

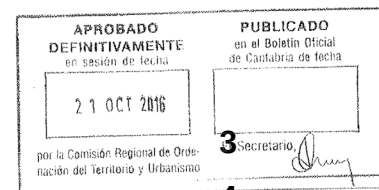


## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO"

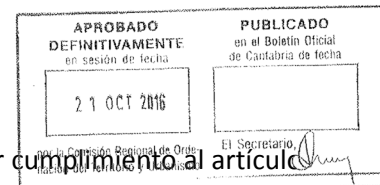
AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

## ÍNDICE

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b>                                                                                             |           |
| <b>2. ANTECEDENTES</b>                                                                                             |           |
| <b>3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN Y DEL PERI</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>5. <u>PERI DEL SECTOR SUNC-1 DE COMILLAS</u></b>                                                                | <b>9</b>  |
| 5.1. ÁMBITO                                                                                                        | 10        |
| 5.2. ALCANCE DEL PERI. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA                                                            | 11        |
| 5.2.1. ESPECIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN                                                                           | 13        |
| 5.2.2. PLAN DE ETAPAS                                                                                              | 19        |
| 5.2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO                                                                                | 21        |
| 5.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS APARTADOS b) Y c) DEL ART. 46 DEL RPU Y DEL ART. 58 DE LA LOTRUSCA    | 22        |
| 5.2.5. ORDENANZAS REGULADORAS                                                                                      | 24        |
| <b>6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN</b>                                                                           | <b>25</b> |
| 6.1. TRAMITACIÓN DEL PERI                                                                                          | 25        |
| <b>7. NORMATIVA APLICABLE PARA SU APROBACIÓN O DESARROLLO</b>                                                      | <b>26</b> |
| <b>ANEXO 1. RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA</b> |           |
| <b>ANEXO 2. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>                                                                 |           |
| <b>ANEXO 3. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PERI</b>                                                                      |           |



## 1. INTRODUCCIÓN



En abril de 2014 se presentó la Memoria de Inicio correspondiente, con objeto de dar cumplimiento al artículo 25 de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado de Cantabria, al estar incluidos los Planes Generales de Ordenación Urbana y los Planes Especiales, y sus modificaciones, en el Anexo B. B1, Grupo 2 c). La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Urbanística (órgano ambiental) se pronunció sobre la necesidad de continuar con el procedimiento de evaluación ambiental, con la emisión del Documento de Referencia, estimando que la Modificación del PGOU de Comillas y el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Sector SUNC-1 “Casal de Castro” no tienen efectos ambientales significativos. Se aportan los informes recibidos como **Anexo 1**.

En septiembre de 2014 se presentó en el ayuntamiento el **documento conjunto de Modificación Puntual del PGOU de Comillas y el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Sector SUNC-1 “Casal de Castro”**, quedando aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 3 de diciembre de 2014, siendo publicado el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de Cantabria y sometiéndose a exposición pública por el plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo, según información municipal, no se han presentado alegaciones, por lo que se procede a presentar el documento conjunto para su **aprobación provisional**. En este documento se trata de dar respuesta a las observaciones expuestas en los informes que el técnico municipal redactó tanto a la presentación del mismo para su aprobación inicial como posteriormente cuando se le expuso el borrador del documento para esta aprobación provisional, en que se han solicitado correcciones y modificaciones anteriormente no contempladas.

Posteriormente se nos solicita que a pesar de su tramitación en paralelo y la existencia de apartados y anexos comunes, se separen físicamente por completo ambos documentos, y por ello se presentan independientemente pero de manera simultánea.

Finalmente se recibe informe técnico en que se considera procedente la aprobación provisional con ciertas condiciones que se señalan, para subsanación de las cuales presentamos borrador de este documento corregido. En el transcurso de la adaptación a los requerimientos del informe técnico, el ayuntamiento considera necesario que se incorporen modificaciones de la formalización de la ordenación, que afectan fundamentalmente a la configuración de desniveles del espacio público y aparcamiento público, en lugar de hacerlo para la aprobación definitiva o esperar a su concreción mediante el Estudio de Detalle. Es por ello que se modifican en ese aspecto ambos documentos para dar coherencia a los cambios derivados de dicha ordenación.

La Modificación Puntual que acompaña al Plan Especial de Reforma Interior afecta fundamentalmente a la Ficha y determinaciones del área definida en el Plan General como Sector 1 en suelo urbano no consolidado SUNC-1, siendo su finalidad la adaptación a los objetivos municipales actuales y el ajuste de sus parámetros de modo que pueda realmente ejecutarse y no quede paralizado el desarrollo de este suelo.

Este Plan Especial de Reforma Interior pretende, en consecuencia, plantear una ordenación concreta que cumpla los objetivos mencionados y defina su posible materialización.

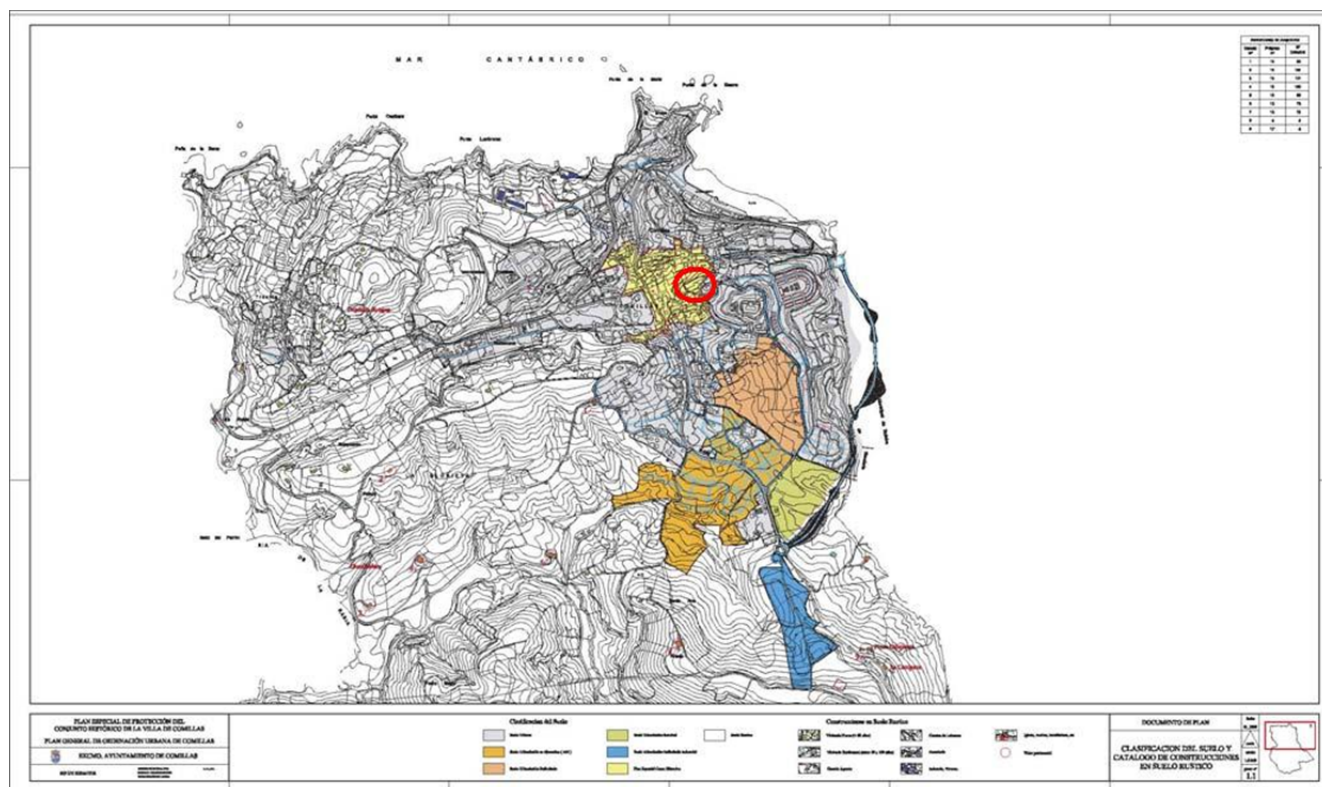
El presente documento contiene las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior, estructurándose en Memoria y Anexos, como queda expresado en el Índice.

El Plan Especial de Reforma Interior se redacta por encargo de la sociedad Altamira Santander Real Estate, S.A., con domicilio a efecto de notificaciones en la Ciudad Financiera del Banco Santander-Edificio Arrecife, Avenida de Cantabria s/n (Boadilla del Monte), con C.I.F.: A-28100915.

## 2. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el término municipal de Comillas es el Plan General de Ordenación Urbana 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. Lo acompaña el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa.

Dentro del suelo clasificado como urbano en el PGOU, 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.



