

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2017-7261 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle San Jerónimo, 6, travesía Padres Páramo y Nieto, 2 y Plazuela de Los Cantos, 3. Expediente 1041/2016.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de 14 de junio de 2017, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente al sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 1 Casal del Castro, que afecta a las parcelas sitas en calle San Jerónimo, 6, Travesía Padres Páramo y Nieto, 2 y plazuela de los Cantos, 3, de Comillas; suscrito por el arquitecto don Carlos Gala Oceja, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referente al sector de suelo urbano no consolidado SUNC 1 Casal del Castro.

Segundo. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

Tercero. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cuarto. Facultar a la alcaldesa para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto".

Se reproduce a continuación, como Anexo a este edicto, el texto íntegro y documentación gráfica del documento.

Contra dicho acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda si se refiere a cuestiones relacionadas en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, si se refiere a las cuestiones relacionadas en el artículo 10 del mismo Texto Legal.

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

Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Comillas, 8 de agosto de 2017.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SUNC-1 "CASAL DE CASTRO"
COMILLAS

MEMORIA

Promotor: Altamira Santander Real Estate, S. A.

Expediente: 390117.

Arquitecto: Carlos Gala Oceja.

Servicios Técnicos Municipales.

febrero 2017.

Índice

Capítulo 1. Apartado previo.

Capítulo 2. Antecedentes.

2.1 Régimen del suelo.

2.2 Situación actual del ámbito.

Capítulo 3. Determinaciones del Estudio de Detalle.

3.1 Objeto del Estudio de Detalle.

3.2 Aprovechamientos y edificabilidad.

3.3 Alineaciones y rasantes.

3.4 Ordenación de volúmenes.

3.5 Características de la ordenación.

3.5 Tramitación del Estudio de Detalle.

Capítulo 5. Documentación gráfica.

Plano nº 1. Plano de situación y planeamiento vigente.

Plano nº 2. Plano topográfico y parcelario.

Plano nº 3. Ordenación general.

Plano nº 4. Ordenación general-cotas.

Plano nº 5. Cesiones y aparcamientos.

Plano nº 6. Alzados e infografías del conjunto.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

ANEXOS

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SUNC-1 "CASAL DE CASTRO"
COMILLAS

1. APARTADO PREVIO

El presente trabajo tiene por objeto la redacción del proyecto que se describe a continuación:

Proyecto: Estudio de Detalle. SECTOR SUNC-1 "CASAL DE CASTRO"

Promotor: Altamira Santander Real Estate, S. A.

Ciudad Financiera del Banco Santander. Edificio Arrecife, Avenida de Cantabria s/n.
28660 Boadilla del Monte, Madrid.

C.I.F.: A-28100915.

Situación: Calle San Jerónimo, 6 (finca catastral n.º 5949008UP9054N0001ZD), Travesía Padres Páramo y Nieto, 2 (finca catastral n.º 5949011UP9054N0001ZD) y plazuela de Los Cantos, 3 (finca catastral n.º 5949014UP9054N0001WD).

39520 Comillas (Cantabria)

Autor: Carlos Gala Oceja, arquitecto municipal de Comillas.

El promotor actúa en representación del propietario de las citadas fincas catastrales, incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, tal como puede acreditar. El presente trabajo se realiza por encargo del Ayuntamiento de Comillas, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2016.

El presente documento recoge el Estudio de Detalle del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1, con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas, aprobados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008, publicado en el BOC de 30 de septiembre de 2008, a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana n.º 4 (MP4). Publicado en el BOC n.º 4, de 5 de julio de 2016 y subsanación en el BOC n.º 33, de 17 de agosto de 2016 y al Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" del Municipio de Comillas, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), en sesión celebrada el 21 de octubre de 2016, pendiente de su publicación en el BOC en la actualidad. Asimismo con arreglo a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De conformidad con los antecedentes que se exponen, se redacta el presente proyecto para su consideración y tramitación por el Ayuntamiento de Comillas.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

2. ANTECEDENTES

2.1. RÉGIMEN DEL SUELO

Los terrenos que constituyen el ámbito del Sector SUNC-1 "Casal del Castro" se enmarcan en el centro del casco histórico del núcleo de Comillas, junto a la plaza de la Constitución.

Sus límites son:

- Al Norte: Calle Victoriano Pérez de la Riva.
- Al Este: Calle San Jerónimo.
- Al Sur: Calle Germán Castro.
- Al Oeste: Edificaciones cuyo frente dan a la calle Carlos Díaz de la Campa y Travesía Padres Páramo y Nieto.

Se clasificaron como Suelo Urbano No Consolidado en el PGOU y PE de Protección del Conjunto Histórico de Comillas (BOC de 3 de septiembre de 2008), constituyendo el Sector SUNC-1 "Casal de Castro", regulado por la ficha detallada SUNC 1, cuyas determinaciones tienen carácter normativo, y por el Capítulo 2 del Documento 2 del PGOU: Normas Particulares para los Ámbitos de Actuación Directa y Sectores.

