidades resultantes se realizará a través de un Plan Especial.

Mediante convenio urbanístico se concretarán las cesiones de espacios públicos resultantes y su urbanización, el régimen de uso del aparcamiento, así como otras contrapartidas propias del convenio.

CAPITULO 3
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Desde el inicio de la redacción del presente Plan, en Febrero de 2002, hasta Diciembre de 2006, se han venido tramitando y sometiendo a informe del equipo redactor tres planes parciales que desarrollaban suelo apto para urbanizar existente. A lo largo de estos cuatro años se ha producido un proceso progresivo de adaptación de las propuestas de estos planes parciales a los criterios del nuevo Plan general, de forma que el Ayuntamiento ha considerado conveniente por distintos motivos proceder a su aprobación provisional antes de la aprobación inicial del Plan General y firmar tres convenios urbanísticos para establecer una serie de condiciones. Por este motivo estos tres planes parciales, tramitados en base a las Normas Subsidiarias vigentes y antes del nuevo Plan, se rigen por sus propias normativas que han sido consensuadas a lo largo de su tramitación.

A ellos se les ha sumado un nuevo sector en el que se están construyendo 70 viviendas de protección pública, situado al sur del sector La Estrada.

En los planos del nuevo Plan General se formula una propuesta de ordenación donde se establece que a ambos lados de la carretera CA-135 de entrada a Comillas, entre el cruce de La Cadena y el de Ruiseñada, la altura permitida será de bajo más dos plantas y vivienda plurifamiliar, manteniendo en el resto de los ámbitos de los planes la altura de bajo más una planta.

La propuesta de permitir una altura de bajo más dos plantas y vivienda plurifamiliar al lado de la carretera CA-135, tal y como se dibuja en la ficha final de ordenación del Paseo de Estrada, debe respetar y permitir el aprovechamiento íntegro de la edificabilidad de los planes parciales tengan aprobada y para ello se podrá modificar la ordenación de los bloques dibujados, tanto en fondo como en longitud, de acuerdo con la condición anterior. Igualmente el vial interior dibujado podrá ser modificado y ajustado en ese sentido.

El aprovechamiento edificable privativo será el 90% y el 10% restante será la cesión al Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 126 de la Ley 2/2001.

En el Plan Parcial La Estrada se procederá a la restauración ambiental del cauce del arroyo y sus riberas con las plantaciones asociadas. Asimismo, la parte de monte situada al Sur, plantada con especies alóctonas será restaurada y sustituida por especies autóctonas propias de la zona.

El sector del Plan Parcial El Sardinero, constituye una nueva zona para el desarrollo urbano de Comillas, que ha sido propuesta por el presente Plan General.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001 y en el P.O.L., sobre la reserva del 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.).

En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Cantabria 2/2004, el desarrollo del sector queda condicionado a la ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras de servicios y del Saneamiento y nueva Estación Depuradora.

De acuerdo con la normativa del P.O.L. las nuevas áreas de crecimiento residencial que colinden con suelos rústicos de protección forestal deberán establecer en su ordenación una franja de 50 metros entre las edificaciones y dicha clasificación.

En el Sector SUD 2 se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y pueda ser ejecutada directamente sin necesidad de

planeamiento de desarrollo. No obstante estas determinaciones podrán ser completadas o modificadas por Plan Parcial. En el sector SUD 1 será preceptiva la elaboración de un Plan Parcial.

Sector SUD 1. "El Sardinero"

1. Superficie: 141.000 m², 126.900 excluidos los Sistemas Generales.
2. Uso: Residencial y los permitidos en las ordenanzas de las Zonas residenciales B y C.
3. Edificabilidad: 0'29 m²/m², sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.
4. Densidad máxima: 29 viv/Ha, sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.
5. Número máximo de viviendas: 368, sobre la superficie resultante una vez excluidos los Sistemas Generales.

Se destinará un 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.), lo que supone un mínimo de 110 viviendas protegidas.

6. División en sectores: El desarrollo del Plan Parcial podrá hacerse en un solo Sector y con las divisiones y fases que el mismo determine.

7. Sistemas Generales: Se indican dos áreas de cesión para Sistemas Generales. Una para equipamiento que puede ser un Centro de Salud, y la otra como espacio público abierto, concebido como plaza y nuevo centro urbano de toda la zona. La cesión correspondiente para Sistemas Generales es el 10% de la superficie del Sector. También se adscribe como Sistema General en este sector, la obtención para uso público del SGEQ.2.7., inmueble descrito en la ficha nº 252 del Catálogo del Casco Histórico, situado en el cruce del Filipinas, calle Infantas nº 1. Con este motivo se incrementan la edificabilidad y el número máximo de viviendas de este sector en 1.500 m² y 15 viviendas, respectivamente.

8. Red viaria: Los viales generales que se dibujan en forma de bulevares son vinculantes, así como su articulación con el entorno. Su diseño en detalle así como el resto del viario del Sector corresponde al Plan Parcial.

9. Infraestructuras: Para iniciar la tramitación de su Plan Parcial, se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, etc, etc. Igualmente se ha de garantizar la articulación y concesión correspondiente con la red viaria e infraestructuras existentes, tal y como exige el artículo 58 de la Ley 2/2001. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento del saneamiento y nueva estación depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.

10. Altura máxima: Con carácter general para todo el Sector la altura máxima será de dos plantas, bajo más una, y 6'5 metros, salvo en la parte baja donde se localiza la zona pública central en que se diseña un espacio público a modo de nueva plaza o "corro" con sus edificios de pisos y bajos comerciales. En esta zona señalada en el plano la altura permitida será de bajo más dos alturas 9'5 metros.

11. Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada. Plurifamiliar en bajo más dos alturas en la zona señalada en el plano.

Sector SUD 2. "Industrial"

1. Usos: Industrial, Talleres, Almacenes, Comercial, Gasolinera, Garajes y servicios del automóvil. Se prohíben las industrias contaminantes.
2. Edificabilidad: 0'413 m²/m².
3. Altura de coronación: 9 m.
4. Ocupación por construcciones industriales: No superará los 2/3 del sector.
5. Condiciones de Urbanización: Preferente en los primeros cuatro años.
6. División en sectores: Podrá ser propuesta por un Plan Parcial que modifique las determinaciones establecidas.
7. Sistemas Generales: Dentro del Sector figura el sistema general de infraestructuras para punto de Transferencia de residuos y depósito de inertes. La delimitación de este sistema general de infraestructuras es indicativa y puede ser modificada por el Ayuntamiento a la vista de las necesidades concretas del proyecto.
8. Red viaria: Se tendrá en cuenta el viario dibujado en el plano de ordenación y las condiciones generales expuestas para el suelo urbanizable (art. 5.4.14).
9. Infraestructuras: Se respetará el paso de la red general de gas. Las aguas pluviales pueden verter directamente al arroyo. El desarrollo del sector queda condicionado a la obtención y realización de las infraestructuras necesarias, tales como suministro de agua, energía eléctrica, red de saneamiento, accesos, etc. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento del saneamiento y nueva estación depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.
10. Sistema de actuación: Se opta por el Sistema de Cooperación previsto en los artículos 158 y siguientes de la Ley 2/2001, que requiere mayor participación de la iniciativa pública para llevar inicialmente la gestión del plan parcial, pero que no impide optar por el Sistema de Compensación si los propietarios del Sector lo estiman más conveniente.
11. Ejecución.
 1. Se plantea una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para que resulten de aplicación los artículos 44.2 y 48.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y pueda ser ejecutada directamente sin necesidad de Plan Parcial. No obstante estas determinaciones podrán ser completadas o modificadas por Plan Parcial. Su desarrollo queda condicionado a la eliminación de las explotaciones forestales existentes en el entorno de 50 metros del área de movimiento señalada para los edificios.
 2. El Sector constituye una unidad de reparcelación, por lo que será necesaria la elaboración de un proyecto de Reparcelación.
 3. Deberá elaborarse un Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito, refiriendo su ejecución al resultado del Proyecto de Reparcelación. Se definirán y justificarán especialmente los aparcamientos propuestos.
 4. Para la ejecución de la urbanización o la edificación, podrán fijarse distintas unidades o programas de ejecución.

5. Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos señalados como viario, espacio libre público y dotaciones, salvo los Sistemas Generales, en cuyo caso, será obligatoria únicamente la cesión del suelo correspondiente.

A este respecto, se entenderá por urbanizado:

- Respecto al viario y espacios libres públicos su completa construcción, amueblamiento, arbolado, etc., según lo señalado en los planos y en las condiciones mínimas de urbanización establecidas por el Plan General o posteriores ordenanzas municipales.

- Respecto a áreas dotacionales, el encintado de aceras.

- El abastecimiento de aguas, alcantarillado de pluviales, alcantarillado de aguas negras, alumbrado y electricidad, debiendo realizar los propietarios el enlace de estos servicios hasta los Sistemas Generales, según se indica en los planos de redes de infraestructura. En caso de que dichos elementos de conexión no estén grafiados en los planos, se entenderá que deben realizarse las redes necesarias para el servicio de la unidad y su conexión con las redes más cercanas. La recogida de aguas negras y pluviales será separativa, si no se indica expresamente lo contrario en los planos de redes de infraestructura, la red de abastecimiento será mallada y los tendidos eléctricos, telefónicos o de alumbrado deberán ser subterráneos.

6. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 117 a 122 de la Ley 2/2001.

12. El aprovechamiento urbanístico privativo será el 90% y el 10% será de cesión al Ayuntamiento.

13. El Sector está sujeto a las Normas Específicas para el Suelo Urbanizable Delimitado de esta Normativa.

14. Parámetros reguladores de la ordenanza de aplicación.

Zona Industrial.

Parcela mínima:	500 m ² .
Frente mínimo:	12 m
Círculo mínimo:	12 m
Altura de Cornisa:	9,00 m. máximo.
Número de plantas:	B + 1 máximo.
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ² .
Ocupación máxima:	50%.
Retranqueo a una vía:	El señalado en el plano de Ordenación. 9m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	mitad de la altura / mínimo 5 m.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.

Tipología: Edificación industrial aislada o adosada.

Se ha incorporado la normativa detallada de este sector como anejo a las Normas Urbanísticas.

15. El tratamiento arquitectónico del conjunto industrial debe ser objeto de un proyecto unitario, independientemente de que su construcción pueda materializarse por fases.

CAPITULO 4
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

4.1. Definición.

1. La ficha correspondiente al Sector del Suelo Urbanizable Residual tiene por objeto precisar algunas de las determinaciones previstas en los artículos 49, 53 y 55 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los planos a que hacen referencia son el plano de Clasificación de Suelo, a escala 1/10.000, y los de Ordenación y Red viaria a escala 1/2000.

4.2. Alcance.

1. El Sector propuesto está sujeto a las Normas específicas para el Suelo Urbanizable Residual de esta normativa.

2. La función de esta ficha es precisar algunas de estas delimitaciones y tiene carácter normativo.

4.3. Documentación.

Consta de una ficha de características para el Sector.

En el desarrollo del plan parcial se consignarán los datos exigidos en el artículo 58 de la Ley 2/2001, especialmente el punto c) del citado artículo que establece: *En el caso del suelo urbanizable residual, estudio justificativo del Sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras generales, modo de ejecución de las obras de urbanización y propuesta, en su caso, de compromisos de conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios. Estos compromisos incluirán los que puedan vincular al promotor y a la Administración, así como los que ha de contraer aquél con los futuros compradores y los supuestos de subrogación de éstos o de la asociación que los agrupe.*

4.4. Condiciones para su desarrollo.

El sector de suelo urbanizable residual ha de ceder una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector. Su desarrollo se podrá iniciar preferentemente a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años desde la aprobación definitiva del mismo. Para iniciar su Plan Parcial se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento etc, etc. En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Cantabria 2/2004, el desarrollo del sector queda condicionado a la ejecución y puesta en funcionamiento del Saneamiento y nueva Estación Depuradora. De acuerdo con el Informe de Impacto Territorial aprobado por la Ponencia Técnica de la C.R.O.T.U. el 21 de diciembre de 2005 el desarrollo de este sector queda condicionado a la ejecución de la variante de carreteras.

4.5. Aprovechamiento.

El aprovechamiento edificable privativo será el 90% del total permitido y el 10% será de cesión al Ayuntamiento, según lo previsto en el art. 126 de la Ley 2/2001.

4.6. Viviendas protegidas.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001 y en el P.O.L., sobre la reserva del 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.).

De acuerdo con la normativa del P.O.L. las nuevas áreas de crecimiento residencial que colinden con suelos rústicos de protección forestal deberán establecer en su ordenación una franja de 50 metros entre las edificaciones y dicha clasificación.

Sector SUR 1. "La Cadena"

1. Superficie: 75.000 m²
2. Uso: Residencial y los previstos en la ordenanza de la Zona residencial B.
3. Edificabilidad: 0'12 m²/m²
4. Densidad máxima: 12 viv/Ha
5. Número máximo de viviendas: 90

Se reservará un 30% del total de viviendas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (V.P.O.), lo que supone un mínimo de 27 viviendas protegidas.

6. Condiciones de Urbanización: Su desarrollo se podrá iniciar a nivel del Plan Parcial a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años desde la aprobación definitiva del mismo.

7. División en sectores: El desarrollo del Plan Parcial podrá hacerse en un solo Sector y con las divisiones y fases que el mismo determine.

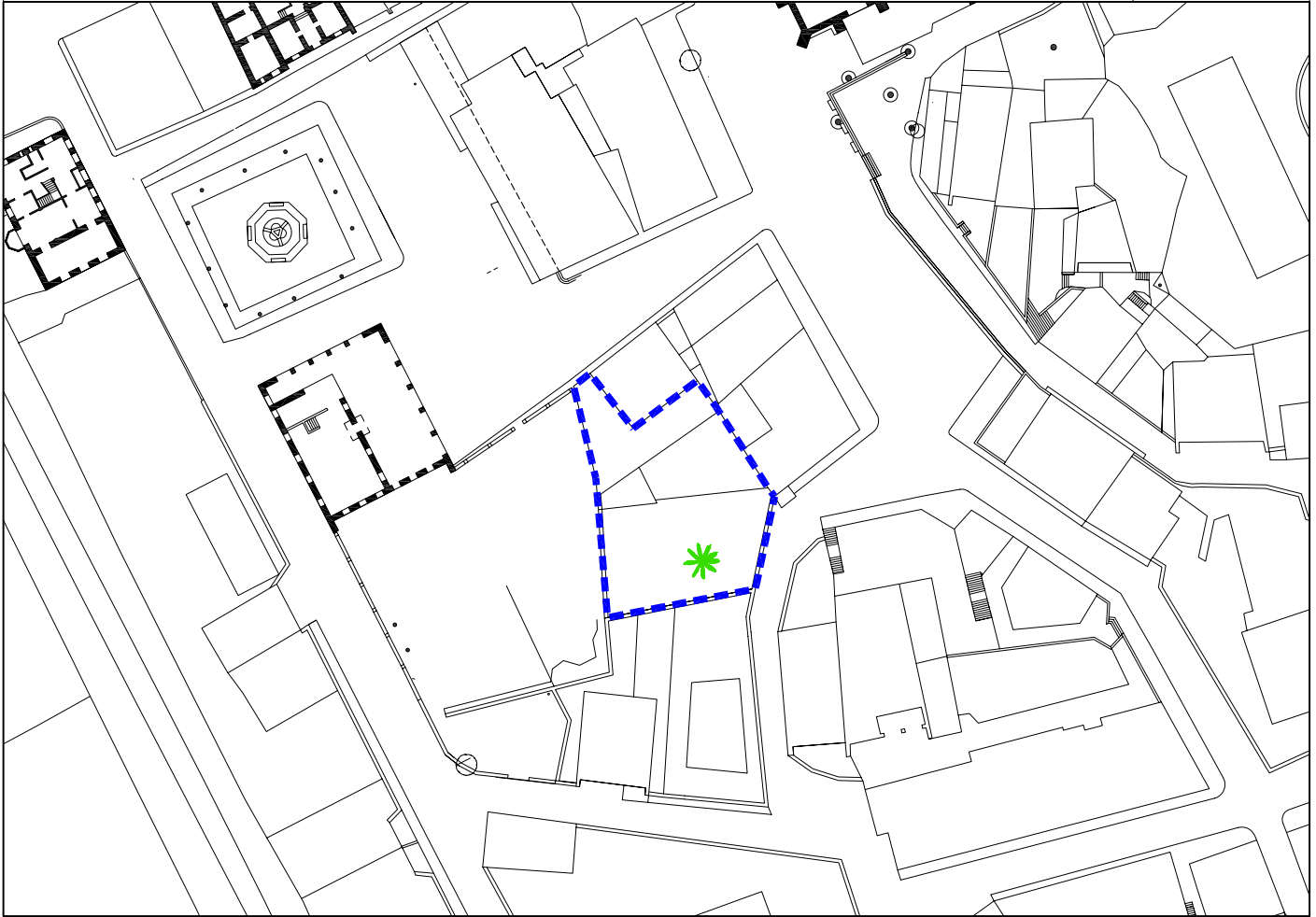
8. Sistemas Generales: Se indica la cesión para Sistemas Generales correspondiente al 10% de la superficie del Sector. Asimismo, se indica la parte de espacio verde como prolongación del boulevard que existe en el Sector 1, y que se sitúa en el límite con el Sector de Rovacías.

9. Infraestructuras: Para iniciar la tramitación de su Plan Parcial, se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, etc, etc. Igualmente se ha de garantizar la articulación y concesión correspondiente con la red viaria e infraestructuras existentes, tal y como exige el artículo 58 de la Ley 2/2001. Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento y nueva estación depuradora.