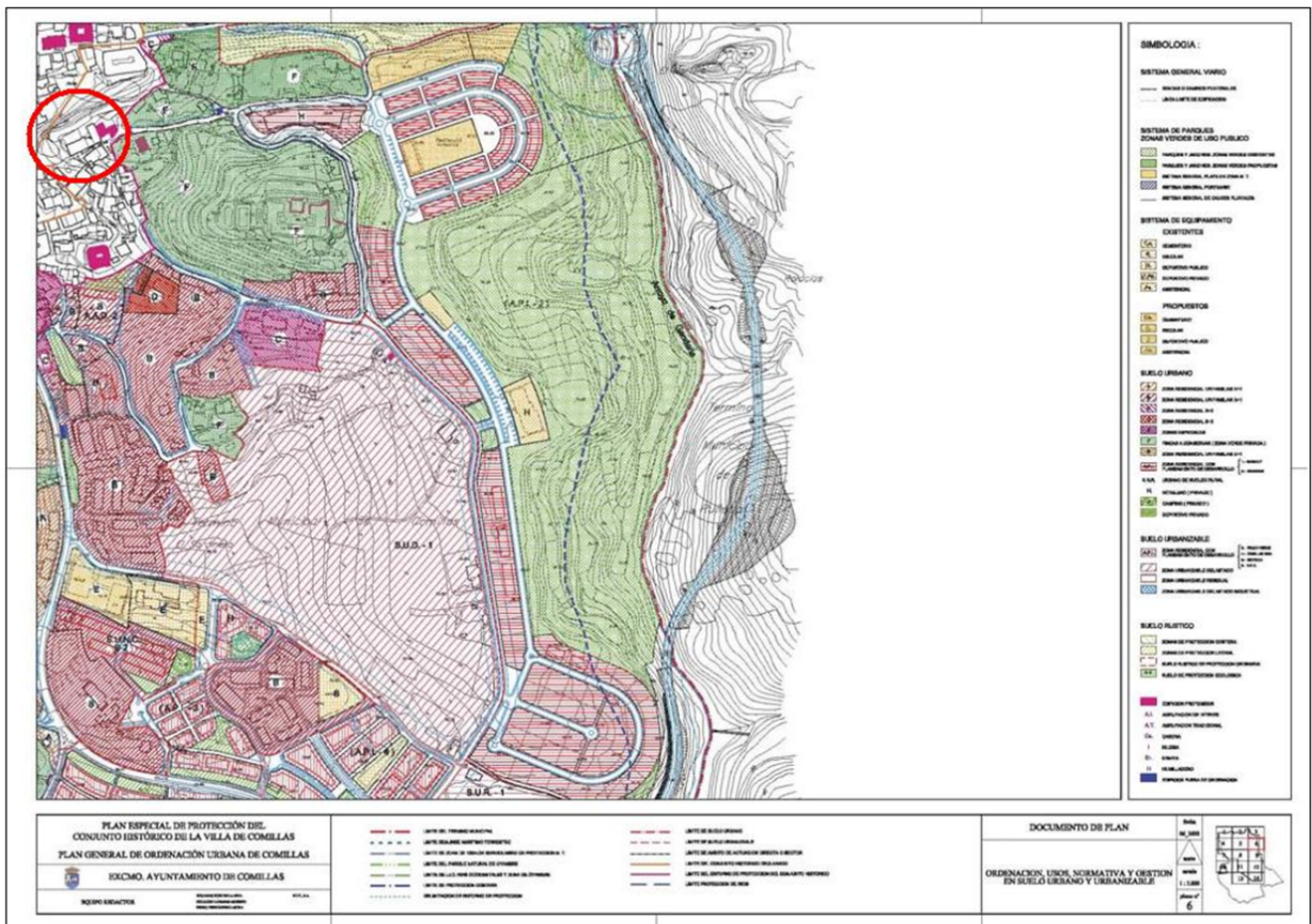
Plano de clasificación del suelo del PGOU en que aparece el casco histórico de Comillas, donde se ubica el Sector

Los Sectores están delimitados en forma indicativa en los planos de Ordenación a escala 1/2000, y la delimitación precisa se realiza en fichas adjuntas.

Respecto a las condiciones de edificación, edificabilidad y uso, son de aplicación en cada Sector las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente. No obstante, según la propia normativa específica, las fichas podrán precisar, modificar o completar dichas condiciones.

Respecto a la ejecución, en aquellos Sectores en los que se consideraba factible (en el momento de la redacción del plan) un desarrollo a corto plazo, se planteaba una ordenación detallada con la definición y determinaciones suficientes para poder ser ejecutadas directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Sin embargo, en el Sector que nos ocupa se planteó como preceptiva la elaboración de un Plan Especial.





Plano de calificación del suelo del PGOU en que aparece la zona del casco histórico de Comillas donde se ubica el Sector

Dentro del Catálogo del Patrimonio Edificado del Casco Histórico de Comillas, dos de las edificaciones que se levantan en la finca se encuentran en la categoría de protección “Integral” (fichas nº 69 del Catálogo), sin embargo el edificio del antiguo Hotel Casal de Castro se ha clasificado como “Neutro”, por considerarse que carece de valor patrimonial, si bien no se ha incluido ni dentro de los “Mejorables”, ni como “Fuera de Ordenación” ni como “Elemento Inadecuado”.

También dentro del Catálogo de Fincas y Jardines a Conservar del Plan Especial mencionado, los espacios libres del área que nos ocupa constituyen la ficha nº 1, y están clasificados con protección “Ambiental”. Dentro de las previsiones de este sector se encuentra la posibilidad de derribar la última planta (planta 4ª) del edificio del antiguo Hotel Casal, y materializar esa edificabilidad dentro del propio Sector.

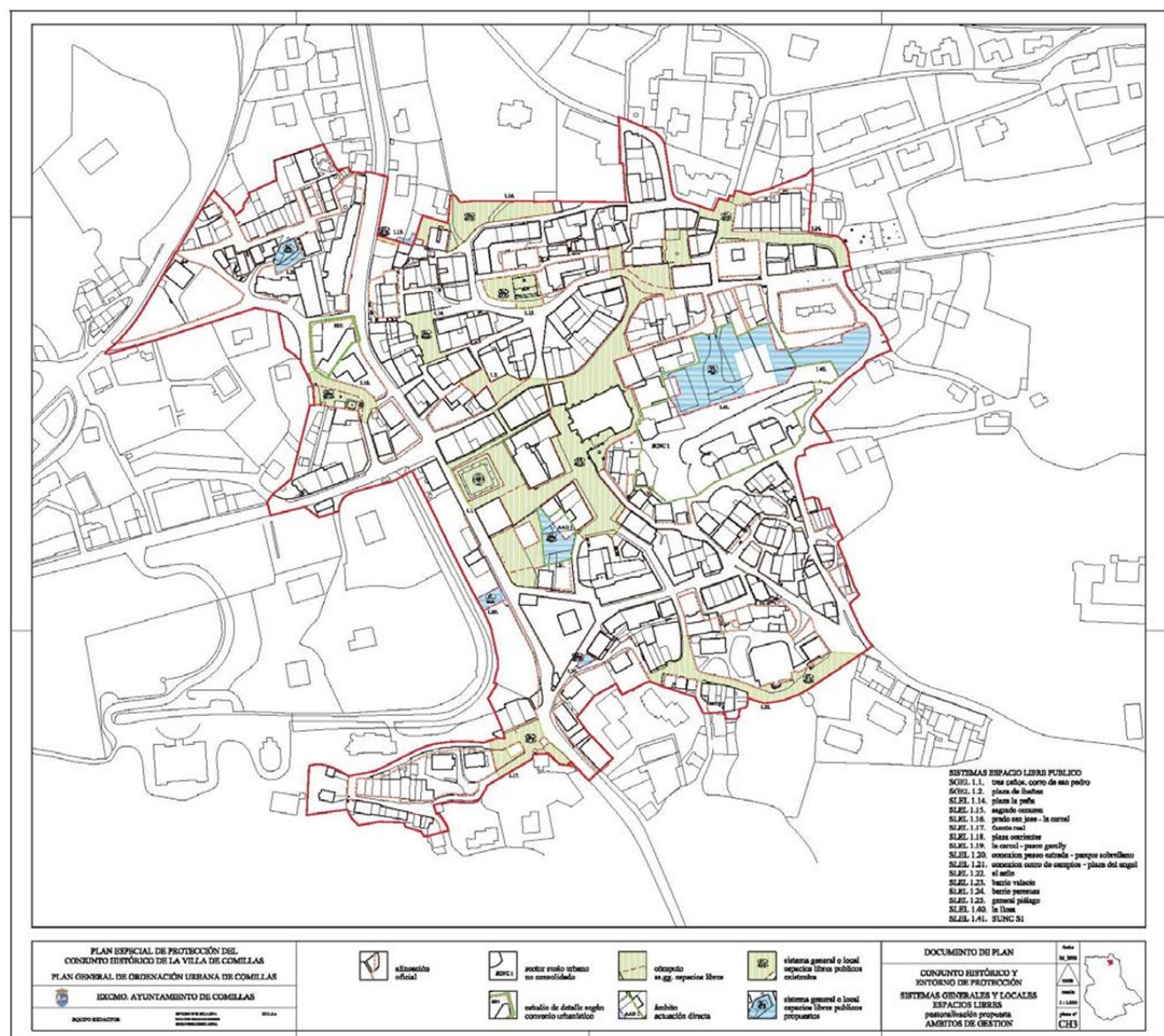
Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU, y que no ha sido posible pese al interés municipal el impulsar el desarrollo del **Sector SUNC 1**, cabe preguntarse cuál es la circunstancia que frena la ejecución de un ámbito de tanta relevancia en el casco histórico de Comillas.