Las edificaciones existentes en el ámbito se encuentran incluidas en el Catálogo del Patrimonio Edificado del Casco Histórico de Comillas, sujetas a las condiciones establecidas en las fichas n.º 69 del Catálogo: Dos en la categoría de protección "Integral", con interés histórico (n.º 69: Hotel Casona) y arquitectónico (n.º 69 a: Ermita) y una en la categoría de protección "Neutro" (n.º 69 b: Hotel).

La finca completa se encuentra incluida en el Catálogo Fincas y Jardines a Conservar del Casco Histórico de Comillas, sujeta a las condiciones establecidas en la ficha n.º 1 del Catálogo, con un grado de protección "Ambiental". Las condiciones de gestión para la ordenación de volúmenes se establecen según la ficha SUNC 1 y son ordenanzas de aplicación la de "Zona Residencial F. Fincas y Jardines a Conservar" y, subsidiariamente, la de "Casco Histórico".

Por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 30 de mayo de 2016, ha sido aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana n.º 4 (MP4). Publicado en el BOC n.º 4, de 5 de julio de 2016 y subsanación en el BOC n.º 33, de 17 de agosto de 2016. La MP4 modifica la ficha del SUNC1 (se adjunta como Anexo).

Por acuerdo del Pleno de la Corporación municipal, en sesión de 6 de mayo de 2016, ha sido aprobado provisionalmente el Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC 1 "Casal del Castro" del Municipio de Comillas, sujeto a las siguientes condiciones:

"Tercero. Para el desarrollo del sector será preceptiva la presentación y aprobación de un Estudio de Detalle; y se redactará un convenio con el ayuntamiento para utilizar privadamente la mitad de las plazas propuestas que deberá contenerse en el Proyecto de Compensación.

Cuarto. El Proyecto de Urbanización habrá de contener el cumplimiento de las siguientes condiciones para las infraestructuras:

- a) Las redes de abastecimiento de agua para los espacios público y privado serán separadas y diferenciadas.
- b) La red de saneamiento será separativa y contendrá un tanque de retención de aguas pluviales.
- c) Los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes (centros de transformación, recintos de telecomunicaciones, almacenamiento de residuos, etc.) se situarán en los espacios privados.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

d) La urbanización de los espacios públicos y los espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana cumplirán las condiciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo. Normas Generales de Urbanización y los artículos 5.4.7 a 5.4.13, inclusive, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comillas. En particular, cuando coexistan espacios públicos y privados en una unidad constructiva, habrá de definirse la solución constructiva que las diferencie.

Quinto. Los plazos y garantías para el cumplimiento de los deberes inherentes a la actuación serán de quince días desde la publicación en el BOC para la presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación; y dos años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Compensación.

Sexto. Antes de la aprobación definitiva, el promotor deberá haber depositado la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos por importe de 114.000 euros (6% del coste de urbanización e implantación de servicios, según el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)".

Por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), en sesión celebrada el 21 de octubre de 2016, fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC 1 "Casal del Castro" del Municipio de Comillas (PERI SUNC1). Actualmente se encuentra pendiente de su publicación en el BOC.

A. Legislación Básica.

"Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria" (LOTRUSCA).

"Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

"Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU)".

"Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL)".

"Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.)".

"Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural (LPCC) y las declaraciones de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico de la Villa de Comillas (BOC de 18 de abril de 1985. C.Err. 1 de mayo de 1985)".

B. Planeamiento Urbanístico.

Los terrenos de referencia son los comprendidos en el ámbito delimitado en Suelo Urbano No Consolidado en el PGOU y PE de Protección del Conjunto Histórico de Comillas (BOC de 3 de septiembre de 2008), constituyendo el Sector SUNC-1 "Casal de Castro", modificada por la la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana n.º 4 (MP4) (BOC de 17 de agosto de 2016) y desarrollado mediante el Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC 1 "Casal del Castro" del Municipio de Comillas (PERI SUNC1) (pendiente de publicación) -planeamiento urbanístico vigente-, con las determinaciones normativas y gráficas que se señalan a continuación y cuentan con una superficie aproximada de 10.900 m2 (según medición topográfica aportada por el promotor e incluida en el plano n.º 2).

a) Determinaciones y contenido del PERI:

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

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

1, según el apartado 4 de la Memoria, y tiene como ámbito de actuación el delimitado en la documentación gráfica, de acuerdo con las determinaciones de la MP4.

El PERI se formula por Altamira Santander Real Estate, S. A. para desarrollar las previsiones contenidas en el PGOU, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 59 de la LOTRUSCA y apartado 2 del artículo 76 del RPU.