10. Altura máxima: Bajo más una planta: 6'5 m.

11. Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

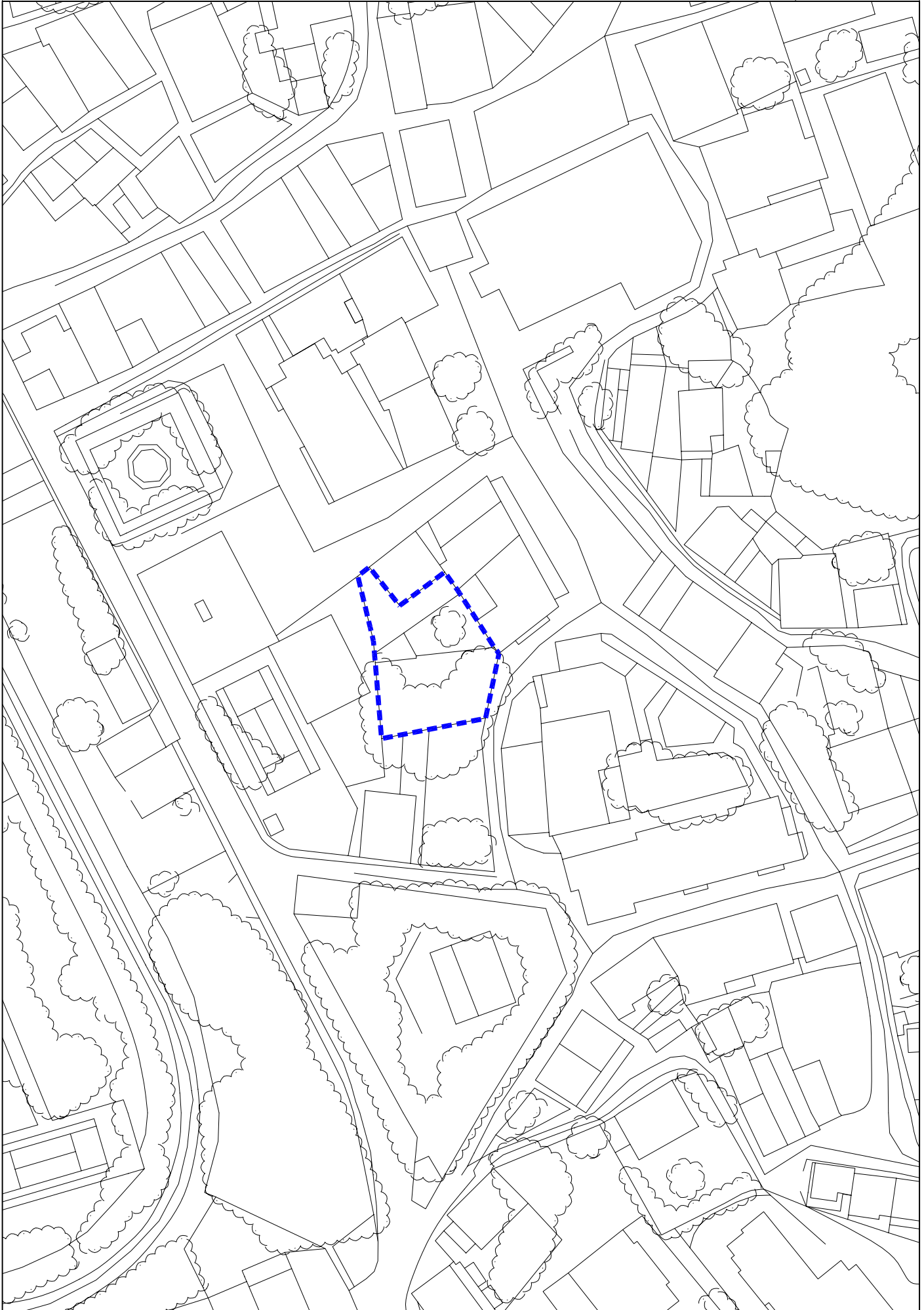
**FICHAS. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DIRECTA
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

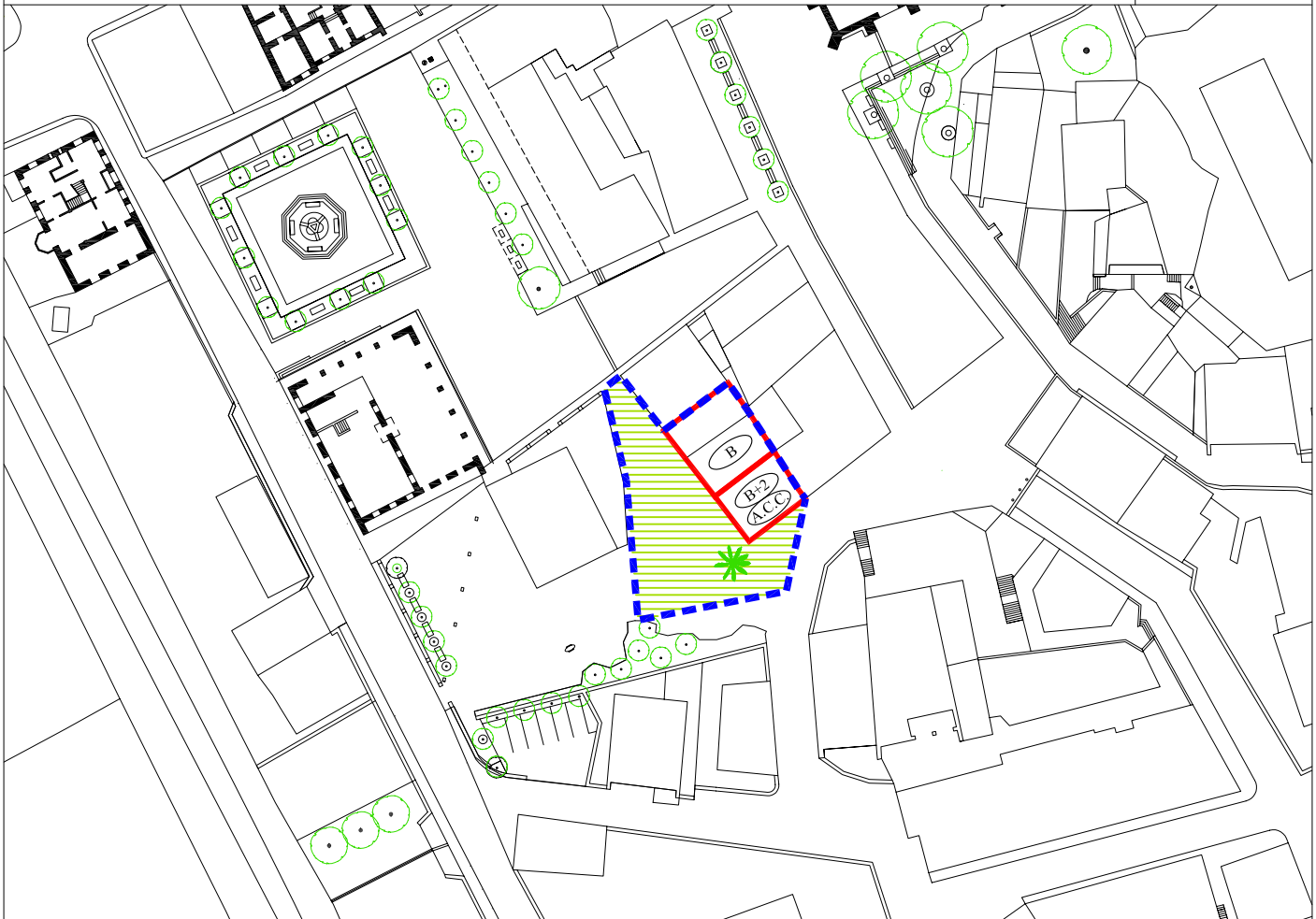


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA












ORDENACIÓN

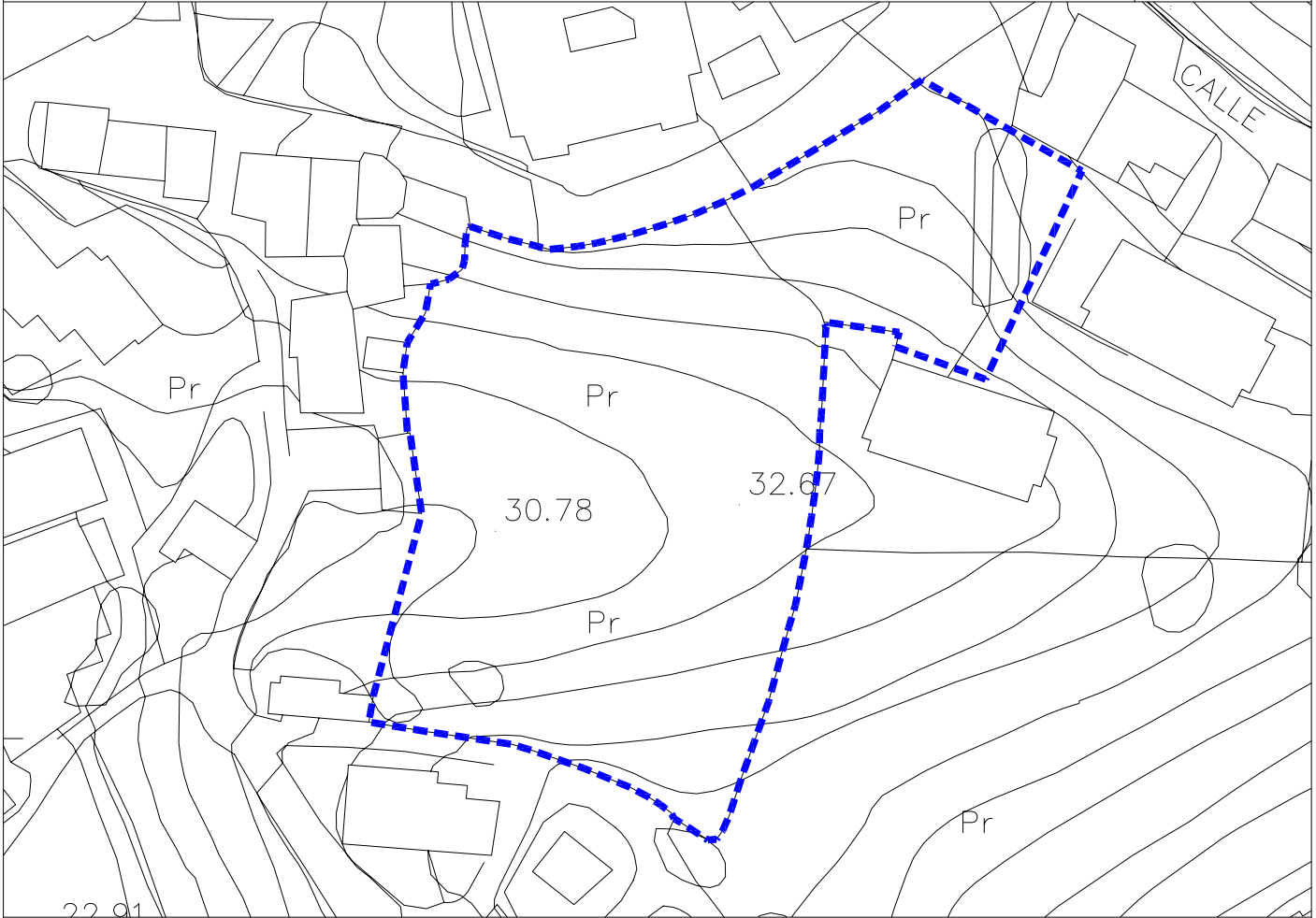
DATOS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	648 m ²
CALIFICACIÓN	Zona de Casco Histórico
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Según planos
ALTURA MAXIMA	P. baja según ordenanza; B+2 enrasada con cornisa colindante
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE	211 m ²
CESIONES / SUPERFICIE PUBLICA RESULTANTE	437 m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA	Resultante de las alineaciones señaladas
SUPERFICIE EDIFICABLE	Superficie de ocupación por número de plantas

OBSERVACIONES

Se conservará la palmera existente.

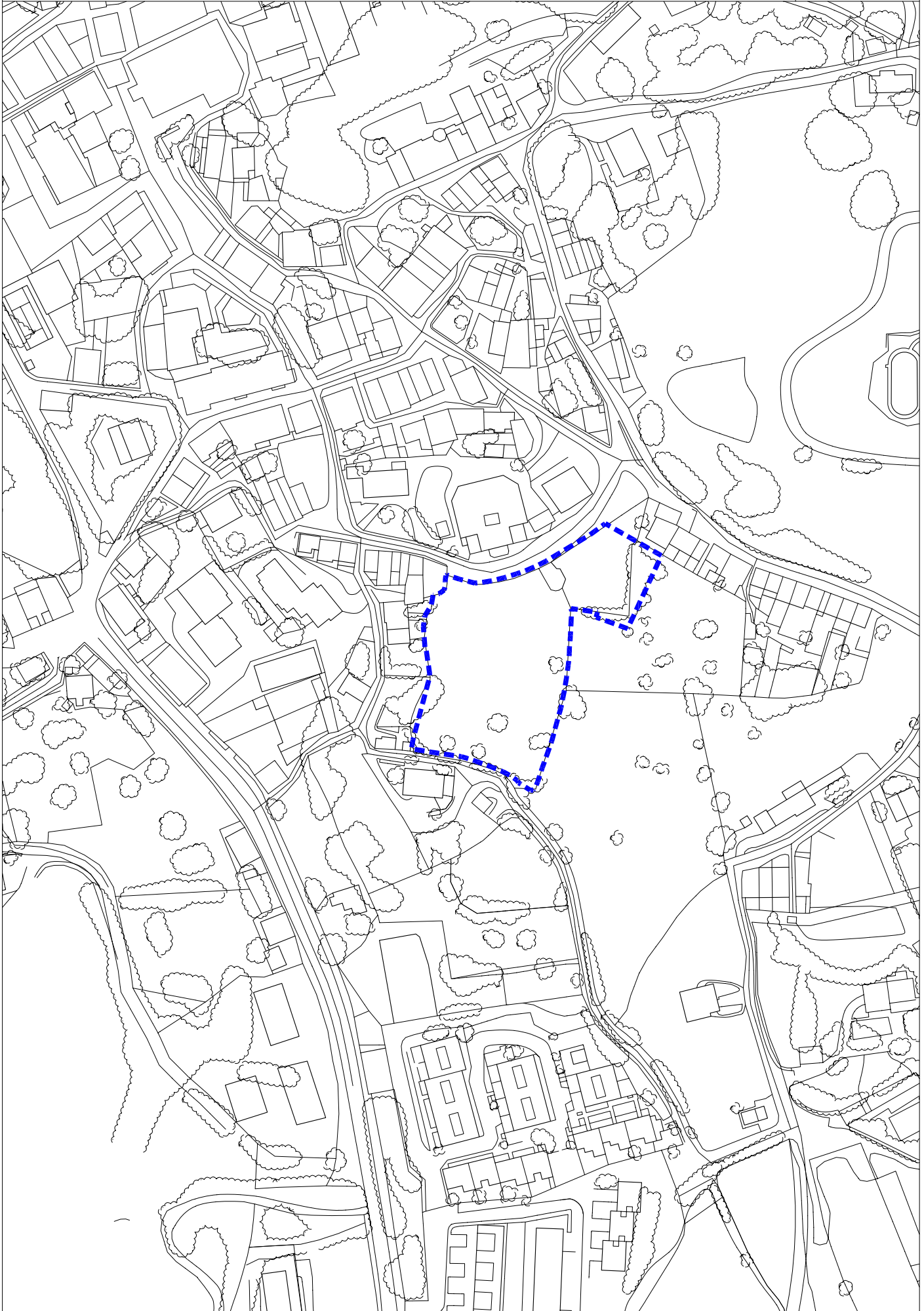
 Delimitación del ámbito	 Espacio libre privado	 Dotación privada
 Alineaciones	 Cesión. Espacio libre público	
 Área de movimiento	 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)	

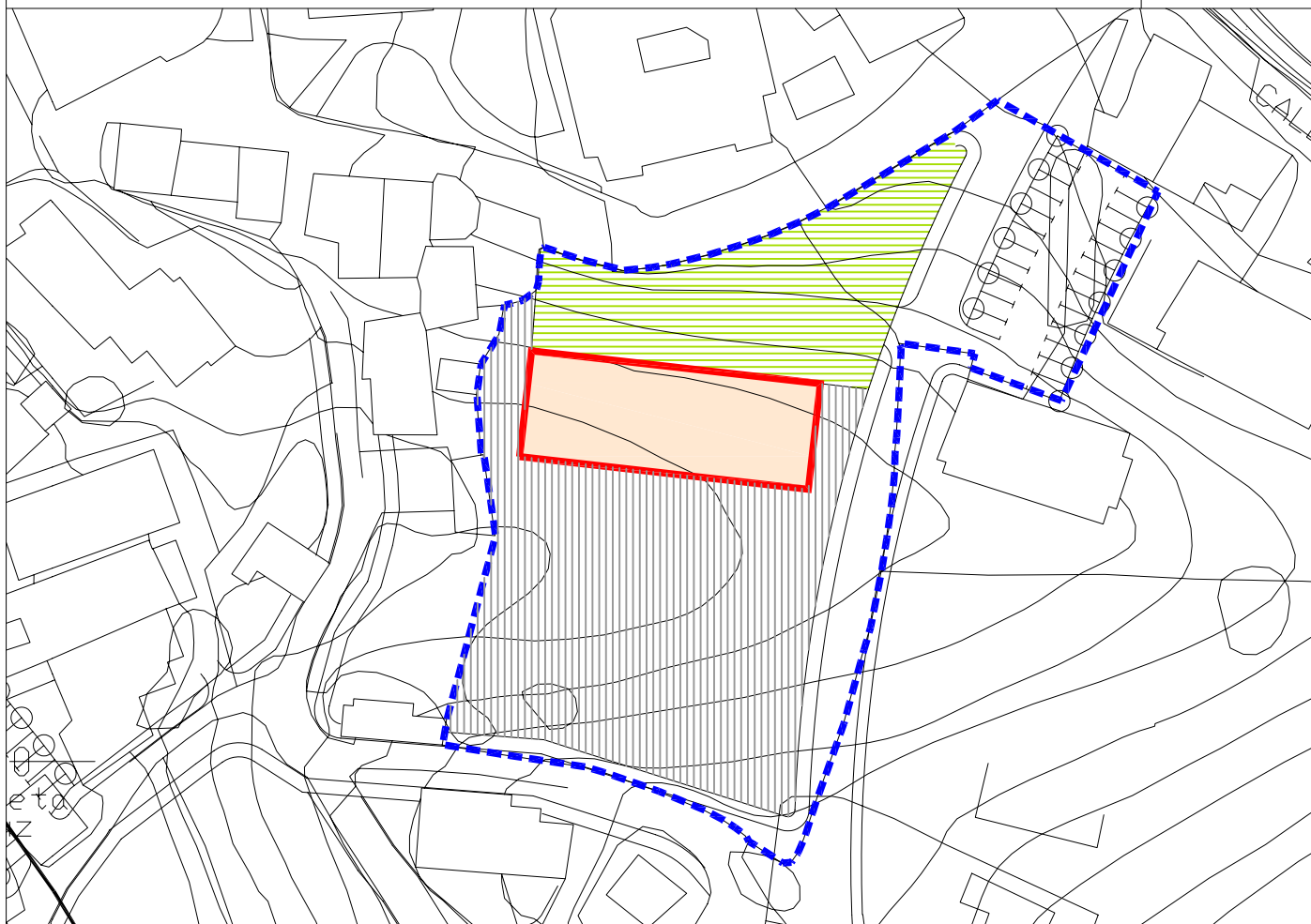


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA












ORDENACIÓN

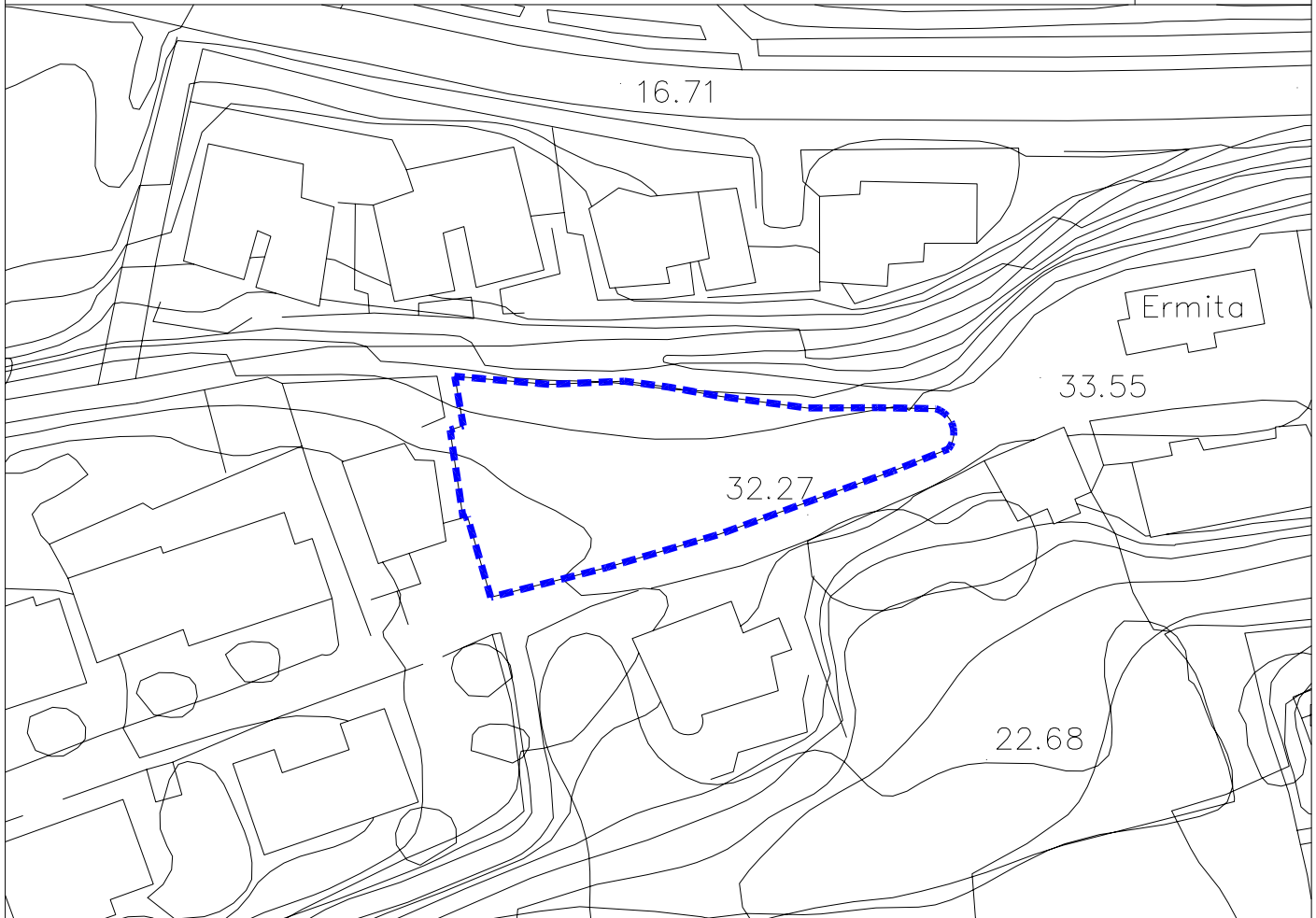
DATOS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE	5.391 m ²
CALIFICACIÓN	Zona Residencial B
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	B+1
ALTURA MAXIMA	6,50 m
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE	2.840 m ² (ocupacion incluida)
CESIONES / SUPERFICIE PUBLICA RESULTANTE	2.551 m ² (1.506 esp. libre+1.045 viario)
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA	760 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.887 m ²

OBSERVACIONES

Se propone un edificio dotacional para ampliar el asilo, así como una plaza pública entre ambos edificios, como ampliación del espacio actual, debajo de la cual se pueden obtener 50 plazas de aparcamiento. También se proponen un nuevo vial y una zona de aparcamiento de 24 plazas. El total de plazas de aparcamiento a obtener es 74.