Realmente según la información recabada sí que han surgido algunas propuestas de intervención, pero debido a las exigencias de la ficha vigente y el alto coste de las cesiones a realizar y gastos de urbanización, en comparación con el beneficio que podría obtenerse por parte de un potencial promotor, el desarrollo ha sido inviable dentro de las condiciones impuestas por la ficha mencionada.

En este aspecto, resulta sumamente ilustrativo el informe comparativo realizado sobre los costes de



urbanización del sector en aplicación de la normativa actual y según la propuesta en este PERI, aportado como Anexo 5 en la Modificación Puntual que tramitamos paralelamente, y aunque finalmente la ordenación en el desarrollo del documento ha ido variando nos sirve como referencia. La Ficha vigente no es realista, ya que consignaba unos gastos de urbanización de 850.000 €, mientras que según los cálculos realizados en dicho informe se elevarían a unos 2.700.000 €.



Plano del PGOU de ámbitos de gestión del Conjunto Histórico donde aparece el SUNC 1

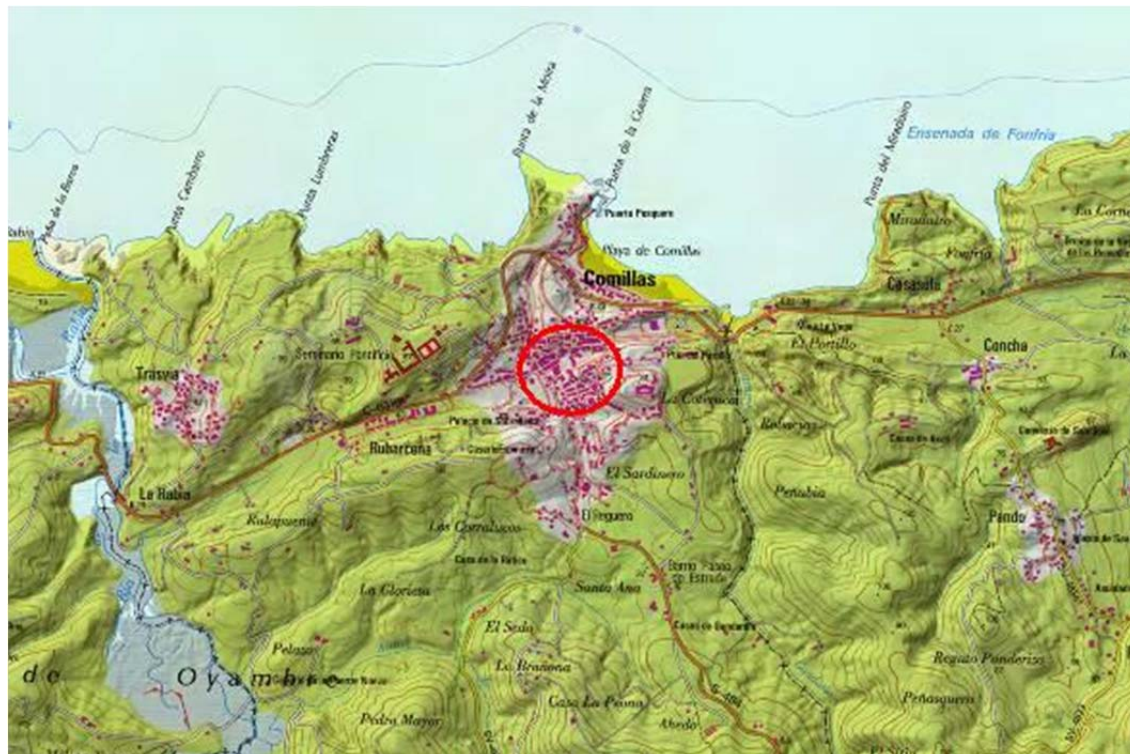
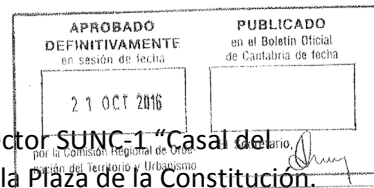
Por otra parte, desde que se aprobó el plan se han modificado algunas de las condiciones de contorno del área, por lo que varían ciertas determinaciones de diseño e integración en el núcleo.

Es por ello que se propone, sin renunciar a los objetivos fundamentales que esta Ficha planteaba, modificarla de modo que se posibilite su ejecución.

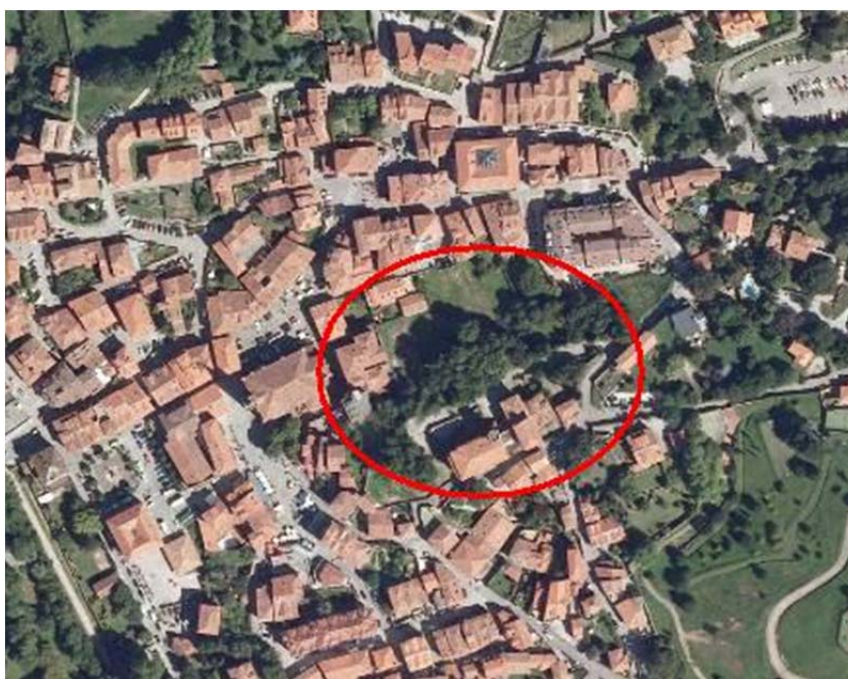


### 3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Comillas y del PERI del Sector SUNC-1 “Casal del Castro” se enmarca en el centro del casco histórico del núcleo de Comillas, junto a la Plaza de la Constitución.



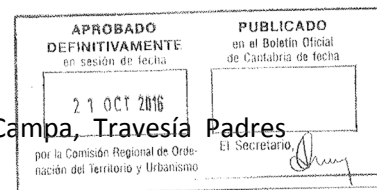
En rojo el ámbito de ubicación del Sector en el núcleo de Comillas. Fuente: Mapa topográfico IGN



Ortofoto del ámbito del Sector (en rojo) en el centro urbano de Comillas  
Fuente: PNOA

Sus límites son:

- Al Norte: C/Victoriano Pérez de la Riva y Plaza de la Constitución
- Al Este: C/ San Jerónimo
- Al Sur: C/Germán Castro
- Al Oeste: edificaciones cuyo frente dan a la C/ Carlos Díaz de la Campa, Travesía Padres Páramo y Nieto y Plaza de la Constitución



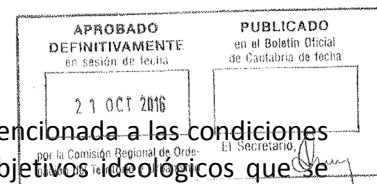
El Sector, de 10.900 m<sup>2</sup> de superficie, cuenta con diversas edificaciones en su interior, sin uso en la actualidad. Presenta una topografía irregular con una cota máxima de 44 m.s.n.m. en la zona Sur, junto al antiguo Hotel El Casal, y de 30 m.s.n.m. en su límite Norte.

En el talud de elevada pendiente que salva la diferencia de cota entre las zonas Norte y Sur, hay presencia de cobertura vegetal densa, concretamente de ejemplares arbóreos de laurel.