Contiene las siguientes propuestas:

- Demolición del hotel Paraíso y de la vivienda señalada en zona suroeste.
- Rehabilitación del edificio del antiguo hotel El Casal para uso residencial por determinar, posibilitando su adaptación como viviendas u hotel. Plazas de aparcamiento correspondientes en superficie y Espacio libre privado para zona verde.
- Ejecución de nueva edificación residencial privada en zona oeste, con zona verde privada asociada. 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 edificio de uso cultural, hasta cumplir como mínimo (junto con el área de la mencionada ermita a rehabilitar) con la superficie de equipamiento señalada.
- Tránsitos peatonales y la relación del Sector con los espacios urbanos del entorno mediante acceso al espacio libre desde el Norte a través de la portalada de piedra existente, y hacia el oeste con el derribo de los edificios mencionados. En el borde oeste se crea una comunicación entre las zonas superior e inferior, con tramos de mirador y descanso, entre la plazuela de Los Cantos y la calle Páramo y Nieto. El talud resultante de la implantación de las nuevas construcciones previstas, sobre el itinerario descrito, se acondicionará mediante ingeniería biológica y reposición de arbolado.
- Accesos rodados por el extremo noreste, compatibilizando entrada y salida de los aparcamientos público y privado.

b) Parámetros de la ordenación del PERI:

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

• CUADROS DE SUPERFICIES

SECTOR SUNC-1						
USO	SUPERFICIES SUELO			USO	SUP.CONSTRUIDAS	
E.L.U.PUBLICO	3.118			PK PUBLICO	938	
PK PUBLICO	689			PK PRIVADO	1.762	
EQUIP.SC	800			B/RASANTE	2.700	
TOTAL DOTACIONES	4.607	PUBLICO	4.607	EQUIP.SC	691	3.391
HOTEL EL CASAL	929			RESIDENCIAL 1	3.544	
NUEVA CONST.	1.241			RESIDENCIAL 2	2.481	
TOTAL CONSTRUCCIONES	2.170			S/RASANTE		6.025
E.L.U. PRIVADO	4.124	PRIVADO	6.293	TOTAL AMBITO SUNC1		9.416
TOTAL AMBITO SUNC1			10.900			

CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

- APROVECHAMIENTO APROPIABLE:
- Unidades de aprovechamiento totales (UAs m2c Uso Residencial): 6.025 UAs (m2 construidos computables).
- Superficie total del ámbito: 10.900 m2.
- Aprovechamiento medio: 0,553 UAs/m2s.
- Aprovechamiento privado: 85%, es decir, 5.121,25 UAs (m2 construidos computables).
- Aprovechamiento del ayuntamiento: 15%, es decir, 903,75 UAs (m2 construidos computables).

— CESIONES:

ELUP: 3.807 m2s (3.118+689) (s/MP4: 1.653 m2s)

EQUIPAMIENTO: 800 m2s (ermita: 224m2s; C.Cultural: 576m2s)

El apartado 5.2.1 de la memoria y el estudio económico financiero prevén a cargo del promotor la construcción del aparcamiento en superficie y semisótano de uso público y el acondicionamiento la capilla existente (edificación catalogada) para su apertura al público y uso de tipo sociocultural (exposiciones, charlas, reuniones).

— GESTIÓN Y DESARROLLO:

Plan de etapas: Etapa única.

Sistema de Actuación: Compensación.

Delimitación de polígonos: Unidad de Actuación Única - Sector Completo.

Condiciones de gestión y desarrollo: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Condiciones complementarias:

- Estudio de Detalle.
- Convenio para la utilización privativa del subsuelo y constitución de entidad de conservación.
- Cesión anticipada de la zona explanada al norte del solar para uso temporal de aparcamiento público, desde la aprobación definitiva del PERI hasta el comienzo de las obras.
- Infraestructuras:

Las redes de abastecimiento de agua para los espacios público y privado serán separadas y diferenciadas.

La red de saneamiento será separativa y contendrá un tanque de retención de aguas pluviales.

Los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes (centros de transformación, recintos de telecomunicaciones, almacenamiento de residuos, etc.) se situarán en los espacios privados.

La urbanización de los espacios públicos y los espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana cumplirán las condiciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo Normas Generales de Urbanización y los artículos 5.4.7 a 5.4.13, inclusive, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comillas. En particular, cuando coexistan espacios públicos y privados en una unidad constructiva, habrá de definirse la solución constructiva que las diferencie.

Estas determinaciones habrán de completarse con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional, señaladas en el presente apartado.

2.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

A. Parcelas incluidas:

Las fincas de Referencias Catastrales n.º 5949008UP9054N0001ZD, 5949011UP-9054N0001ZD y 5949014UP9054N0001WD, con un total de 3 fincas y el espacio ocupado por el viario circundante a las mismas.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

B. Situación actual:

Tal como se refleja en los planos, según el levantamiento topográfico efectuado, el ámbito de la propuesta está edificado con las siguientes construcciones:

SUNC-1 CASAL DE CASTRO	EXISTENTE			
	SUPERFICIES			OCUPACION
	SUELO	CATASTRO	CONSTRUIDA	
CASAL	10.900	3.747	3.544	929
HOTEL	579	1.544	1.544	381
CASA	290	111	111	57
TOTAL	10.900	5.402	5.199	1.367

La topografía es accidentada, con dos zonas sensiblemente llanas en el Norte y Sur del ámbito, separadas por una ladera que presenta un desnivel aproximado de catorce metros entre las mismas de y tiene una pendiente aproximada del 60% descendente de sur a norte. La zona situada al Norte, conocida como "El Chozu", se abre a la calle Victoriano Pérez de la Riva mediante una noble portalada de piedra y al este a un vial de uso público, al Oeste está limitado por el hotel Paraíso con frente a la calle Páramo y Nieto, presenta una pendiente transversal aproximada del 6% descendente de Este a Oeste, con un desnivel aproximado de siete metros. La zona situada al Sur presenta el conjunto edificatorio del Casal de Castro, con acceso por la calle San Jerónimo, al este, vial de circulación Este Oeste y una zona en ladera limitada por una casa (hoy derribada) que da frente a la plazuela de Los Cantos. Existe asimismo una escalera que discurre junto al lindero Oeste y otra en el centro de la parcela, para comunicar las dos zonas.