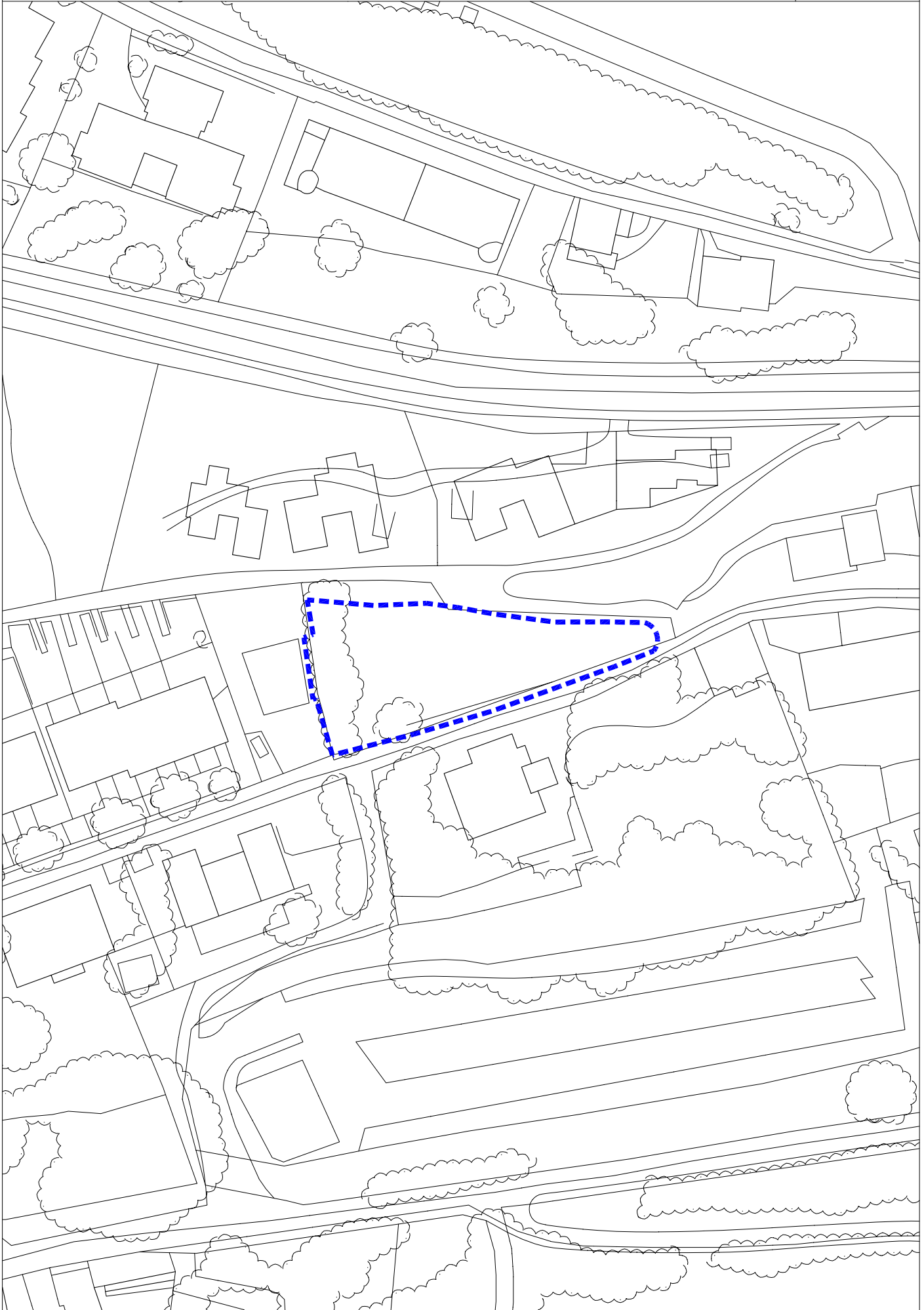
 Delimitación del ámbito	 Espacio libre privado	 Dotación privada
 Alineaciones	 Cesión. Espacio libre público	
 Área de movimiento	 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)	

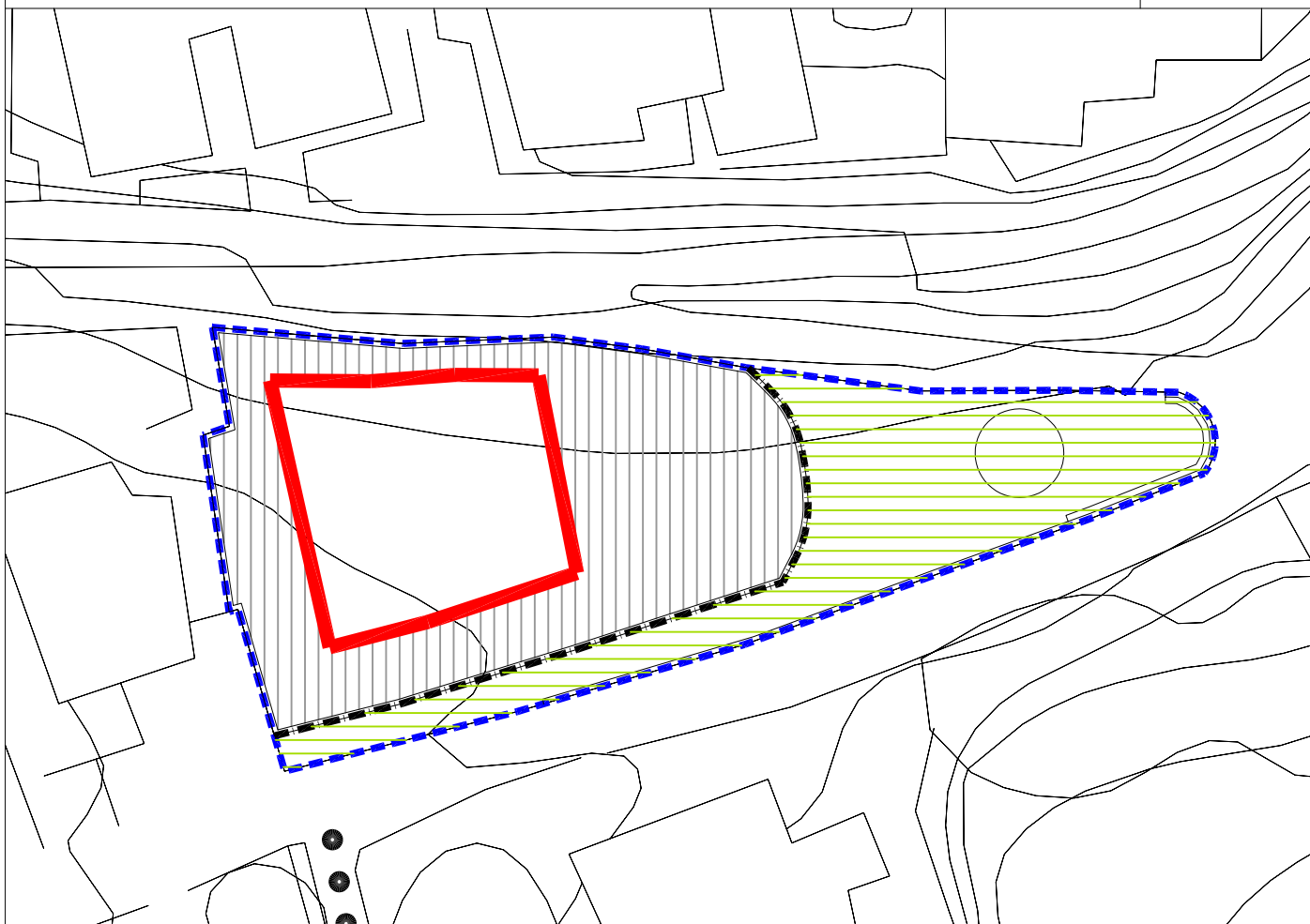


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





ORDENACIÓN

DATOS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE	1.533 m ²
CALIFICACIÓN	Zona Residencial B
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	B+1
ALTURA MAXIMA	6.50 m
CESIONES / SUPERFICIE PUBLICA RESULTANTE	623 m ²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE	910 m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA	300 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	536 m ²

OBSERVACIONES

Por Convenio Urbanístico se contempla la cesión de un área en la parte este como extensión del parque público de Santa Lucía, enlazándola con la ruta peatonal propuesta. La edificabilidad se concentra en un edificio situado en la parte oeste de la parcela.

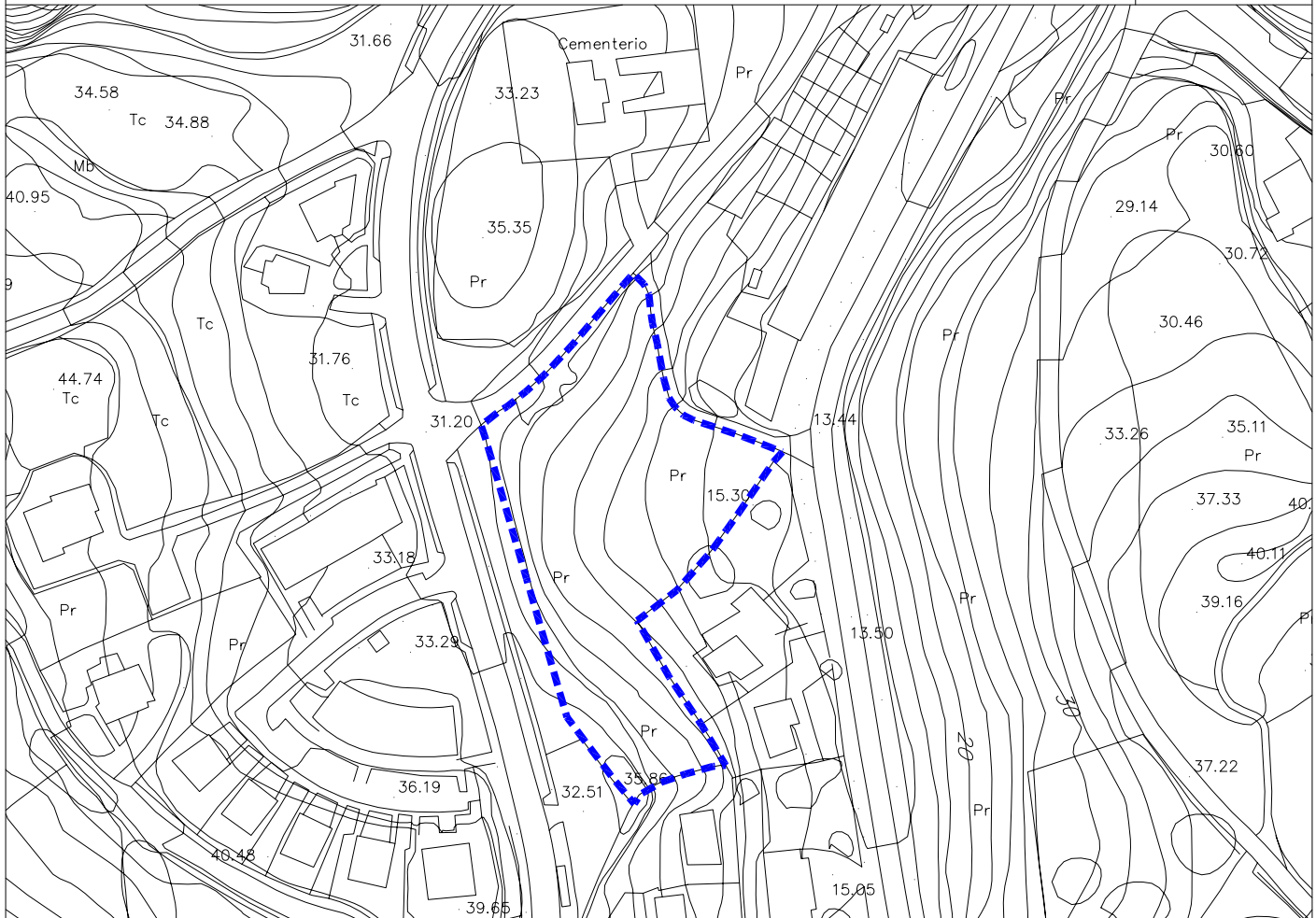
- Delimitación del ámbito
 Espacio libre privado
 Dotación privada
- Alineaciones
 Cesión. Espacio libre público
- Área de movimiento
 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Escala 1/2.000

AAD 4

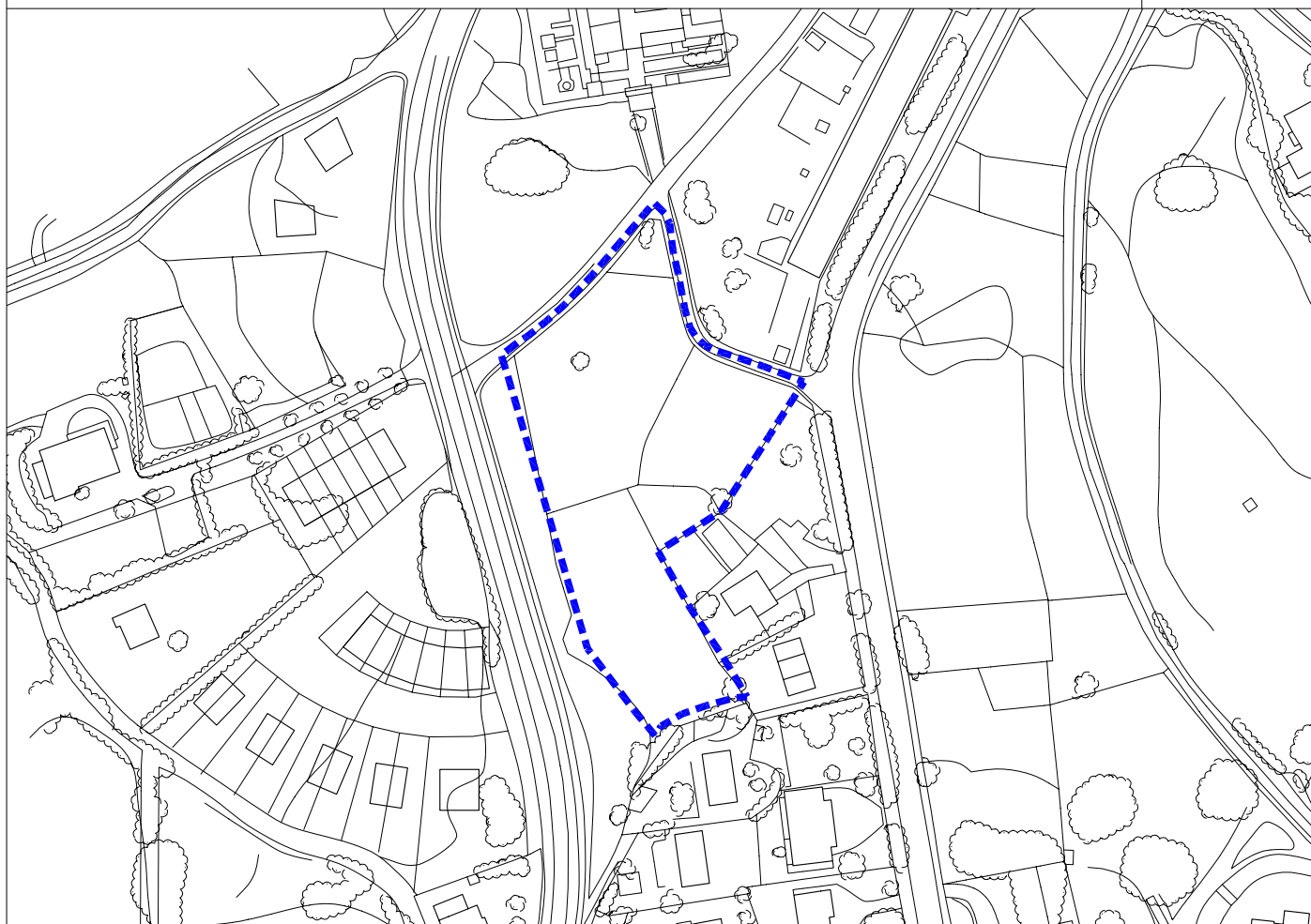


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





PLANO CATASTRAL








DATOS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE	5.983 m ²
CALIFICACIÓN	Zona Residencial A
ALTURA MAXIMA	B+1
CESIONES / SUPERFICIE PUBLICA RESULTANTE	825 m ²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE MAXIMA	5.157 m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA	15%
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	2.094 m ²

OBSERVACIONES

El objetivo de la propuesta es modificar el vial de acceso al cementerio, mejorando sus dimensiones. También se trata de obtener una pequeña zona de aparcamiento que puede dar servicio al cementerio, a la playa o al propio casco histórico. La actuación debe urbanizar la franja de terreno situada al oeste en el límite de la carretera.