#### 4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN Y DEL PERI

Los objetivos de la Modificación Puntual son como hemos dicho adaptar la ficha mencionada a las condiciones actuales de contorno y posibilitar el desarrollo pretendido. Coinciden con los objetivos ideológicos que se dejan traslucir en el Plan. La ejecución del Sector pretende conseguir fundamentalmente:



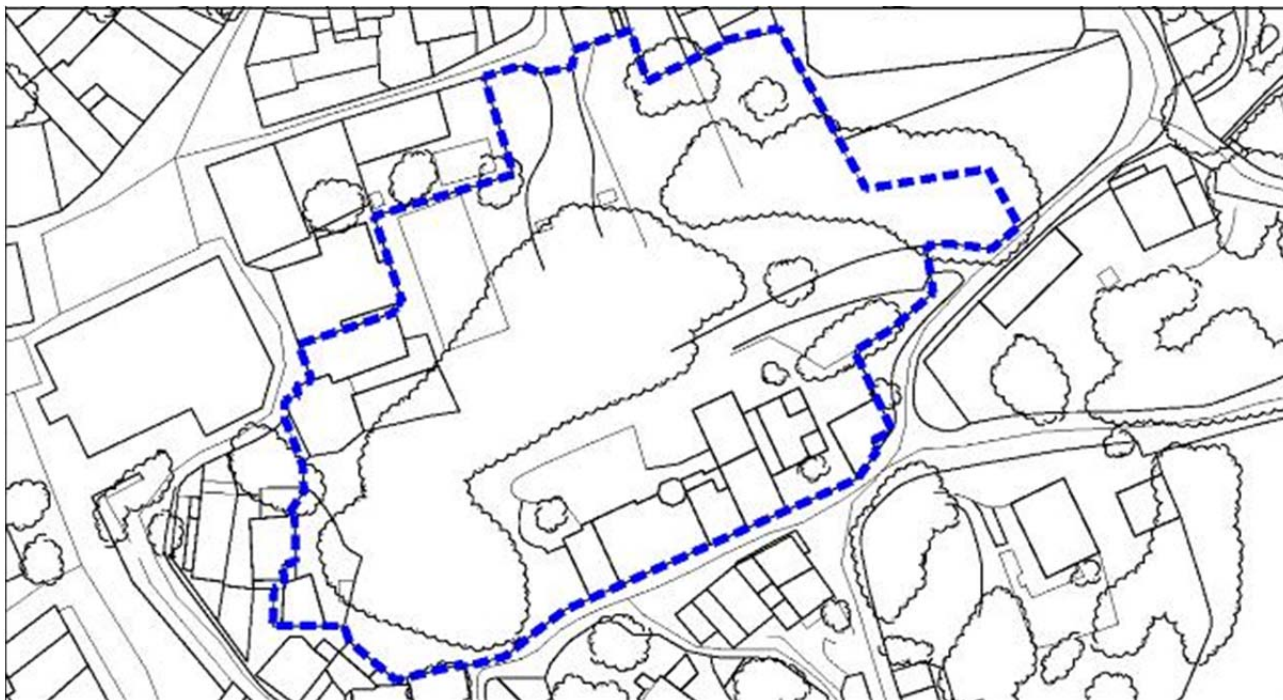
- Recuperación de la imagen de esta zona deteriorada dentro del casco histórico e integración en el mismo.
- Preservación en lo posible y puesta en valor de los espacios libres y ejemplares arbóreos existentes.
- Resolución de tránsitos entre zonas perimetrales al ámbito.
- Obtención de espacios libres (zonas verdes), plazas de aparcamiento y equipamiento social-cultural de uso público.
- Demolición de edificaciones obsoletas y que por su ubicación dificultan el cumplimiento de los objetivos, por lo que no se aconseja su rehabilitación.
- Rehabilitación de las edificaciones existentes, hoy en día sin uso, que a pesar de su deterioro tienen un nivel de protección o un valor ambiental que hace deseable su reforma para conseguir su reutilización.
- Construcción de viviendas nuevas integradas en el ámbito, que posibiliten la viabilidad económica de la actuación.

El objetivo del PERI es desarrollar una propuesta concreta que defina más pormenorizadamente el diseño que lleve a la materialización de las determinaciones de la ficha del SUNC 1.

## 5. PERI DEL SECTOR SUNC-1 DE COMILLAS

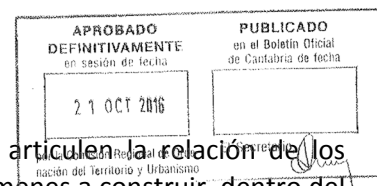
### 5.1. ÁMBITO

El **ámbito** de afección del PERI es coincidente con el de la Modificación del PGOU, y se restringe al Sector en



Se aporta como **Anexo 1** el plano de situación y emplazamiento.

## 5.2. ALCANCE DEL PERI. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA



El PERI pretende resolver en detalle la definición de tránsitos y accesos que articulen la relación de los espacios del Sector con su entorno, y la configuración de esos espacios y los volúmenes a construir, dentro del planteamiento de la Alternativa 1 propuesta como Modificación Puntual del PGOU.

Las principales ideas de proyecto para su formalización son las siguientes:

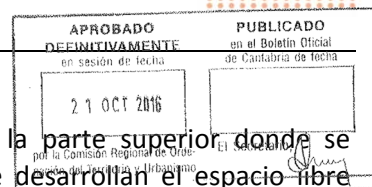
- Demolición del hotel Paraíso y de la vivienda señalada en zona suroeste para mejorar la permeabilidad de accesos y vistas del ámbito, eliminando edificación obsoleta.
- Rehabilitación del edificio del antiguo hotel El Casal para uso residencial por determinar, posibilitando su adaptación como viviendas u hotel. Plazas de aparcamiento en superficie, planteadas en batería y en hilera, anexas al viario. Espacio libre privado para zona verde con el equipamiento que se desee, siempre que se mantengan los valores del jardín a proteger.
- Ejecución de nueva edificación residencial privada en zona oeste, con la edificabilidad correspondiente al ámbito según ordenanza aplicable más la correspondiente al derribo del hotel Paraíso y la vivienda mencionados (zona verde privada asociada).
- Construcción de aparcamiento en superficie y semisótano de uso público y construcción de aparcamiento en sótano, de uso privado (para las viviendas).
- Acondicionamiento de la capilla existente (edificación catalogada) para su apertura al público y uso como equipamiento de tipo sociocultural (exposiciones, charlas, reuniones).
- Dotación de la zona verde pública con un equipamiento de uso cultural que ayuda a articular la transición entre niveles del terreno a la vez que se configura un lugar de estancia y encuentro, para desarrollar las actuaciones o eventos que se programen al aire libre, tipo graderío asociado a un escenario. Dentro de esta superficie se ubica un área de movimiento para una posible edificación de dimensiones controladas, vinculado a servir de apoyo al uso descrito. Este superficie dedicada a equipamiento cumple como mínimo (junto con el área del terreno cerrado en que se levanta la mencionada ermita a rehabilitar) con la superficie de equipamiento exigida para el Sector que nos ocupa.

En cuanto a los **tránsitos peatonales** y la relación del Sector con los **espacios urbanos del entorno**, el derribo de los edificios señalados y la configuración de los espacios libres descongestionan los accesos al ámbito y potencian su integración en el núcleo, facilitando los recorridos entre zonas perimetrales anexas que actualmente están mal comunicadas.

Se da importancia sobre todo al acceso al espacio libre desde el Norte a través de la portalada de piedra existente, y a la fluidez hacia el oeste con el derribo de los edificios mencionados. Toda esa zona de espacio libre público relacionará zonas que actualmente tienen una difícil comunicación, creándose un tránsito que se considera peatonalmente suficientemente accesible ya que las pendientes máximas del recorrido no garantizan accesibilidad total pero sí pueden calificarse como peatonales. En este espacio se crean paseos, zonas de descanso, recreo y expansión, con la posibilidad de implantar áreas de juegos, si bien se da prioridad a su carácter de zona verde.

Se crea una comunicación entre los barrios superior e inferior en el borde oeste, aprovechando un pequeño recorrido preexistente que se ensancha y se adecúa mediante escaleras mucho más tendidas, con tramos de mirador y descanso. Esta comunicación, que no tiene accesibilidad total para movilidad reducida debido a las escaleras, es importante puesto que facilita el tránsito entre zonas creando un recorrido con agradables vistas. Por otra parte, dado que la implantación de las futuras viviendas se realizará en la parte superior al este, se acondiciona el talud resultante mediante ingeniería biológica de forma que la contención de tierras se resuelva con elementos naturales, y se completa el arbolado en la parte superior privada para una mayor integración.





También se consigue una comunicación peatonal que facilita la relación de la parte superior donde se rehabilita el edificio del antiguo Hotel El Casal con la parte inferior donde se desarrollan el espacio libre público, el aparcamiento público en superficie y semisótano y la nueva dotación cultural.

Todos estos recorridos consiguen que el espacio se imbrique en el barrio, constituyéndose unos servicios públicos en el centro del casco histórico que son parte fundamental de los objetivos de la actuación.

Por otra parte, en cuanto al recorrido privado, se crea una comunicación accesible incluso para movilidad reducida entre la edificación rehabilitada, los accesos a las viviendas nuevas y el espacio libre público, desde cuyo límite se accederá al aparcamiento privado bajo rasante que las sirve.

También en la parte rehabilitada se acondicionan los viales existentes de manera que se consigan plazas de aparcamiento en superficie en la zona privada.

En cuanto a los **accesos rodados**, dada la peatonalización de zonas prevista, se concentran en el extremo noreste, y es un punto de gran importancia su diseño puesto que se debe compatibilizar entrada y salida de los aparcamientos público y privado, por lo que habrá que cuidar la resolución de su definición en detalle.

En el **Anexo 3** se adjuntan los planos de la ordenación planteada, cuyos parámetros cumplirían con los estándares de la Ley del Suelo, así como con las determinaciones de la Ficha modificada.

Además, se aporta como **Anexo 6** de la Modificación Puntual tramitada paralelamente a este PERI un estudio de la vegetación y afecciones, incluyendo aspectos de impacto visual, considerados de vital importancia para la integración en la zona.