3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula con la finalidad de reajustar y completar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC 1 "Casal del Castro" del Municipio de Comillas (PERI SUNC1), ordenar los volúmenes edificatorios previstos y adecuar la conexión del Ámbito del SUNC-1 a la realidad fáctica del territorio surgida de la realización dentro del citado ámbito de la ordenación prevista en el PERI SUNC1, completando la ordenación detallada establecida en el planeamiento aprobado de acuerdo con los apartados 1 y 2.a), 2.b) y 2.c) del artículo 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

No se produce reducción de la anchura del espacio destinado a viales ni de la superficie destinada a espacios libres como consecuencia del reajuste de alineaciones y rasantes, ni se origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste realizado.

No se incrementa la densidad de población, no se aumenta la ocupación o altura máxima de los volúmenes edificables previstos en el PERI SUNC-1., ni se alteran los usos asignados por éste. No se produce alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni se ocasiona perjuicio a los mismos.

No contiene determinaciones propias de una figura de planeamiento de rango superior.

Los límites de la delimitación del ámbito que se fijan en el presente documento resultan de la traslación de los planos de ordenación del PERI SUNC-1 a la realidad topográfica del terreno.

Los límites del ámbito son los grafiados en el plano n.º 3. Ordenación General e incluyen los terrenos de la propiedad comprendidos en el mismo.

El ámbito resultante presenta una superficie de 10.900 m2, según consta en el plano n.º 2: Topográfico. Corresponden unas superficies de 4.607 m2 al Recinto público y 6.293 m2 al Recinto Privado.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

El Ámbito se complementa con las superficies viarias al este necesarias para su correcta conexión con los espacios urbanos existentes y posibilitar la adecuada accesibilidad al mismo. Las determinaciones del Estudio de Detalle exteriores al ámbito tienen carácter indicativo.

Asimismo, los alzados de la nueva edificación propuestos y su ocupación en el área señalada en el Estudio de Detalle son indicativos, resultando vinculantes las rasantes establecidas.

3.2 APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD

Se propone el derribo del Hotel Paraíso (1.544 m²c), la construcción de una nueva edificación (2.481 m²c) compuesta por tres bloques escalonados de tres plantas de altura (PB+2P), así como la rehabilitación del conjunto del Casal de Castro.

En el siguiente cuadro se reflejan las superficies, ocupación y edificabilidad del ámbito resultantes:

SUNC-1 CASAL DE CASTRO	EXISTENTE	PROPUESTO MP4 y PERI						
	SUPERFICIES	SUPERFICIES			OCUPACION		EDIFICABILIDAD	
		SUELO	CATASTRO	CONSTRUIDA	C/DERRIBO	CONSTRUIDA	C/DERRIBO	CATASTRO
CASAL	10.900	3.747	3.544	3.544	929	929	0,3438	0,3251
HOTEL	579	1.544	1.544		381		0	0
CASA	290	111	111		57		0	0
NUEVA EDIFICACION		623	905	2.481	453	1.241	0,0572	0,2276
TOTAL	10.900	6.025	6.104	6.025	1.820	2.170	0,553	

Los aprovechamientos y cesiones resultantes en el ámbito son:

PARAMETRO	UNIDAD
Superficie de suelo (m ² s)	10.900
Superficie lucrativa (m ² s)	6.293
Superficie de cesiones (m ² s)	4.607
Superficie edificable (m ² t)	6.025
Coeficiente de edificabilidad bruto (m ² t/m ² s)	0,553
Coeficiente de edificabilidad neta (m ² t/m ² s)	0,957
Uso característico	Residencial
Unidades de aprovechamiento totales (uas m ² t de Uso Residencial)	6.025
Unidades de aprovechamiento municipales (uas m ² t de Uso Residencial)	903,75
Unidades de aprovechamiento privativas (uas m ² t de Uso Residencial)	5.121
Aprovechamiento Medio (uas m ² t de Uso residencial)	0,552752294
	(S/R)

3.3 ALINEACIONES Y RASANTES

Se establecen las características del sólido capaz de la nueva edificación como resultado del área de movimiento de la edificación en planta y el perfil teórico de las secciones permitidas por las ordenanzas (Zona de Casco Histórico, Zona Residencial F, condiciones generales de edificabilidad y edificación).

Asimismo se consideran las condiciones de intervención en la edificación existente contenidas en las fichas del catálogo.