La ordenación y la parcelación dibujadas no son vinculantes

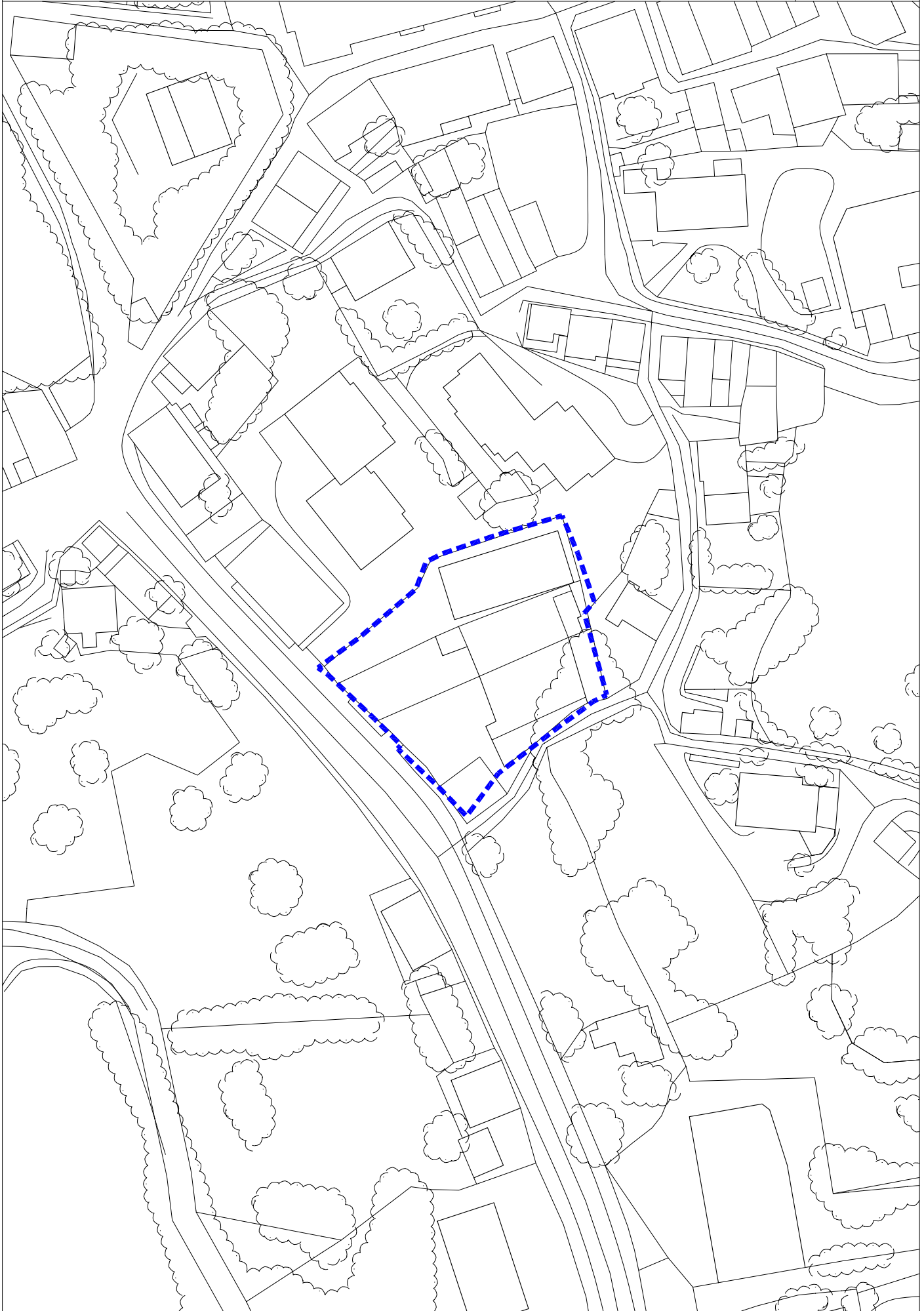
 Delimitación del ámbito	 Espacio libre privado	 Dotación privada
 Alineaciones	 Cesión. Espacio libre público	
 Área de movimiento	 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)	

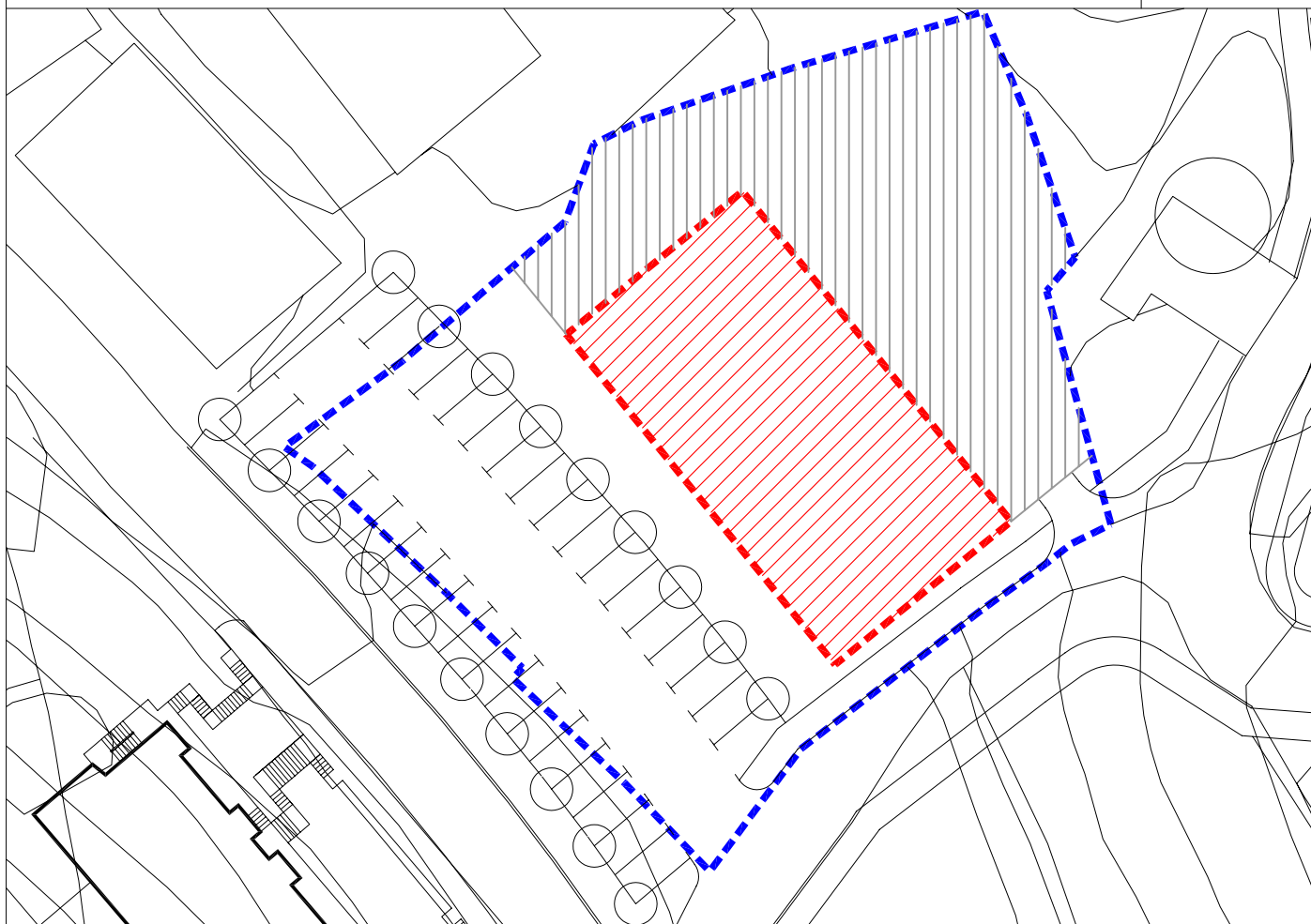


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





ORDENACIÓN

DATOS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE	1.929 m ²
CALIFICACIÓN	Zona Residencial C
ALTURA MAXIMA	9,50 m
CESIONES / SUPERFICIE PUBLICA RESULTANTE	799 m ²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE	1.130 m ²
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA	385 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.022 m ²

OBSERVACIONES

Se propone una nueva ordenación de un edificio residencial en caso de traslado de los talleres a la zona industrial, así como la obtención de un aparcamiento de 35 plazas en una zona colindante al casco histórico.

- Delimitación del ámbito

 Espacio libre privado

 Dotación privada
- Alineaciones

 Cesión. Espacio libre público
- Área de movimiento

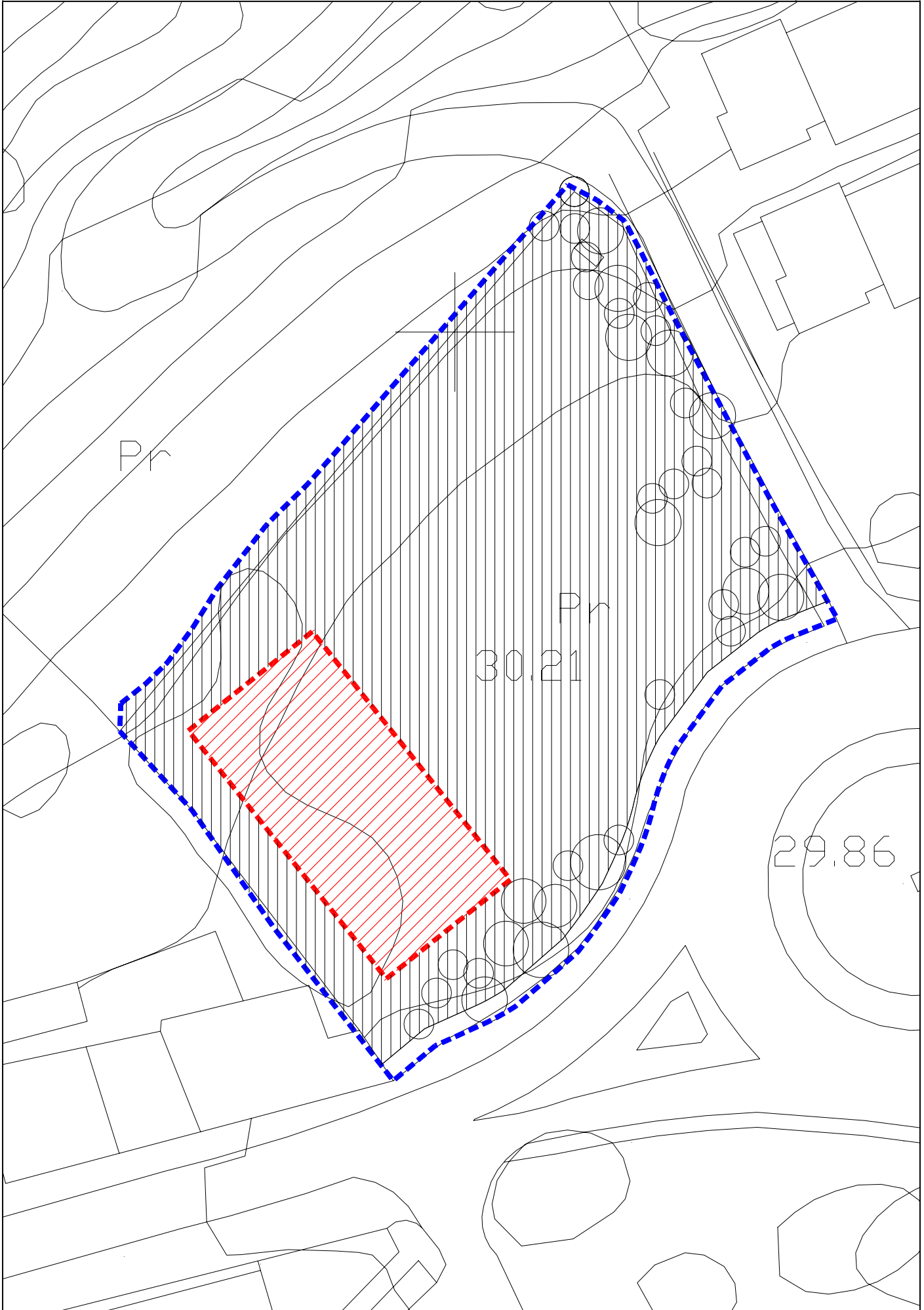
 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)



ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





PLANO CATASTRAL

DATOS DE LA ORDENACIÓN

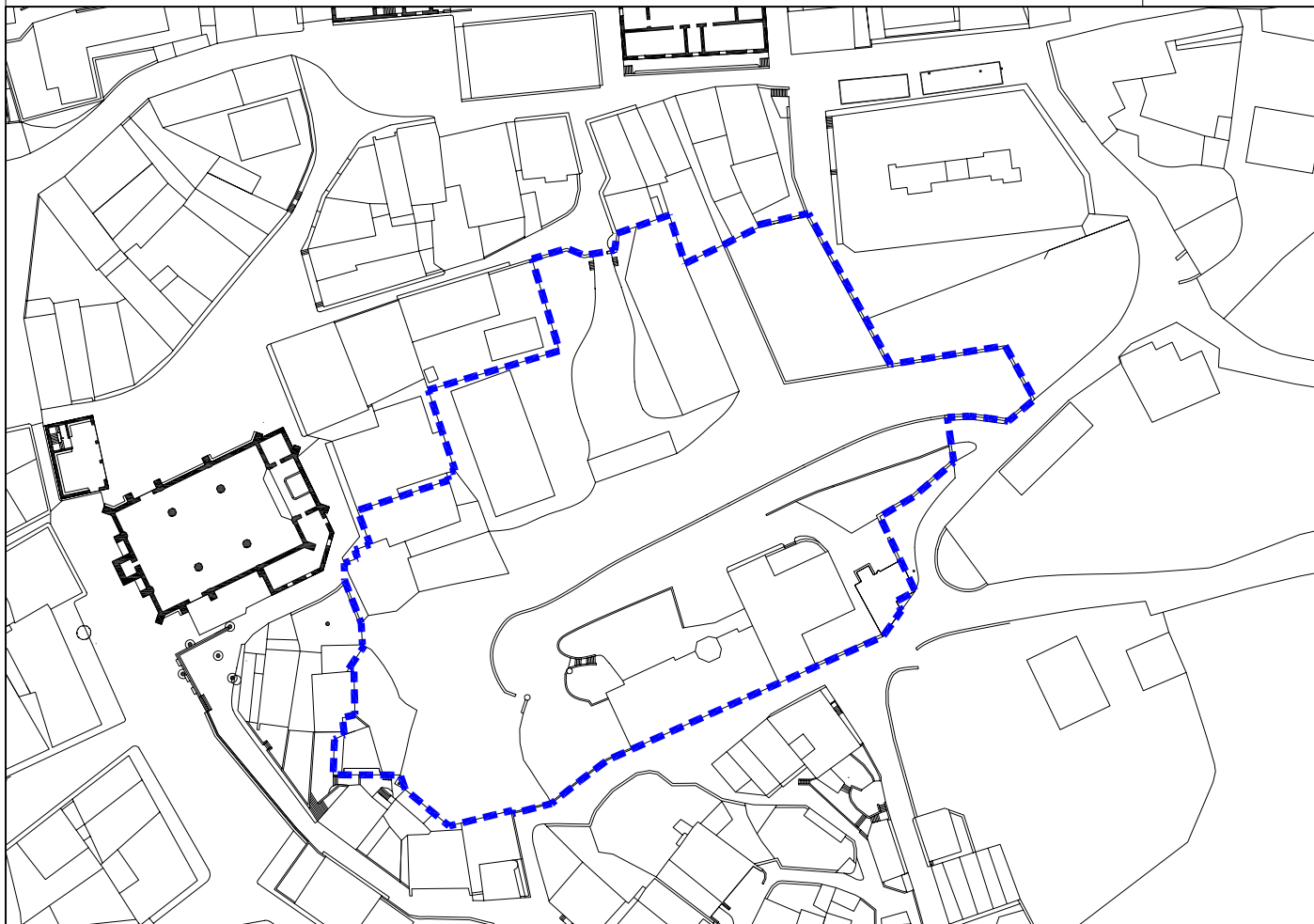
SUPERFICIE	3.250 m ²
CALIFICACIÓN	Zona Residencial B
ALTURA MÁXIMA	6,50 m
CESIONES / SUPERFICIE PÚBLICA RESULTANTE	135 m ²
SUPERFICIE PRIVADA RESULTANTE	3.115 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	525 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.138 m ²

OBSERVACIONES

Se propone la construcción de un edificio situado dentro del área de movimiento establecida en el plano de ordenación, junto a la hilera de casas existente, así como la cesión y urbanización en todo el frente de la parcela de 2 metros de fondo para ampliación de la acera existente.

- Delimitación del ámbito
 Espacio libre privado
 Dotación privada
- Alineaciones
 Cesión. Espacio libre público
- Área de movimiento
 Cesión. Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)

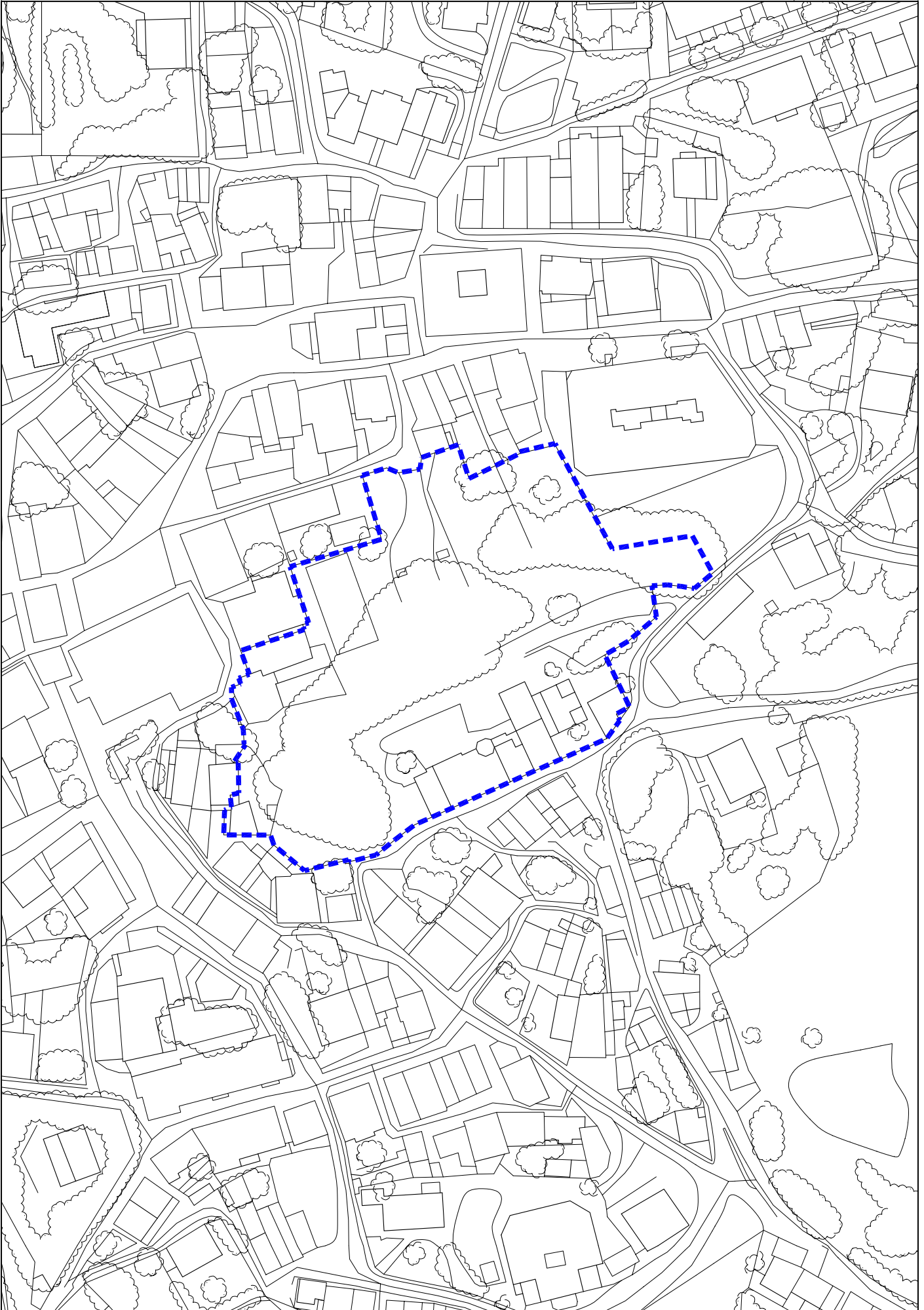
FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