#### PARÁMETROS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

|                                                     |                        |                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Superficie total                                    | 10.900 m <sup>2</sup>  |                                                 |                    |
| Edificación a demoler                               | 1.655 m <sup>2</sup>   |                                                 |                    |
| Edificación a rehabilitar – Casal (residencial)     | 3.544 m <sup>2</sup>   | Aparcamiento privado superficie                 | 50 plazas          |
| Edificación nueva – VIVIENDAS                       | 2.481 m <sup>2</sup>   | Altura máxima                                   | B + 2              |
| TOTAL residencial                                   | 6.025 m <sup>2</sup>   |                                                 |                    |
| Superficie libre uso público total                  | 3.807 m <sup>2</sup>   |                                                 |                    |
| Superficie aparcamiento público sobre rasante       | 689 m <sup>2</sup>     | Aparcamiento público en superficie y semisótano | 67 plazas          |
| Superficie aparcamiento público semisótano          | 938 m <sup>2</sup>     |                                                 |                    |
| Superficie sótano para aparcamiento privado         | 1.762 m <sup>2</sup>   | Aparcamiento privado en sótano                  | 67 plazas          |
| Edificación a rehabilitar – Ermita (equipamiento 1) | 101 m <sup>2</sup>     | Superficie total parcela equipamiento 1         | 210 m <sup>2</sup> |
| Sup. suelo nuevo uso cultural (equipamiento 2)      | min 590 m <sup>2</sup> | Altura máxima cumbre posible edificación        | 9 m                |
| TOTAL suelo equipamiento                            | 800 m <sup>2</sup>     |                                                 |                    |

A modo de aclaración se aportan a continuación los cuadros de superficies del ámbito:

#### SUPERFICIES DE SUELO (m<sup>2</sup>)

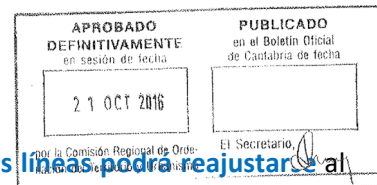
|                      |       |         |       |        |
|----------------------|-------|---------|-------|--------|
| E.L.U. PÚBLICO       | 3.118 |         |       |        |
| PK PÚBLICO           | 689   |         |       |        |
| EQUIP.SC             | 800   |         |       |        |
| TOTAL DOTACIONES     | 4.607 | PÚBLICO | 4.607 |        |
| HOTEL EL CASAL       | 929   |         |       |        |
| NUEVA CONST.         | 1.241 |         |       |        |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | 2.170 |         |       |        |
| E.L.U. PRIVADO       | 4.124 | PRIVADO | 6.293 |        |
| TOTAL AMBITO SUNC1   |       |         |       | 10.900 |

#### SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>)

|                    |       |       |       |
|--------------------|-------|-------|-------|
| PK PÚBLICO         | 938   |       |       |
| PK PRIVADO         | 1.762 |       |       |
| B/RASANTE          | 2.700 |       |       |
| EQUIP.SC           | 691   | 3.391 |       |
| RESIDENCIAL 1      | 3.544 |       |       |
| RESIDENCIAL 2      | 2.481 |       |       |
| S/RASANTE          |       | 6.025 |       |
| TOTAL AMBITO SUNC1 |       |       | 9.416 |

Observaciones:

- Dada la complejidad topográfica del ámbito, consideramos que **el trazado de las líneas podrá reajustarse** al afinar el diseño de los distintos espacios en el desarrollo y ejecución del Sector, sin afectar al cómputo de superficies. Por lo tanto el reajuste a realizar a través del **Estudio de Detalle** del ámbito no supondrá cambios sustanciales. Dicho Estudio de Detalle incluirá un análisis pormenorizado del impacto visual de la actuación.
- El planteamiento de usos públicos y privados en distintos niveles de un mismo ámbito, conllevará la definición jurídica correspondiente que los regule. Mediante acuerdo convencional entre las partes se facilitará la segregación del subsuelo para uso privativo. Dicho **convenio** se firmará con la aprobación del Proyecto de Urbanización. Su contenido concretará el período concesional del derecho de superficie del subsuelo y las responsabilidades del normal uso y mantenimiento. Para ello, una vez recepcionadas las obras de urbanización se constituirá la entidad de conservación, de conformidad a la legislación aplicable. Dicha **entidad de conservación** se formará por los propietarios del ámbito, recogiendo unos estatutos que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.
- Desde la aprobación definitiva del PERI y hasta el comienzo de las obras, es voluntad de la propiedad ceder gratuitamente al ayuntamiento la zona explanada ubicada al norte del solar, para su uso temporal como aparcamiento público, contribuyendo a paliar las necesidades municipales existentes en este sentido.

**5.2.1. ESPECIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN**APROVECHAMIENTO APROPIABLE

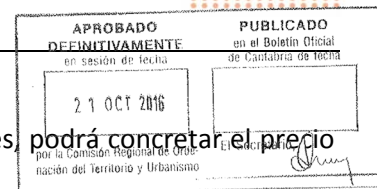
Tal y como contempla el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, se entienden como deberes del suelo urbano no consolidado, entre otros:

- Proceder a la distribución y reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación.
- Costear y ejecutar en los plazos fijados por el planeamiento las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento del sector (en este caso del ámbito del PERI). El ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial.

El artículo 124 de la Ley de Cantabria 2/2001, en su apartado 1 entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología más característicos de una zona, que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

Según lo dispuesto por el artículo 126.2., y lo determinado por el Plan Especial de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, el aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. Por lo tanto, al ayuntamiento le corresponde la propiedad del 15 % del aprovechamiento medio.

Conforme a lo establecido en el artículo 100.d. de la Ley de Cantabria 2/2001, y dado que se trata de una



actuación de reducidas dimensiones, el ayuntamiento, de acuerdo con los titulares, podrá concretar el precio de su aprovechamiento como vía de ejecución de sus derechos.

Según lo indicado, el aprovechamiento se concreta del siguiente modo:

Edificabilidad máxima: 6.025 m<sup>2</sup> construidos computables.

Superficie total del ámbito: 10.900 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio: 0,553 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento privado: 85 %, es decir, 5.121,25 m<sup>2</sup> construidos computables.

- Aprovechamiento del ayuntamiento: 15 %, es decir, 903,75 m<sup>2</sup> construidos computables.

### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SEGÚN USOS

Si bien el desarrollo planteado se basa en un uso residencial, dado que la normativa urbanística de Zona de Casco Histórico y de Zona Residencial F permiten otros usos complementarios, se deben establecer unos coeficientes de ponderación, adoptados en relación al uso residencial. Debido a las particularidades de la zona y teniendo en cuenta el carácter complementario del resto de los usos planteados, y la circunstancia de que estamos en un sector de propietario único, se ha considerado que no sería necesario hacer diferencias de valoración:

Residencial: 1,00

Hotelero, terciario: 1,00

Dotacional social, cultural: 1,00

### CESIONES

El Plan Especial de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, en la Ficha de características de la SUNC 1 "Casal de Castro" modificada, establece una superficie mínima para espacios libres de uso público de 1.653 m<sup>2</sup>. Con ello se cumpliría sobradamente con las exigencias de la Ley del Suelo 2/2001, en su artículo 40.1, para suelo urbano no consolidado. El presente PERI prevé una cesión de espacios libres de uso público superior, de 3.807 m<sup>2</sup> (incluyendo los 689 m<sup>2</sup> de aparcamiento público exterior y el acceso al aparcamiento público en semisótano -55 m<sup>2</sup> -, por lo que si los excluimos tendríamos una superficie de 3.063 m<sup>2</sup>).

De la misma manera, en cuanto a la superficie mínima para equipamiento, en el PERI se cumple con la superficie especificada en la Ficha que nos corresponde (800 m<sup>2</sup>), que supera ampliamente lo exigido en la Ley 2/2001, en su artículo 40.2., para suelo urbano no consolidado.

### VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

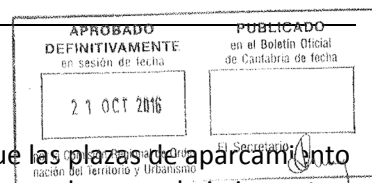
El PERI debe definir la red viaria secundaria y los estacionamientos.

Respecto a los tránsitos peatonales y la relación del Sector con los espacios urbanos del entorno, el derribo de los edificios señalados y la configuración de los espacios libres descongestionan los accesos al ámbito y potencian su integración en el núcleo, facilitando los recorridos entre zonas perimetrales anexas que actualmente están mal comunicadas.

Se da importancia sobre todo al acceso al espacio libre desde el Norte a través de la portalada de piedra existente, y a la fluidez hacia el oeste con el derribo de los edificios mencionados.

En cuanto a los accesos rodados, dada la peatonalización de zonas prevista, se concentran en el extremo noreste, y es un punto de gran importancia puesto que se debe compatibilizar entrada y salida de los aparcamientos público y privado.





Las plazas de aparcamiento privado se mantendrían en planta sótano mientras que las plazas de aparcamiento público se ubicarían parte en semisótano y parte en superficie, en una zona donde producen un bajo impacto.