La edificación que se proyecte en el ámbito no podrá exceder los límites del sólido capaz señalado excepto con los vuelos en su caso autorizados por la normativa.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

El plano "04 Ordenación General-Cotas" contiene las rasantes de la edificación prevista y de los espacios públicos, caminos y viario, dado que figuran el perfil actual del terreno y el perfil modificado resultante de la actuación propuesta en las planimetrías reflejadas, con inclusión de las cotas de rasante de los edificios, linderos y calles, que garantizan que no se produce alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes, según consta en el apartado 3.1 de la Memoria. El plano "03 Ordenación General" y "05 Cesiones y Aparcamientos" reflejan en detalle la ordenación y usos previstos en la actuación, para una mejor comprensión de la misma.

De acuerdo con lo reflejado en los planos n.º 3, 4 y 5, se proponen la alineación sobre rasante (línea límite de la edificación) ya explicada, que constituye el área de movimiento para la edificación sobre rasante. Asimismo se propone la alineación bajo rasante que constituye el área de movimiento de la construcción subterránea, resultando:

Área de movimiento sobre rasante: 1.820 M2.

Área de movimiento bajo rasante: 1.762 M2(*).

(*) Se excluyen del cómputo las rampas de acceso a los garajes.

3.4 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Se mantienen las características del viario actual interno en la zona sur, ocupada por el Casal, con acceso desde el este y sentido único, si bien se adapta su trazado y pendiente en su tramo final oeste para posibilitar la circulación rodada en su salida. Se establecen aceras y aparcamiento perimetral a ambos lados del mismo.

En la zona suroeste del ámbito se dispone el área de movimiento de la edificación de uso residencial de nueva planta prevista en el planeamiento. El proyecto de obras correspondiente habrá de establecer las características de los edificios entre las permitidas por la ordenanza y parámetros urbanísticos de aplicación señalados en el apartado 3.2. El área de movimiento se sitúa en colindancia con el vial interno, por la que tendrá su acceso. Asimismo se retranquea del lindero oeste para posibilitar una franja libre de circulación peatonal que permita la conexión con las zonas urbanas colindantes. El área del Chozu se comunica con la zona sur por una escalinata que bordea el muro existente, en sustitución de la escalinata interior actual. El edificio del Casal se rehabilitará manteniendo su volumen y características, para ser acondicionado al uso residencial. La ermita se acondicionará para su apertura al público y uso como equipamiento de tipo sociocultural.

Los edificios se situarán sobre un zócalo común constituido por el sótano para resolver la dotación de aparcamiento necesaria. La ordenación de los volúmenes resultantes se adapta a la topografía existente con el mínimo movimiento de tierras en rellenos localizados, según refleja el plano nº 4: Secciones y rasantes.

Se cederán al ayuntamiento de Comillas los terrenos señalados en el Plano 05 del presente Estudio de Detalle, constituido por una superficie de 4.607 m2, que comprenden los Espacios libres y equipamientos.

Asimismo se urbanizará el área del Chozu, al norte del ámbito, constituyendo una plaza-jardín que comunica la apertura a la plaza del Corro Campíos y de la Constitución, resultante del derribo del hotel Paraíso, con el Centro Cultural El Espolón y la entrada nordeste al casco histórico. Dicha plaza contendrá un auditorio en graderío al oeste y una zona de aparcamiento en superficie al este. Se sitúa sobre un aparcamiento en dos niveles, uno público semisubterráneo y otro privado subterráneo, con acceso y salida diferenciados. El apartado 5.2.1 de la memoria y el estudio económico financiero del PERI SUNC1 prevén a cargo del promotor la construcción del aparcamiento en superficie y semisótano de uso público y el acondicionamiento la capilla existente (edificación catalogada) para su apertura al público y uso de tipo sociocultural.

La dotación de aparcamientos prevista en el Estudio de Detalle es de 165 plazas en total, correspondiente a la aplicación del artículo 40.3 de la LOTRUSCA (el artículo 40.3 de la

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

LOTRUSCA exige la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de cualquier uso de las cuales la mitad podrían situarse en espacios de propiedad privada. En la MP4 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), que exige la previsión de 134 plazas de aparcamiento, de las cuales la mitad podrían situarse en espacios de propiedad privada, en los términos del artículo 40.4. El PERI prevé 67 plazas públicas y 67 privadas, sujetas a las condiciones del artículo 40.4, en los términos de acuerdo convencional que se establecerá en el Proyecto de Compensación correspondiente. Asimismo prevé 50 plazas adicionales, disponibles en el espacio anejo a viario junto a la edificación del Casal existente.

Atendiendo a las condiciones dimensionales y de maniobra exigibles a las plazas de aparcamiento por el PGOU de Comillas el Estudio de Detalle establece como posibles 61 plazas públicas (30 en superficie y 31 semisubterráneas) y 58 plazas privadas (subterráneas). Adicionalmente se disponen 46 plazas anejas a viario junto al Casal, no siendo viable la obtención de las plazas previstas en el PERI, pero resultando superiores a las legalmente exigibles. Se prevé colocar 6 plazas públicas frente a la ermita, como complemento de las 61 previstas. El Proyecto de Compensación habrá de disponer la aplicación de las condiciones del artículo 40.4 de la LOTRUSCA para el 50% restante de las 134 plazas exigibles legalmente, así como las garantías señaladas en el apartado 3 del artículo 6.2.5 de la Normativa del PGOU de Comillas, entendiendo que aquel es el instrumento adecuado para garantizar los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes al ámbito, toda vez que resulta preceptivo en el presente caso la aprobación de un Proyecto de Compensación.