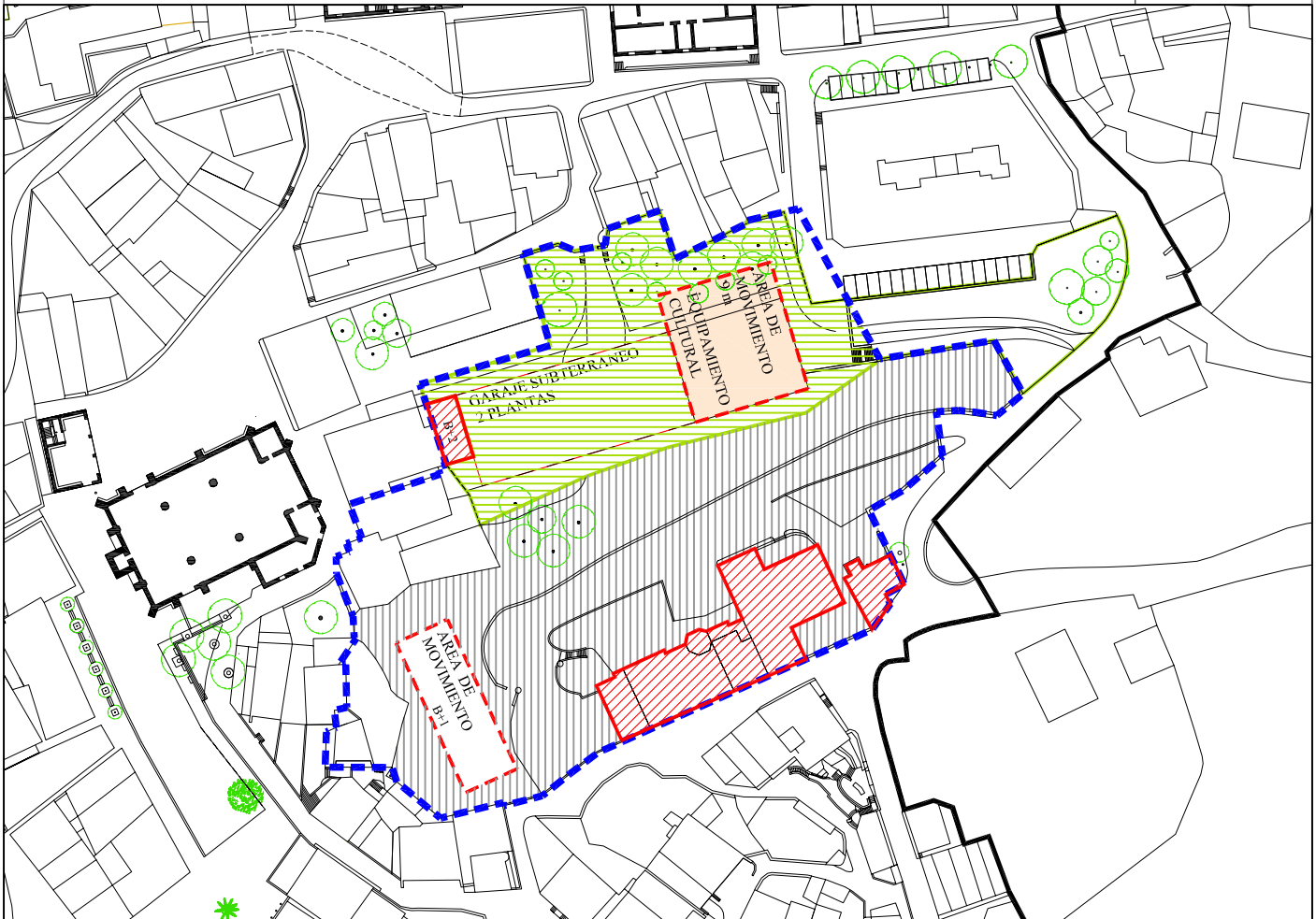


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





ORDENACIÓN

DATOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie total	10.900 m ²	Uso característico	Vivienda familiar
Figura de planeamiento	P.E.R.I.	Tipología	Edificación plurifamiliar
Sistema de actuación	Cooperación	Calificación	Zona Casco Histórico y Zona Residencial F
S.L. Espacios Libres	2.930 m ²	Altura máxima / nº plantas	Las señaladas en la planta
S.L. Equipamientos	800 m ²	Densidad máxima	50 viv/Ha
Red viaria	110 m ² y s/ P.E.R.I.	nº máximo de viviendas	55 viv
Ssuperficie privada	6.293 m ²	Edificabilidad máxima	0,40 m ² /m ² *
Aparcamiento público	mínimo 100 plazas	Ocupación máxima en planta	1.300 m ² *
Aparcamiento privado	mínimo 100 plazas	Superficie máxima edificable	4.370 m ² *
Cesión de aprovechamiento	10 %	Aprovechamiento medio	0,40 u.a./m ² *
Costes de urbanización estimados	850.000 €		








Relación de propietarios Invergar Cantabria de Promociones Inmobiliarias, S.L.

* No se ha contabilizado la superficie del aparcamiento propuesto, 5.340 m² bajo rasante del Sistema Local. Estos valores se incrementarán con las superficies construidas existentes en las parcelas catastrales 5949011 y 5949014.

OBSERVACIONES

Condiciones de protección según fichas nº 69 del Catálogo de Patrimonio Edificado, Casco Histórico, y nº 1 del Catálogo de Fincas y Jardines a Conservar.

Podrán realizarse reparcelaciones discontinuas voluntarias entre la finca del Casal del Castro y otras parcelas colindantes. El P.E.R.I. articulará el nuevo espacio público con las calles y plazas del entorno, así mismo, podrá modificar las áreas de movimiento establecidas.

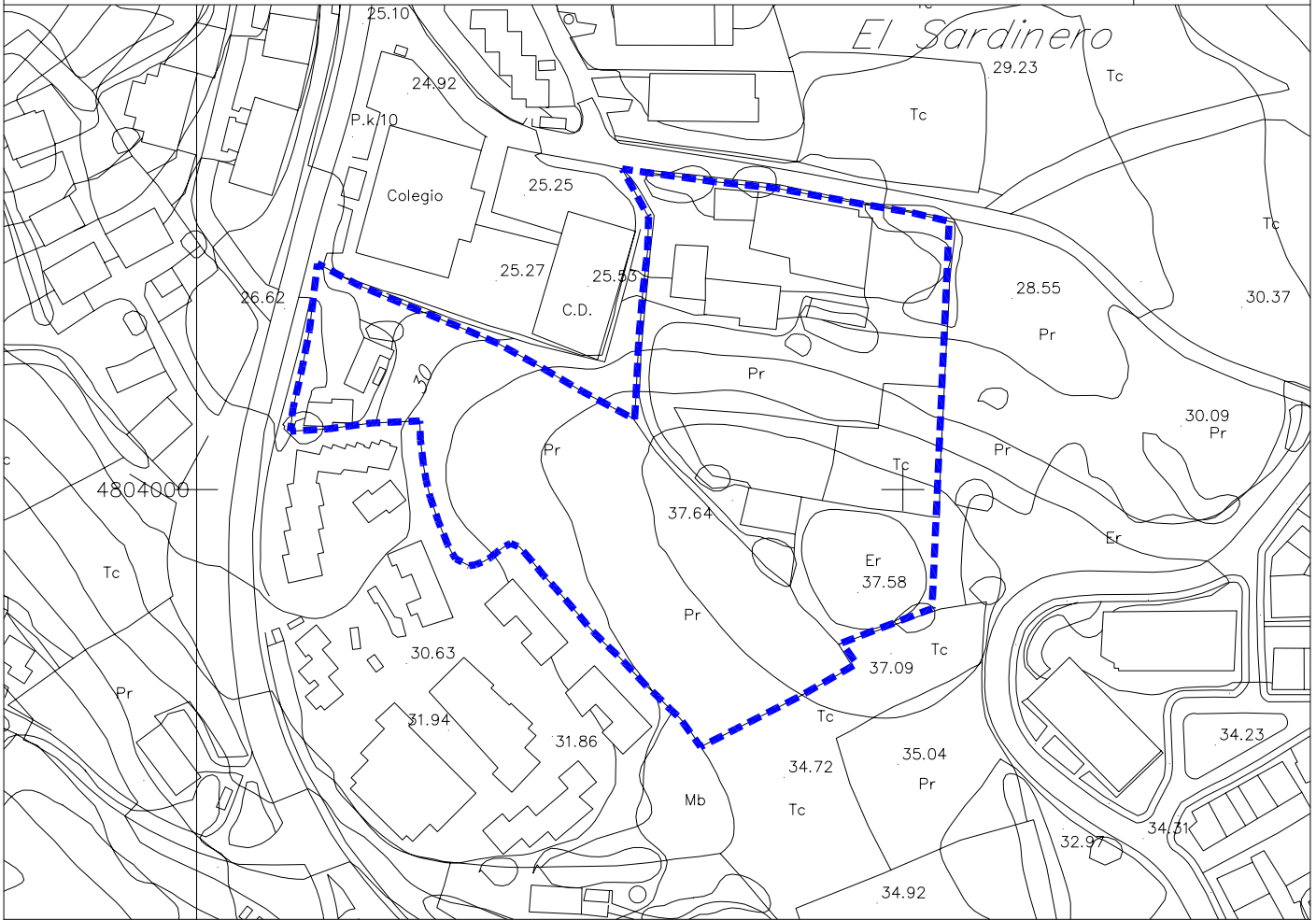
	Delimitación del sector		Equipamiento		Espacio libre privado
	Alineaciones		Espacio libre público		Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)
	Área de movimiento				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Escala 1/2.000

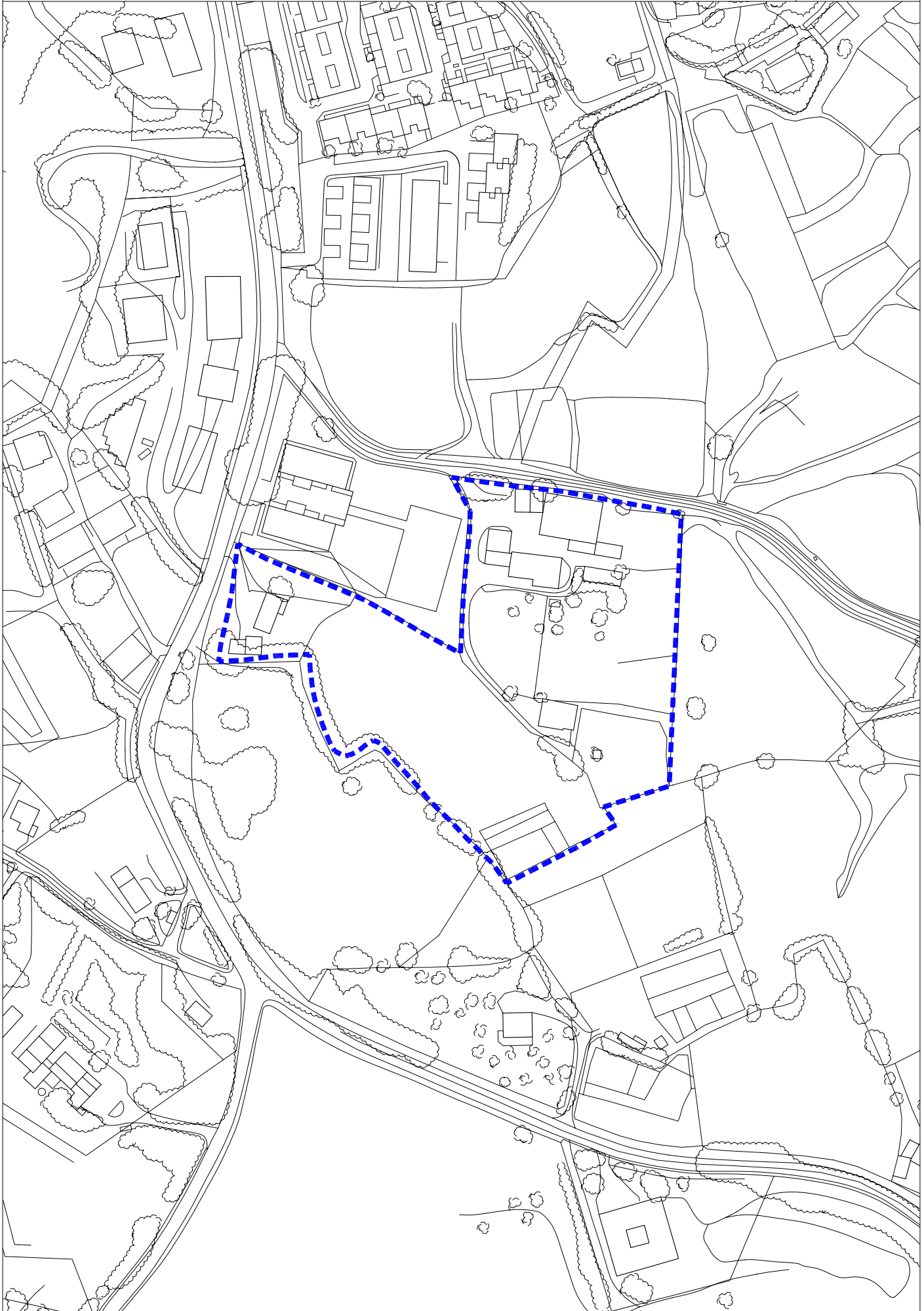
SUNC 2

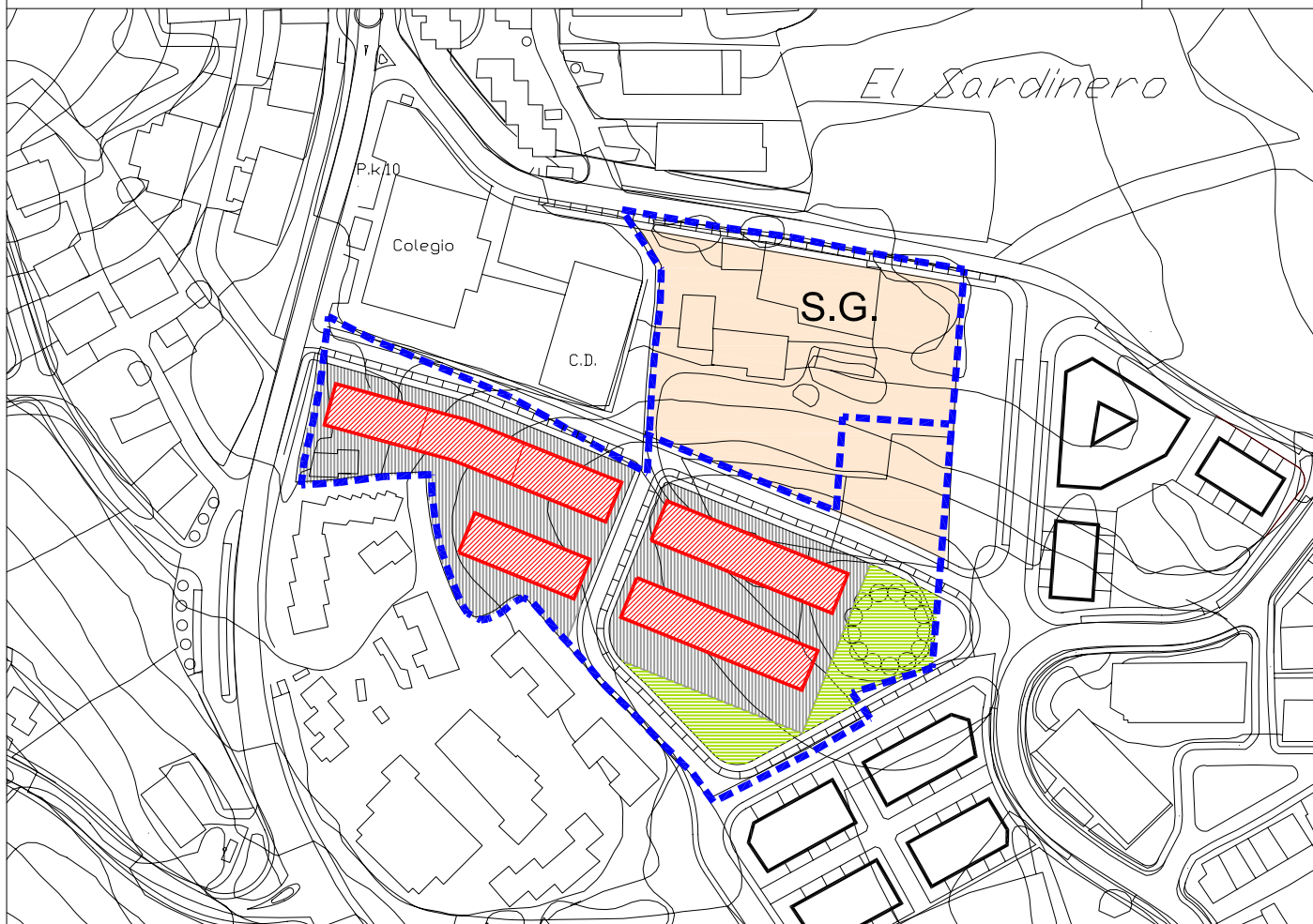


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





ORDENACIÓN

DATOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie total	16.705 m ²	Sistema de actuación	Compensación
S.G. Escolar	5.010 m ²	Uso característico	Vivienda familiar
Superficie sector S.G. excluido	11.695 m ²	Tipología	Edificación plurifamiliar
S.L. Espacios Libres	1.320 m ²	Calificación	Zona Residencial C *
S.L. Equipamientos	1.035 m ²	Altura máxima / nº plantas	6,50 m / B+1
Red viaria	2.555 m ²	Densidad máxima	50 viv/Ha
Ssuperficie privada	6.785 m ²	nº máximo de viviendas	59 viv
Aparcamiento público	89 plazas	Edificabilidad máxima	0,5 m ² /m ²
Aparcamiento privado	89 plazas	Ocupación máxima en planta	2.755 m ²
Cesión de aprovechamiento	10 %	Superficie máxima edificable	5.847 m ²
Costes de urbanización estimados	1.150.000 €	Aprovechamiento medio	0,35 u.a./m ²








Relación de propietarios:

Construcciones, Inmuebles y Viviendas, S.A. / Armando Díaz Piney y Adolfo Díaz Piney

* Con las limitaciones contempladas en la presente ficha.