NOTA: en aplicación del artículo 40.3 de la LOTRUSCA (que exige la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de cualquier uso, de las cuales la mitad podrían situarse en espacios de propiedad privada), tendríamos:

Residencial:..... 6.025 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento: 800 m<sup>2</sup> suelo, de los cuales:  
 - 210 m<sup>2</sup> suelo ermita, construida ermita..... 101 m<sup>2</sup>  
 - Resto 590 m<sup>2</sup> suelo, posible construcción propuesta uso sociocultural e= 1,00 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup> s (art.5.2.15), (9 m altura máxima)..... 590 m<sup>2</sup>  
 TOTAL sup. construida..... 6.716 m<sup>2</sup>,  
 lo que significarían 134 plazas, que podrían ser 67 públicas y 67 privadas.

(\*) Se excluye de dicho cómputo la superficie construida bajo rasante, destinada a aparcamiento, atendiendo a las condiciones topográficas de la parcela que impiden su ubicación en superficie.

Además de las 67 plazas públicas y 67 privadas previstas como mínimo, se incorporan 50 plazas privadas adicionales anejas a viario junto a la edificación del antiguo Hotel El Casal.

El aparcamiento público y privado quedará regulado en los términos de acuerdo convencional entre las partes que se redactará para regulación de los usos públicos y privados en el suelo del ámbito, y que se firmará con la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Todos los edificios tienen que tener acceso rodado hasta su entrada.

#### EDIFICACIÓN RESIDENCIAL. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El PERI pretende resolver en detalle la definición de tránsitos y accesos que articulen la relación de los espacios del Sector con su entorno, y la configuración de esos espacios y los volúmenes a construir.

- Se demuelen el hotel Paraíso y la vivienda señalada en zona suroeste para mejorar la permeabilidad de accesos y vistas del ámbito, eliminando edificación obsoleta.
- Se rehabilita el edificio del antiguo hotel El Casal para uso residencial por determinar, posibilitando su adaptación como viviendas u hotel.

Las plazas de aparcamiento correspondientes se habilitan en superficie, planteándose en batería y en hilera en el viario interior existente, que se readapta.

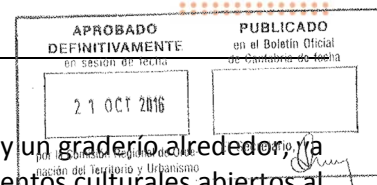
El espacio libre privado para zona verde se podría complementar con el equipamiento que se desee, siempre que se mantengan los valores del jardín a proteger.

- Se ejecuta nueva edificación residencial privada en la zona oeste, con la edificabilidad correspondiente al ámbito según ordenanza aplicable más la correspondiente al derribo del hotel Paraíso y la vivienda mencionados (zona verde privada asociada). Las alturas permitidas serían baja más dos. El área de movimiento planteada permite la definición de volúmenes maclados como pequeños bloques que se encadenan y se adaptan a los niveles del terreno, encajando de esta manera en el carácter de la zona en la que nos encontramos e integrándose ambientalmente.

El aparcamiento de uso privado para las viviendas se construye en planta sótano, bajo la zona verde y el aparcamiento en superficie y semisótano de uso público.

- En cuanto a los equipamientos, se acondiciona la capilla existente (edificación catalogada) para su apertura al público y uso de tipo sociocultural (exposiciones, charlas, reuniones).

También se establece una superficie de equipamiento que iría sobre la zona verde pública y cercana al aparcamiento público en superficie, para una dotación de uso cultural, hasta cumplir como mínimo (junto con el área del terreno en que se levanta la mencionada ermita a rehabilitar) con la superficie de



equipamiento señalada. Esta área se ha planteado como escenario o estancia y un graderío alrededor, ya que se pretende utilizar como zona para acoger todo tipo de actuaciones y eventos culturales abiertos al público en general y con acceso libre. En cualquier caso, se admitiría la construcción dentro de ella de una edificación complementaria a dicho uso de dimensiones controladas, para la cual se establece un área de movimiento, siempre que no superase la altura total de 9 m, según las condiciones de la Ficha del Sector.

### REDES DE SERVICIOS

El PGOU define, con carácter vinculante, la vialidad básica y las redes de infraestructuras básicas, reflejadas en los planos a 1/2000.

#### Abastecimiento de aguas:

Se ha obtenido a través de Aqualia (Gestión Integral del Agua) la información existente sobre el trazado de la red de abastecimiento en la zona. Según los datos que nos han proporcionado, tanto por la calle San Jerónimo como por la calle Padre Paramo discurren sendas tuberías de agua potable con capacidad de caudal suficiente para abastecer a la previsión de construcción del sector que nos ocupa. Los diámetros nominales de sendas tuberías son DN100 y DN50 respectivamente. Aun así, tal y como nos han recomendado, se estudiará plantear en el proyecto un depósito con bombeo para garantizar el suministro en épocas de verano.

La dotación mínima no será nunca inferior a 250 l/ habitante.día, teniendo en cuenta a 3 habitantes por vivienda.

Para riego, se debe justificar la dotación de agua según las características de la ordenación.

Para protección contra incendios será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.

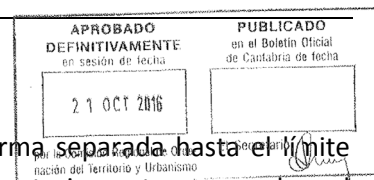
Características básicas de las redes a proyectar:

- Deberán ser redes de tipo mallado, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y preferiblemente no se situarán bajo las calzadas sino bajo las aceras y jardines.
- La presión mínima de funcionamiento en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.
- El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.
- Los contadores, tanto públicos como privados, irán instalados en armario empotrado, junto al muro de cierre, con acceso desde la vía pública. Dispondrá de dos llaves de paso, una anterior al contador equipada con dispositivo antifraude, y otra posterior equipada con válvula anti retorno. La conexión con la red interior se ejecutará con manguito flexible de acero inoxidable. Los contadores de agua serán de 13 mm, de la clase C, con fecha de fabricación no anterior a 2009, precintado y verificado por industria, salvo en el caso de los contadores comunitarios y de incendios, que se dimensionaran en función de las necesidades de agua. Los contadores serán instalados por el Servicio Municipal de Aguas.

#### Saneamiento y alcantarillado:

Se ha obtenido a través de Aqualia (Gestión Integral del Agua) la información existente sobre el trazado de la red de saneamiento en la zona y las recomendaciones para el Sector, que se han tenido en cuenta para la elaboración de los planos de las redes de instalaciones:

- Por la parcela discurre un colector en uso que interfiere con las obras a realizar. por lo que se deberá sustituir en todo su trazado, adecuándolo a las características técnicas actuales, y cumpliendo con las condiciones técnicas del reglamento actual. Se deberán conectar las aguas fecales a este nuevo colector, para su posterior evacuación.



- Respecto a la evacuación de las aguas fecales y pluviales, se realizarán de forma separada hasta el límite exterior de la propiedad, en el que se instalarán sendas arquetas para su posterior entronque a la red existente de saneamiento y pluviales en la zona sur de la iglesia, en la calle Padre Páramo a los colectores correspondientes de sección 300 mm ambos. Se nos señalan los pozos a los que se debe realizar la conexión, que se realizará con tubería de PVC o similar en DN 300 mm, advirtiéndose que su ubicación es orientativa.
- Dada la problemática existente en Comillas con las aguas pluviales y las inundaciones en la zona centro, y al tratarse en esta ocasión de una reducción de la superficie filtrante en la parcela y de un aumento de la velocidad de evacuación de las aguas, han de realizarse los estudios necesarios para la instalación de un tanque de retención de aguas pluviales, con el afán de no sobrecargar la red existente.
- Se instalará arqueta sinfónica en el interior de la propiedad y Pozo de Registro en la conexión al colector municipal. La arqueta de arranque no sinfónica, deberá ser in situ de hormigón en masa HM- 25/P/20/Ila+Qc de espesores de paredes y solera de 20 cm., y dimensiones suficientes según diámetro del conducto de arranque. También se permiten de fábrica de ladrillo de gafa con juntas de mortero M-250 de espesor 1 cm enfoscados con mortero hidrófugo M-700 siempre que no caigan en calzada. La arqueta de arranque sinfónica podrá ser de 2 tipos: de hormigón en masa HM-25/P/20 Ila +Qc in situ o prefabricadas de dimensiones según diámetro del conducto de arranque, o de polietileno, de dimensiones y características, según diámetro del conducto de arranque.

Se establecerá por tanto en todo caso un saneamiento de tipo separativo.

El caudal de cálculo de la red de aguas negras será como mínimo el calculado para la dotación de agua más el previsto para el riego.

Características básicas de las redes a proyectar:

- Las conducciones preferiblemente no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y jardines.
- Se abrirán pozos de registro cada 50 m como máximo, así como en los cambios de alineación, rasantes y en las cabeceras.

#### Energía eléctrica:

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 5,75 KV.

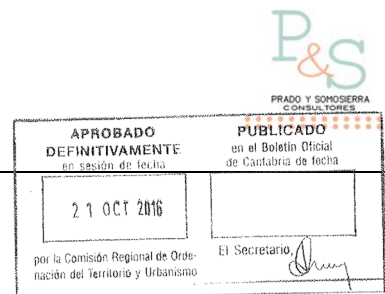
Características básicas de las redes a proyectar:

- Las líneas de distribución de la energía eléctrica serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, no situándose bajo las calzadas. Si excepcionalmente por causas justificadas se solicitase realizar tendidos aéreos, éstos deberán respetar la estética de las edificaciones y de los espacios públicos.
- Los centros de transformación se dispondrán aislados o en el interior de la edificaciones.