3.5 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con lo establecido en el art. 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 el trámite previsto para la aprobación del estudio de detalle es el siguiente:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Comillas (*).
- Información pública durante veinte días mediante anuncio en el BOC y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, siendo preceptiva la notificación a los propietarios afectados y demás interesados incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de la información pública (**).

(*) El órgano municipal competente para la aprobación inicial es el alcalde y el plazo es de dos meses.

(**) El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e del artículo 74 de la Ley.

No obstante, deberá haber adquirido firmeza la aprobación definitiva del PERI SUNC 1, con anterioridad a la correspondiente del Estudio de Detalle.

Comillas, febrero de 2017.
El arquitecto municipal,
Carlos Gala Oceja.

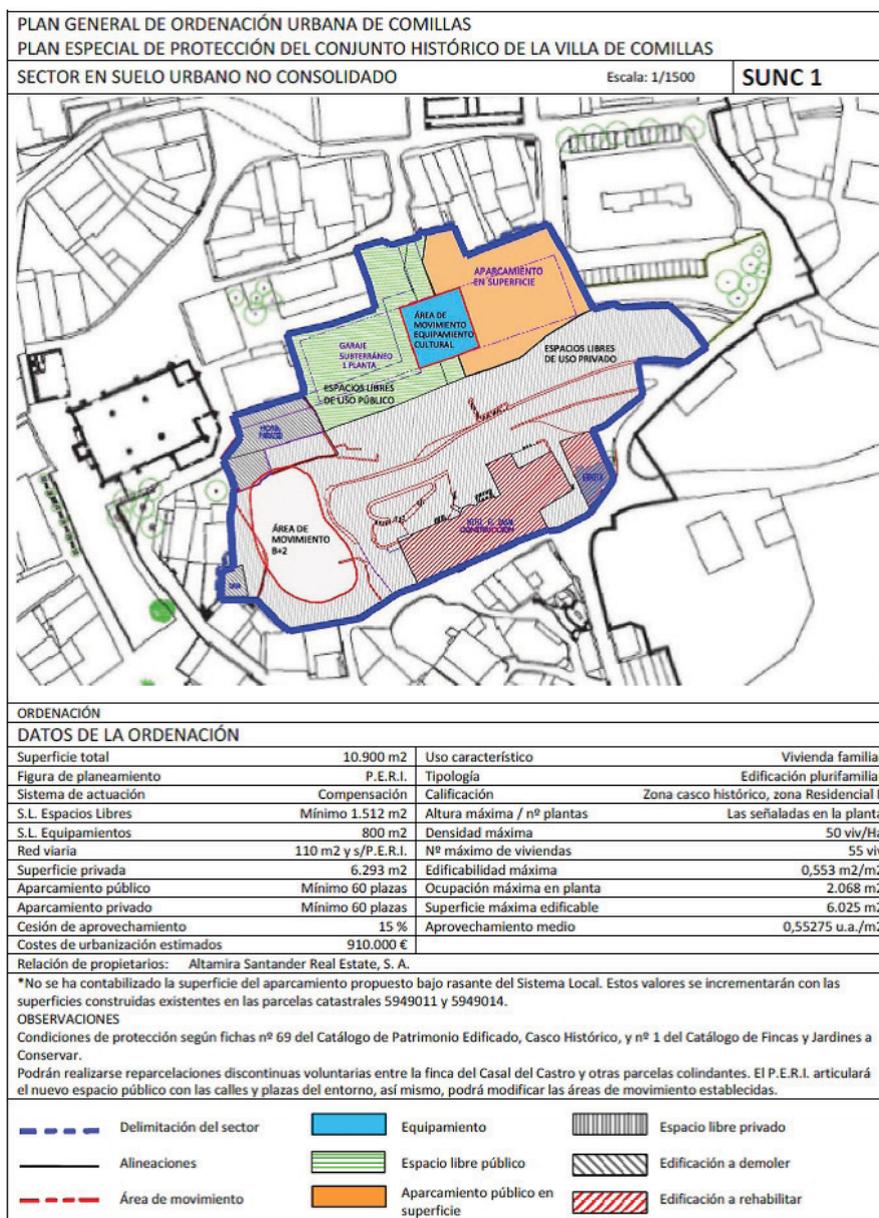
MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

ANEXOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4 PGOU DE COMILLAS (MP4)

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" - AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
Y PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

FICHA Y NORMATIVA SUNC-1 MODIFICADA



CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

SECTOR SUNC 1. "Casal de 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 en superficie de uso público.

Ordenar los volúmenes de la edificación, demoliendo edificaciones obsoletas y tratando las medianeras existentes de forma que se mejore la percepción del entorno 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 rehabilitación del antiguo Hotel del Casal y de la ermita perteneciente al conjunto. Ésta podría asumir un uso social-cultural como parte de la superficie de equipamiento.

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

3. Superficie.

Según medición cartográfica 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.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

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 realizado por la Propiedad y aportado por el Ayuntamiento.

Se señala un área de movimiento para edificios de uso residencial en la que se pueden edificar 300 m², por la ordenanza de Zona Residencial "F".