OBSERVACIONES

La edificabilidad del sector se ordena en la parte sur, en torno a las calles propuestas. Vinculantes la cesión y urbanización del espacio público en la parte alta del terreno y las cesiones para equipamientos públicos escolares (S. General y S. Local) en la parte norte junto al colegio. Se permite ajustar la ordenación de la edificación y el trazado viario de forma que la longitud máxima de los edificios sea inferior a 36 metros y la separación entre los mismos sea al menos de 10 metros. Hasta su construcción, el S.G. se podrá utilizar como aparcamiento disuasorio (100 plazas).

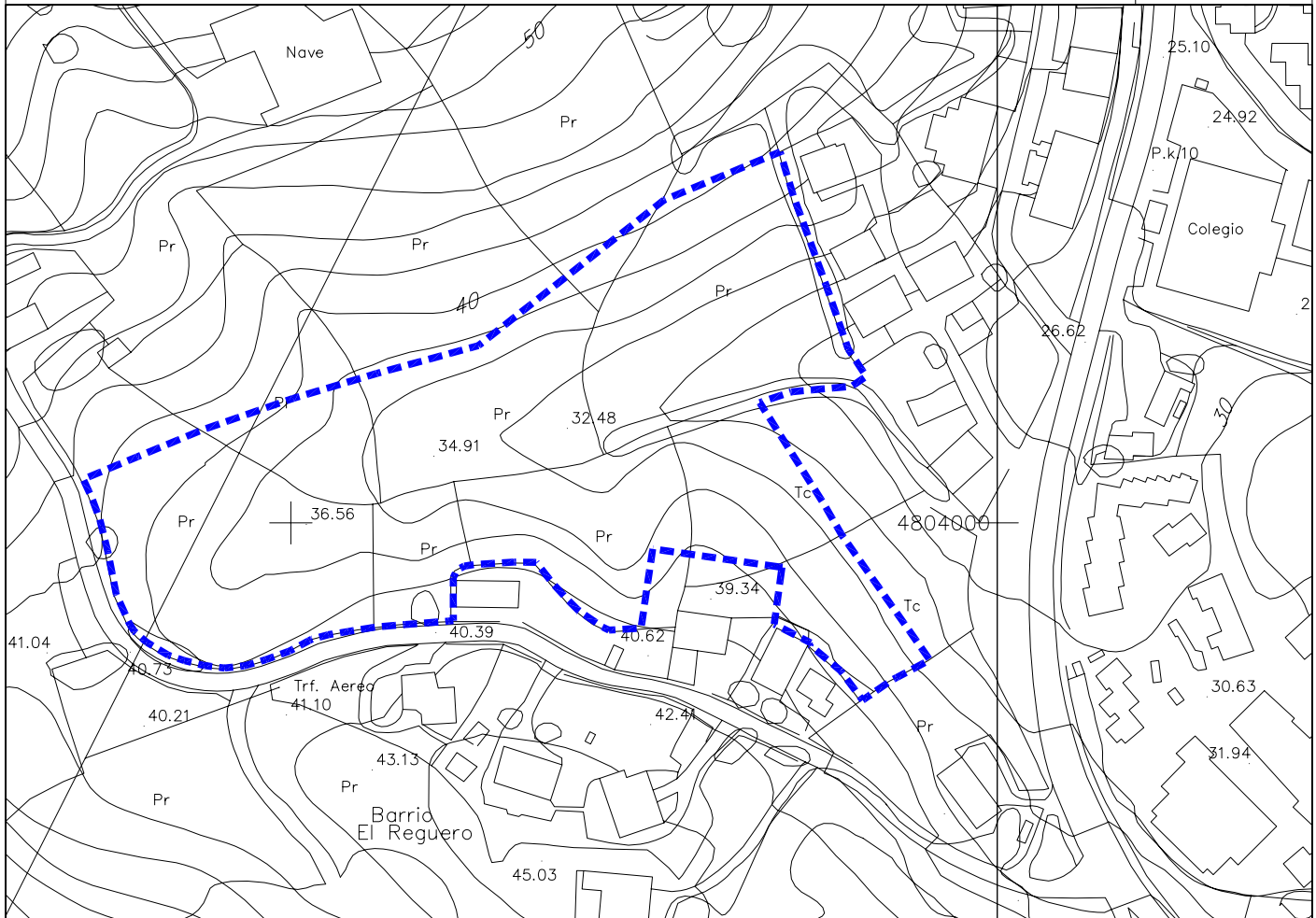
	Delimitación del sector		Equipamiento		Espacio libre privado
	Alineaciones		Espacio libre público		Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)
	Área de movimiento				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Escala 1/2.000

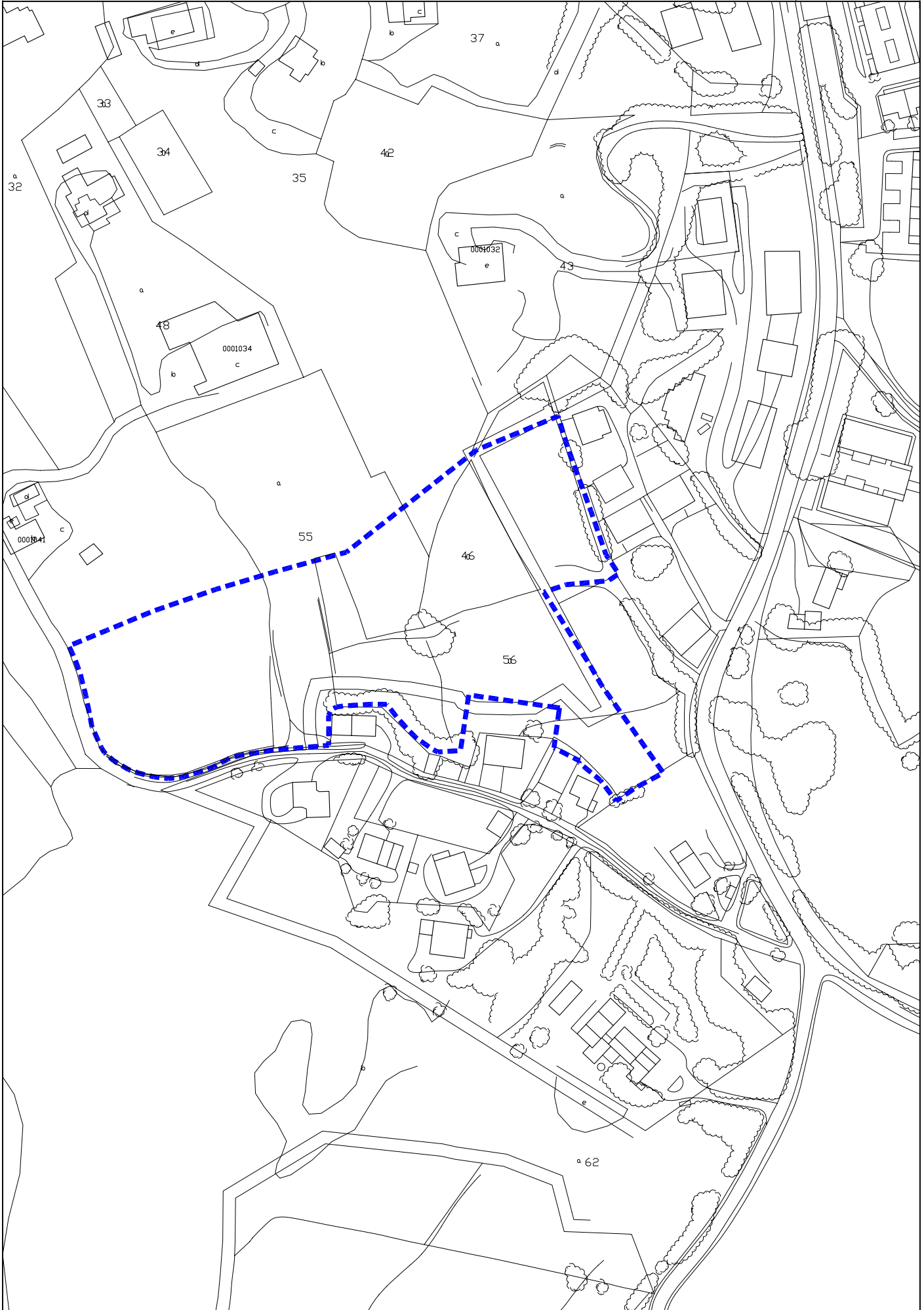
SUNC 3

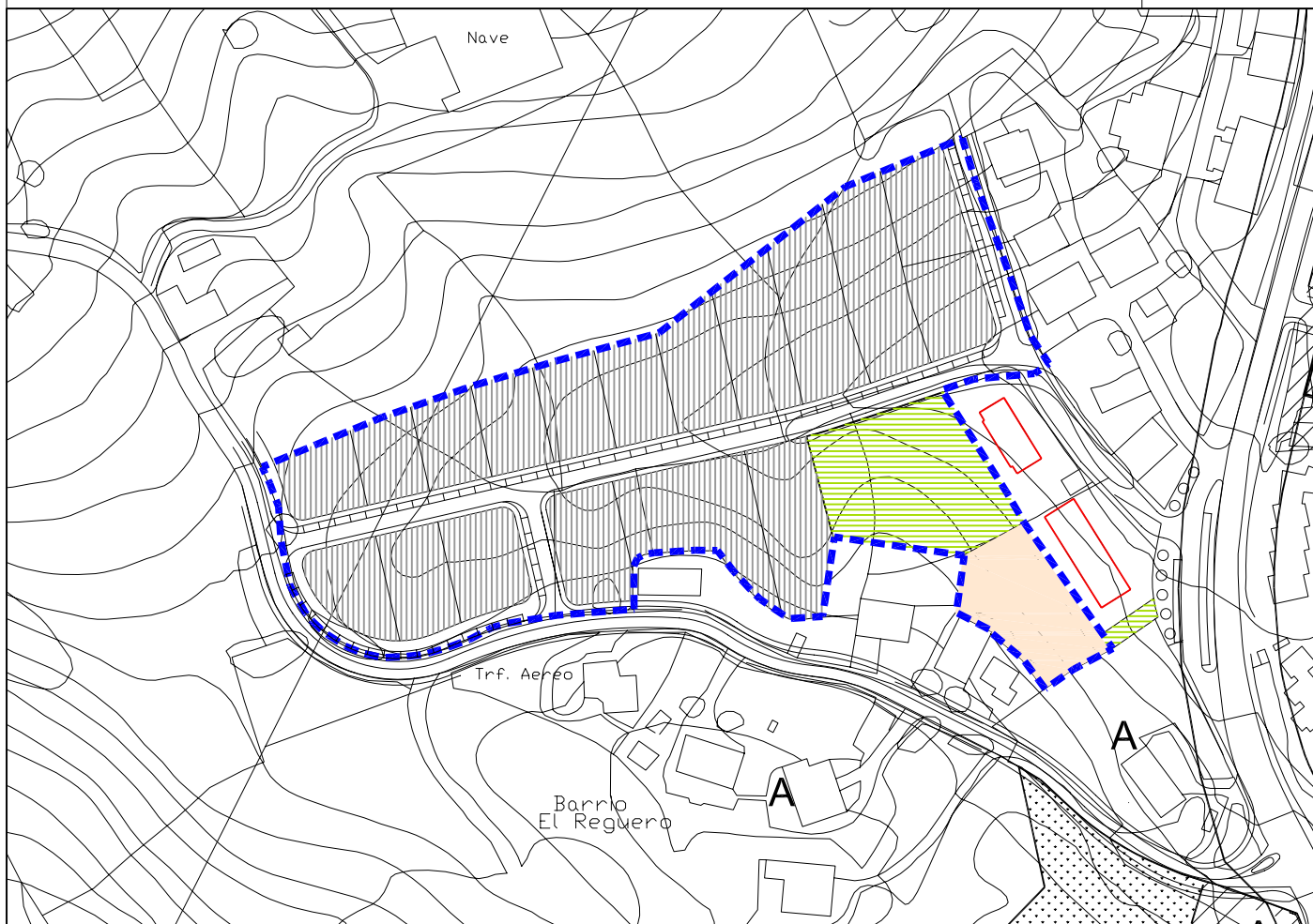


ESTADO ACTUAL



FOTOGRAFÍA AÉREA





ORDENACIÓN

DATOS DE LA ORDENACIÓN








Superficie total	17.450 m ²	Uso característico	Vivienda unifamiliar
Sistema de actuación	Compensación	Tipología	Edificación unifamiliar aislada
S.L. Espacios Libres	1.850 m ²	Calificación	Zona Residencial A
S.L. Equipamientos	1.050 m ²	Altura máxima / nº plantas	6,50 m / B+1
Red viaria	3.160 m ²	Densidad máxima	15 viv/Ha
Ssuperficie privada	11.390 m ²	nº máximo de viviendas	26 viv
Aparcamiento público	mínimo 69 plazas	Edificabilidad máxima	0,35 m ² /m ²
Aparcamiento privado	mínimo 69 plazas	Ocupación máxima en planta	4.362 m ²
Cesión de aprovechamiento	10 %	Superficie máxima edificable	6.107 m ²
Costes de urbanización estimados	625.000 €	Aprovechamiento medio	0,35 u.a./m ²

Relación de propietarios

Marcelino Sánchez Martínez / Miguel Cobo Vega / Fernando Iglesias Díaz / José Antonio Pomar Sordo /
 / Ismael Cobo Castro / Miguel Cobo Castro

OBSERVACIONES

Se propone la cesión y urbanización de un equipamiento y un espacio libre público en la parte baja, al Este, colindantes con el viario y comunicados con la carretera mediante un paso no incluido en el sector, así como la apertura de un vial de acceso a las parcelas privadas donde se ubica la edificabilidad resultante del sector.
 La parcelación dibujada no es vinculante.

	Delimitación del sector		Equipamiento		Espacio libre privado (incluye superficie ocupada por la edificación)
	Alineaciones		Espacio libre público		
	Área de movimiento		Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)		

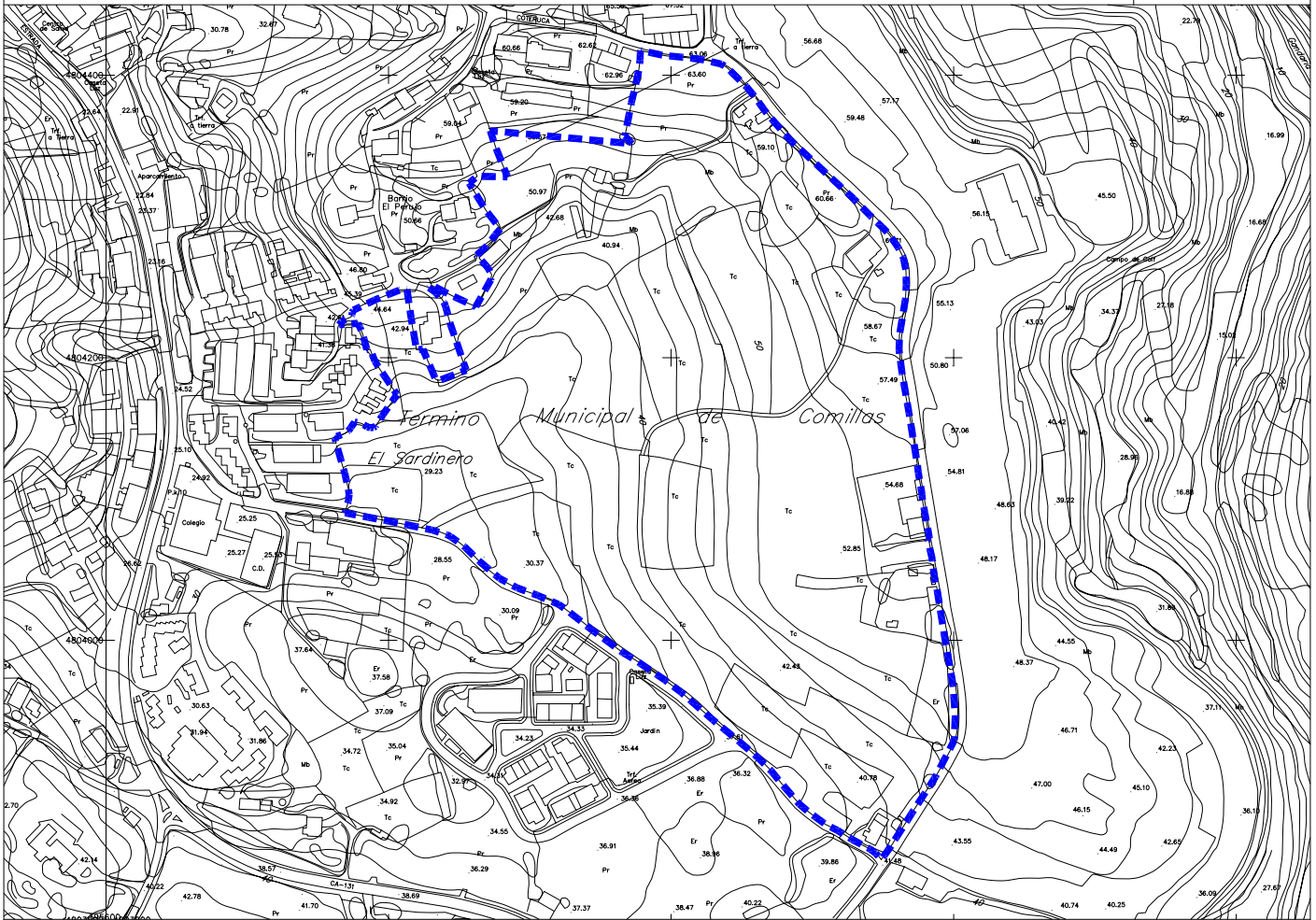
FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

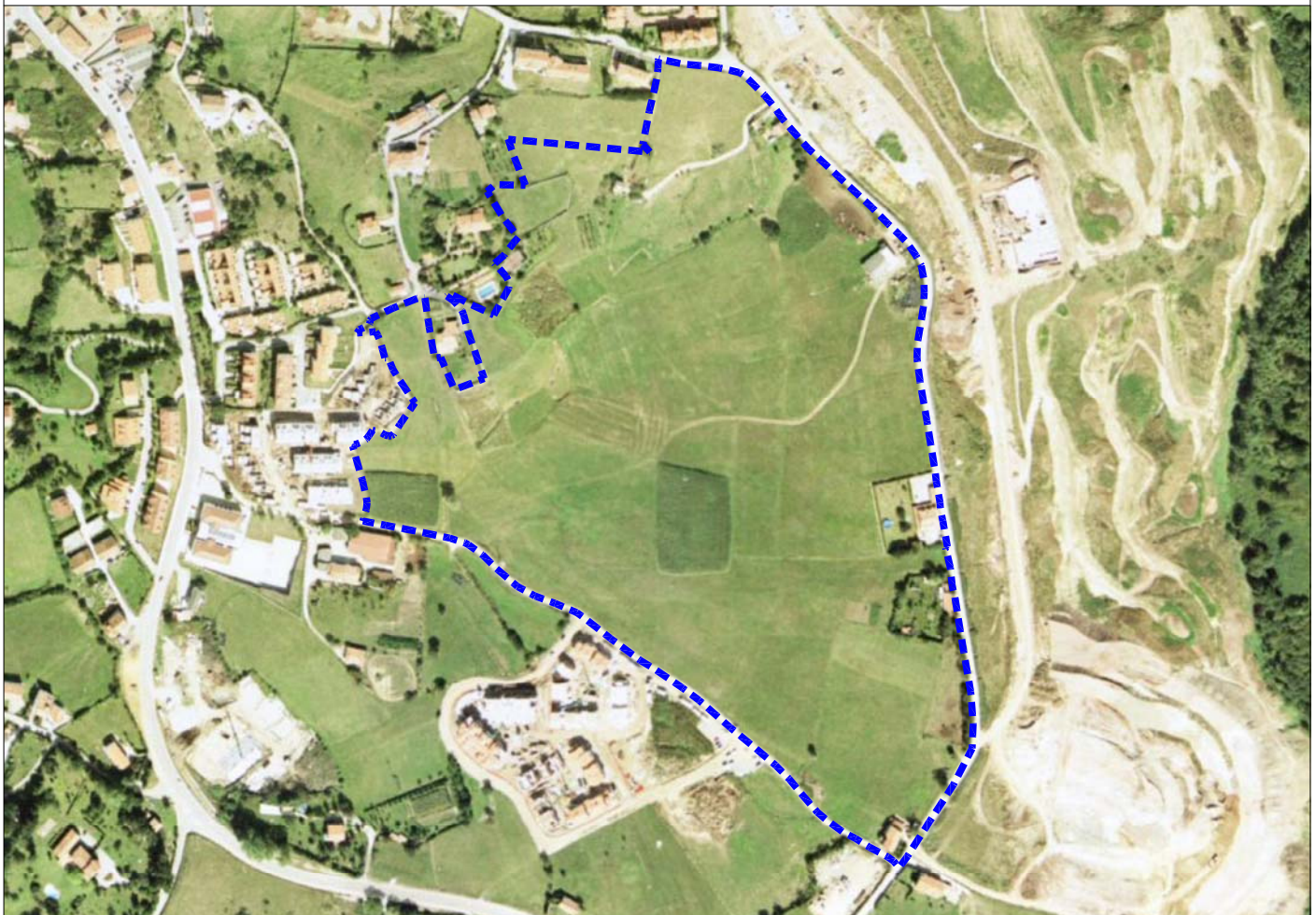
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Escala 1/5.000