#### Alumbrado público:

Características básicas de las redes a proyectar:

- Las líneas de distribución del alumbrado público no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y espacios libres de uso público.
- El nivel de iluminación de las vías de tráfico rodado y de los espacios libres de uso público se determinará de acuerdo con la normativa existente.



Telecomunicaciones:

Características básicas de las redes a proyectar:

- Las conducciones serán siempre subterráneas y discurrirán por espacios públicos.
- Si fuera necesaria la ejecución de un centro de conexiones, sus características externas se ajustarán a los criterios estéticos y de composición de las ordenanzas del PGOU.

Basuras:

- El proyecto de urbanización deberá prever puntos de almacenamiento de basuras para su recogida por camión de forma tal que la distancia a recorrer desde cada una de las edificaciones no sea superior a 50 m.
- Los puntos de almacenamiento de basuras estarán señalizados y contarán con desagüe y toma de agua para limpieza en sus proximidades.
- Para el cálculo de los espacios necesarios se tomará como promedio la cantidad de 0,5 kg de residuos por habitante y día, equivalente a 0,5 l por habitante y día.



### 5.2.2. PLAN DE ETAPAS

#### INTRODUCCIÓN

El artículo 60.1. de la Ley de Cantabria 2/2001 establece que las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales, que a su vez se recogen en el artículo 56.1. de la Ley de Cantabria 2/2001, en que se hace referencia a un Plan de Etapas para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.



Los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento desglosan el contenido y las características del mismo.

Una vez se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico podrá solicitarse la licencia de edificación.

#### ETAPAS

Atendiendo a las características de la Unidad de Ejecución SUNC-1, así como a su forma y tamaño, se plantea el desarrollo de este PERI en una única etapa.

Así mismo, dada la dimensión media de la actuación, y el hecho de que el Plan, a efectos de gestión y ejecución, constituye en su totalidad una única unidad de actuación, sólo será necesario un Proyecto de Equidistribución -Proyecto de Compensación, dado el sistema de actuación determinado por el Plan Especial de Comillas tras la Modificación Puntual 4 que se tramita simultáneamente con este PERI- y un único Proyecto de Urbanización. Incluso siendo que el Sector afecta a un solo propietario puede obviarse dicho Proyecto de Compensación, como especifica el apartado 2.4., punto 2, de las Normas particulares para los Sectores en suelo urbano no consolidado del PGOU de Comillas.

Lo anterior supone la no necesidad de acompañar documentación gráfica específica a tal efecto.

De cara al cumplimiento de los apartados b) y c) del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se hacen constar lo siguientes aspectos:

#### 1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios:

El Proyecto de Urbanización definirá el conjunto de obras a realizar para completar el desarrollo urbanístico del PERI. En el curso de las mismas se procederá a la construcción de los viales y aceras proyectados, se tenderán las redes de saneamiento, agua, telecomunicaciones y electricidad de carácter público que se estimen convenientes para complementar las existentes en la zona; se completará el acondicionamiento de los terrenos a ceder para espacios libres (jardines y dotaciones, así como las zonas peatonales) y, por último, se completarán las obras estimadas por el Proyecto.

Se fija un plazo de **2 años** desde la aprobación definitiva de los proyectos de Compensación –en su caso- y Urbanización para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico debiéndose proceder, por tanto, en el citado plazo a hacer efectivos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

#### 2. Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias:

Así mismo, la construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización deberán finalizarse al mismo tiempo que la construcción de las viviendas del ámbito, o bien estando iniciadas deberán acabarse en el plazo que se establezca según convenio con el Ayuntamiento.

#### 3. Conservación de la urbanización:

La conservación de la urbanización vendrá regulada expresamente por el convenio a establecer con el Ayuntamiento.

| APROBADO                              | PUBLICADO                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| DEFINITIVAMENTE<br>en sesión de fecha | en el Boletín Oficial<br>de Cantabria de fecha |
| 21 OCT 2016                           |                                                |

Se establecerán **garantías** del cumplimiento de estos compromisos por el **6 % del coste de urbanización y de la implantación de los servicios**, bien en metálico, en valores públicos o mediante **aval bancario**; es decir, el 6 % de dicho coste que según la Ficha modificada del Sector y el Plan Especial sería de 1.900.000 €, resultaría un total de **114.000 €**.

El Proyecto de Urbanización incluirá las modificaciones y ampliación de viales y zonas peatonales, el tendido de las redes de saneamiento, agua, telecomunicaciones y electricidad necesarias para completar las existentes, el acondicionamiento de los terrenos a ceder para espacios libres y el conjunto de obras a realizar para transformar los terrenos edificables en solares aptos para la edificación.

Siempre que se cumplan las condiciones determinadas por la legislación aplicable, podrán simultanearse las obras de edificación del aprovechamiento correspondiente con las de urbanización del PERI, actuando de acuerdo con lo establecido en el art. 2.3.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comillas, que recoge las obligaciones de los propietarios del suelo urbano, y del capítulo 2 "Sectores en suelo urbano no consolidado" de las Normas particulares del mismo.

De los datos expuestos se deduce el cumplimiento de los artículos 55.1, 117.2 y 121 de la Ley 2/2001 de 25 de junio y del artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cuanto resulta de aplicación a este Plan Especial.

### CESIONES

La transmisión al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria se verificará con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, o bien si éste no se realizara, con la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución se encuentra prevista en el presente PERI se cederán a la Administración una vez haya finalizado su ejecución y efectuada su recepción por los propietarios.

La cesión de viales se realizará con la recepción provisional de las obras de urbanización correspondientes, y el mantenimiento de los mismos comenzará con la recepción definitiva.

### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La cesión del aprovechamiento de la edificación correspondiente al Ayuntamiento se realizará y concretará con la aprobación del Proyecto de Compensación, o bien si éste no se realizara, con la aprobación del Proyecto de Urbanización.

### 5.2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### INTRODUCCIÓN

El artículo 56.1. de la Ley de Cantabria 2/2001 y el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento contemplado en las determinaciones que ha de contener el Plan Parcial (y por extensión el PERI), con referencia a la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios, en el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de las unidades de ejecución. El Reglamento de Planeamiento en su artículo 55 determina las obras y servicios mínimos que han de evaluarse.

Los artículos 128 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística detallan los gastos mínimos de urbanización que deben ser sufragados por los afectados.

Dado que el PERI se limita a un ámbito con una única unidad de ejecución y un solo Proyecto de Urbanización a desarrollar en una única etapa, la evaluación del coste económico de la acción urbanística que se debe incluir en el presente documento se aproxima a un avance de presupuesto del Proyecto de Urbanización.

#### AVANCE DE PRESUPUESTO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN

Las superficies afectadas por los trabajos de urbanización son:

|                                                                 |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Espacios libres de uso público (zona verde, sendas peatonales): | 3.063 m <sup>2</sup> |
| Espacio libre parcela equipamiento 1:                           | 109 m <sup>2</sup>   |
| Aparcamiento público en superficie y rampa:                     | 744 m <sup>2</sup>   |
| Aparcamiento público en semisótano                              | 938 m <sup>2</sup>   |
| Espacios libres y viales de uso privado                         | 4.123 m <sup>2</sup> |
| Cesión a viales:                                                | 110 m <sup>2</sup>   |

Lo que representa un TOTAL aproximado de 9.087 m<sup>2</sup> de superficie de urbanización (incluyendo el aparcamiento en semisótano).

##### VALORACIÓN

Se considera la urbanización de una cierta complejidad en cuanto a los recorridos peatonales, por la pendiente del terreno (que conlleva la creación de escaleras y rampas), y en general por la previsible existencia de roca en el subsuelo, así como por la existencia de edificaciones colindantes. Se establece, en consecuencia, un coste unitario de las obras de urbanización por metro cuadrado de 150 euros.

Valor establecido:  $150 \text{ €/m}^2 \times 9.087 \text{ m}^2 = 1.363.050 \text{ €}$

##### PARTIDAS

La evaluación de costes se refiere a las siguientes obras y servicios:

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A) Espacios libres y zonas pavimentadas (70 %)                               | 954.135 € |
| B) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios (6 %) | 81.783 €  |
| C) Red de alcantarillado y drenaje superficial (7 %)                         | 95.413 €  |
| D) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público (9 %)      | 122.674 € |
| E) Otras redes –telefonía, gas- (2 %)                                        | 27.261 €  |

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| F) Rehabilitación de la ermita para edificio dotacional.....          |             |
| G) Medidas correctoras impacto ambiental (3 %).....                   |             |
| H) Control de calidad, seguridad y salud (3 %).....                   | 40.891 €    |
| TOTAL EJECUCIÓN.....                                                  | 1.423.049 € |
| H) Indemnizaciones (1 %).....                                         | 14.230 €    |
| I) Honorarios profesionales, gastos jurídicos y notariales (8 %)..... | 113.844 €   |
| J) Impuestos (21 %).....                                              | 298.840 €   |
| TOTAL EVALUACIÓN ECONÓMICA.....                                       | 1.849.963 € |

| APROBADO<br>DEFINITIVAMENTE<br>en sesión de fecha                                | PUBLICADO<br>en el Boletín Oficial<br>de Cantabria de fecha                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 OCT 2016<br>por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 60.000 €<br>El Secretario,  |

#### 5.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS APARTADOS b) Y c) DEL ART. 46 DEL RPU Y DEL ART. 58 DE LA LOTRUSCA

El artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, establece las determinaciones que deben contener los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular (y por asimilación los PERIs). En concreto se nos pide justificar los apartados b) y c):

“b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

- 1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
- 2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
- 3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.”