La procedente de la sustitución, 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, si bien la exigencia de equipamiento es de 800 m², parte de los cuales se pueden desarrollar en el edificio de la ermita a rehabilitar.

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 privado en una planta, que garantice el cumplimiento de los parámetros de la Ley del Suelo. 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.

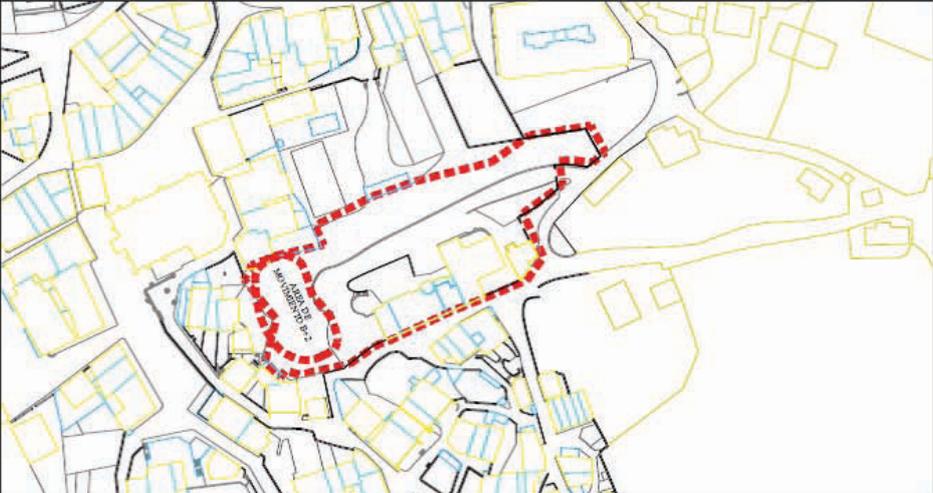
El procedimiento seguirá lo establecido en la normativa urbanística y la ordenación de las edificabilidades resultantes se realizará a través de un Plan Especial.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
Y PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

FICHA N.º 1 DEL CATÁLOGO DE FINCAS Y JARDINES MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS	
FINCAS Y JARDINES A CONSERVAR	1
	
DELIMITACIÓN	
	
FOTOGRAFÍA AÉREA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zona residencial "F". Subsidiariamente: Zona de Casco histórico.
ACTUACIONES PERMITIDAS	Rehabilitación de la edificación existente, en particular la catalogada.
CONDICIONES DE GESTIÓN	Ordenación de volúmenes de la nueva edificación según ficha SUNC-1.
PARAMETROS REGULADORES	Nº máximo de plantas: B+2. Otras condiciones: en edificio aislado ubicado en el área de movimiento señalada.
CONDICIONES DE USO	Las generales de la ordenanza.
PROTECCIÓN ESPACIO LIBRE	Ambiental.

CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

PLANOS FICHAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5949011UP9054N0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: TR PADRES PARAMO Y NIETO 2
39620 COMILLAS [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL: Ocio,Hostelería

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1964

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.544

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: TR PADRES PARAMO Y NIETO 2
COMILLAS [CANTABRIA]

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 579

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.544

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	E 00	01	381
HOTELERO	E 01	01	359
HOTELERO	E 02	01	332
HOTELERO	E 03	01	332
HOTELERO	E 04	01	140

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

395.520 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Martes, 7 de Marzo de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aeras
- Límites de veres
- Hidrografía

CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5949014UP9054N0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: PZ PLAZUELA DE LOS CANTOS 3
39620 COMILLAS [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL: Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 111

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: PZ PLAZUELA DE LOS CANTOS 3
COMILLAS [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 290

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 290

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E 00	01	54
VIVIENDA	E 01	01	57