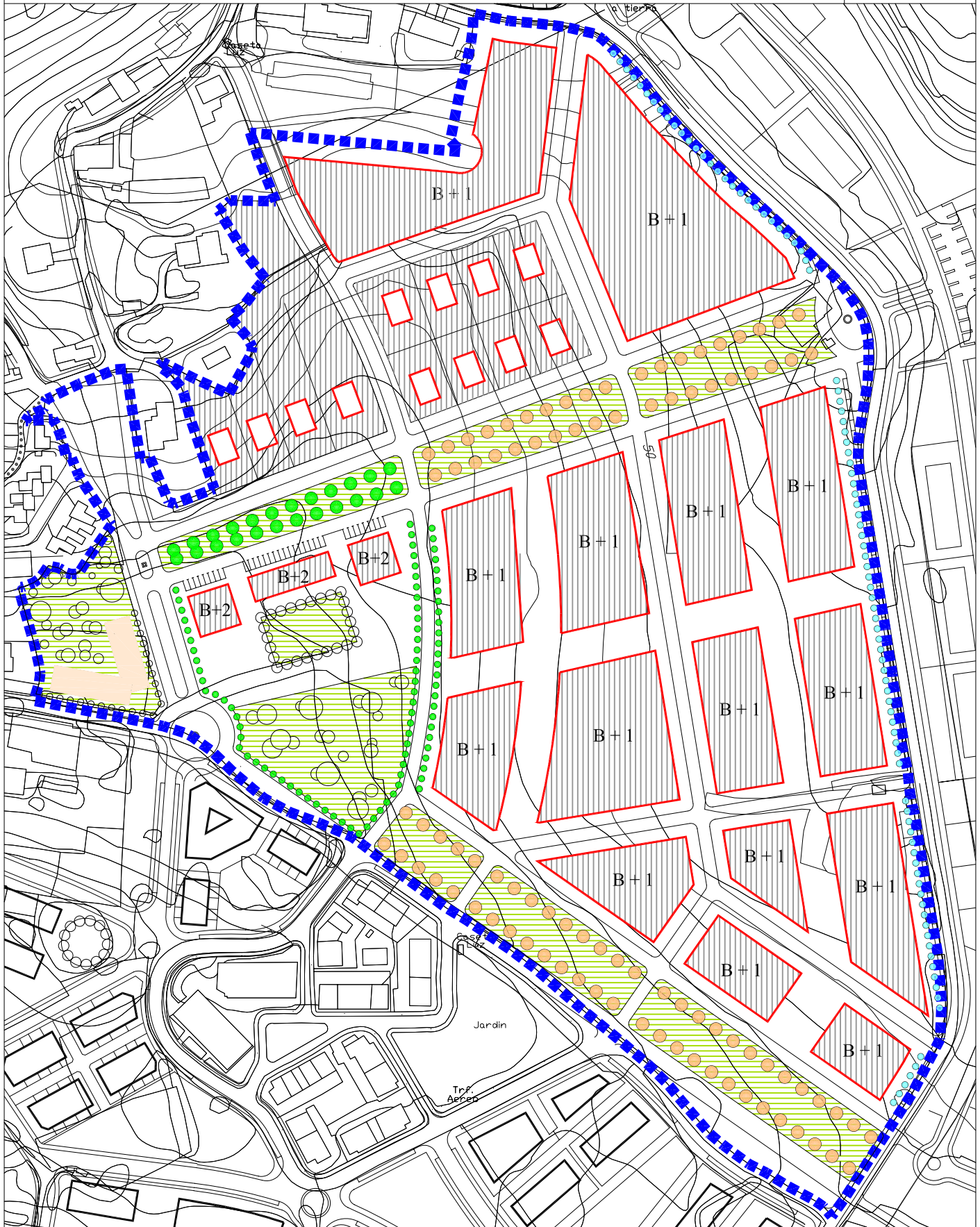
SUD 1












ESTADO ACTUAL

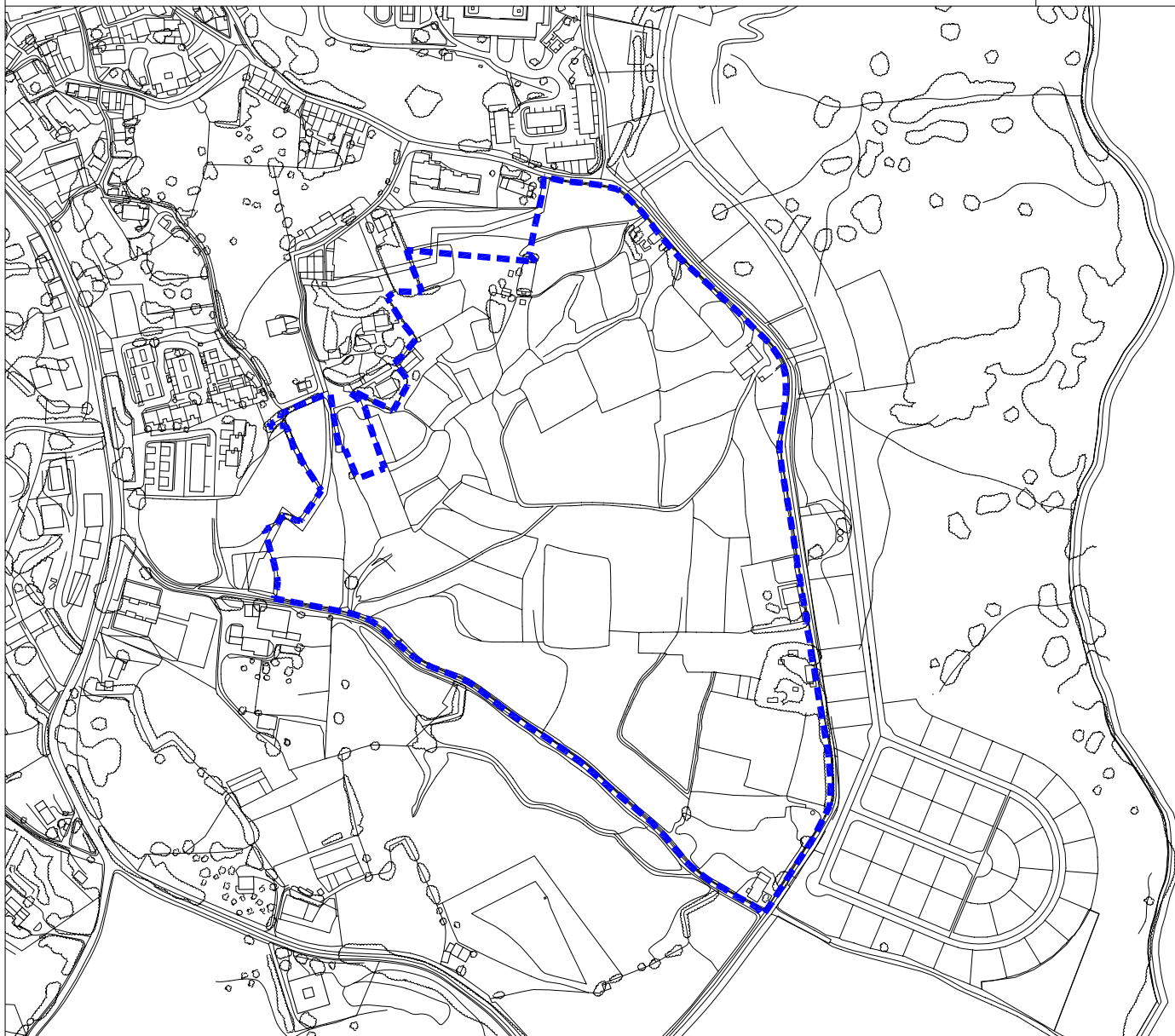


FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------|
|  | Acer platanoides o Carpinus betulus o Tilia cordata |  | Platanus hispanicus |
|  | Tilia cordata | | |
|  | Delimitación área de intervención |  | Espacio libre público |
|  | Ocupación máxima en planta |  | Espacio libre privado |
|  | Viarío (incluye calzada, aceras y estacionamientos) |  | Dotaciones. |



PLANO CATASTRAL

DATOS DE LA ORDENACIÓN

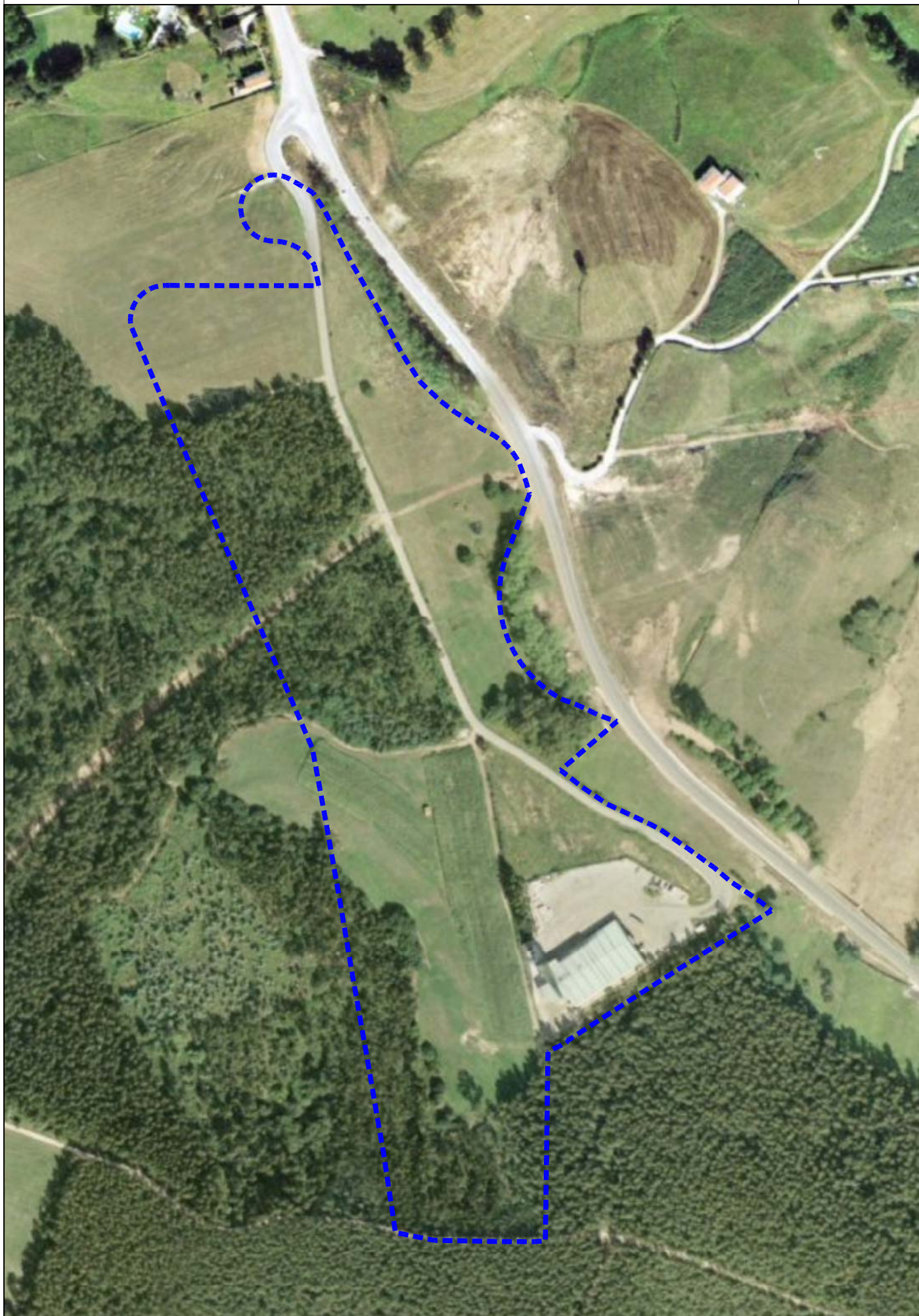
Superficie total	141.000 m ²	Sistema de actuación	Compensación
S.G. externo SGEQ.2.7. *	246 m ²	Uso característico	Vivienda familiar
S.G. mínimo 10% superficie sector / 14.100 m ²		Tipología	E. unifamiliar aislada, adosada y plurifamiliar
Superficie S.G. excluido	126.900 m ²	Calificación **	Zona Residencial B y C
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Altura máxima / nº plantas **	6,50-9,50 m / B+1-B+2
S.L. Espacios Libres	mínimo 12.690 m ²	Densidad máxima	29viv/Ha
S.L. Equipamientos	mínimo 4.410 m ²	nº máximo de viviendas	368 viv
Red viaria	Según Plan Parcial	Edificabilidad máxima	0,29 m ² /m ²
Aparcamiento público	mínimo 368 plazas	Ocupación máxima en planta	21.000 m ²
Aparcamiento privado	mínimo 368 plazas	Superficie máxima edificable	36.750 m ²
Vivienda de protección pública	mínimo 30 %	Aprovechamiento medio	0,26 u.a./m ²
Cesión de aprovechamiento	10 %		

* Se adscribe como Sistema General del Sector, la obtención del SGEQ.2.7. para uso público del inmueble descrito en la ficha nº 252 del Catálogo del Casco Histórico, situado en el cruce del Filipinas, calle Infantas nº 1. Con este motivo se incrementan la edificabilidad y el nº de viviendas de este sector en 1.500 m² y 15 viviendas.

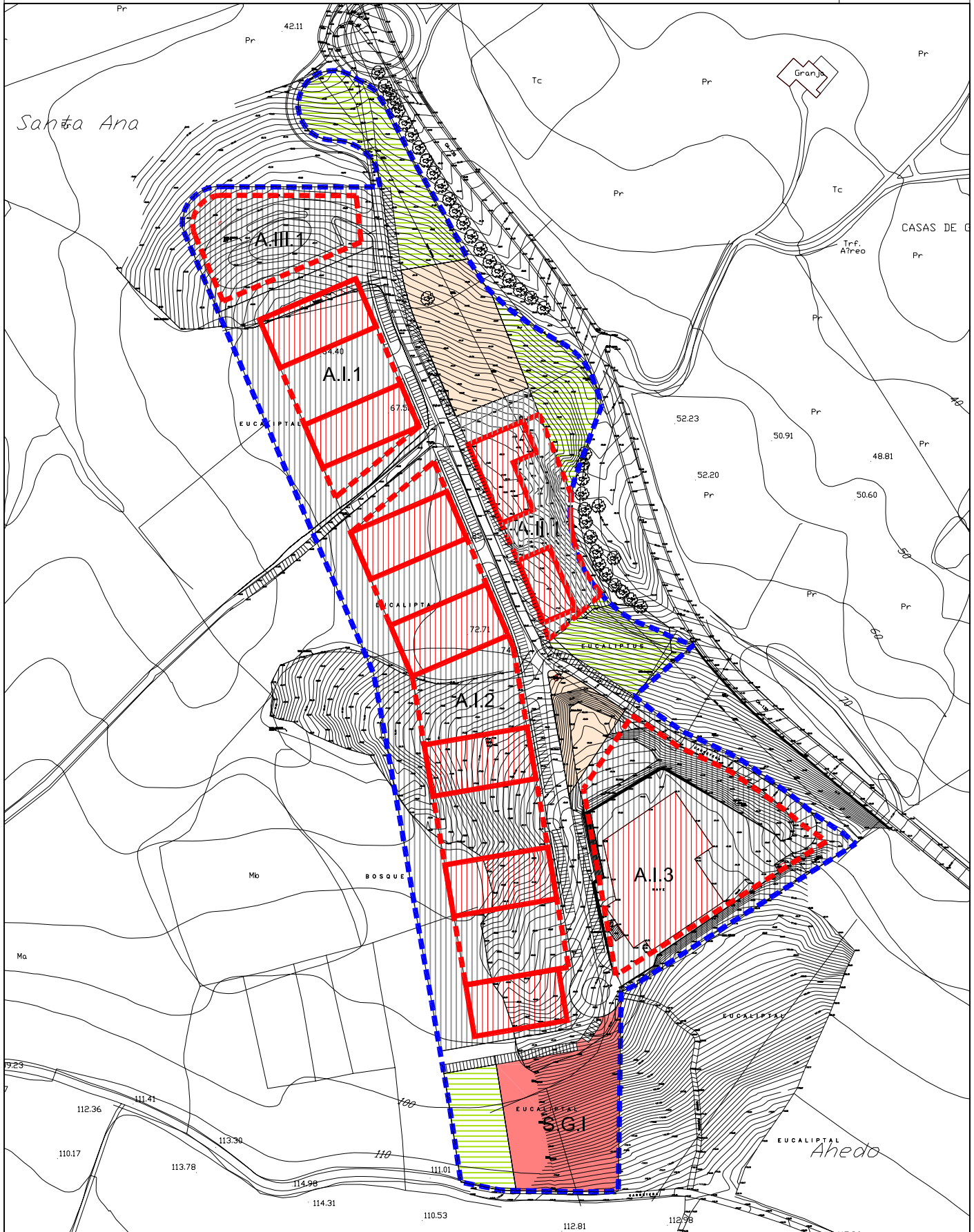
** La tipología plurifamiliar (Zona C) y altura B+2 corresponde únicamente a las áreas señaladas en el plano con B+2.

OBSERVACIONES









Ensanche con un nuevo centro urbano junto a la zona del colegio. Bulevar longitudinal central con una leve pendiente y bulevar en el límite sur. Paseo perimetral en el Paseo de Estrada.