Como ya se ha explicado en el Plan de Etapas:

- 1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios:

El Proyecto de Urbanización definirá el conjunto de obras a realizar para completar el desarrollo urbanístico del PERI. En el curso de las mismas se procederá a la construcción de los viales y aceras proyectados, se tenderán las redes de saneamiento, agua, telecomunicaciones y electricidad de carácter público que se estimen convenientes para complementar las existentes en la zona; se completará el acondicionamiento de los terrenos a ceder para espacios libres (jardines y dotaciones, así como las zonas peatonales) y, por último, se completarán las obras estimadas por el Proyecto.

Se fija un plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de los proyectos de Compensación –en su caso– y Urbanización para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico debiéndose proceder, por tanto, en el citado plazo a hacer efectivos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- 2º Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias:

Así mismo, la construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización deberán finalizarse al mismo tiempo que la construcción de las viviendas del ámbito, o bien estando iniciadas deberán acabarse en el plazo que se establezca según convenio con el Ayuntamiento.

- 3º. Conservación de la urbanización:

La conservación de la urbanización vendrá regulada expresamente por el convenio a establecer con el Ayuntamiento.

“c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.”

Como ya se afirmaba también en el Plan de Etapas, se establecerán **garantías** del cumplimiento de estos





compromisos por el **6 % del coste de urbanización y de la implantación de los servicios, bien en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario; es decir, el 6 % de dicho coste que según la Ficha modificada del Sector y el Plan Especial sería de 1.900.000 €, resultaría un total de 114.000 €.**

El artículo 58 de la LOTRUSCA dice que en los Planes Parciales de iniciativa particular (y que por extensión se aplica a PERIs), habrá que aportar:

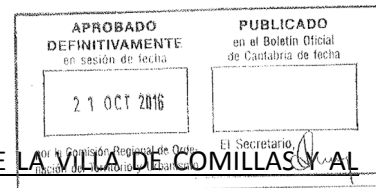
- a) **Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuenten para llevar a cabo la actuación.**  
Esto ha quedado de manifiesto en la redacción de los documentos de Modificación Puntual y PERI que nos ocupan, paralelamente tramitados, y en especial en el Anexo 7 de la MP "Medios económicos del Promotor", en que al final se adjunta Carta de Solvencia específica para la actuación.
- b) **Relación de afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.**  
Como venimos expresando en este caso se trata de un sector de propietario único, Altamira Santander Real Estate, S. A., con dirección postal a efecto de notificaciones en la Ciudad Financiera del Banco Santander-Edificio Arrecife, Avenida de Cantabria s/n (Boadilla del Monte).
- c) **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.**  
Esto queda explicado en el texto de este documento cuando se expresan los objetivos del PERI y especificado en párrafos anteriores de este mismo apartado.
- d) **Estudio económico-financiero.**  
Se corresponde con el apartado 5.2.3. de este documento y el Anexo 4 de la Modificación Puntual.
- e) **Fianza o aval equivalente al 2 por 100 del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.**  
Sería el 2% de la inversión reflejada en el Anexo 4 de la MP, y vendría garantizada por la Carta de Solvencia adjunta al Anexo 7 de la misma.

En cualquier caso, nos remitimos al artículo 58 bis, sobre los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

- "1. Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.
2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior a la mitad del plazo establecido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta o sustitución forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.
3. Si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento."

### 5.2.5. ORDENANZAS REGULADORAS

REFERENCIA AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS Y AL PGOU DE COMILLAS



El PGOU de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa hacen una exposición clara de conceptos, determinaciones y normas, especificando los criterios y exigencias a tener en cuenta de manera general, en el suelo urbano no consolidado, así como a la hora de intervenir en el casco histórico.

No se trata en este PERI de volver a redactar todas estas Normas y Ordenanzas de carácter general, que se asumen como marco de referencia obligado a la vez que como un muy útil elemento de apoyo.

En el capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas se especifican de forma detallada las **condiciones generales de la edificación**.

Los capítulos 3.4. a 3.6. de dichas Normas desarrollan las determinaciones de: protección del patrimonio histórico; edificios y espacios catalogados; y protección de parques, jardines, y otros espacios libres, respectivamente.

El capítulo 2 de las Normas Particulares marca las **condiciones para los Sectores en suelo urbano no consolidado**, aportando la ficha correspondiente al sector SUNC.1 que nos ocupa. Esta ficha es precisamente modificada, como ya se ha explicado, conjuntamente con la propuesta del presente PERI, por lo que se aporta como Anexo 3 de este documento. En ella se marcan como **ordenanzas de aplicación** las de Zona de casco histórico y las de Zona residencial F (nueva edificación).

En este sentido, hay que hacer referencia al capítulo 5.3. Normas Específicas para el Suelo Urbano, Sección 8º: en la calificación de “Zona Residencial “F”. Fincas y jardines a conservar”, que integraría a “...todas aquellas fincas de carácter privado con amplios espacios ajardinados que contribuyen a mantener la presencia de vegetación y son parte inseparable del paisaje cultural de Comillas” (artículo 5.3.44.), se incluyen terrenos situados dentro del ámbito SUNC-1. Es de aplicación pues el artículo 5.3.45. “Ordenación”, en el que se indica que “Cualquier obra que se proyecte en estas fincas respetará el entorno protegido, para lo cual se realizará un estudio pormenorizado de arbolado y la vegetación existentes y se evaluará la forma en que puede resultar afectado por la intervención”. Por ello, se ha realizado un **“Estudio de la vegetación y afecciones: impacto visual”** para la ordenación propuesta, que se adjunta como **Anexo 7**.

Las condiciones mínimas de los **servicios urbanos** para suelo urbano no consolidado son las especificadas en los artículos 5.4.7. al 5.4.14. de las Normas Urbanísticas.

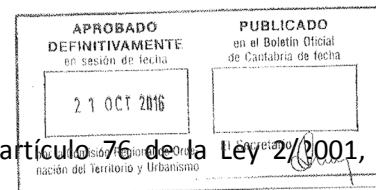
#### NOTA:

En cualquier caso, se redactará un Estudio de Detalle, de acuerdo con las previsiones del artículo 6.2.5 de la normativa del PGOU de Comillas. En él se incorporarán las determinaciones para cumplir los objetivos de ordenación de volúmenes de edificación y otras medidas para la mejora de la percepción del entorno.

## 6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

### 6.1. TRAMITACIÓN DEL PERI

La elaboración y aprobación de los Planes Especiales queda recogida en el artículo 76 de la Ley 2/2001, apartado 2.



“Artículo 76. Procedimiento.

2. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se registrá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley.”

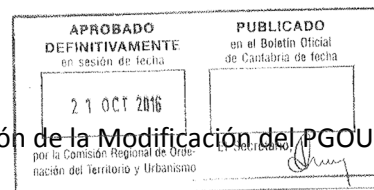
El artículo 74 para los Planes Parciales de la Ley 2/2001 redacta, a su vez:

“El procedimiento de elaboración de los Planes Parciales formulados por el Ayuntamiento se someterá a las siguientes reglas:

- a. Aprobado inicialmente el Plan por el Alcalde lo someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.
- b. Terminado el plazo de información pública el Ayuntamiento Pleno aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que precedieren, motivando dichas modificaciones, y lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo periodo de información pública.  
El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.
- c. Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Urbanismo, emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo. Transcurrido dicho plazo y otros dos meses sin que haya resolución expresa del Ayuntamiento el Plan se entenderá definitivamente aprobado.  
Aprobado el plan y en caso de disconformidad, la Comunidad Autónoma podrá recurrirlo de acuerdo con lo previsto en la Ley de jurisdicción contencioso-administrativa.
- d. Si el Plan hubiera de aprobarlo definitivamente la Comisión Regional de Urbanismo, transcurridos tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquella se entenderá producida la aprobación. En tales casos, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.
- e. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.”

## 7. NORMATIVA APLICABLE PARA SU APROBACIÓN O DESARROLLO

A continuación se reseña la principal normativa de aplicación para la aprobación de la Modificación del PGOU y el Plan Especial de Reforma Interior:



- Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado de Cantabria.
- Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado de Cantabria.
- Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En Santander, a 30 de marzo de 2016

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

**Fdo.:** Pablo Merino Ávila  
Abogado urbanista

A handwritten signature in blue ink, reading 'Elena Valenzuela' with a horizontal line underneath.

Elena Valenzuela García  
Arquitecto urbanista

**Prado & Somosierra Consultores, S.L.**