E: 1/600

Martes, 7 de Marzo de 2017

395.520 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aeras

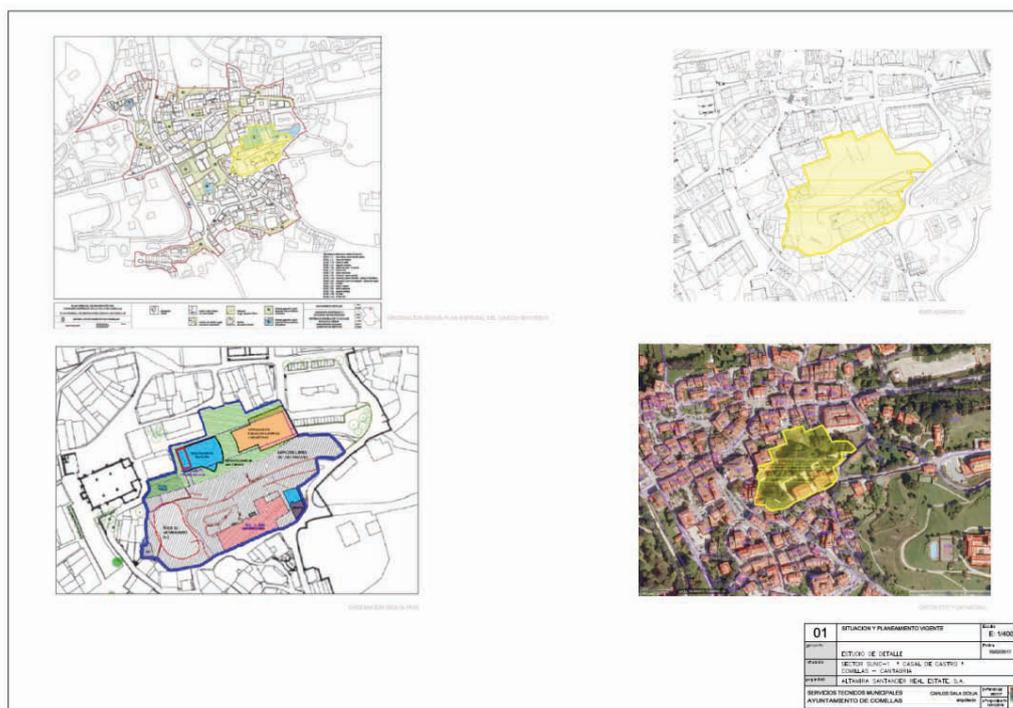
— Límites de veredas

— Hidrografía

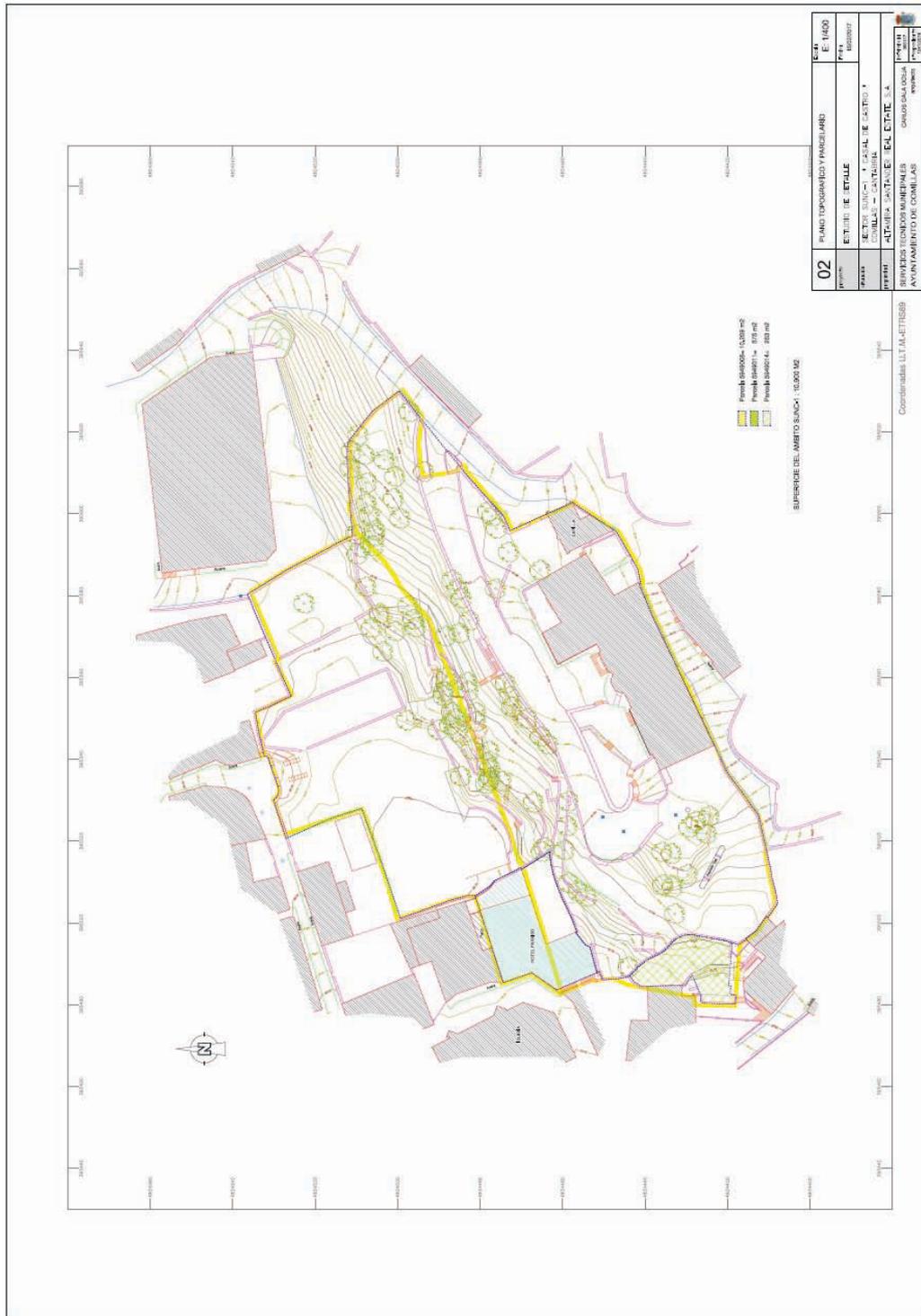
INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176



MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176



CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176



CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176



CVE-2017-7261

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176



2017/7261

CVE-2017-7261