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN

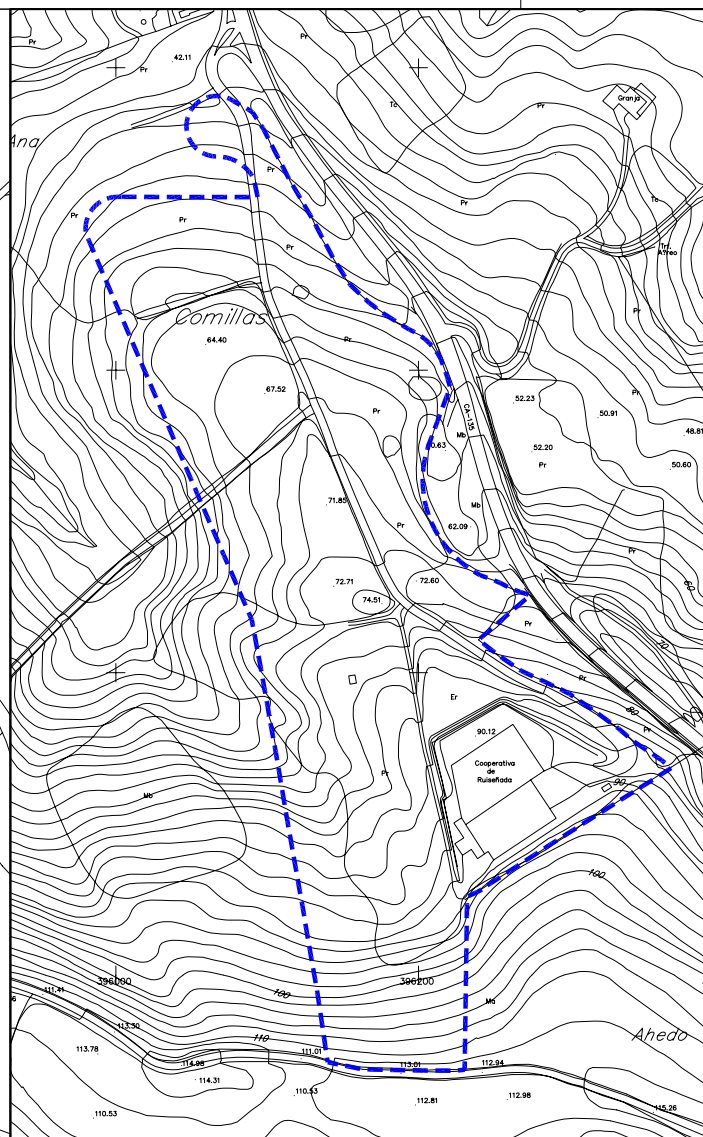
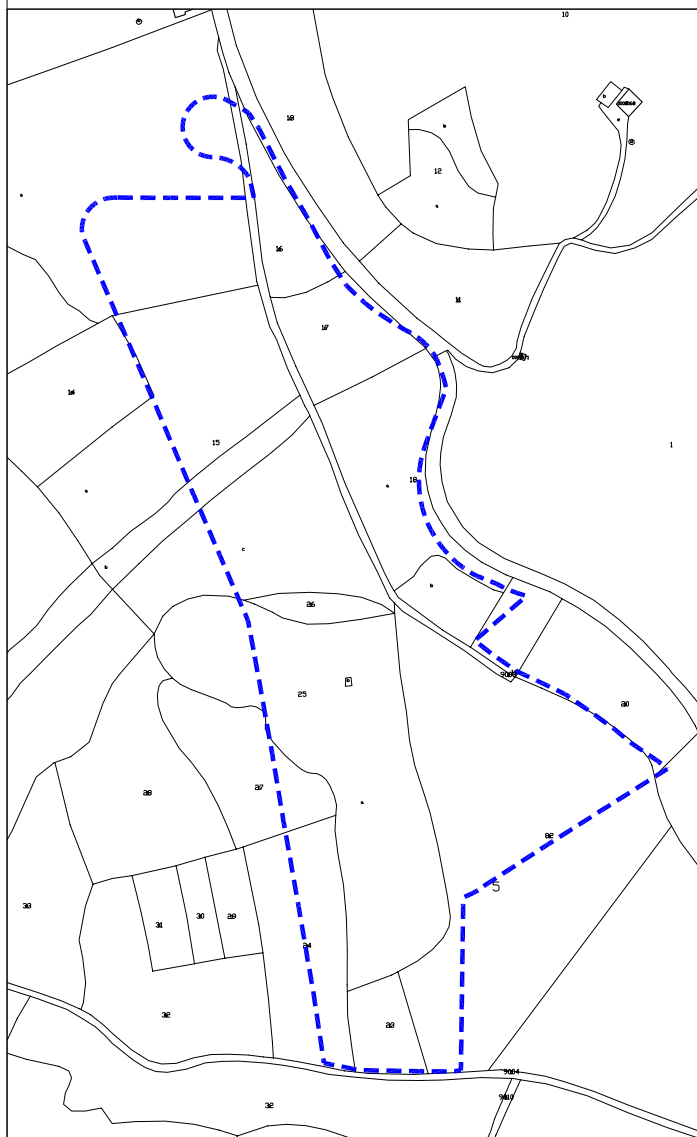
	Delimitación área de intervención		Viaro		Espacio libre publico
	Area de movimiento		Equipamiento e Infraestructuras		Sistemas generales
	Alineacion (no vinculante)		Espacio libre privado		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Escala 1/5.000

SUD 2



PLANO CATASTRAL

ESTADO ACTUAL

DATOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie total	95.769 m ²	Sistema de actuación	Cooperación
S.G. Infraestructuras/Gestión residuos	5.802 m ²	Uso característico	Industrial
Superficie sector S.G. excluidos	89.967 m ²	Tipología	Edificación industrial
S.L. Espacios Libres	11.261 m ²	Calificación	Zona Industrial
S.L. Equipamientos	5.396 m ²	Altura máxima / nº plantas	9,00 m / B+1
Red viaria	10.881 m ²	Edificabilidad máxima	0,413 m ² /m ²
Ssuperficie privada	62.429 m ²	Ocupación máxima en planta	50% / 28.488 m ²
Aparcamiento público	399 plazas	Superficie máxima edificable	37.167 m ²
Aparcamiento privado	399 plazas	Aprovechamiento medio	0,39 u.a./m ²
Cesión de aprovechamiento	10 %	Costes de urbanización estimados	3.500.000 €

Relación de propietarios

Herederos de Pablo Azcárate Moratón / Carmen García Pérez / Felipe Marín Santa María / Herederos de José Plácido Fernández Vara / Herederos de José Ribao Fernández / Herederos de María Cristina Ríos Pérez / José Luis Rodríguez Pérez / Pantaleón Rodríguez Gómez / Ismael Cobo Castro / Rosendo Fuentecilla Fernández / Ayuntamiento de Comillas / Sociedad Cooperativa Ruisseñada / Herederos de Manuel Noriega San Juan.

OBSERVACIONES

Creación de un área comercial y de servicios de gasolinera junto a la rotonda de la que nace la variante. Previsión de suelo para posible ampliación de la Cooperativa existente. Instalaciones y servicios en el fondo del sector.

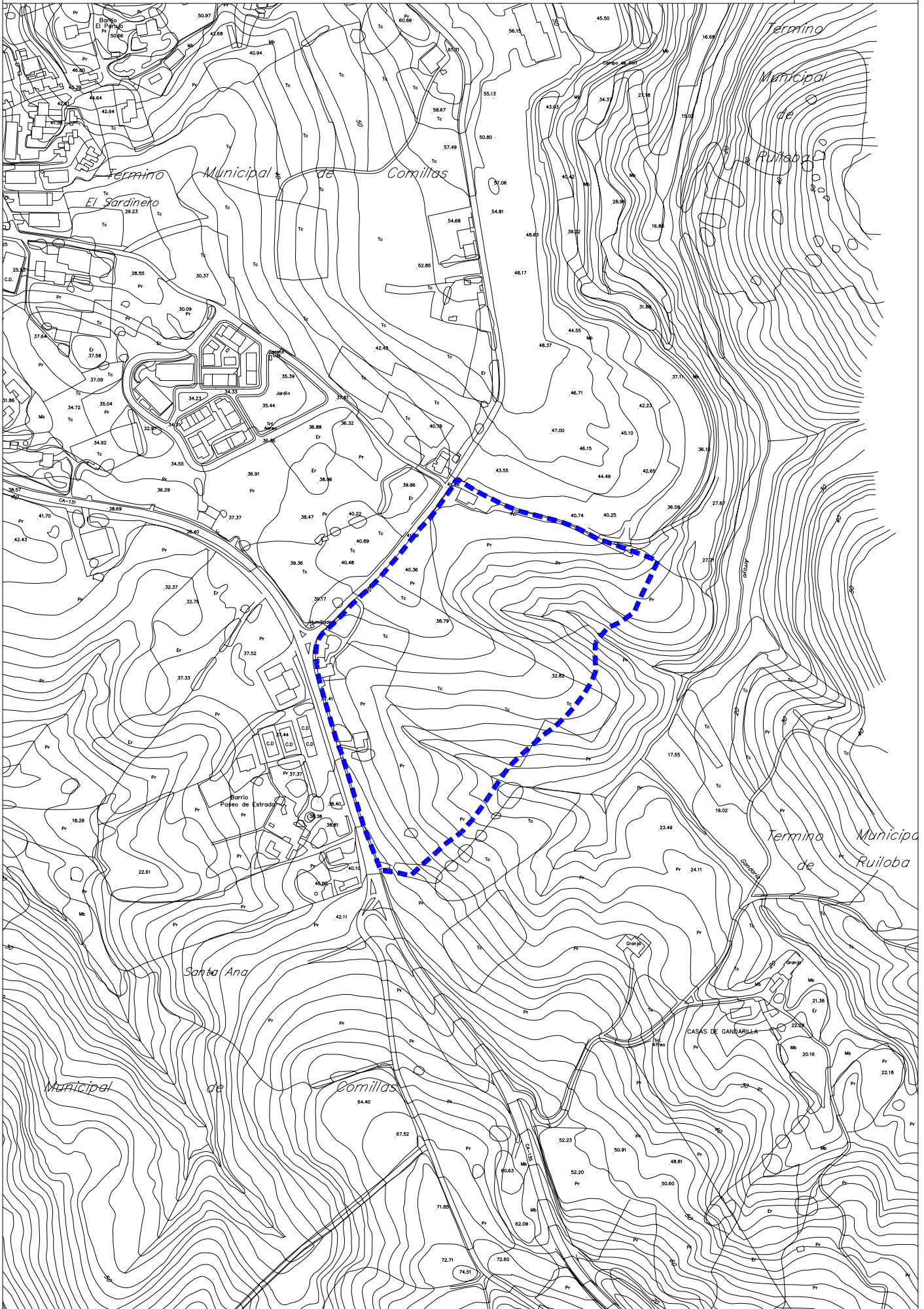
FICHAS. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

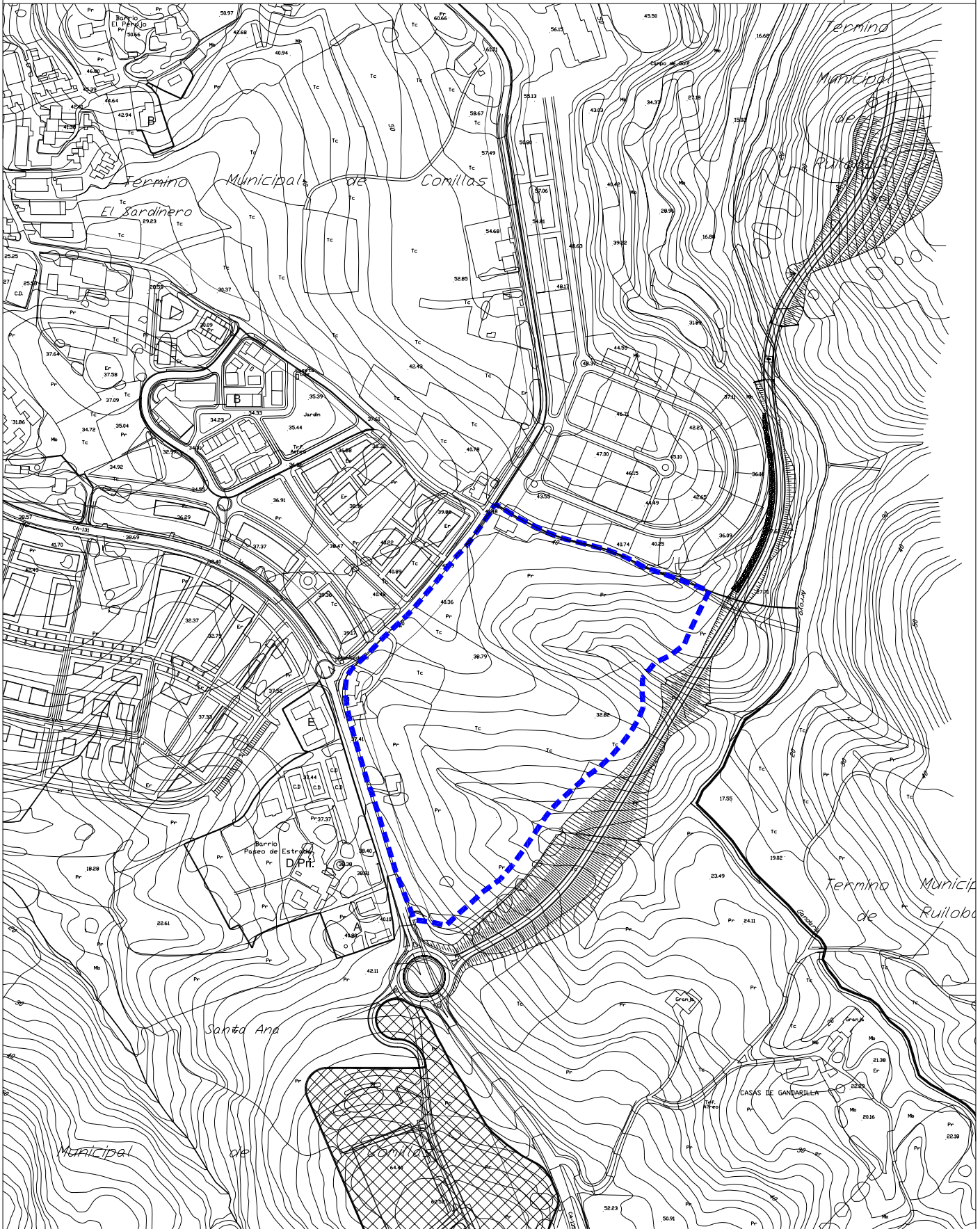
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

Escala 1/5.000

SUR 1



ESTADO ACTUAL



ORDENACIÓN

--- Delimitación área de intervención

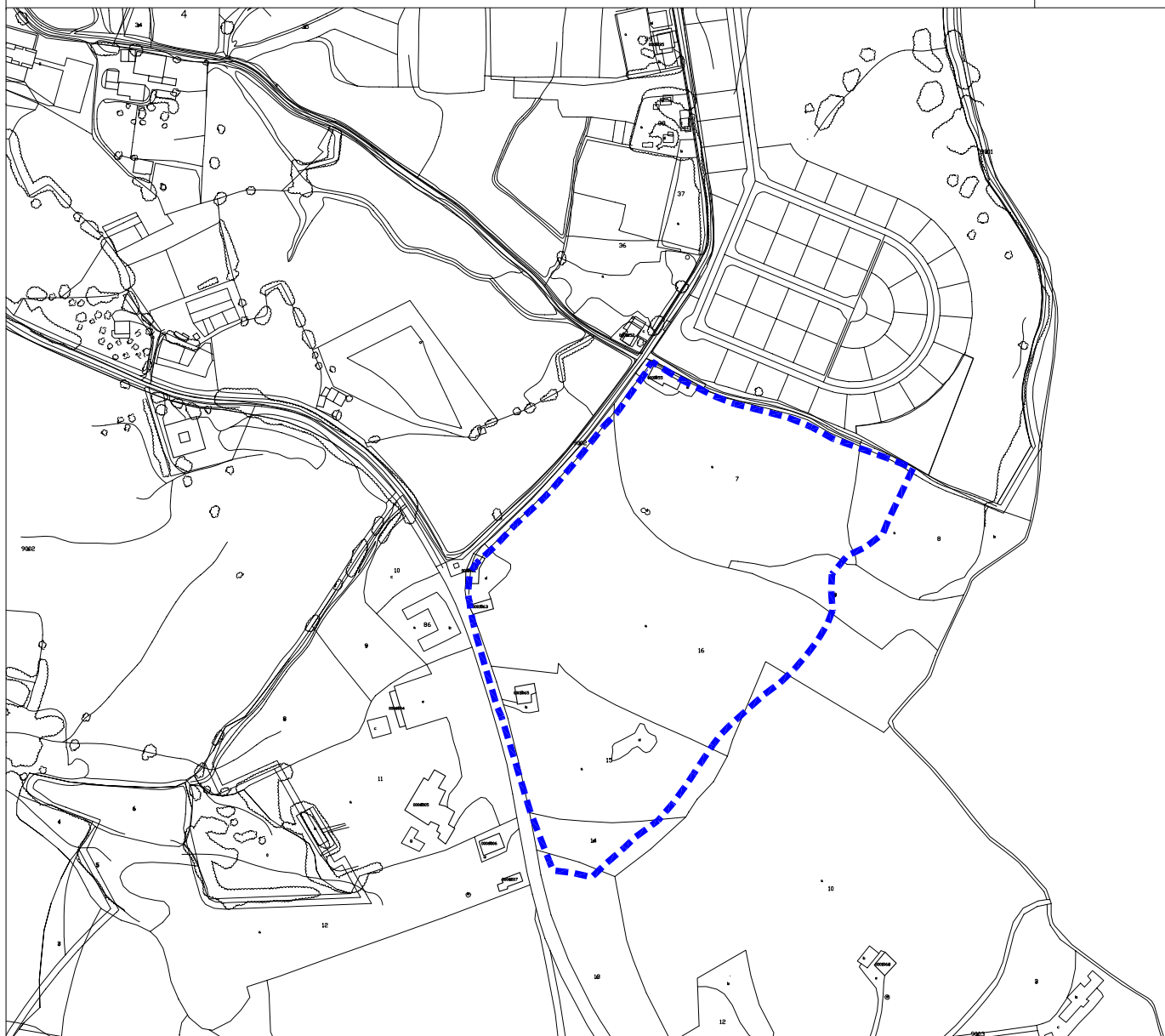
— Ocupación máxima en planta

□ Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)

▨ Espacio libre público

▨ Espacio libre privado

■ Dotaciones.



PLANO CATASTRAL

DATOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie total	75.000 m ²	Sistema de actuación	Compensación
S.G. mínimo 10% superficie sector / 7.500 m ²		Uso característico	Vivienda unifamiliar
Superficie S.G. excluido	67.500 m ²	Tipología	Edificación unifamiliar aislada o adosada
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Calificación	Zona Residencial B
S.L. Espacios Libres	mínimo 6.750 m ²	Altura máxima / nº plantas	6,50 m / B+1
S.L. Equipamientos	mínimo 1.080 m ²	Densidad máxima	13viv/Ha
Red viaria	Según Plan Parcial	nº máximo de viviendas	90 viv
Aparcamiento público	mínimo 90 plazas	Edificabilidad máxima	0,13 m ² /m ²
Aparcamiento privado	mínimo 90 plazas	Ocupación máxima en planta	5.000 m ²
Vivienda de protección pública	mínimo 30 %	Superficie máxima edificable	9.000 m ²
Cesión de aprovechamiento	10 %	Aprovechamiento medio	0,12 u.a./m ²

OBSERVACIONES

Se incluye como parte del Sistema General un aparcamiento disuasorio de al menos 100 plazas.

FICHAS. ORDENACIÓN DE ÁMBITOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ARBOLADO DEL PASEO DE ESTRADA, ACCESO A COMILLAS A TRAVÉS DE LA CA-135

Escala 1/2.000

